Gemeinde Pellworm

Die Bürgermeisterin

Pellworm, den 13.11.2024

An die Mitglieder der
Gemeindevertretung Pellworm

nachrichtlich:
alle bürgerlichen Mitglieder
Sandra Rohde, LVB Amt Pellworm
Britta Rudolph, Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Husum
Datenschutzbeauftragte
Viola Weber, Protokollführung
Sylvia Gaibler, Bekanntmachung
Kommunalaufsicht Kreis NF
Amtsleiter der Stadt Husum
Magdalena Hanft, Projektmanagement und Biosphäre
Diana Johns, KTS
s.hz
De Pellwormer

Einladung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zur Sitzung der Gemeindevertretung Pellworm am

Donnerstag, den 21.11.2024
um 20.00 Uhr
ins Bürgerhus, Am Kaydeich 15a,

herzlich ein.

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Beschlussfassung über Änderungsanträge der Tagesordnung
3. Genehmigung der Niederschrift vom 09.09.2024
4. Bekanntgabe von nichtöffentlichen Beschlüssen aus der letzten Sitzung
5. Einwohnerfragestunde
6. Bericht der Bürgermeisterin
7. Fassen des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses für die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet Lindenhof
8. Fassen des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 (Lindenhof)
9. Beschlussfassung zur Anpassung der Kurabgabensatzung

10. Beratung und Beschlussfassung über die Pauschale 2025 zur Erstattung der Arbeitserledigung des Bauhofes vom Eigenbetrieb Pellworm an die Gemeinde
11. Beratung und Beschlussfassung über die Änderung der Miet- und Benutzungsordnung des Pellwormer Bürgerhus
12. Ausschreibungsverfahren neues Wärmeversorgungskonzept KTS und PelleWelle
13. Feststellung des Wirtschaftsplans 2025 des Eigenbetriebes Pellworm
14. Beratung und Beschlussfassung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer
15. Beratung und Beschlussfassung zu "Bauunterhaltungsmaßnahmen im Zuge der Sanierung des Wasserschadens im Gebäude der Feuerwehr und Landjugend (Waldhusen 4a)
16. Bericht aus dem Projektmanagement
17. Berichte der Ausschüsse
18. Anfragen aus der Gemeindevertretung
19. Einwohnerfragestunde

Es ist beabsichtigt den folgenden TOP unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu beraten und ggf. Beschlüsse zu fassen.

20. Grundstücks- und Personalangelegenheiten (einschl. Vergaben)

Mit freundlichen Grüßen

gez. Astrid Korth

Für die Richtigkeit:

Sandra Rohde

Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pellworm

für das Gebiet "Ütermarkermitteldeich 6 – Lindenhof"

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom __.__.____ . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom __.__.____ bis __.__.____ / durch Abdruck in der _____ (Zeitung)/ im amtlichen Bekannmachungsblatt am __.__.____.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am __.__.____ durchgeführt/ Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom __.__.____ wurde nach § 3 (1) Satz 3 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am __.__.____ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am __.__.____ den Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung haben in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ während der Öffnungszeiten (Tage, Stunden) nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am __.__.____ in _____ (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt),- bei Bekanntmachung durch Auhang: in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ durch Aushang- ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www._____.de" zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am __.__.____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Die Gemeindevertretung _____ hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am __.__.____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat die 20. Änderung des Flächennutzungsplans am __.__.____ beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

9. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein hat die 20. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom __.__.____
Az.: _____ – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – genehmigt.

10. Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch Beschluss vom __.__.____ erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom __.__.____
Az.: _____ bestätigt.

11. Die Erteilung der Genehmigung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei denen der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am __.__.____ (vom __.__.____ bis __.__.____) ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) hingewiesen. Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mithin am __.__.____ wirksam.

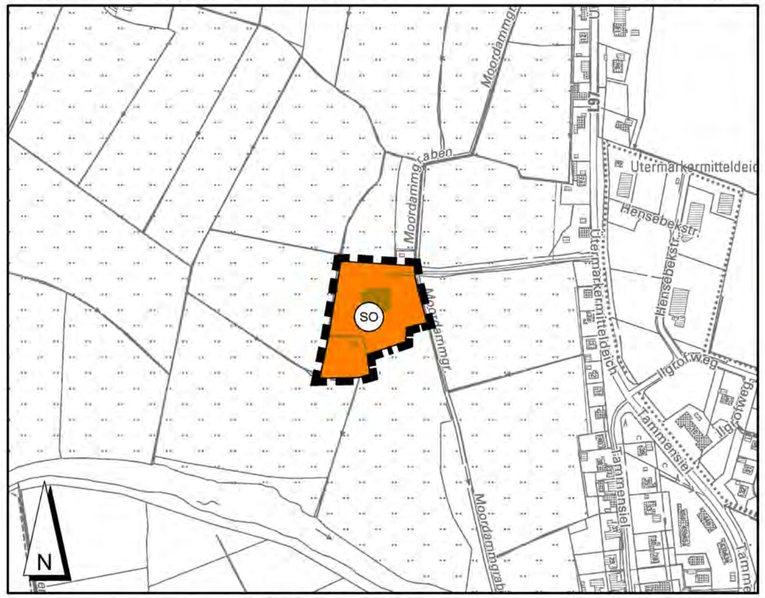
_____ (Ort, Datum, Siegelabdruck)

_____ (Unterschrift)

Planzeichnung

Es gilt die BauNVO von 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Maßstab 1:5.000



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/L VermGeo SH
Kreis Nordfriesland - Gemeinde Pellworm - Gemarkung Pellworm, Flur 11

Zeichenerklärung

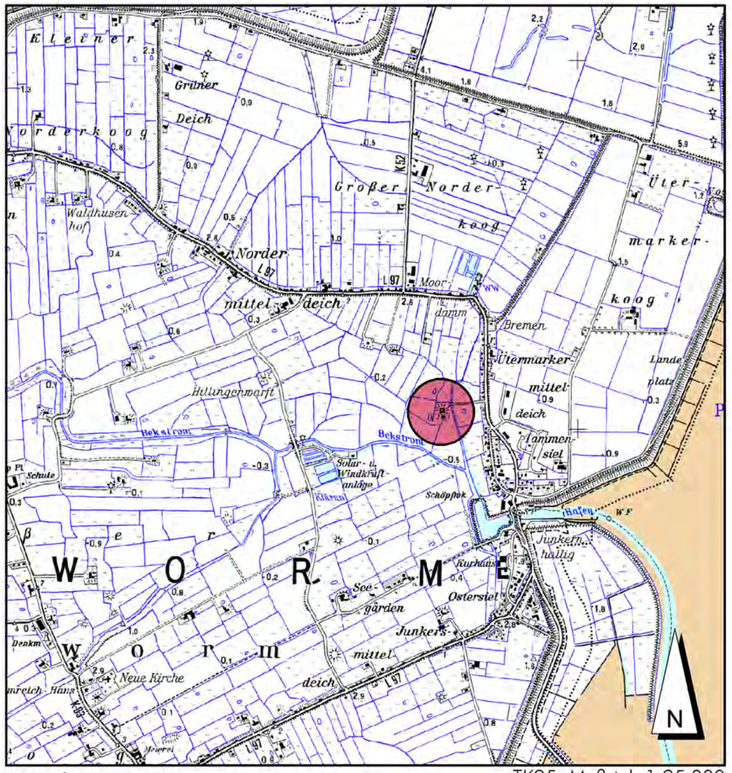
Art der Baulichen Nutzung (§5 (2) Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

SO — Sonderbaugebiet - Touristische Beherbergung

Sonstige Planzeichen

Grenze der 20. Flächennutzungsplanänderung

Übersichtskarte



Entwurf, 29.09.2023

TK25, Maßstab 1:25.000

Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pellworm

für das Gebiet "Ütermarkermitteldeich 6 – Lindenhof"

VORABZUG

SASS&KOLLEGEN
Ingenieurgemeinschaft

Grossers Allee 24
25767 Albersdorf

Tel. 0 48 35 - 97 77 0
Fax 0 48 35 - 97 77 22

info@sass-und-kollegen.de
www.sass-und-kollegen.de

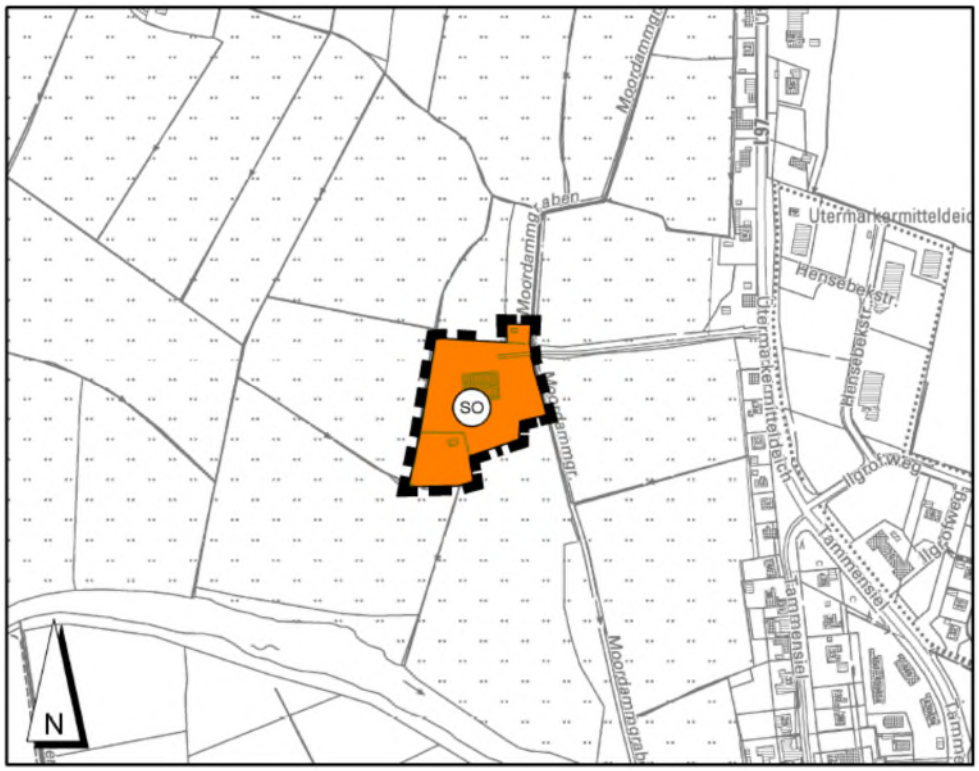
23035: PELLW002.dwg

Gemeinde Pellworm
20. Änderung des Flächennutzungsplans

für das Gebiet Ütermarkermitteldeich 6 – „Lindenhof“

Bearbeitungsstand: 02.07.2024 § 3 (2) BauGB
Bvh.-Nr.: 23035

Begründung



Auftraggeber
Seegatten Betreibergesellschaft mbH
Tammensiel 29
25849 Pellworm

Auftragnehmer
Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22

Projektbearbeitung
Leitung:
Dipl.-Ing. Sven Methner
Stadtplaner
(048 35) 97 77 – 243

Umweltbericht erstellt von:
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Kristin Oppermann
k.oppermann@sass-und-kollegen.de

Inhalt

1. Plangrundlagen ... 2
1.1 Anlass und Ziel der Planung ... 2
1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich ... 2
1.3 Raumordnungsplanung ... 3
1.4 Flächennutzungsplanung (FNP) ... 5
1.5 Innenentwicklung, Alternativenprüfung ... 7
2. Planinhalte ... 9
2.1 Art der baulichen Nutzung ... 9
2.2 Erschließung ... 10
2.3 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen ... 11
3. Umweltbericht ... 13
3.1 Inhalte und Ziele der Bauleitplanung ... 13
3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 18
3.3.2 Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen ... 20
3.3.3 Schutzgut Boden / Fläche ... 25
3.3.4 Schutzgut Wasser ... 25
3.3.5 Schutzgut Klima / Luft ... 26
3.3.6 Schutzgut Landschaft ... 26
3.3.7 Schutzgut Mensch ... 27
3.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ... 28
3.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ... 29
3.3.10 Zusammenfassende Prognose ... 29
3.3.11 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ... 30
3.4 Vermeidung, Verminderung, Minimierung und Ausgleich ... 30
3.4.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen ... 30
3.4.2 Eingriffe, Minderung und Ausgleichsmaßnahmen ... 31
3.4.3 Überwachung von Maßnahmen ... 32
3.5 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ... 32
3.5.1 Standortalternativen ... 32
3.5.2 Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes ... 33
3.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht ... 33
3.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung ... 33
3.6.2 Überwachung der Umweltauswirkungen ... 33
3.6.3 Zusammenfassung des Umweltberichts ... 33

1. Plangrundlagen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Lindenhof, ca. 200 Meter von der zentralen Ortslage Tammensiel der Insel Pellworm entfernt, ist einer der ältesten besiedelten Standorte der Insel (Baujahr 1773). Zuletzt wurde der Standort als Jugendferienhof genutzt und stand danach längere Zeit leer. Der mehrfach umgebaute (nicht denkmalgeschützte) Bestand ist stark sanierungsbedürftig bis abgängig, bezüglich der derzeitigen Dachkonstruktion bestehen starke Zweifel an der Standsicherheit bei den auf Pellworm auftretenden Windlasten.

Der jetzige Eigentümer möchte den „Lindenhof“ in das bestehende Konzept eines dezentralen Hotelangebots auf Pellworm einfügen. Der Konzeptansatz eines zentralen Empfangs und einer zentralen Betreuung, aber der Aufteilung der Unterkünfte auf zahlreiche über die Insel verteilte (Bestands-)Objekte nimmt ebenso die kleinteilige und disperse Siedlungsstruktur Pellworms auf wie auch den bisher eher ruhe- und landschaftsorientierten Tourismus ohne großmaßstäbliche Beherbergungs- und Infrastrukturvorhaben auf der Insel. So werden unter diesem Konzept derzeit ca. ein Dutzend Standorte mit über 20 Vermietungseinheiten auf Pellworm betrieben, die sich in die bestehende Siedlungs- und Landschaftsstruktur integrieren. Hinzu kommen unterkunftsbezogene Dienstleistungen, eine Wäscherei für eigene und Fremdobjekte sowie die Verwaltung für ca. 15 weitere Beherbergungsobjekte im Fremdeigentum.

Um den Lindenhof als zentral gelegenes Quartier in der bisher schon bestehenden touristischen Nutzung mit neuer Ausrichtung fortführen zu können, ist nun ein Ersatzneubau in nahezu gleicher Kubatur geplant, für den eine bauleitplanerische Grundlage notwendig ist. Der Erhalt der bisherigen Bausubstanz ist – wie bereits geschildert – aufgrund des schlechten Zustands und der statischen Mängel, nicht wirtschaftlich realisierbar. Über drei Geschosse sollen elf Ferienwohnungen rund um einen Innenhof angeordnet werden. Die bisherige Gebäudegestalt wird dabei weitgehend aufgenommen.

Parallel zur vorliegenden 20. FNP-Änderung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17 auf der Basis eines detaillierten Vorhaben- und Erschließungsplans des Vorhabenträgers aufgestellt.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung befindet sich ca. 200 m westlich der Ortslage Tammensiel und ca. 750 m nordwestlich des Hafens Pellworm auf einer Einzelwarft, die vor mehreren hundert Jahren erstmals bebaut wurde.

Das Plangebiet ist ca. 0,9 ha groß und ist mit einer ca. 200 m langen Zufahrt mit der Straße Ütermarkermitteldeich verbunden. Die Straße Ütermarkermitteldeich gehört zum zentralen Siedlungsbereich Pellworms, der sich nördlich und südlich des Hafens erstreckt und auch zentrale Daseinsvorsorgeeinrichtungen umfasst. Das Plangebiet selbst liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch.

Das Plangebiet ist mit einer Hofstelle bebaut, begleitet von Neben- und Gartenflächen. Die umliegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt (Grünland).

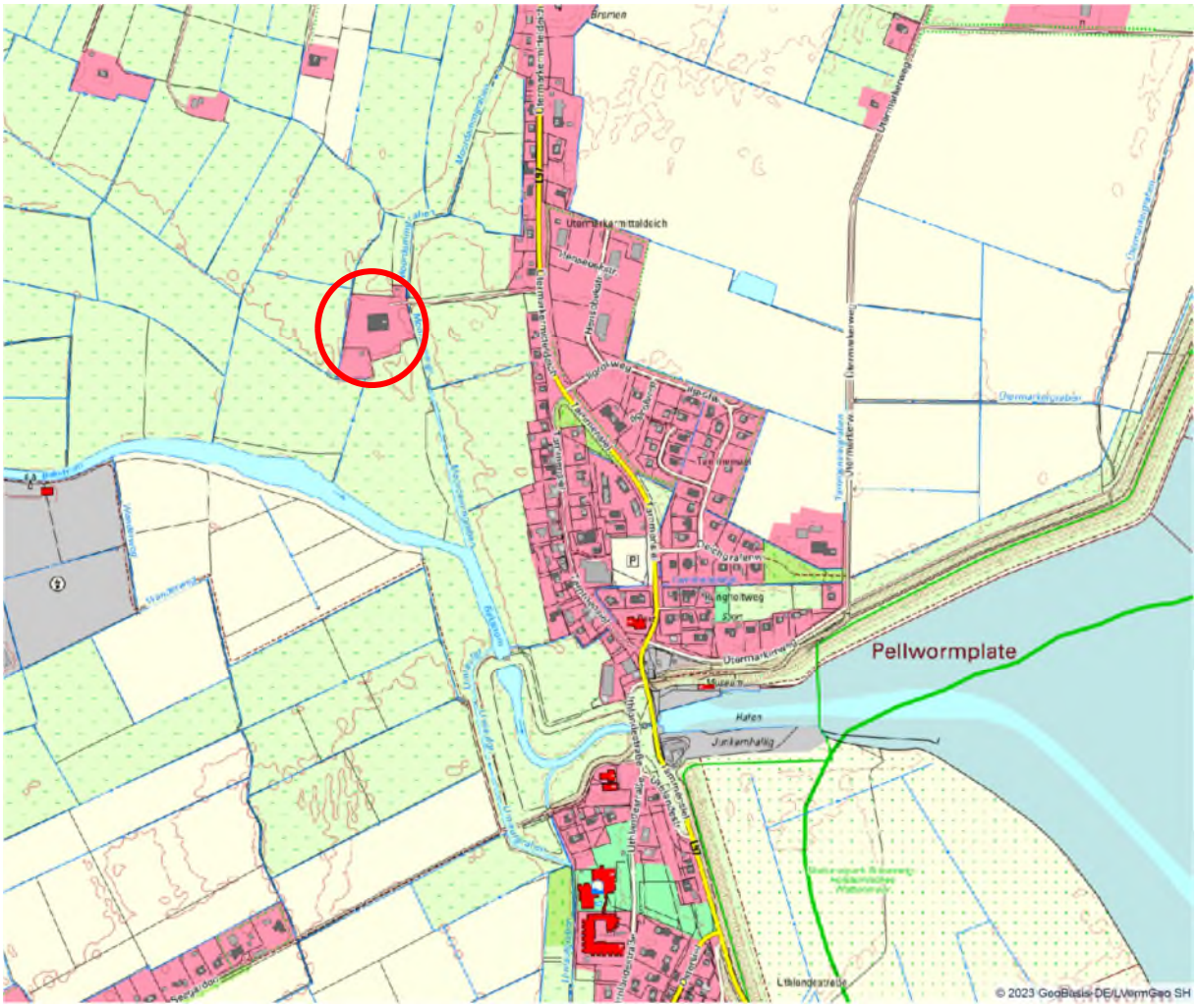


Abb. 1: Übersichtskarte; Lage des Plangebiets, ohne Maßstab (Kartengrundlage: Digitaler Atlas Nord)

1.3 Raumordnungsplanung

Gemäß **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fassung 2021 (LEP),** liegt die Inselgemeinde Pellworm im ländlichen Raum (vgl. Text-Ziffer 2.3 LEP). Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Insel ist als Schwerpunktraum für die touristische Entwicklung ausgewiesen (vgl. Ziffer 4.7.1 LEP). Mit entsprechendem Gewicht müssen die Möglichkeiten für eine verträgliche touristische Entwicklung bei der räumlichen Planung beachtet und umgesetzt werden. Grundsätzlich sollen touristische Angebote vorrangig in Qualität statt Quantität ausgebaut werden. Zusätzliche Kapazitäten sollen eine Qualitäts- und Strukturverbesserung des Angebots bewirken.

Bei der Siedlungsentwicklung hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Bevor neue, bisher unbebaute Flächen für Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden können, muss daher zunächst nachgewiesen werden, inwieweit alle geeigneten Innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft werden können (vgl. Ziffer 3.9 LEP). Dazu werden in Kapitel 1.5 der Begründung ausführliche Angaben gemacht.

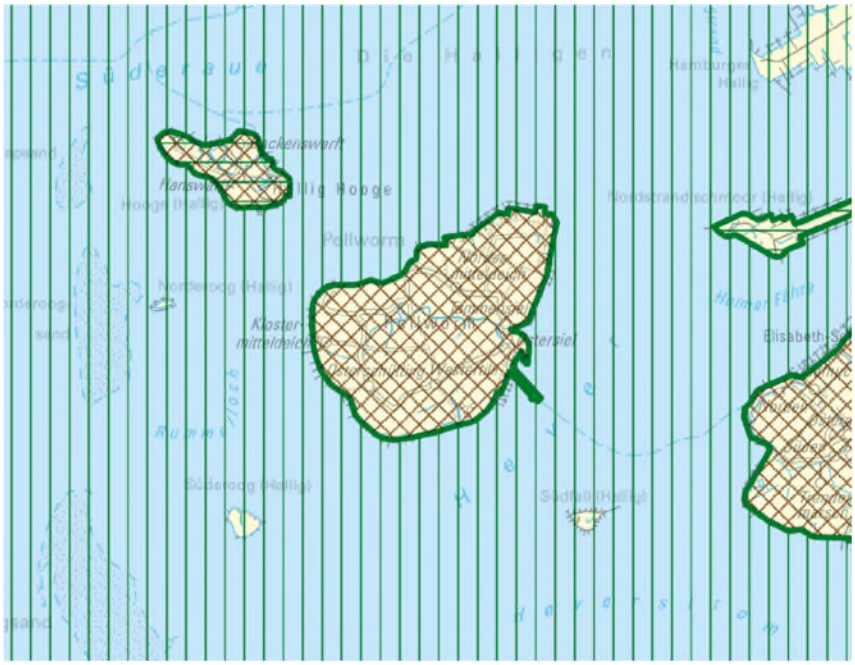


Abb.2: Auszug aus dem LEP, Fassung 2021, ohne Maßstab

Auch im **Regionalplan für den Planungsraum V** in der Fassung der Fortschreibung von 2002 (RP V) wird Pellworm als Gemeinde im ländlichen Raum (vgl. Ziffer 3.4 RP V) eingestuft. Pellworm ist Ordnungsraum für Tourismus und Erholung (vgl. Ziffer 4.1(1) RP V). Der östlich angrenzende Graben ist als Zufluss zum weiter südlich gelegenen Bekstrom Vorranggebiet für den Naturschutz.

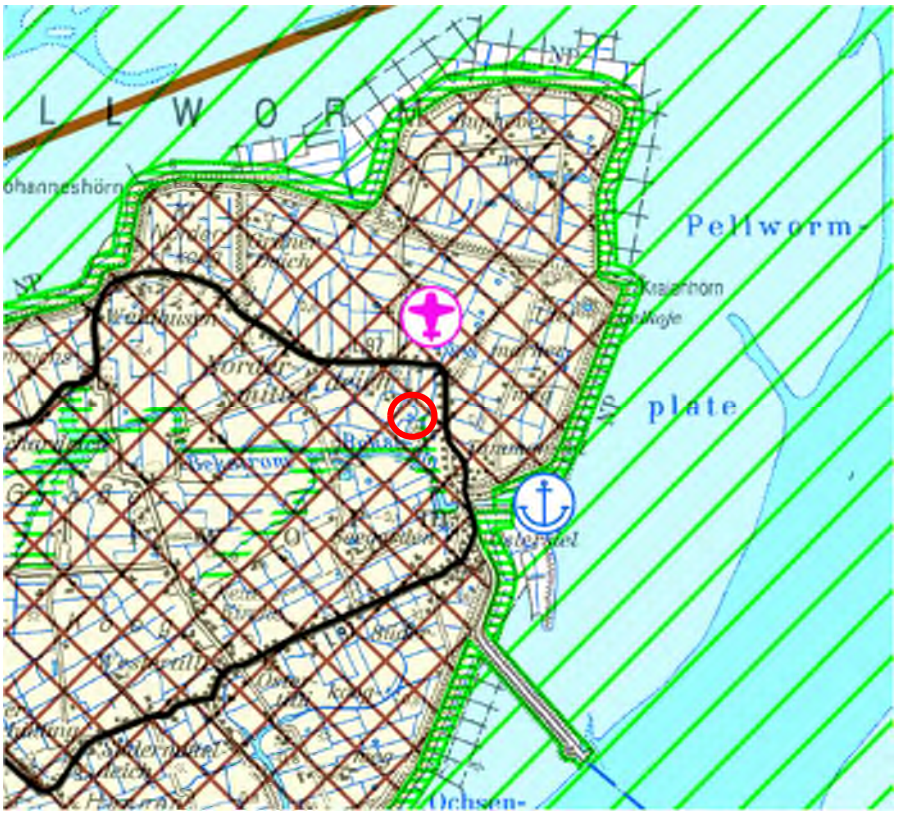


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum V, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

Gemäß LEP sollen „neue Bauflächen […] nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Eine Erweiterung von Siedlungssplittern soll vermieden werden. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft soll geachtet werden.“ (vgl. Ziffer 3.9 (2) LEP).

Das Plangebiet war bisher bereits bebaut, so dass das geplante Vorhaben höchstens bedingt als neue Baufläche gelten kann. Eine Neubebauung ist nur im gleichen Maße wie der bisherige Bestand vorgesehen. Bedingt durch die Siedlungsgenese Pellworms befinden sich eine Vielzahl der Bestandsbauten im baurechtlichen Außenbereich. In Kombination mit der Insellage ergibt sich daraus eine Sondersituation Pellworms, die bei der städtebaulichen Bewertung der räumlichen Siedlungsstruktur – anders als bei Festlandgemeinden – berücksichtigt werden sollte. Um die typische und baukulturell teilweise bedeutsame Siedlungsstruktur zu erhalten, hat die Gemeinde vor einiger Zeit einen Rahmenplan aufgestellt, um diejenigen der bereits bebauten Außenbereichsstandorte zu ermitteln, deren Erhalt bzw. Nachnutzung städtebaulich sinnvoll ist. Das jetzige Plangebiet gehörte dabei zu den Standorten, für die eine baurechtliche Sicherung bzw. Nutzungsperspektive als denkbar angesehen wurde. Näheres wird in Kapitel 1.5 der Begründung erläutert.

Insgesamt ist die Gemeinde der Ansicht, dass Ziele der Raumordnung der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung nicht entgegenstehen.

Auf den **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I** (Stand Januar 2020) wird im Umweltbericht näher eingegangen (siehe **Kapitel 3.2.9**).

1.4 Flächennutzungsplanung (FNP)

Der gültige FNP der Gemeinde Pellworm in der Fassung von 1967 stellt das Plangebiet wie den größten Teil der Inselfläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Geschlossene Bauflächen waren darin nur für die Ortslage Tammensiel und für die Straßensiedlung Ostertilli im zentralen Inselbereich vorgesehen. Daneben wurden nur einige Einzelstandorte mit Bauflächen dargestellt (u.a. Alte und Neue Kirche). Eine größere Bauflächenplanung entlang des Kaydeich im Süden der Insel wurde mit der 8. FNP-Änderung 2012 aus dem FNP herausgenommen, ohne dass sie umgesetzt wurde.

Mit der 8. Änderung des FNP wurde 2012 außerdem das Konzept der „Perlenkette“ eingeführt. Diese sichert dezentral entwickelte touristische Nutzungen durch eng abgegrenzte Sondergebietsdarstellungen in vier Schwerpunktbereichen der Insel ab.

Weitere Bauflächen- bzw. -gebietsdarstellungen erfolgten weitgehend anlassbezogen auf konkrete Bauvorhaben bzw. Bestandssituationen hin (z.B. 2., 5., 6. oder 12. FNP-Änderung).

Insgesamt erfolgte die Siedlungsentwicklung grundsätzlich unter der Maßgabe der Konzentration auf die wenigen geschlossen bebauten Bereiche und ansonsten Erhaltung der freien, meist nur in Einzel- oder Kleingruppenlagen besiedelten Marschlandschaft Pellworms.

Um die Nachnutzung bzw. Erneuerung des im Plangebiet vorhandenen Hofes zu ermöglichen, ist nun eine FNP-Änderung erforderlich, da die Maßnahme den Bestandsschutz der vorhandenen Bebauung aufheben würde.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Pellworm, mit Kennzeichnung des Plangebiets (liegt nahe des Blattschnitts der zwei Zeichnungsteile), ohne Maßstab

Im Rahmen der Bauleitplanung für Windkraftanlagen auf Pellworm wurden mit der 9. FNP-Änderung die Flächen direkt nördlich und südlich des Plangebiets als Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich (Anlage von extensivem Feuchtgrünland) dargestellt worden (s.a. Abb. 5). Dies steht nicht im Konflikt mit der vorliegenden Planung.

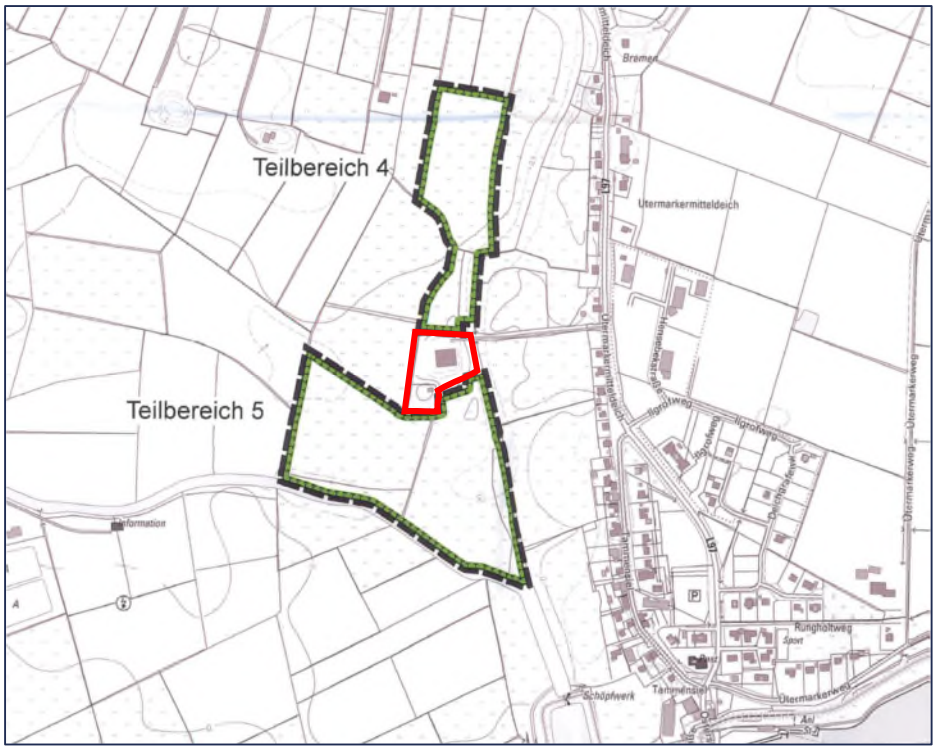


Abb. 5: Ausschnitt aus der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pellworm, mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab

1.5 Innenentwicklung, Alternativenprüfung

Als Schwerpunktraum für die touristische Entwicklung im Landesentwicklungsplan (s. Kap. 1.3) ist Pellworm dafür vorgesehen, dass das touristische Angebot hier ausgebaut wird. Dabei soll es vorrangig um Qualitäts- statt Quantitätsausbau gehen. Diese allgemeine Vorgabe ist aufgrund der bisherigen Entwicklung Pellworms hier noch passender als anderswo, da großräumige touristische Infrastrukturvorhaben bisher auf der Insel nicht in dem Maße umgesetzt wurden wie an anderen Destination, und gerade die damit verbundene Ruhe und kulturlandschaftliche Ursprünglichkeit ein Alleinstellungsmerkmal Pellworms bilden.

Das mit dem Vorhaben weiter ausgebaute Konzept des „dezentralen Hotels“, das über eine Vielzahl von bestehenden Siedlungsstandorten kleinmaßstäblich verteilt wird, passt sowohl räumlich als auch vom Qualitätsanspruch (der erst auf nachfolgenden Ebenen näher geregelt und gesichert wird) sehr gut in diese Entwicklungsrichtung.

Den Anspruch einer bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung kann die Planung also erfüllen. Darüber hinaus sind jedoch auch weitere städtebauliche Anforderungen zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sollen sich bauliche Entwicklungen auf die bestehenden Siedlungslagen beschränken (Innenentwicklung) oder diese nur behutsam abrunden. Auf Pellworm besteht jedoch durch die über Jahrhunderte entstandene disperse Siedlungsentwicklung als Marschinsel eine Sondersituation. Die Siedlungsentwicklung vollzog sich über lange Zeit durch die Bebauung auf Einzelwarften oder entlang von Mitteldeichen einige Meter über den Marschflächen. Eine flächige Bebauung vollzog sich nur in unmittelbarer Umgebung des Hafens. Nur hier und in Form der größeren geschlossenen Mitteldeichbebauung Ostertilli sind

planungsrechtliche Innenbereiche vorhanden. Ein Großteil der Bestandsgebäude Pellworms befindet sich heute im planungsrechtlichen Außenbereich.

Insofern sind im Vergleich mit anderen Gemeinden nur geringe Innenentwicklungspotentiale vorhanden, meist mit Mischgebietscharakter (z.B. an der Uthlandestraße oder der Hensebekstraße). Diese sind in erster Linie für die notwendige Entwicklung örtlicher Wohn-, Wirtschafts- und Versorgungsbedürfnisse gedacht, die für die Sicherung der Dauerbevölkerung auf Pellworm erforderlich sind.

Außerdem würde eine reine Konzentration auf die Innenentwicklung die oben beschriebene historische Siedlungsgenese mittelfristig verschwinden lassen, da für die Außenbereichsbebauung – die ihren landwirtschaftlichen Nutzungsursprung in den letzten Jahrzehnten meist verloren hat - keine wirtschaftliche Nutzungsperspektive mehr besteht, bzw. grundlegende Sanierungen und Modernisierungen baurechtlich nicht möglich wären. Aufgrund dieser Sondersituation sollen im Einzelfall auch erhaltenswerte und prägende Standorte dieser Außenbereichsbebauung gesichert werden und eine Nutzungsperspektive bekommen, in erster Linie für eine touristische Nutzung. Ein dementsprechender informeller Planungsprozess wurde 2013/14 in Abstimmung mit Kreis und Land angestoßen, in dem ein **Rahmenplan** für die Bewertung der Außenbereichsstandorte erstellt wurde (der 2019 aktualisiert wurde). Die Außenbereichsbebauung Pellworms wurde aufgenommen, bewertet und anhand städtebaulicher Kriterien (historische Besiedlung, kulturlandschaftliche Prägung, Baukultur, touristisches Nutzungspotential) in drei Kategorien eingeteilt, um eine Grundlage zu entwickeln, welche Standorte bzw. Bestandsbebauungen für eine zukünftige bauleitplanerische Sicherung und Entwicklung in Frage kommen. Von den 278 bewerteten Standorten wurden 54 in die höchste Kategorie eingestuft, für die eine Sicherung/Entwicklung grundsätzlich denkbar ist. Dies kann als vorgeschaltete Standortalternativenprüfung angesehen werden. Der Standort des jetzigen Plangebiets erhielt dabei eine der höchsten Bewertungen in Bezug auf die Eignung für eine weitere bauliche Entwicklung. Insbesondere die mindestens bis ins 18. Jh. zurück reichende historische Bebauung, der für die Kulturlandschaft Pellworms typische Standort auf einer Einzelwarft und die Nähe zu touristisch bedeutsamen Infrastruktureinrichtungen in Tammensiel sorgten für eine positive Bewertung.

Für die bauliche Entwicklung der im Rahmenplan als geeignet eingestuften Standorte sind einige Vorgaben zu erfüllen, um die Entwicklung in die gewünschte Richtung zu steuern. Es ist zu sichern, dass die Bebauung sich in Kubatur und Grundfläche an der historisch entwickelten Bestandsbebauung orientiert sowie dem für Pellworm typischen baukulturellen Gestaltungsrahmen entspricht (z.B. Dachformen/-material/-farbe, Fassadengestaltung/-öffnungen). Auch Lage, Größe und Gestaltung der Nebengebäude sollen sich im bisherigen Maßstab bewegen. Schließlich soll sich die Nutzung in der Regel auf Dauerwohnen und/oder Ferienwohnen beschränken, ggf. im Einzelfall ergänzt um weitere touristische oder gewerbliche Nutzungsaspekte. Die Entwicklung zu Zweitwohnungen ist dagegen unerwünscht und soll höchstens als Ausnahme zugelassen werden.

Dass die Vorgaben und Schranken als Voraussetzung für die Zulassung einer baulichen Entwicklung an diesen Außenbereichsstandorten eingehalten werden, kann durch die Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplänen mit entsprechenden bauleitplanerischen und vertraglichen Vorgaben – auch zum Nutzungs- bzw. Betreiberkonzept – sichergestellt werden. Dem entsprechend wird für die vorliegende Planung parallel zur 20. FNP-Änderung der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17 aufgestellt.

Da die vorliegende Bauleitplanung und das Plangebiet den Vorgaben des Rahmenplans entsprechen, geht die Gemeinde davon aus, dass die Planung einer geordneten städtebaulichen bzw. raumordnerischen Entwicklung entspricht.

2. Planinhalte

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Sinne der in Kap. 1.1 genannten Planungsziele wird das Plangebiet zukünftig als Sondergebiet „touristische Beherbergung“ dargestellt. Da es sich im Grunde nach um Ferienwohnungen handeln soll (Definition gemäß § 13a Baunutzungsverordnung: Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind), jedoch gemäß Nutzungskonzept auch hotelähnliche Serviceleistungen mit angeboten werden, trifft diese Zweckbezeichnung das Vorhaben am ehesten. Entsprechend den in den Kapiteln 1.3 und 1.5 ausgeführten übergeordneten Vorgaben erfolgt eine notwendige Präzisierung und Rahmensetzung der Nutzung über den parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17, auf den diesbezüglich verwiesen wird.

Das der Planung zugrunde liegende Konzept sieht vor, den bisherigen Baukörper, dessen Sanierung aufgrund des schlechten baulichen und statischen Zustands nicht wirtschaftlich ist, durch einen Neubau in nahezu gleicher Kubatur und Grundgestaltung zu ersetzen (s. Abb 6a und b).

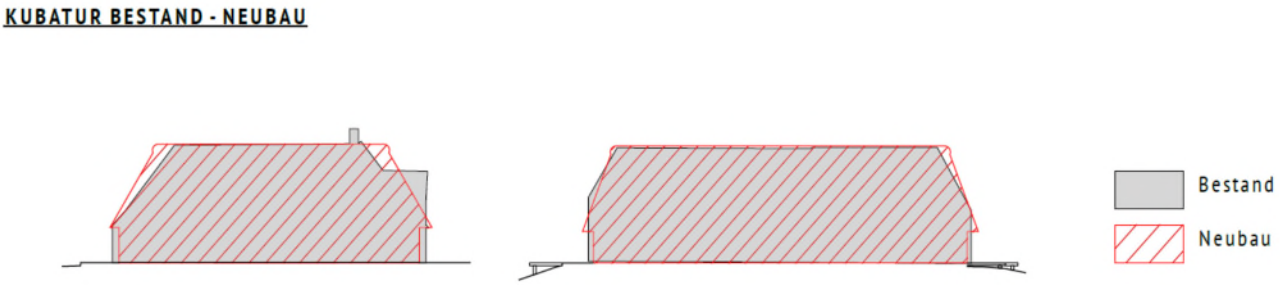


Abb. 6a: Baukubatur Bestand/Planung, (Vorhabenplanung Krause Schreck Architekten Hamburg)

Abb. 6b: Visualisierung Bestand/Planung, (Vorhabenplanung Krause Schreck Architekten Hamburg)

Wie in Kapitel 1.1 schon beschrieben, wird die Planung Teil eines dezentralen Hotelkonzepts. Das heißt, dass unterschiedliche Unterkunftsobjekte auf Pellworm unter gemeinsamen Namen mit einheitlichem Empfang (am Hafen), Betriebskonzept und Betreuung angeboten und betrieben werden. Im geplanten Baukörper sollen elf Ferienappartements entstehen, die als Ferienwohnungen autark genutzt werden können, zu denen aber über das dezentrale Hotelkonzept auch zusätzliche Serviceleistungen gebucht werden können.

Der Standort wurde auch bisher schon zur Ferienbeherbergung genutzt, wenn auch als Jugendferienhof in einer völlig anderen Struktur und Zielsetzung. Er stellt einen bedeutsamen und kulturlandschaftlich prägenden Siedlungsstandort dar, der durch eine neue Nutzungsperspektive und eine qualitätvolle und nachhaltige Architektur langfristig erhalten werden soll. Die geplante touristische Nutzung bietet dies, da der Tourismus schon jetzt ein Haupt-Wirtschaftsfaktor für Pellworm ist und die Besonderheit als kleinteilig strukturierte Marschinsel ohne großmaßstäbliche touristische Infrastruktur zunehmend attraktiver für Erholungssuchende wird, aber auch z.B. um Seminare, Familienfeiern und ähnliches in ruhiger, weiter Landschaft zu veranstalten.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandene ca. 200 m lange Zufahrt zur Straße Ütermarkermitteldeich erschlossen. Dies reicht für die verkehrliche Erschließung aus. Der ruhende Verkehr kann auf dem Grundstück selbst untergebracht werden. Aufgrund des Vorhabenumfangs bestehen keine Anhaltspunkte für eine Belästigung umgebender Wohnnutzung. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets war durch die bisherige Nutzung bereits gegeben. Daran wird grundsätzlich nichts geändert.

Die bisher überbaute bzw. versiegelte Fläche soll durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich verändert werden, so dass auch in Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung keine Konflikte durch die Planung zu erwarten sind.

2.3 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Etwa 350 m nördlich des Plangebiets befindet sich mit dem Gebäude Nordermitteldeich 7 (ebenfalls ein – etwas kleinerer – Vierseithof in Alleinlage) ein bauliches Kulturdenkmal. Gemäß § 12 (1) Nr. 3 Denkmalschutzgesetz SH bedürfen Maßnahmen in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, die geeignet sind, den Eindruck des Denkmals zu beeinträchtigen, der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Gemäß Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde können Beeinträchtigungen jedoch vermieden werden.

Die Plangebietsflächen liegen im Bereich eines archäologischen Interessengebiets. Es wird daher auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde dem Archäologischen Landesamt mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, 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 für den Fund Verantwortlichen 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 in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

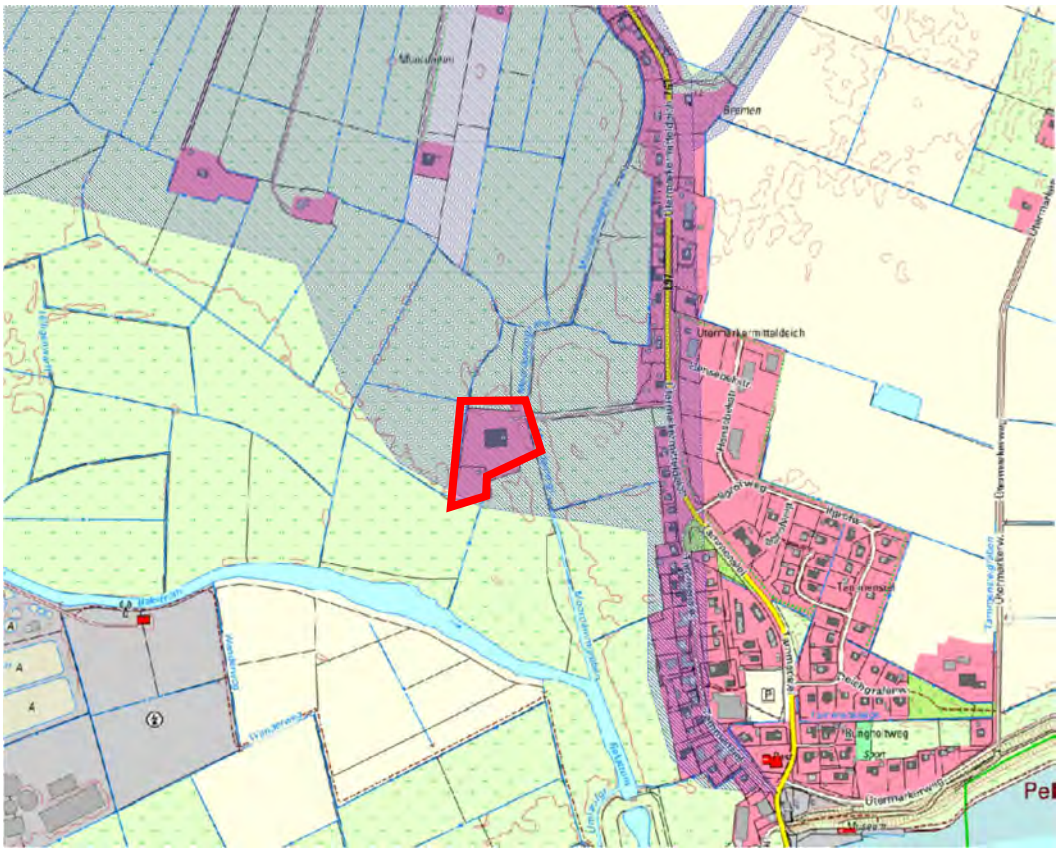


Abb. 7: Das Plangebiet (rot) liegt innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes (blaue Schraffur). Quelle: Digitalatlas Nord, Zugriff: Juli 2023, ohne Maßstab

Artenschutz

Vor Abriss von Gebäudebestand ist zwingend eine fachkundige Begehung durchzuführen, um einen möglichen Besatz durch Vogel- und Fledermausvorkommen festzustellen. Sollten geschützte Arten oder ihre Quartiere nachweisbar sein, ist die Durchführung der Maßnahme auf einen Zeitraum zu legen, in dem die betroffenen Arten die Gebäude nicht als Quartier nutzen. Als Kompensation für die wegfallenden Quartiere ist vor der Abbruchmaßnahme (CEF-Maßnahme) ausreichender Ersatz (z.B. Brutkästen) an anderer Stelle im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung zu schaffen, um die örtliche Population zu erhalten.

Alternativ ist durch Vergrämung, Verschluss von Einflugöffnungen oder andere geeignete Maßnahmen vor dem Besiedlungszeitraum dafür zu sorgen, dass die Gebäude- oder Baumquartiere nicht bezogen werden und somit keine Individuen und ihre Brut von den Abbruchmaßnahmen betroffen sind. In diesem Fall sind ebenfalls vor Maßnahmendurchführung Ersatzquartiere zu schaffen (CEF-Maßnahme).

Die Schritte zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote sind vor Umsetzung von Abbruch- und Rodungsmaßnahmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3. Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

3.1 Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

3.1.1 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung befindet sich ca. 200 m westlich der Ortslage Tammensiel und ca. 750 m nordwestlich des Hafens Pellworm auf einer Einzelwarft, die vor mehreren hundert Jahren erstmals bebaut wurde.

Das Plangebiet ist ca. 0,9 ha groß und ist mit einer ca. 200 m langen Zufahrt mit der Straße Ütermarkermitteldeich verbunden. Die Straße gehört zum zentralen Siedlungsbereich Pellworms, der sich nördlich und südlich des Hafens erstreckt und auch zentrale Daseinsvorsorgeeinrichtungen umfasst. Das Plangebiet selbst liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch.

Das Plangebiet ist mit einer Hofstelle bebaut, die zuletzt als Jugendferienhof genutzt wurde und danach längere Zeit leer stand, begleitet von Neben- und Gartenflächen. Die umliegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt (Grünland), teilweise extensiv und mit Vernässungsmaßnahmen als Kompensationsflächen für frühere Eingriffe an anderer Stelle.

3.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplan (FNP)-Änderung soll ein Sondergebiet „touristische Beherbergung“ dargestellt werden. Anlass ist der Plan eines Vorhabenträgers, den bestehenden und aufgrund baulicher und statischer Mängel nicht wirtschaftlich sanierungsfähigen Baukörper durch einen Neubau in nahezu gleicher Kubatur und vergleichbarer Gestaltung zu ersetzen. Darin sollen elf Ferienwohnungen mit optionalem Hotelservice-Angebot errichtet werden.

Die bauliche Nutzung wird sich in etwa dem gleichen Rahmen bewegen wie bereits im jetzigen Bestand. Auch die Erschließung über eine Zufahrt zur Straße Ütermarkermitteldeich sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebiets werden sich nicht wesentlich ändern.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben zur Sicherung und Entwicklung der Tourismuswirtschaft auf der Insel. Dafür wird parallel zur vorliegenden FNP-Änderung der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17 aufgestellt. Darin wird das Vorhaben konkret beschrieben und geregelt.

3.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze und -verordnungen

Für das Bauleitplanverfahren ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017, zuletzt geändert am 20.12.2023, zu beachten. Darin sind insbesondere § 1 (6) Nr. 7, § 1 a, § 2 (4) sowie § 2 a BauGB bezüglich Eingriffsregelung und Umweltprüfung relevant. Es wird daher ein Umweltbericht als Teil der Begründung erstellt.

Für die einzelnen Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden im Folgenden die in den Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt sowie die Art, wie diese im Bauleitplan berücksichtigt wurden.

Die auf Ebene der Europäischen Union bestehenden, in Gesetzen niedergelegten Ziele sind in nationales Recht übernommen worden und entsprechend in Bundesgesetzen festgelegt. Die Umweltschutzziele auf kommunaler Ebene sind in den Fachplänen Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan festgelegt.

3.2.1 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Gesetzliche Vorgaben

In § 1 (2) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind allgemeine Anforderungen zur Sicherung der biologischen Vielfalt benannt:

"Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere eine lebensfähige Population wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen."

Darüber hinaus heißt es im § 1 (3) Nr. 5 BNatSchG:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.“

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Inanspruchnahme von Flächen mit geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz,
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

3.2.2 Natura 2000 -Gebiete

Gesetzliche Vorgaben

Der § 31 des BNatSchG nennt die Verpflichtungen des Bundes und der Länder zum Aufbau und Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000". Dieses besteht aus FFH-Gebieten gemäß Richtlinie 92/43/EWG sowie Vogelschutzgebieten gemäß Richtlinie 79/409/EWG.

Nach § 34 (1) des BNatSchG bedeutet dies für Planungen und Projekte:

"Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie (…) geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.“

Berücksichtigung:

- Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 sind durch die Planung nicht wesentlich betroffen (s.a. Kap. 3.2.9).

3.2.3 Boden/ Fläche

Gesetzliche Vorgaben

Als Grundsatz der Bauleitplanung legt § 1 (5) des Baugesetzbuches fest:

"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen (…) Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Das BNatSchG stellt den Bodenschutz im § 1 (3) Nr. 2 wie folgt dar:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können.“

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) stellt den Bodenschutz im § 4 (1) Nr. 1 wie folgt dar:

"*Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.“*

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Vor der planerischen Entscheidung für den Standort wurden Standortalternativen geprüft, es wird eine bereits bebaute Fläche (weiter-)genutzt
- Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz werden ergriffen,
- Die Inanspruchnahme von Freifläche und der Grad der möglichen Überbauung und Versiegelung über die Grundflächenzahl werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan an dem erforderlichen Umfang orientiert und eng begrenzt festgesetzt.

3.2.4 Wasser

Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben werden durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorgegeben. In den unter § 5 WHG aufgeführten allgemeinen Sorgfaltspflichten heißt es:

„(1) Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,

2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,

3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und

4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Bestehende Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen, bestehende Gräben werden erhalten
- Es wird eine bereits bebaute Fläche (weiter-)genutzt, so dass die Neuversiegelung minimiert wird.

3.2.5 Klima / Luft

Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben nach § 1 (3) Nr. 4 BNatSchG sind:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere 4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen (...); dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu.“

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Zur Erhaltung der Verdunstungsfähigkeit von Bodenfläche wird der Grad der möglichen Versiegelung im parallel aufgestellten Bebauungsplan eng begrenzt festgesetzt.
- Es wird eine bereits bebaute Fläche (weiter-)genutzt, so dass die Neuversiegelung minimiert wird.

3.2.6 Landschaft

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 (4) BNatSchG sowie § 1 LNatSchG sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich "*die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*" auf Dauer zu sichern.

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Die bestehende landschaftsbildprägende Struktur wird durch die Planung nicht wesentlich verändert, da der geplante Neubau der Kubatur des bestehenden Gebäudes entsprechen soll.
- Im Rahmen des Bebauungsplans werden durch Erhaltungsvorschriften die prägenden Einzelbäume gesichert.

3.2.7 Mensch und Gesundheitsschutz

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 50 BImSchG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelästigung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die TA Lärm. Für die Bewertung der Geruchsbelästigung ist die Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL und die TA Lärm maßgebend.

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien.

3.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Als Kulturgüter sind Denkmale zu berücksichtigen (siehe **Kap. 3.7**).

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 DSchG Schleswig-Holstein dienen Denkmalschutz und Denkmalpflege „*dem Schutz, der Erhaltung und der Pflege der kulturellen Lebensgrundlagen. (…) Mit diesen Kulturgütern ist im Rahmen einer nachhaltigen Ressourcennutzung schonend und werterhaltend umzugehen.“*

Berücksichtigung:

- Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale oder Baudenkmale werden untersucht und berücksichtigt.

3.2.9 Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan:

Dem **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I** (Stand Januar 2020, Hauptkarte 1, Blatt 1) ist zu entnehmen, dass der östlich an das Plangebiet angrenzende Graben zu einem Schwerpunktbereich des landesweiten Biotopverbundsystems gehört, das insbesondere den weiter südlich liegenden Bekstrom umfasst.

Die gesamte Inselfläche Pellworms zählt außerdem zum Wiesenvogelbrutgebiet.

Aus Karte 2 des Landschaftsrahmenplans ist zu entnehmen, dass der größte Teil Pellworms, in dem auch das Plangebiet liegt, die Voraussetzungen für die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Darüber hinaus ist Pellworm als Gebiet mit besonderer Erholungseignung ausgewiesen.

In Karte 3 des Landschaftsrahmenplans ist Pellworm als Hochwasserrisikogebiet für Küstenhochwasser gekennzeichnet.

Im gültigen **Landschaftsplan** der Gemeinde Pellworm aus dem Jahr 2000 sind keine Ziel- und Entwicklungsaussagen zum Plangebiet getroffen. Für die nördlich angrenzende Fenne ist eine extensive Grünlandnutzung vorgesehen (was im Zuge von Kompensationsmaßnahmen für Windkraftanlagen umgesetzt wurde). Negative Auswirkungen durch die Planung gibt es diesbezüglich nicht.

Die vorliegende Planung steht also nicht im Widerspruch zu Zielaussagen und Maßnahmendarstellungen des gültigen Landschaftsplans.

3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung wird auf Basis des Landschaftsrahmenplanes, des Landschaftsplanes und weiterer umweltbezogener Informationen sowie einer Ortsbegehung eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme durchgeführt, die wesentlichen Auswirkungen der Planung beschrieben und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet.

Zunächst werden die einzelnen Wirkfaktoren des Vorhabens dargestellt. Dies dient als Rahmen für die Bewertung der Umweltschutzgüter im Bestand und die Prognose der Umweltauswirkungen in jedem Schutzgut, die in den anschließenden Kapiteln vorgenommen werden.

3.3.1 Die Wirkfaktoren des Vorhabens

Durch die 20. FNP-Änderung der Gemeinde Pellworm wird eine Baufläche für touristische Beherbergung auf einem bereits bebauten Grundstück ausgewiesen.

Von Bauvorhaben gehen vielfältige Wirkungen, nachfolgend Wirkfaktoren genannt, aus, die positive und negative Auswirkungen auf die Schutzgüter haben können. Um diese Auswirkungen ermitteln und beschreiben zu können, muss der Ist-Zustand der Schutzgüter jeweils zu den Wirkfaktoren des Vorhabens in Beziehung gesetzt werden.

Die Wirkungskette kann wie folgt veranschaulicht werden:

Vorhaben => Wirkfaktoren => Schutzgüter => Auswirkungen

An dieser Stelle werden deshalb erst einmal die verschiedenen Wirkfaktoren des Vorhabens dargestellt. Diese Darstellung orientiert sich an der Aufzählung aa) bis hh) der Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nummer 2 BauGB. Gleichzeitig wird – soweit möglich – verdeutlicht, auf welche Schutzgüter die Faktoren in erster Linie wirken.

Wirkfaktoren aa) infolge des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens und bb) infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen.

Die Realisierung des geplanten Vorhabens führt zu temporären und dauerhaften Wirkungen sowie zu einer temporären und dauerhaften Nutzung natürlicher Ressourcen. Temporäre Wirkungen sind zumeist auf die Bauphase beschränkt, während dauerhafte Wirkungen sowohl von dem Vorhandensein des Vorhabens als auch von seinem Betrieb ausgehen.

Die Wirkfaktoren des Vorhabens und die damit verbundene Nutzung natürlicher Ressourcen sowie die potenziell betroffenen Schutzgüter werden in der folgenden Tabelle 2 zusammengetragen.

Anlagebedingte Wirkfaktoren	*Betroffenes Schutzgut*
Flächeninanspruchnahme	Biotope, Tiere und Pflanzen Fläche
Versiegelung	Biotope, Tiere und Pflanzen Boden, Wasser
Baubedingte Wirkfaktoren	*Betroffenes Schutzgut*
Lärm- und Staubemissionen	Mensch und Gesundheit Biotope, Tiere und Pflanzen
Beeinträchtigungen von Bäumen/Vegetation	Biotope, Tiere und Pflanzen
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	*Betroffenes Schutzgut*
Erhöhtes Verkehrsaufkommen	Mensch und Gesundheit Tiere
Lärm- und Lichtemissionen	Mensch und Gesundheit Biotope, Tiere und Pflanzen
Zunahme von Bewegungen von Menschen	Biotope, Tiere und Pflanzen

Tabelle 1: Wirkfaktoren des Vorhabens

cc) Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Aufgrund des Charakters der Planung (Ersatz des Bestandsgebäudes durch ein Ferienappartementhaus in gleicher Größe) ist nicht mit erheblichen Emissionen von Schadstoffen oder Strahlung zu rechnen. Eine erhebliche Belästigung durch weitere Emissionen wie z. B. Lärm und Staub kann zeitlich begrenzt durch Baumaßnahmen entstehen. Schallemissionen beim Betrieb werden im nicht im erheblichen Bereich liegen.

dd) Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Abfälle fallen in der Bau- und in der Betriebsphase des Vorhabens an. Hierbei wird es sich bei Art und Menge um übliche Abfälle von Baumaßnahmen und von Haushalten handeln. Hier sind keine Wirkungen zu erwarten, da für die Abfälle vorgegebene Entsorgungswege bestehen. Die Abfallentsorgung über die Satzung des Kreises geregelt und durch die Schmutzwasserentsorgung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich nicht im Umkreis von Betriebsbereichen, die der Störfall-Verordnung nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) unterfallen. Für das im Bebauungsplan geplante Vorhaben sind daher keine Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

Von dem Vorhaben selbst gehen keine Wirkungen aus, die gravierende Risiken für die o. a. Schutzgüter verursachen können.

ff) Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Auswirkungen der Planung auf Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten, da in einem ausreichenden Abstand zum Plangebiet keine Natura 2000-Gebiete liegen.

In Verbindung mit angrenzenden Planungen könnten sich theoretisch die sehr begrenzten Beeinflussungen der Umwelt kumulieren und dadurch zu erheblichen Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter führen. Entsprechende Planungen werden jedoch von der Gemeinde Pellworm an dieser Stelle nicht verfolgt und Planungen anderer in dieser Hinsicht, die zu solchen Kumulierungseffekten führen könnten, sind nicht bekannt.

gg) Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die messbaren Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima werden sich nur kleinräumig auf das Mikroklima auswirken.

Klimaschädliche Emissionen werden durch die allgemeinen gesetzlichen Regelungen auf ein technisch vertretbares Maß reduziert. Darüber hinaus reichende erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht erkennbar.

Die Anfälligkeit des Vorhabens auf die Folgen des Klimawandels, wie beispielsweise die erhöhte Sonneneinstrahlung und infolgedessen besondere Erwärmung von Flächen im Plangebiet wird bei Umsetzung der Planung nicht wesentlich erhöht, da ausreichend unversiegelte Fläche verbleibt und durch Erhalt von Baumstandorten im Plangebiet Verdunstungseffekte und Beschattung gefördert werden, die positiv auf das Kleinklima einwirken.

hh) Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die bei dem Vorhaben voraussichtlich zum Einsatz kommenden Techniken und Stoffe entsprechen dem Stand der Technik und werden üblicherweise durch gesetzliche Vorgaben geregelt. Hier sind keine gravierenden Wirkungen zu erwarten.

3.3.2 Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen

3.3.2.1 Bestand Biotoptypen

Die Fläche des Plangebietes umfasst eine bebaute ehemalige Hofstelle auf einer Einzelwarft mit umgebendem, teilweise verwildertem Gartengrundstück und angrenzenden Entwässerungsgräben sowie die ca. 200 m lange Grundstückszufahrt zum Ütermarkermitteldeich.

Es handelt sich beim Plangebiet um ein bereits langjährig bebautes Grundstück mit Begleit- und Gartenflächen. Die Freiflächen des Grundstücks sind grundsätzlich gärtnerisch

überprägt/gestaltet und wurden entsprechend gepflegt. Mit der Einstellung der vormaligen Nutzungen wurde jedoch auch diese Pflege eingestellt, so dass die Gartenflächen nun verwildert sind. Es haben sich Gras- und Staudenfluren unterschiedlicher Dichte und Ausprägung entwickelt, teilweise auch mit Gehölzaufwuchs durch Naturverjüngung der bestehenden Bäume.

Diese Bäume wurden im Rahmen der Bestandsaufmessung des Geländes aufgenommen. Alle größeren Bäume (ab 0,3 m Stammdurchmesser, darunter auch die für den Lindenhof namensgebenden Linden) werden zur Erhaltung festgesetzt. Grundsätzlich soll das Grundstück wieder in den ursprünglichen Zustand als parkartiger Garten versetzt und im Zuge der geplanten Nutzung entsprechend gepflegt werden.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über einen ca. 200 m langen befestigten Weg von der Straße Ütermarkermitteldeich aus, der im Plangebiet in einer befestigten Zufahrtsschleife endet. Unmittelbar nördlich der Zufahrt befindet sich eine (nicht zum Plangebiet gehörende) Pumpstation mit gepflasterter Vorfläche. Die Warftkrone um das bestehende Hauptgebäude herum sowie eine Zufahrt zum südwestlichen Grundstücksteil sind teilweise gepflastert bzw. mit Betonplatten befestigt. Westlich und südlich des Hauptgebäudes befinden sich drei Nebengebäude (Garage/Schuppen), die jedoch bereits beschädigt bzw. abgängig sind. Das Hauptgebäude ist ebenfalls schadhaft.

Umgeben wird das Grundstück von charakteristischen Entwässerungsgräben, die ebenso wie die übrigen Freiflächen, erhalten und wieder bewirtschaftet werden sollen. Die Gräben und Freiflächen östlich und südlich des Plangebiets sind Schwerpunktbereiche des Biotopverbundsystems.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind feuchtes Grünland mit Gräben (teilweise Kompensationsflächen für Eingriffe an anderer Stelle) sowie im Bereich der Zufahrt zum Ütermarkermitteldeich Einzelhausbebauung mit Gärten und weitere Verkehrsflächen.

3.3.2.2 Bestand Fauna

<u>Vögel</u>

Die Gehölze im Plangebiet stellen mögliche Brutmöglichkeiten für Vögel (Frei- und Gebüschbrüter sowie Nischenbrüter wie z.B. Rotkehlchen, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Zilpzalp, Kohl- und Blaumeise, Amsel, Grün- und Buchfink, Ringeltaube) dar. Neben der Lindenreihe südlich des Hauptgebäudes gibt es vor allem im südwestlichen Bereich des Plangebiets einige Bäume mit größerem Stammdurchmesser, die potentiell auch für Höhlenbrüter nutzbar sein können. Sowohl das Hauptgebäude als auch die Nebengebäude bieten in der Dacheindeckung, Regenrinnen, Auf- und Anbauten sowie aufgrund der fehlenden Erhaltung entstandene Schadstellen in Dächern und Wänden zahlreiche Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter (z.B. Haussperling, Bachstelze, ggf. auch Rauch- oder Mehlschwalbe). Auch wenn keine konkrete Ermittlung von Brutspuren (z.B. alten Nestern, verschmutzte Wandstellen) stattgefunden hat, kann von entsprechenden Vorkommen ausgegangen werden.

Die Insel Pellworm mit der Lage im Wattenmeer ist grundsätzlich Teil des international bedeutenden Rastvogelgebiets an der schleswig-holsteinischen Westküste. Das Plangebiet selbst stellt jedoch aufgrund der Ausprägung als bebautes Grundstück mit Gehölzaufwuchs kein regelmäßiges Lebensraumpotential für Rastvögel dar.

Fledermäuse

Die Verbreitung von Fledermäusen hängt stark von geeigneten Jagdgebieten mit ausreichendem Insektenbestand sowie geeigneten Quartiersstrukturen ab. Generell nimmt in Schleswig-Holstein die Vielfalt vorkommender Arten nach Norden und Westen hin ab. In der Küstenregion Nordfrieslands sind von den 15 in Schleswig-Holstein vorkommenden Fledermausarten insbesondere folgende sechs Arten weit verbreitet:

Art	**Sommerquartier/ Wochenstuben**	**Winterquartier**	**Jagdgebiete**	**Einschätzung**
Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus)	Gebäude, besonders Dachböden, Spalten, selten in Nistkästen	Spaltenquartiere, an/in Gebäuden, Felsen, Holzstapel, selten unterirdisch	Wälder, Gärten, Acker, Grünland, Parks, entlang von Straßen, Ortschaften, Einzelhöfen	Potentiell im Plangebiet vorkommend
Großer Abendsegler (Nyctalus noctula)	Baumhöhlen, geräumige Kästen, selten in Gebäuden	Fernwanderer - anzutreffen in Höhlen, Brückenbauwerke, Gebäudespalten, Baumhöhlen	Wälder, Lichtungen, Waldränder, Ödland, Grünland und über Wasser, Ortsränder	Vorkommen weniger wahrscheinlich (Quartiersvorlieben), aber nicht ausgeschlossen
Rauhautfledermaus (Pipistrellus nathusii)	Kastenreviere, selten Gebäude, Baumhöhlen und -spalten	Fernwanderer, nur wenige Überwinterungen bekannt	Wälder, Waldränder/-schneisen, Feuchtgebiete	Vorkommen wenig wahrscheinlich (Quartiersvorlieben, Jagdgebiete)
Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)	Gebäude (Spalten, hinter Verkleidungen), selten in Kastenrevieren	Gebäude, (Spalten, hinter Fassaden), selten unterirdisch	Dörfer, Straßen, Parks und Gärten, Waldränder	Potentiell im Plangebiet vorkommend
Mückenfledermaus (Pipistrellus pygmaeus)	Gebäude (Spalten, hinter Verkleidungen), Kastenreviere	Kaum Funde bekannt, vermutlich Fernwanderer, Gebäude, Spalten	Waldränder und Gewässernähe, auch Ortslagen und entlang von Straßen	Potentiell im Plangebiet vorkommend
Wasserfledermaus (Myotis daubentonii)	Baumhöhlen, selten Gebäude, Bauwerksspalten und Kastenreviere	Unterirdische Hohlräume (natürlich und künstlich)	Stehende und fließende Gewässer, auch Wälder	Vorkommen wenig wahrscheinlich (Quartiersvorlieben, Jagdgebiete), aber nicht ausgeschlossen

Tabelle 2: Fledermausvorkommen

Vorkommen von Fledermäusen und insbesondere Quartiersstrukturen in den größeren Bäumen und den Gebäuden, die aufgrund von Schadstellen und der Konstruktion zahlreiche Spalten und Einflugmöglichkeiten aufweisen, können nicht ausgeschlossen werden. Eine systematische Aufnahme möglicher Quartiere erfolgte jedoch nicht, da eine konkrete Maßnahmenumsetzung z.B. der Zeitpunkt von Gebäudeabrissen derzeit noch nicht feststeht. Eine momentane Aussage zu Vorkommen oder Nicht-Vorkommen wäre also zum relevanten Zeitpunkt eventuell nicht mehr gültig. Somit ist es sinnvoller, die konkrete Ermittlung von Vorkommen (und ggf. sich daraus ergebende Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen) im direkten zeitlichen Vorlauf zur Maßnahmenumsetzung durchzuführen.

Sonstige Tiere

Im Plangebiet sind ansonsten Vorkommen weit verbreiteter Arten der Kulturlandschaften und Siedlungsgebiete zu erwarten. Artenschutzrechtlich (gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie) geschützte Säugetier-, Insekten- oder Weichtierarten sind jedoch aufgrund der spezifischen Verbreitung bzw. Lebensraumansprüche dieser Arten im Plangebiet nicht zu erwarten.

Eine Betroffenheit geschützter Amphibien, Reptilien oder Fische ist aufgrund der geplanten Maßnahmen und der bisherigen Ausprägung der betroffenen Plangebietsflächen nicht zu erwarten. Die bisherigen Freiflächen sowie die umgebenden Gewässer einschließlich Uferbereichen werden durch die Planung nicht verändert.

3.3.2.3 Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen

Durch die geplanten (Bau-)Maßnahmen sollen prinzipiell nur Flächen betroffen werden, die bereits bebaut sind. Das geplante neue Hauptgebäude entspricht in Standort und Ausmaßen dem bestehenden Gebäude. Bei den Nebenanlagen können teilweise Entsiegelungen stattfinden (durch Rückbau bestehender Nebengebäude und befestigter Wege), teilweise können auch neue Versiegelungen entstehen (z.B. durch Terrassen und Stellplätze). In der Summe wird sich die bebaute bzw. versiegelte Fläche voraussichtlich nicht wesentlich ändern. Die bestehende Bausubstanz ist weitgehend abgängig und soll ersetzt bzw. beseitigt werden. Dadurch können ggf. Quartiere von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen betroffen werden (s.a. nächster Abschnitt).

Alle größeren Einzelbäume sollen erhalten und durch Festsetzung im parallel aufgestellten Bebauungsplan gesichert werden, ebenso wie die umgebenden Gräben. Die bestehenden Freiflächen auf dem Grundstück sollen ebenfalls grundsätzlich erhalten bleiben. Da die Flächen durch fehlende Nutzung in den letzten Jahren verwildert sind, ist jedoch mit umfangreichen Rückschnitten und gärtnerischen Maßnahmen zu rechnen, wenn die geplante Nutzung umgesetzt wird. Dadurch kann die Biotopausprägung und der Lebensraum für Tiere verändert werden. Dies ist jedoch nicht zwingend eine direkt der vorliegenden Planung zuzurechnende zusätzliche Auswirkung, da Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen der Freiflächen auf dem Grundstück auch jetzt bereits ohne Bauleitplanung (planungsrechtlich) zulässig wären.

3.3.2.4 Artenschutzrechtliche Bewertung

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen in Bezug auf geschützte Arten unterschiedliche Verbotstatbestände. Geschützte Arten sind die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten. Die Verbotstatbestände sind:

- Schädigungsverbot für Fortpflanzungs- und Ruhestätten der geschützten Arten
- Störungsverbot der geschützten Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Relevant ist dabei eine Verschlechterung des Erhaltungszustands einer lokalen Population.
- Tötungs-, Verletzungs- und Entnahmeverbot für Individuen der geschützten Arten. Dies schließt auch eine signifikante Verschlechterung des Lebensrisikos durch die Umsetzung von Vorhaben ein.

Verstöße gegen das Schädigungs- und Störungsverbot können im Einzelfall durch geeignete und der geplanten Maßnahme zeitlich vorgelagerte Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände insbesondere durch die Beseitigung von Fortpflanzungs- und Brutstätten im Rahmen des Abbruchs der bestehenden Gebäude sowie der baubedingten Beseitigung von Gehölzen entstehen. Wie weiter oben beschrieben bieten diese Strukturen potentielle Quartiere für einige Vogel- und Fledermausarten. Eine Erfassung bzw. Kartierung dieser potentiellen Vorkommen hat im Rahmen der Planung nicht stattgefunden, da dies zum jetzigen Zeitpunkt nicht unbedingt zielführend wäre. Da der Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung noch nicht feststeht, könnte es durchaus sein, dass sowohl derzeit besiedelte Quartiere zum Umsetzungszeitpunkt nicht mehr besiedelt sind (also derzeit drohende Verbotstatbestände nicht eintreten), als auch umgekehrt, dass derzeit nicht besiedelte Strukturen in zukünftigen Brut- und Fortpflanzungsperioden neu besetzt werden (also zukünftige Verbotstatbestände derzeit nicht erfasst würden).

Daher ist es sinnvoll und **zwingend erforderlich**, rechtzeitig vor dem tatsächlichen Abbruchzeitpunkt der Gebäude eine fachliche Begehung und Kartierung möglicher Vogel- und Fledermausquartiere vorzunehmen, um dann ggf. notwendige Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenanpassungen, Vergrämungsmaßnahmen, vorgezogene Errichtung von Ersatzquartieren) festzulegen und durchzuführen. Zeitpunkt und Art und Weise der Begehung und die daraus resultierenden Ergebnisse und Maßnahmen sind unbedingt mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Bäume und Gehölze im Plangebiet (auch Sträucher und Gebüsche) dürfen nur **außerhalb der Brutperiode** der Gehölzbrüter, also von Anfang Oktober bis Ende Februar beseitigt oder wesentlich zurückgeschnitten werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Die größeren Bäume im Plangebiet sind zur Erhaltung festgesetzt und dürfen nur in Ausnahmefällen gefällt werden. Dies sollte bei Bäumen, die als Sommerquartiere für Fledermäuse geeignet sind (d.h. Höhlen, Spalten oder größere Risse aufweisen) nur von Anfang Dezember bis Ende Februar geschehen, da es in dieser Zeit am unwahrscheinlichsten ist, Fledermäuse anzutreffen.

3.3.2.5 Natura-2000-Gebiete

Gemäß § 34 BNatSchG ist eine Prüfung von Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen von Gebieten durchzuführen, die durch die Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) und durch die Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung wildlebender Vogelarten geschützt sind. EU-Vogelschutzgebiete und Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung nach FFH-Richtlinie bilden das Europäische Schutzgebietsnetz ‚Natura 2000‘.

Die Küstenlinie, die die Grenze zum EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet „S-H-Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ (Gebietsnummern 0916-491 bzw. 0916-391) bildet, ist vom Plangebiet in geringster Entfernung ca. 800 m entfernt. Dazwischen liegt die Ortslage Tammensiel. Somit sind Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 durch die Planung **nicht** betroffen.

3.3.3 Schutzgut Boden / Fläche

Bestand

Pellworm zählt naturräumlich zu den nordfriesischen Marschinseln und Halligen. Diese Bereiche zählen zu den ursprünglich regelmäßig von der Nordsee überschwemmten Gebieten, die durch anthropogene Maßnahmen (Deich- und Warftbau sowie Einkoogung) besiedelbar gemacht wurden.

Das Plangebiet befindet sich laut Auszug aus dem Umweltportal Schleswig-Holstein zum Thema Boden im Bereich der Dwogmarschböden. Der Bodentyp Dwogmarsch besteht aus marinem bis brackischen Schluff bis Ton. Allerdings ist der Boden im Großteil des Plangebiets durch künstliche Aufschüttungen der Warft überformt.

Bewertung der Auswirkungen

Durch Bodenversiegelungen wird die Speicher- und Filtereigenschaft des Bodens stark verändert und eingeschränkt. Bodenversiegelungen führen zu erheblichen und nachhaltigen Veränderungen im gesamten Ökosystem Boden. Durch Versiegelung fällt Boden als Standort für Vegetation und als Lebensraum für Bodenorganismen fort. Bei Teilversiegelung bleiben diese Bodenfunktionen eingeschränkt erhalten, da der Boden in eingeschränktem Maße durchlässig bleibt.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Grundstück. Grundsätzlich sollen durch die Planung nur bisher bereits bebaute/versiegelte Flächen genutzt werden. Es kann jedoch zu geringen Neuversiegelungen bzw. Verlagerungen bebauter/befestigter Flächen führen, insbesondere im Bereich der Nebenanlagen und Stellplätze. Eine genaue Bilanzierung der möglichen Versiegelungsflächen erfolgt auf der Ebene des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17.

3.3.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und Trinkwassergewinnungsgebieten. Zu beachtende Schutzvorschriften ergeben sich nicht, jedoch sind die Vorschriften des Gewässerschutzes gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG), insbesondere §§ 46 bis 49, einzuhalten.

Das Plangebiet liegt gem. Umweltportal innerhalb von sturmflutgefährdeter Niederungen. Dieser Datensatz stellt das potenziell signifikante Hochwasserrisikogebiet an der Küste dar. Es entspricht dem Gebiet, das - nach Wegnahme aller Küstenhochwasserschutzanlagen - bei einer Sturmflut mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren (HW200) überflutet wäre.

An den Rändern des Plangebiets im Osten, Süden und Westen bestehen Entwässerungsgräben. Der Moordammgraben im Osten ist nicht nur Teil einer Biotopverbundachse, sondern auch ein Verbandsgewässer, das wichtige Funktion für die Entwässerung des Nordteils Pellworms hat.

Bewertung der Auswirkungen

Zusätzliche Bodenversiegelungen wirken sich auch auf den Wasserhaushalt aus, indem auf diesen Flächen die Versickerung von Niederschlagswasser verhindert wird und das Wasser stattdessen schneller in Vorfluter abgeleitet wird.

Grundsätzlich sollen durch die Planung nur bisher bereits bebaute/versiegelte Flächen genutzt werden. Es kann jedoch zu geringen Neuversiegelungen bzw. Verlagerungen bebauter/befestigter Flächen führen, insbesondere im Bereich der Nebenanlagen und Stellplätze. Eine genaue Bilanzierung der möglichen Versiegelungsflächen erfolgt auf der Ebene des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17.

Das häusliche Schmutzwasser wurde bisher in einer Hauskläranlage im Warftbereich aufgefangen und behandelt. Daran soll sich durch die Planung nichts ändern.

3.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

In seiner Grundausprägung wird das Klima auf Pellworm wie in ganz Schleswig-Holstein von den in Nordeuropa vorherrschenden Großwetterlagen wie Westwindströmungen, subtropischen Hochdruckgebieten (Azoren) und polaren Tiefdruckgebieten bestimmt. Charakteristisch sind ausgeglichene Temperaturen mit relativ kühlen Sommer- und milden Wintertemperaturen bei hohen Niederschlägen.

Das Kleinklima im Plangebiet wird durch die Vegetation, insbesondere die Gehölzbestände, sowie die umgebenden Freiflächen bestimmt.

Das lokale Klima hängt erheblich vom Relief, der Vegetationsbedeckung und dem Anteil von Wasserflächen ab. In den Sommermonaten wirken sich die mit Vegetation bestandenen Flächen und verschatteten Bereiche positiv auf das Kleinklima aus. Es kommt zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und zur Senkung der Lufttemperatur.
Kaltluftentstehung in benachbarten Flächen und der weitgehend ungehinderte Luftaustausch sorgen für ein ausgeglichenes Kleinklima.

Bewertung der Auswirkungen

Flächenversiegelungen können sich grundsätzlich auf das Kleinklima in den betroffenen Flächen auswirken, indem die Verdunstung herabgesetzt und die Erwärmung bei Sonneneinstrahlung verstärkt wird. Die zusätzliche Versiegelung aufgrund der Planung ist jedoch gering. Zudem sorgt der weitgehend ungehinderte Luftaustausch für ein ausgeglichenes Kleinklima.

Die Energieversorgung des geplanten Gebäudes soll über regenerative Energien erfolgen. So kann der CO^2-Ausstoß minimiert und die Auswirkung auf das Klima reduziert werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen im Schutzgut Klima / Luft sind insgesamt nicht zu erwarten.

3.3.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Das Orts- und Landschaftsbild wird anhand der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet.

Das Plangebiet liegt als Einzelwarftbebauung in etwas abgesetzter Lage von der Ortslage Tammensiel inmitten von Grünlandflächen. Durch diese exponierte Lage und den Bewuchs mit zahlreichen Bäumen hat das Plangebiet eine große Prägnanz für das Landschaftsbild. Allerdings sind die Ausblicke auf das Plangebiet begrenzt. Im Bereich Tammensiel beschränkt sich dies auf die Lücke der Zufahrt zum Plangebiet, da die warft ansonsten von der Bebauung westlich des Ütermarkermitteldeichs verdeckt ist. Von übrigen Stellen im Norden, Westen oder Süden aus ist das Plangebiet dagegen durch die Entfernung von mindestens mehreren hundert Metern nur noch begrenzt in seiner ganzen Ausprägung wahrnehmbar.

Als historische Einzelwarftbebauung ist das Plangebiet jedenfalls ein typisches Beispiel für die Besiedlungs- und Kulturlandschaftsgeschichte Pellworms.

Bewertung der Auswirkungen

Die grundsätzliche Ausprägung des Plangebiets wird durch die Planung nicht verändert. Die geplante Neubebauung soll die Kubatur des Bestandsgebäudes bebehalteni und die größeren, signifikanten Einzelbäume sollen ebenso gesichert werden wie die Warft an sich.

Daher ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

3.3.7 Schutzgut Mensch

Erholungseignung

Pellworm ist Ordnungsraum für Tourismus und Erholung, insbesondere auch aufgrund der landschaftlichen Eigenart.

Das Plangebiet hatte bisher begrenzte Erholungsfunktion für die Nutzer. Direkt öffentlich zugänglich ist es nicht, obwohl es in gewisser Weise aus der Distanz erlebbar ist und aufgrund seiner Landschaftsbildprägnanz (s.a. Kapitel 3.3.6) zur Erholungswirkung beitragen kann.

Da die touristische Nutzung des Plangebiets fortgeführt wird, die Baukubatur nicht wesentlich verändert werden und die wesentliche Vegetation in Form der größeren Einzelbäume gesichert werden soll, ergeben sich in Bezug auf die Erholungseignung keine wesentlichen Änderungen durch die Planung.

Emissionen

Aus dem Plangebiet werden aufgrund der geplanten Nutzung keine wesentlichen Emissionen ausgehen.

Immissionen

Wesentliche Immissionen aus umgebenden Nutzungen oder Verkehrswegen wirken auf das Plangebiet nicht ein. Es ist jedoch von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Die Bewirtschaftung dieser Flächen kann temporär zu Immissionen (z.B. Lärm, Gerüche, Staub) führen. Diese sind jedoch im Rahmen der guten landwirtschaftlichen Praxis zu dulden und werden vermutlich auch kein wesentliches Maß erreichen, da es sich bei den angrenzenden Flächen überwiegend um extensiv genutztes Grünland (Kompensationsflächen) handelt. Im übrigen ist in einer landwirtschaftlich geprägten Gemeinde wie Pellworm grundsätzlich eine höhere Akzeptanz gegenüber solchen temporären Immissionen grundsätzlich zu erwarten.

Abwasser/Abfall

Die Behandlung bzw. Entsorgung des Abwassers und des Abfalls aus dem Plangebiet erfolgt grundsätzlich wie bei der bisher ausgeübten Nutzung auch. Insofern sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Störfallbetriebe / Unfallvorsorge / Gesundheit

Die Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist im Umweltbericht zu prüfen. Zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) sind zur Vermeidung von Auswirkungen angemessene Abstände nachzuweisen.

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich keine Betriebe, die der Störfall-Verordnung unterliegen.

Es wird daher davon ausgegangen, dass für das im Bebauungsplan geplante Vorhaben keine Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Die Gemeinde Pellworm ist nicht in der „Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen“ (Anlage zur Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein) aufgeführt, daher ist eine Kampfmittelbelastung unwahrscheinlich.

3.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß Denkmalschutzbehörde ist der ca. 350 m nördlich des Plangebiets gelegene Hof auf einer Einzelwarft ein eingetragenes Kulturdenkmal. Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn sie geeignet ist den Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen.

Die vorliegende Planung soll sich weitgehend im Größen- und Gestaltungsrahmen der bisherigen Bebauung bewegen, so dass sie den visuellen Eindruck des Denkmals – zumal unter Berücksichtigung der Entfernung – nicht beeinträchtigt.

Die Plangebietsflächen liegen im Bereich eines archäologischen Interessengebiets. Es wird daher auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde dem Archäologischen Landesamt mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, 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 für den Fund Verantwortlichen 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 in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Weitere Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter gibt es nicht.

3.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Beispielsweise wird durch den Verlust von Freifläche durch Flächenversiegelung der Anteil an Vegetationsfläche verringert, wodurch indirekt auch das Kleinklima beeinflusst werden kann.

Im vorliegenden Fall werden durch die geringen Änderungen im Vergleich zum Bestand und weitere Faktoren, wie z. B. Luftaustausch mit der Umgebung, diese Wechselwirkungen kompensiert und nicht im wesentlichen Bereich liegen. Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind insgesamt als gering zu beurteilen.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im vorliegenden Plangebiet nicht zu erwarten.

3.3.10 Zusammenfassende Prognose

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden zunächst in der folgenden Tabelle für jedes Schutzgut kurz dargestellt und anschließend in einer Gesamtprognose zusammengefasst.

	Umweltauswirkungen	**Grad der Beeinträchtigung**
Biotope, Tiere, Pflanzen, Biol. Vielfalt	Umgestaltung von Freifläche geringer bis allgemeiner Bedeutung Mögliche Beseitigung von Lebensräumen durch Abriss bestehender Gebäude	+ ++
Natura-2000-Gebiete	Keine Beeinträchtigung durch die Planung	O
Boden	Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch zusätzliche Flächenversiegelung	+
Wasser	Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushaltes durch zusätzliche Flächenversiegelung	+
Klima, Luft	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Flächenversiegelung	O
Landschaft	Ersatzbebauung einer bebauten Einzelwarft	O
Mensch: Erholungseignung Immissionen	 Fortführung der bisherigen Nutzung Keine wesentlichen Immissionswirkungen	 O O
Kultur-, Sachgüter	Lage im Umgebungsbereich eines Kulturdenkmals	+
Wechselwirkungen	Keine Verstärkung von erheblichen Auswirkungen	O

Tabelle 3: Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

+++ starke Beeinträchtigung, ++ mittlere Beeintr., + geringe Beeintr., O keine Beeintr.

Die Bestandsaufnahme der Schutzgüter und die Beschreibung der Umweltauswirkungen zeigen, dass von zusätzlicher Flächeninanspruchnahme nur geringfügig Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen sind. Es können jedoch durch Abriss der bestehenden Gebäude und ggf. Beseitigung von Gehölzen Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen betroffen sein.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf geschützte Tierarten sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu treffen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, hier Gesundheitsschutz, und Tiere durch Lärmimmissionen bzw. Bewegungen von Menschen werden nicht im erheblichen Bereich liegen. Bei Beachtung der Hinweise zu Kulturdenkmalen wird nicht von erheblichen negativen Auswirkungen im Schutzgut Kulturgüter ausgegangen.

Das Landschaftsbild wird ebenfalls nicht wesentlich beeinträchtigt, da sich die Neubebauung in Größe und Gestaltung am bisherigen Bestand orientiert. Durch die Erhaltung der größeren Einzelbäume als wertgebende Landschaftselemente wird die Beeinträchtigung vermindert. Ebenso führt die Beschränkung der Versiegelung/Überbauung im Plangebiet zu einer Verminderung der Beeinträchtigung.

Darüber hinaus gehen von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen aus.

3.3.11 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen im Plangebiet im Bestand in ihrer Biotop- und Nutzungsstruktur voraussichtlich bestehen. Die vorhandenen baulichen Anlagen würden weiter verfallen.

Die Entwicklung des Umweltzustandes wird sich bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich nicht wesentlich von dem beschriebenen Basisszenario unterscheiden.

Die bisher unversiegelten Flächen blieben weiter unversiegelt, die bisher bebauten/befestigten Flächen würden auch in ihrem Zustand bleiben. Diese Flächen sind von geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Insgesamt sind somit bei Nichtdurchführung der Planung keine wesentlichen negativen und keine wesentlichen positiven Auswirkungen zu erwarten, mit Ausnahme der Erhaltung der verfallenden Gebäude im Plangebiet als potentielle Lebensräume.

3.4 Vermeidung, Verminderung, Minimierung und Ausgleich

3.4.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht der Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist jedoch die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Durch die Wahl eines bereits bebauten Grundstücks wird die Inanspruchnahme von Freiflächen für die geplante Nutzung vermieden. Die Bauflächen und die geplante Gebäudekubatur sollen sich in ihren Ausmaßen und Standort weitgehend auf die Ausmaße des baulichen Bestands beschränken. Dadurch werden zusätzliche Bodenversiegelungen und Eingriffe in das Landschaftsbild vermieden.

Durch die Erhaltung bestehender Einzelbäume wird deren Verlust vermieden.

Nähere Regelungen dazu können auf der Ebene des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 erfolgen.

3.4.2 Eingriffe, Minderung und Ausgleichsmaßnahmen

Relevant aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes sind zunächst fachrechtliche Bestimmungen. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten Zugriffsverbote bezüglich besonders und streng geschützter Arten. Dies umfasst sowohl den Individuenschutz als auch den Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Störungen während empfindlicher Zeiträume. Im Zuge der Auswirkungen der Bauleitplanung bleiben Auswirkungen unberücksichtigt, die Risiken für geschützte Individuen nicht signifikant erhöhen („übliches Lebensrisiko“), sowie Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann. Dies kann u.U. auch durch Ersatzmaßnahmen gewährleistet werden.

Im Plangebiet können als geschützte Arten insbesondere Vögel (Gehölz- und Gebäudebrüter) und Fledermäuse, die z.B. Baumhöhlen und nicht vollständig geschlossene Gebäudefassaden besiedeln, vorkommen. Im Rahmen der Umsetzung der Planung können dementsprechend artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeschlossen werden, insbesondere durch den Abbruch der bestehenden Gebäude oder die Rodung von Gehölzen, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln sein können. Daher sind bei der Umsetzung Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

Dazu gehören eine **fachliche Begehung und Begutachtung vor dem geplanten Abriss der Gebäude oder Rodung größerer Bäume**, um mögliche Vorkommen geschützter Arten bzw. ihrer Quartiere festzustellen. Sollten geschützte Arten nachweisbar sein, ist die Durchführung der Maßnahme auf einen **Zeitraum** zu legen, in dem die betroffenen Arten die Gebäude nicht als Quartier nutzen. Als Kompensation für die wegfallenden Quartiere ist vor der Abbruchmaßnahme (CEF-Maßnahme) **ausreichender Ersatz (z.B. Brutkästen)** an anderer Stelle im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung zu schaffen, um die örtliche Population zu erhalten.

Alternativ ist durch Vergrämung, Verschluss von Einflugöffnungen oder andere geeignete Maßnahmen vor dem Besiedlungszeitraum dafür zu sorgen, dass die Gebäude- oder Baumquartiere nicht bezogen werden und somit keine Individuen und ihre Brut von den Abbruchmaßnahmen betroffen sind. In diesem Fall sind ebenfalls vor Maßnahmendurchführung Ersatzquartiere zu schaffen (CEF-Maßnahme).

Die Schritte zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote sind vor Umsetzung von Abbruch- und Rodungsmaßnahmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Förmliche Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Nördlich und südlich grenzen festgelegte Kompensationsflächen für Eingriffe an anderer Stelle an das Plangebiet an. Diese Flächen bzw. die auf ihnen umgesetzten Maßnahmen (extensiv genutztes Feuchtgrünland mit vernässten Bereichen) werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der östlich an das Plangebiet angrenzende Graben gehört zu einem Schwerpunktbereich des landesweiten Biotopverbundsystems, der die zentralen Gewässerstrukturen Pellworms umfasst. Da Nutzungsart und -umfang des Plangebiets, insbesondere bauliche Anlagen und Versiegelung – nicht wesentlich geändert werden sollen, ist keine Beeinträchtigung der Verbundachse zu erwarten.

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung wird Bebauung und Versiegelung im Plangebiet ermöglicht. Es handelt sich jedoch um ein bereits bebautes Grundstück. Der bestehende Versiegelungsgrad soll nicht wesentlich erhöht werden. Eine genaue Ermittlung der Eingriffe durch Versiegelung und des notwendigen Ausgleichsbedarfs erfolgt auf der Ebene des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17.

3.4.3 Überwachung von Maßnahmen

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Minimierung sowie zum Ausgleich werden teilweise im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 dargelegt. Die Umsetzung der Maßnahmen wird dort außerdem über einen Durchführungsvertrag gesichert.

Die Gemeinde behält sich ein Einschreiten vor, sofern Hinweise für einen nicht ordnungsgemäßen Zustand vorliegen oder sich die getroffenen Annahmen als fehlerhaft herausstellen. Dies gilt auch im Hinblick auf bauordnungsrechtliche Verfahren und die dabei notwendigen Maßnahmen und Abstimmungen, insbesondere in Bezug auf den Abriss der bestehenden Gebäude.

3.5 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

3.5.1 Standortalternativen

Beim vorliegenden Planungsvorhaben handelt es sich um eine Nachnutzungsperspektive für den konkreten Standort der ehemaligen Hofstelle. Das Gebäude, dass durch bauliche und statische Mängel nicht mehr adäquat genutzt werden kann, soll durch einen Neubau in nahezu gleicher Kubatur und ähnlicher baulicher Gestaltung ersetzt werden. Da das Planungskonzept auf diesen baulichen Standort abgestimmt ist, ist eine Untersuchung von Standortalternativen nicht zielgerecht.

Zu weiteren Angaben und Ergebnissen zum Bedarf und zur Standorteignung wird auf Kapitel 1.5 verwiesen.

3.5.2 Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes

In Bezug auf die geplante Nachnutzung des bereits bebauten Grundstücks ist keine Alternative zum dargestellten Sondergebiet erkennbar.

3.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

3.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die zur Untersuchung der Umweltauswirkungen verwendeten Quellen und angewendeten Verfahren, Methoden, Anleitungen etc. werden in den entsprechenden Abschnitten genannt bzw. beschrieben.

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsaufnahme basiert auf einer Auswertung bestehender Unterlagen auf Kreis-, Gemeinde- und Projektebene sowie auf den im Rahmen von Ortsterminen gewonnenen Erkenntnissen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

3.6.2 Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umweltauswirkungen („Monitoring“) dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können.

Zu überwachen sind (gemäß § 4 c BauGB) nur die erheblichen Umweltauswirkungen, und hier insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen. Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Darstellungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Sofern die Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen im Plangebiet ordnungsgemäß eingehalten werden, ist eine zusätzliche Umsetzungskontrolle entbehrlich. Die Gemeinde behält sich ein Einschreiten vor, sofern Hinweise für einen nicht ordnungsgemäßen Zustand vorliegen oder sich die getroffenen Annahmen als fehlerhaft herausstellen.

3.6.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan (FNP)-Änderung befindet sich ca. 200 m westlich der Ortslage Tammensiel und ca. 750 m nordwestlich des Hafens Pellworm auf einer Einzelwarft, die vor mehreren hundert Jahren erstmals bebaut wurde. Das Plangebiet ist ca. 0,9 ha groß und wird durch eine ca. 200 m lange Zufahrt zur Straße Ütermarkermitteldeich erschlossen.

Das Plangebiet ist mit einer Hofstelle bebaut, die zuletzt als Jugendferienhof genutzt wurde und danach längere Zeit leer stand, begleitet von Neben- und Gartenflächen. Der Baubestand ist statisch und vom Bauzustand her nicht mehr nutzbar. Die umliegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt (Grünland), teilweise extensiv und mit Vernässungsmaßnahmen als Kompensationsflächen für frühere Eingriffe an anderer Stelle.

Im Geltungsbereich der FNP-Änderung soll ein Sondergebiet „touristische Beherbergung“ dargestellt werden. Anlass ist der Plan eines Vorhabenträgers, den bestehenden Baukörper durch einen Neubau in nahezu gleicher Kubatur und vergleichbarer Gestaltung zu ersetzen. Darin sollen elf Ferienwohnungen mit optionalem Hotelservice-Angebot errichtet werden. Auch die Erschließung über eine Zufahrt zur Straße Ütermarkermitteldeich sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebiets werden sich nicht wesentlich ändern.

Die bestehenden Einzelbäume auf dem Grundstück sollen durch Festsetzung im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 17 gesichert werden.

Durch den Abriss der Bestandsgebäude oder Beseitigung von Bäumen könnten Lebensräume von artenschutzrechtlich geschützten Fledermäusen oder Vögeln betroffen sein. Dies gilt auch unabhängig von der vorliegenden Planung. Da entsprechende Brutstätten nicht jedes Jahr besetzt werden, kann die tatsächliche Betroffenheit erst unmittelbar vor Umsetzung der Planung eingeschätzt werden. Dann muss im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens eine fachkundige Begehung durchgeführt werden und ggf. Vermeidungs- und Kompensationsmaßahmen bestimmt und mit der Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Weitere erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

3.6.4 Referenzliste

Gesetze und Fachplanungen (in der jeweiligen gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) werden im Kapitel 4.2 „Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen“ aufgeführt. Auf diese wird weitergehend verwiesen.

Sonstige Referenzen

BAUGESETZBUCH (BauGB) - Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht: vhw – Dienstleistung GmbH, Bonn. Stand: 09.2017

DENKMALSCHUTZGESETZ (DSchG SH 2015): Stand: 30.01.2015

ERLASS DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE; LANDWIRTSCHAFT; UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – V 534-531.04 vom 20.01.2017: Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz

GEMEINSAMER RUNDERLASS DES INNENMINISTERIUMS UND DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE; LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME Az.: V 531 - 5310.23, IV 268, Landesregierung Schleswig-Holstein. Stand: 9.12.2013

LLUR SH - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (2019): Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein. 5. Fassung, März 2019

Landschaftsplan Pellworm

Pellworm, _____ _____

Die Bürgermeisterin

11.11.2024

Beschlussvorlage

öffentlich

Zuständigkeit: Bauamt BV/BA/036/2024

Fassen des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses für die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet Lindenhof		
Beratungsfolge:		
21.11.2024	Gemeindevertretung	TOP

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung Pellworm hat am 19.12.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 und die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren für das Gebiet "Ütermarkermitteldeich 6 - Lindenhof" beschlossen.
Ziel der Planung ist es, für einen historischen Hofstandort in Einzellage die Nutzungsgrundlage für eine touristische Nutzung (Ferienbeherbergung/dezentrales Hotel) auf Grundlage des vom Vorhabenträgervorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan zu schaffen. Geplant ist ein Ersatzneubau des baufälligen Hofgebäudes in praktisch den gleichen Ausmaßen wie bisher. Der Standort ist im Rahmenplan zur Entwicklung von Außenbereichsstandorten der Insel Pellworm als geeigneter Standort gekennzeichnet.
Für die Umsetzung des oben beschriebenen Vorhabens, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erforderlich, welcher im regulären Verfahren auszuführen ist. Parallel hierzu ist der Flächennutzungsplan anzupassen, dies geschieht über die 20. Flächennutzungsplanänderung.
Folgende Verfahrensschritte sind bisher absolviert worden:
Die Planungsanzeige ist am 16.10.2023 erfolgt.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurde vom 16.10. bis 17.11.2023 durchgeführt.
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 03.11. bis 17.11.23 stattgefunden.

Die Gemeinde kann nun mit dem Fassen des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses den nächsten Verfahrensschritt einleiten.

Finanzielle Auswirkung

keine

Beschlussvorschlag

1. Der Entwurf der 20. Flächennutzungsplanänderung für das Gebiet "Ütermarkermitteldeich 6 - Lindenhof" und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt / mit folgenden Änderungen gebilligt: ...
2. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter: ...;

davon anwesend: ...; Ja-Stimmen: ...; Nein-Stimmen: ...; Stimmenthaltungen: ...

Bemerkung: Aufgrund des § 22 GO waren folgende Ausschussmitglieder/Gemeindevertreterinnen / Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: ...

Anlage/n
2024_07_24_PW_BA_FP_20
2024_07_24_PW_BA_FP_20_BG

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Pellworm über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet "Ütermarkermitteldeich 6 - Lindenhof"

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ___.___._____ folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet "Ütermarkermitteldeich 6 - Lindenhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP Teil 1-3) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ___.___._____.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ___.___._____ bis ___.___._____ /durch Abdruck in der _____ (Zeitung)/im amtlichen Bekanntmachungsblatt am ___.___._____.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am ___.___._____ durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am ___.___._____unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am ___.___._____ den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP Teil 1-3) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ___.___._____ bis ___.___._____ während folgender Zeiten _____ (Tage, Stunden) nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ___.___._____ in _____ (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) – bei Bekanntmachungen durch Aushang: in der Zeit vom ___.___._____ bis ___.___._____ durch Aushang – ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www._____.de" ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am ___.___._____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Pellworm, ___.___._____ _____
   (Unterschrift)
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

   Kartengrundlage: _____

   _____, den ___.___._____ _____
   (öffentlich bestellter Vermesser)
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am __.__.____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP Teil 1-3) und dem Text (Teil B), am ___.___._____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

   Pellworm, ___.___._____ _____
   (Unterschrift)
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP Teil 1-3) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

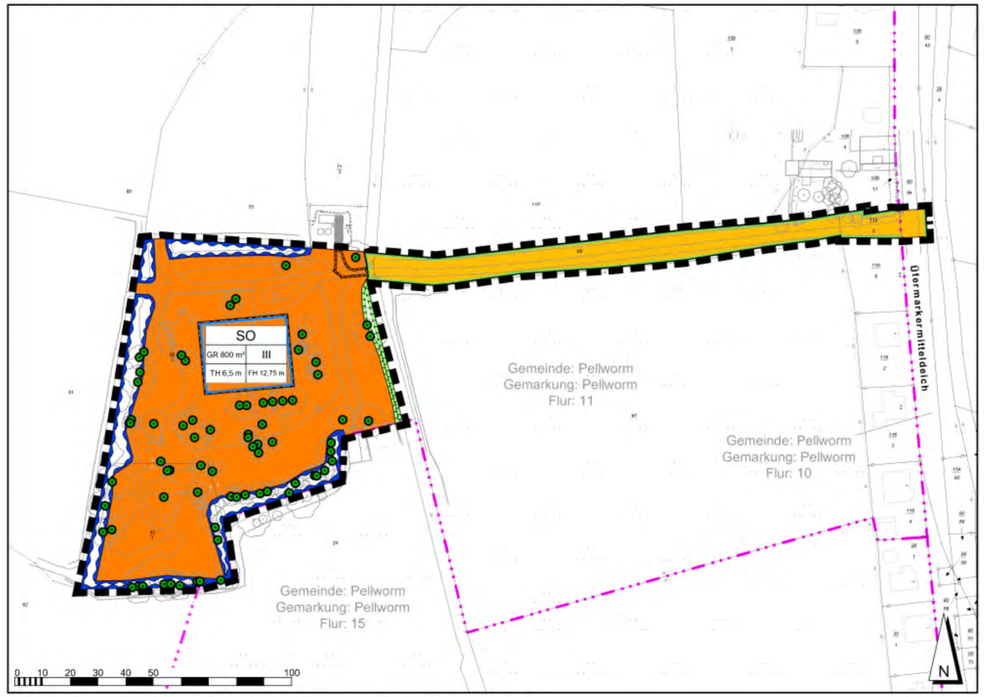
    Pellworm, ___.___._____ _____
    (Unterschrift)
11. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ___.___._____ (vom ___.___._____ bis ___.___._____ durch Aushang) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ___.___._____ in Kraft getreten.

    Pellworm, ___.___._____ _____
    Siegelabdruck (Unterschrift)

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Maßstab 1:1.000



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/L VermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de), 09.08.2023
Kreis Nordfriesland - Gemeinde Pellworm - Gemarkung Pellworm - Flur 11

Zeichenerklärung

Art der Baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BaUGB; § 11 BauNVO)

- SO — Sondergebiet, hier Touristische Beherbergung

Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- GR 800 m² — maximal zulässige Grundfläche in m²
- III — maximale Zahl der Vollgeschosse
- TH 6,5 m — maximal zulässige Traufhöhe in Metern über NHN
- FH 12,75 m — maximal zulässige Firsthöhe in Metern über NHN

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Flächen zum Schutz von Boden , Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Planzeichen ohne Normcharakter

- 49 — Flurstücksnummer
- Vorhandenes Gebäude
- Flurgrenze

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

1.1 Das Sondergebiet "Touristische Beherbergung" dient der Unterbringung und dem Aufenthalt von Urlaubsgästen und den damit verbundenen Begleitnutzungen.

1.2 Zulässig sind: Ferienwohnungen und kleine Beherbergungsbetriebe, Wohnungen für Betriebsinhaber oder -beschäftigte, dem Gebietszweck dienende Service- und Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Nebenanlagen.

1.3 Innerhalb des Baugebiets sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 BauNVO)

2.1 Die festgesetzte GR darf durch Terrassen, Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GR von 1.700 m² überschritten werden.

2.2 Die maximale Oberkante für Flachdächer beträgt 12,0 m NHN.

2.3 Die festgesetzte maximale Firsthöhe darf durch haustechnische Anlagen sowie Solarenergieanlagen um maximal 1 m überschritten werden.

2.4 Als Traufe gilt die Unterkante der Dachfläche. Als First gilt die Oberkante des Daches

3. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die festgesetzte Baugrenze darf durch Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Anlieger einzurichten

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Die festgesetzten landschaftsbildprägenden Bäume sind zu erhalten. Ausnahmen können bei mangelnder Standsicherheit oder der Gefährdung von Menschen und baulichen Anlagen zugelassen werden. Bei einer zulässigen Rodung sind je Baum drei Ersatzpflanzungen von Einzelbäumen vorzunehmen, zu pflegen und zu erhalten.

5.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der bestehende Graben als naturnahes Gewässer zu erhalten und ggf. zu pflegen.

6. Flächen für Abgrabung und Aufschüttungen
(§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
Wesentliche Abgrabungen der bestehenden Warft sind unzulässig. Aufschüttungen der bestehenden Warft sind nur zulässig, wenn sie aufgrund der Anpassung an den Hochwasserschutz oder für die Erhaltung und Standsicherheit des Baugrundstücks erforderlich sind.

7. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (4) BauGB, § 86 LBO)

7.1 Es sind Dächer mit Elementen von Walm- und Krüppelwalmdächern zulässig. Für Frontspieße sind auch Satteldächer zulässig. Innerhalb der Firstlinie liegende Dachteile können auch als Flachdach hergestellt werden. Dachflächen mit mehr als 20° Neigung sind mit Reet zu decken. Glänzende Materialien für die Dacheindeckung sind unzulässig.

7.2 Fassadenoberflächen sind mit Ziegeln in grauen, roten oder rot-braunen Farbtönen auszuführen. Glänzende Materialien für die Fassadenoberfläche sind unzulässig.

7.3 Stellplätze und Wege außerhalb der festgesetzten GFL-Flächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche zu gestalten.

Hinweis

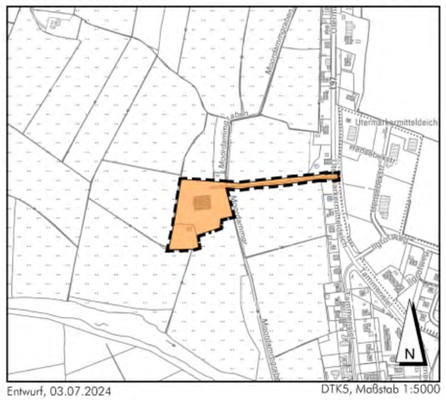
Ordnungswidrig gemäß § 84 Landesbauordnung SH handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Vorschriften zu Dach- und Fassadengestaltung sowie Stellplätzen und Wege der Festsetzungen 7.1 bis 7.3 verstößt.

Artenschutz
Vor Abriss von Gebäuden oder Rodung von Gehölzern ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine fachkundige Prüfung und eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über ggf. erforderliche Maßnahmen durchzuführen.

Denkmalschutz
Das Plangebiet befindet sich im Umgebungsschutzbereich eines Kulturdenkmals sowie in einem archäologischen Interessengebiet. Auf die entsprechenden Pflichten bzw. Genehmigungserfordernisse gemäß Denkmalschutzgesetz SH wird verwiesen.

Übersichtskarte

DTK5, Maßstab 1:5.000
© GeoBasis-DE/L VermGeo SH



Entwurf, 03.07.2024 DTK5, Maßstab 1:5000

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Pellworm
über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17
für das Gebiet "Ütermarkermitteldeich 6 - Lindenhof"

VORABZUG

SASS&KOLLEGEN
Ingenieurgemeinschaft
Grossers Allee 24
25767 Albersdorf
Tel. 0 48 35 - 97 77 0
Fax 0 48 35 - 97 77 22
info@sass-und-kollegen.de
www.sass-und-kollegen.de

2303S_PELLW003.dwg

Abwägung der

.... Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB
.... frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
.... frühzeitigen Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB
.... öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
.... Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB
.... erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB

A. Nachbargemeinden				
		Keine Antwort	**Keine Bedenken oder Anregungen**	**Bedenken oder Anregungen s.u.**

Aufgrund der Insellage Pellworms hat keine Abstimmung mit Nachbargemeinden stattgefunden.

B. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange				
Beteiligte Institution		**Keine Antwort**	**Keine Bedenken oder Anregungen**	**Bedenken oder Anregungen s.u.**
1.	Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung, Abteilung Landesplanung und ländliche Räume, IV 6			
2.	Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung, Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, IV 52			
3.	Kreis Nordfriesland			**x**
4.	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein			**x**
5.	Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein	**x**		
6.	Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung Schleswig-Holstein	**x**		
7.	Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein, Technischer Umweltschutz – Außenstelle Flensburg		**x**	
8.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I3		**x**	
9.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Planungsanzeigen			**x**
10.	Schleswig-Holstein Netz AG			**x**
11.	Abfallwirtschaftsgesellschaft Nordfriesland GmbH	**x**		
12.	Deich- und Sielverband Pellworm		**x**	
13.	Industrie- und Handelskammer zu Flensburg		**x**	
14.	Handwerkskammer Flensburg		**x**	
15.	Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände (AG 29)			**x**
16.	Naturschutzbund Deutschland NABU e.V., Landesverband Schleswig-Holstein	**x**		
17.	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Landesverband Schleswig-Holstein	**x**		

18.	Gebäudemanagement Schleswig-Holstein		**x**	
19.	Feuerwehr Pellworm	**x**		
20.	Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein			**x**
21.	Wasserverband Nord			**x**
22.	Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein – Betriebssitz Husum	**x**		

Hinweise, Anregungen, Bedenken (tlw. gekürzte Zusammenfassung)	**Berücksichtigung / Beschlussempfehlung**
B01. Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung, Abteilung Landesplanung und ländliche Räume, IV 6 **Schreiben vom**	
B03. Kreis Nordfriesland **Schreiben vom 16.11.2023**	
Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde <u>Zum F + B-Plan</u> Weitere naturschutzfachliche Untersuchungen neben der nach § 1a Baugesetzbuch gängigen Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) und den in den Planunterlagen genannten Anregungen werden nicht für erforderlich gehalten. Hinweis zum Artenschutz: Die gesamte Insel Pellworm liegt innerhalb der Wiesenvogelkulisse des Landes Schleswig-Holstein. Es wird begrüßt, dass die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden naturschutzrechtlichen Kompensationsflächen explizit in der Planunterlage genannt werden. Hinweis: Das Pflege- und Entwicklungsziel der Kompensationsflächen ist der Wiesenvogelschutz.	Kenntnisnahme
Stellungnahme des FD Bauen und Ordnung, Brandschutz <u>Zum B-Plan</u> Für das Vorhaben muss als Grundschutz eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h für eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt werden. Aufgrund der Entfernung des Gebäudes von der öffentlichen Verkehrsfläche ist zur Rettung von Personen und für einen ersten Löschangriff eine Löschwasserentnahmestelle auf dem Grundstück selbst bzw. im Bereich der Grundstückszufahrt erforderlich. Sofern die erforderliche Löschwassermenge nicht allein über das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden	Kenntnisnahme Die Hinweise zum Löschwasserbedarf und zum Brandschutz sind Gegenstand des nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahrens. Nichtsdestotrotz muss auf Ebene des Bebauungsplanes erkennbar sein, dass entsprechende Lösungsmöglichkeiten bestehen. Daher werden diese Punkte im weiteren Verfahrensverlauf geprüft.

Hinweise, Anregungen, Bedenken (tlw. gekürzte Zusammenfassung)	**Berücksichtigung / Beschlussempfehlung**
kann, ist eine zusätzliche unabhängige Versorgung (z. B. über Löschwasserbrunnen nach DIN 14220, Löschwasserteiche nach DIN 14210, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230) herzustellen. Dem Baugenehmigungsverfahren vorgreifend, wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben nach der ebenfalls vorgelegten Entwurfsplanung nicht genehmigungsfähig ist, da der nach § 33 LBO erforderliche zweite Rettungsweg aus der zweiten Dachgeschossebene nicht sichergestellt ist.	
Stellungnahme des FD Klimaschutz und nachhaltige Raumentwicklung, Planung	
<u>Zum B-Plan</u>	
Hinweis	
Sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan körperlich nicht miteinander verbunden, sind sie textlich aufeinander zu beziehen und auch beide auszufertigen und bekannt zu machen. Auf der Planurkunde des Bebauungsplans fehlt dieser Bezug, er ist insofern noch zu ergänzen.	Kenntnisnahme Der Hinweis wird bis zum Satzungsbeschluss berücksichtigt.
<u>Zum F-Plan</u>	
Hinweis	
Der Planungsansatz zum Neubau des Hotels „Lindenhof“ war bereits Gegenstand eines Abstimmungsgesprächs am 02.11.2022 zwischen dem Vorhabenträger, dem Kreis und dem Innenministe-rium. Seinerzeit wurde vermerkt, dass eine Standortalternativenprüfung durchzuführen ist, da sich der Standort im Außenbereich befindet. Da der Standtort zudem keinen Teil der sogenannten Perlenkette bildet und damit auch nicht im Flächennutzungsplan der Insel dargestellt ist, ist die Entwicklung nicht frei von Bedenken. Angesichts der ausführlich dargestellten Abgängigkeit der Bausubstanz, dem erloschenen Bestandschutz des Gebäudes und der abgesetzten, peripheren Lage wäre nicht nur der vollständige Rückbau des Gebäudes, sondern auch die Aufgabe des Warftenstandorts durchaus denkbar, zudem sich nördlich und südlich des Plangebiets größere, zusammenhängende Ausgleichsflächen befinden, die nur durch den „Lindenhof“ getrennt werden und somit vereinigt werden könnten, was durchaus zu einem Mehrwert führen könnte.	Kenntnisnahme

Hinweise, Anregungen, Bedenken (tlw. gekürzte Zusammenfassung)	**Berücksichtigung / Beschlussempfehlung**
Die Gemeinde hat sich in diesem Falle aber auf ihren Rahmenplan, dem sogenannten „Warftenkonzept“, abgestützt, wonach der Standort mehrere Kriterien für eine bauliche und funktionelle Umnutzung zu erfüllen mag. Diesen Ausführungen kann gefolgt werden, wenngleich der Verlust des historischen und prägenden ehemaligen Vierkanthofes das Argumentationsfundament der Standorterhaltung zusätzlich schwächt. Es ist aber anzuerkennen, dass es beabsichtigt ist, die bisherige Kubatur des Gebäudes aufzunehmen bzw. beizubehalten.	
Im weiteren Verlauf des Verfahrens sollten die Sicherungsinstrumente herausgearbeitet und dokumentiert werden, anhand derer sichergestellt werden kann, dass weder ein Abverkauf einzelner Wohnungen, noch die Umwandlung in Zweitwohnungsraum stattfinden kann. In diesem Zusammenhang wäre z.B. auch zu prüfen, ob anstatt der Bezeichnung „Touristische Beherbergung“ nicht ein SO „Hotel“ dargestellt werden sollte.	Die Umwandlung zu Zweitwohnungen ist auf der Grundlage der im B-Plan-Entwurf enthaltenen Festsetzungen ausgeschlossen. Die weitere Sicherung der geplanten Nutzung kann z.B. über entsprechende Regelungen des Durchführungsvertrags erfolgen. Der diesbezügliche städtebauliche Nutzen der Beschränkung auf ein SO „Hotel“ als Spezialform der touristischen Beherbergung wird nicht gesehen und würde die Nutzungsmöglichkeiten dementsprechend unnötig einschränken, da nicht gewiss ist, wie das geplante dezentrale Hotel, dessen Dienstleistungen nicht zwingend vor Ort erbracht werden, (auch zukünftig) rechtlich eingestuft werden muss.
Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde <u>Zum B-Plan</u>	
Die Liegenschaft befindet sich im Umgebungsschutzbereich des eingetragenen Kulturdenkmals Nordermitteldeich 7 auf Pellworm. Gemäß § 12 Abs. 1 Nr.3 des Denkmalschutzgesetzes vom 30.12.2014 (GVOBL. 2015, S.2) bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn sie geeignet ist den Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen. Die Genehmigung ist gem. § 13 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen.	Kenntnisnahme. Das Vorhandensein des ca. 350 m nördlich des Plangebiets liegenden Kulturdenkmals wird in die Begründung aufgenommen. Es wird außerdem dargestellt, warum voraussichtlich keine visuelle Beeinträchtigung des Denkmals erfolgen kann (große Entfernung, Ausrichtung von Solaranlagen nach Süden, also vom Denkmal abgewandt). Der Verzicht auf glänzende Fassaden- oder Dachmaterialien an den Außenseiten kann in die Planung aufgenommen werden.
Das von Ihnen beantragte Vorhaben stellt ein solches denkmalrechtlich, genehmigungsbedürftiges Vorhaben im Sinne des o. g. Paragraphen dar.	Der denkmalschutzrechtliche Prüf- und ggf. Genehmigungsvorbehalt im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren bleibt unberührt.
Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen stelle ich fest, dass die Planung grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Es ist jedoch durch Perspektiven und Sichtfeldanalysen sicher zu stellen, dass Dachaufbauten wie PV-, Solarther-	

Hinweise, Anregungen, Bedenken (tlw. gekürzte Zusammenfassung)	**Berücksichtigung / Beschlussempfehlung**
mieanlagen und Weitere aus der Entfernung nicht sichtbar sind, auf glänzende Bauteile ist zu verzichten. Farben und Materialien sind vorab mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.	
Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde	
<u>Zum B-Plan</u>	
Zu Ziffer 1.1:	
Eine Definition, welche Nutzungen unter die festgesetzten Begleitnutzungen fallen und welche nicht, wäre empfehlenswert.	Die Definition ergibt sich aus dem Vorhabenzweck.
Zu Ziffer 1.3:	
Der Bezug zu den verbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplänen fehlt. Auf Pläne, die nicht verbindlich sind, da sie keine verbindlichen Dinge darstellen, sollte kein Bezug genommen werden.	Die Vorhaben- und Erschließungsplanung ist als solche bezeichnet und Teil der B-Plan-Unterlagen. Die Bezeichnungen können aber nochmals auf Schlüssigkeit überprüft werden.
Zu Ziffer 7:	
Gemäß der Vorhaben- und Erschließungspläne ist weder ein tatsächliches Walm- (hierzu müssten alle Dachflächen geneigt sein) noch ein Krüppelwalmdach geplant, sondern eine Sonderdachform aus geneigtem Dach und Flachdach zum Innenhof. Diese Festsetzung steht somit in Wiederspruch zu den Vorhaben- und Erschließungsplänen und sollte geändert werden.	Der Anregung wird gefolgt und die Bezeichnung entsprechend angepasst.
<u>Zu den Vorhaben- und Erschließungsplänen:</u>	
Die Grundrisse sind unverbindlich und somit gänzlich nicht bindend. Es wird empfohlen den Titel „Vorhaben- und Erschließungsplan“ für diese nicht zu verwenden. Diese wurden daher nicht geprüft.	Dem Hinweis wird gefolgt und die Planbezeichnungen nochmals überprüft und ggf. angepasst.
Die im Lageplan dargestellten Dinge wie Lage, Größe und Art der Dachauf- und –einbauten, Terrassen, Außenanlagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind hier ebenfalls unverbindlich dargestellt. Daher wird empfohlen diese auch ergänzend wie bei der Möblierung als „unverbindlich“ im Text zu beschreiben. Diese wurden somit nicht geprüft.	Dem Hinweis wird gefolgt und die Planbezeichnungen nochmals überprüft und ggf. angepasst.
Die Pläne, die teilweise verbindliche Darstellungen enthalten, sollten diese verbindlichen Dinge auch maßstäblich darstellen.	Der Anregung wird gefolgt.
Da der Lageplan, die Schnitte und die Perspektive nicht maßstäblich sind, konnten diese, was die verbindlichen Darstellungen angeht, die im dortigen	

Hinweise, Anregungen, Bedenken (tlw. gekürzte Zusammenfassung)	**Berücksichtigung / Beschlussempfehlung**
Text nicht ausgenommen sind, nicht geprüft werden z. B. auf Übereinstimmung mit dem B-Plan oder Auswirkungen auf Abstandflächen gemäß § 6 LBO, usw. Von den anderen beteiligten Abteilungen meines Hauses wurden keine Anregungen gemacht.	
B04. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein **Schreiben vom 07.11.2023**	
Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu. Der überplante Bereich befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessengebiet. Dieses archäologische Interessengebiet dient zur Orientierung, dass mit einem erhöhten Aufkommen an archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen ist. Wir verweisen deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG: 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 in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.	Kenntnisnahme Der Hinweis auf die Lage im archäologischen Interessengebiet und die rechtlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes sind in der Begründung bereits enthalten.

Hinweise, Anregungen, Bedenken (tlw. gekürzte Zusammenfassung)	**Berücksichtigung / Beschlussempfehlung**
B09. Deutsche Telekom **Schreiben vom 17.10.2023**	
Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten: Es besteht keine Verpflichtung seitens der Telekom Campingplätze, Ferien-/Wochenendhäuser/-wohnungen, Wohnmobilplätze und dergleichen an das öffentliche Telekommunikationsnetz der Telekom anzuschließen. Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Netz der Telekom auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabenträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der der Deutschen Telekom Technik GmbH erforderlich.	Kenntnisnahme Die Hinweise betreffen nicht die Regelungsebene des Bebauungsplans. Sie werden aber an den Vorhabenträger weitergegeben.
B10. Schleswig-Holstein Netz AG **Schreiben vom 17.10.2023**	
Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 sowie die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Insel Pellworm, Ütermarkermitteldeich 6 – Lindenhof, bestehen unsererseits keine Bedenken. Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich in verschiedenen Bereichen Versorgungsleitungen und Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG (z.B. 0,4 kV und 20 kV Kabel, sowie Fernmeldeleitungen) Die, für die Energieversorgung erforderlichen Leitungen und Anlagen im Bereich der künftigen Baufläche, werden wir im Zuge der Erschließung legen bzw. erstellen. Um einen reibungslosen Ablauf bei Umsetzung der Maßnahme zu gewährleisten, ist es wichtig, dass Sie die LV Positionen zur Verlegung der Versorgungsleitungen als Titel in der Ausschreibung zur Erschließung dieses B-Planes berücksichtigen. Im Sinne des aktuellen Trends zu einer vorrangig erneuerbaren Wärmeversorgung von Gebäuden passen wir unsere Strategie zur Netzerweiterung an und werden neue Baugebiete nur auf ausdrücklichen Wunsch und schriftlicher Aufforderung durch die Gemeinde mit unserem Gas-	Kenntnisnahme Die Hinweise betreffen nicht die Regelungsebene des Bebauungsplans. Sie werden aber an den Vorhabenträger weitergegeben.

Hinweise, Anregungen, Bedenken (tlw. gekürzte Zusammenfassung)	**Berücksichtigung / Beschlussempfehlung**
netz erschließen. Unsere Erfahrungen zeigen, dass eine Erschließung mit Erdgas für Kunden im Sektor der Wohngebäude, aufgrund des gesunkenen Wärmebedarfes, kein nachhaltiges Angebot mehr ist und wenig nachgefragt wird. Bitte setzen Sie sich spätestens drei Monate vor Baubeginn mit uns in Verbindung, wenn eine Erschließung mit Gas, z.B. für eine gewerbliche Nutzung, weiterhin gewünscht und erforderlich ist. Bitte wenden Sie sich diesbezüglich an das Netzcenter Friedrichstadt *[Telefonnummer]*. Wir stellen Ihnen dann gerne ein entsprechendes Mengengerüst zur Verfügung.	
B15. AG29 **Schreiben vom 15.11.2023**	
Die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände verweisen hinsichtlich des Umfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung auf die in § 2 (4) und § 2a (2) BauGB sowie in der Anlage 1 des BauGB festgelegten Standards. Die AG-29 behält sich vor, im weiteren Verfahren umfassend vorzutragen.	Kenntnisnahme
B20. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein **Schreiben vom 01.11.2023**	
Wir weisen darauf hin, dass die Erschließung der nördlich, südlich und westlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gewährleistet sein muss. Bei Berücksichtigung bestehen aus unserer Sicht zu der Bauleitplanung keine Bedenken bzw. Änderungswünsche.	Für die erwähnten Flächen bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Überwegungsrechte auf dem Plangebietsgrundstück. Es wird jedoch geprüft, inwieweit dieser Belang in der Planung berücksichtigt werden kann.
B21. Wasserverband Nord **Schreiben vom 15.11.2023**	
Seitens des Wasserverbandes Nord bestehen aus trink- und abwassertechnischer Hinsicht keine Bedenken gegen die Änderung und den Bebauungsplan.	Kenntnisnahme Änderungen an den Planunterlagen sind nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Hinweise, Anregungen, Bedenken (tlw. gekürzte Zusammenfassung)	**Berücksichtigung / Beschlussempfehlung**
Wir möchten aber an dieser Stelle darauf hinweisen, dass es sich bei der auch in der Erläuterung genannten Abwasserpumpstation um eine Vakuumstation handelt, welche für die Abwasserentsorgung auf der Insel Pellworm eine zentrale Bedeutung hat. Es ist daher zu gewährleisten, dass die Station zu jeder Zeit, auch mit Großfahrzeugen, zu erreichen ist. Des weiteren ist zu beachten, dass durch die Vakuumstation Geräusch- und Geruchsimmissionen entstehen können, die als störend empfunden werden können. Dies ist seitens der Vorhabenträger zu akzeptieren.	

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
Hinweise, Anregungen, Bedenken (tlw. gekürzte Zusammenfassung, auf die Angabe der genauen Adresse wurde aus datenschutztechnischen Gründen verzichtet)	**Berücksichtigung / Beschlussempfehlung**

Gemeinde Pellworm
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17

für das Gebiet Ütermarkermitteldeich 6 – „Lindenhof“

Bearbeitungsstand: 01.07.2024 § 3 (2) BauGB
Bvh.-Nr.: 23035

Begründung

Auftraggeber
Seegatten Betreibergesellschaft mbH
Tammensiel 29
25849 Pellworm

Auftragnehmer
Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22

Projektbearbeitung
Leitung:
Dipl.-Ing. Sven Methner
Stadtplaner
(048 35) 97 77 – 243

Inhalt

1. Plangrundlagen 1
1.1 Anlass und Ziel der Planung 1
1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich 1
1.3 Raumordnungsplanung 2
1.4 Flächennutzungsplanung (FNP) 4
1.5 Innenentwicklung, Alternativenprüfung 6
2. Planinhalte 7
2.1 Vorhabenbeschreibung 7
2.2 Art der baulichen Nutzung 9
2.3 Maß der baulichen Nutzung 10
2.4 Erschließung, Niederschlagswasserbeseitigung 10
2.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Abgrabungen und Aufschüttungen 11
2.6 Flächen und Maßnahmen für den Schutz und die Entwicklung von Natur und Landschaft 12
2.7 Örtliche Gestaltungsvorschriften 12
2.8 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen 12
3. Umweltbericht 15
3.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes 15
3.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen 16
3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 20
3.4 Vermeidung, Verminderung, Minimierung und Ausgleich 32
3.5 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 35
3.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht 35

1. Plangrundlagen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Lindenhof, ca. 200 Meter von der zentralen Ortslage Tammensiel der Insel Pellworm entfernt, ist einer der ältesten besiedelten Standorte der Insel (Baujahr 1773). Zuletzt wurde der Standort als Jugendferienhof genutzt und stand danach längere Zeit leer. Der mehrfach umgebaute (nicht denkmalgeschützte) Bestand ist stark sanierungsbedürftig bis abgängig, bezüglich der derzeitigen Dachkonstruktion bestehen starke Zweifel an der Standsicherheit bei den auf Pellworm auftretenden Windlasten.

Der jetzige Eigentümer möchte den „Lindenhof“ in das bestehende Konzept eines dezentralen Hotelangebots auf Pellworm einfügen. Der Konzeptansatz eines zentralen Empfangs und einer zentralen Betreuung, aber der Aufteilung der Unterkünfte auf zahlreiche über die Insel verteilte (Bestands-)Objekte nimmt ebenso die kleinteilige und disperse Siedlungsstruktur Pellworms auf wie auch den bisher eher ruhe- und landschaftsorientierten Tourismus ohne großmaßstäbliche Beherbergungs- und Infrastrukturvorhaben auf der Insel. So werden unter diesem Konzept derzeit ca. ein Dutzend Standorte mit über 20 Vermietungseinheiten auf Pellworm betrieben, die sich in die bestehende Siedlungs- und Landschaftsstruktur integrieren. Hinzu kommen unterkunftsbezogene Dienstleistungen, eine Wäscherei für eigene und Fremdobjekte sowie die Verwaltung für ca. 15 weitere Beherbergungsobjekte im Fremdeigentum.

Um den Lindenhof als zentral gelegenes Quartier in der bisher schon bestehenden touristischen Nutzung mit neuer Ausrichtung fortführen zu können, ist nun ein Ersatzneubau in nahezu gleicher Kubatur geplant, für den eine bauleitplanerische Grundlage notwendig ist. Der Erhalt der bisherigen Bausubstanz ist – wie bereits geschildert – aufgrund des schlechten Zustands und der statischen Mängel, nicht wirtschaftlich realisierbar. Über drei Geschosse sollen elf Ferienwohnungen rund um einen Innenhof angeordnet werden. Die bisherige Gebäudegestalt wird dabei weitgehend aufgenommen.

Dafür wird der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17 aufgestellt, der auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers beruht. Die Vorhabenplanung wird gemäß § 12 Abs. 3 Baugesetzbuch Bestandteil des Bebauungsplans. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan entsprechend geändert (20. FNP-Änderung).

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Kern des Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ca. 200 m westlich der Ortslage Tammensiel und ca. 750 m nordwestlich des Hafens Pellworm auf einer Einzelwarft, die vor mehreren hundert Jahren erstmals bebaut wurde (Flurstücke 63/, 69/1 und 71/1 der Flur 11 Gemarkung Pellworm). Teil des Geltungsbereichs ist außerdem die ca. 200 m lange Zufahrt mit dem Anschluss an die Straße Ütermarkermitteldeich (Flurstücke 68 und 116/5 der Flur 11 sowie Teile der Flurstücke 119 der Flur 11 und 90/84 der Flur 10 Gemarkung Pellworm). Der Geltungsbereich ist ca. 1,2 ha groß.

Die Straße Ütermarkermitteldeich, von der das Vorhabengrundstück erschlossen wird, gehört zum zentralen Siedlungsbereich Pellworms, der sich nördlich und südlich des Hafens erstreckt

und auch zentrale Daseinsvorsorgeeinrichtungen umfasst. Das Vorhabengrundstück selbst liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch.

Das Plangebiet ist mit einer Hofstelle bebaut, begleitet von Neben- und Gartenflächen. Die umliegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt (Grünland).

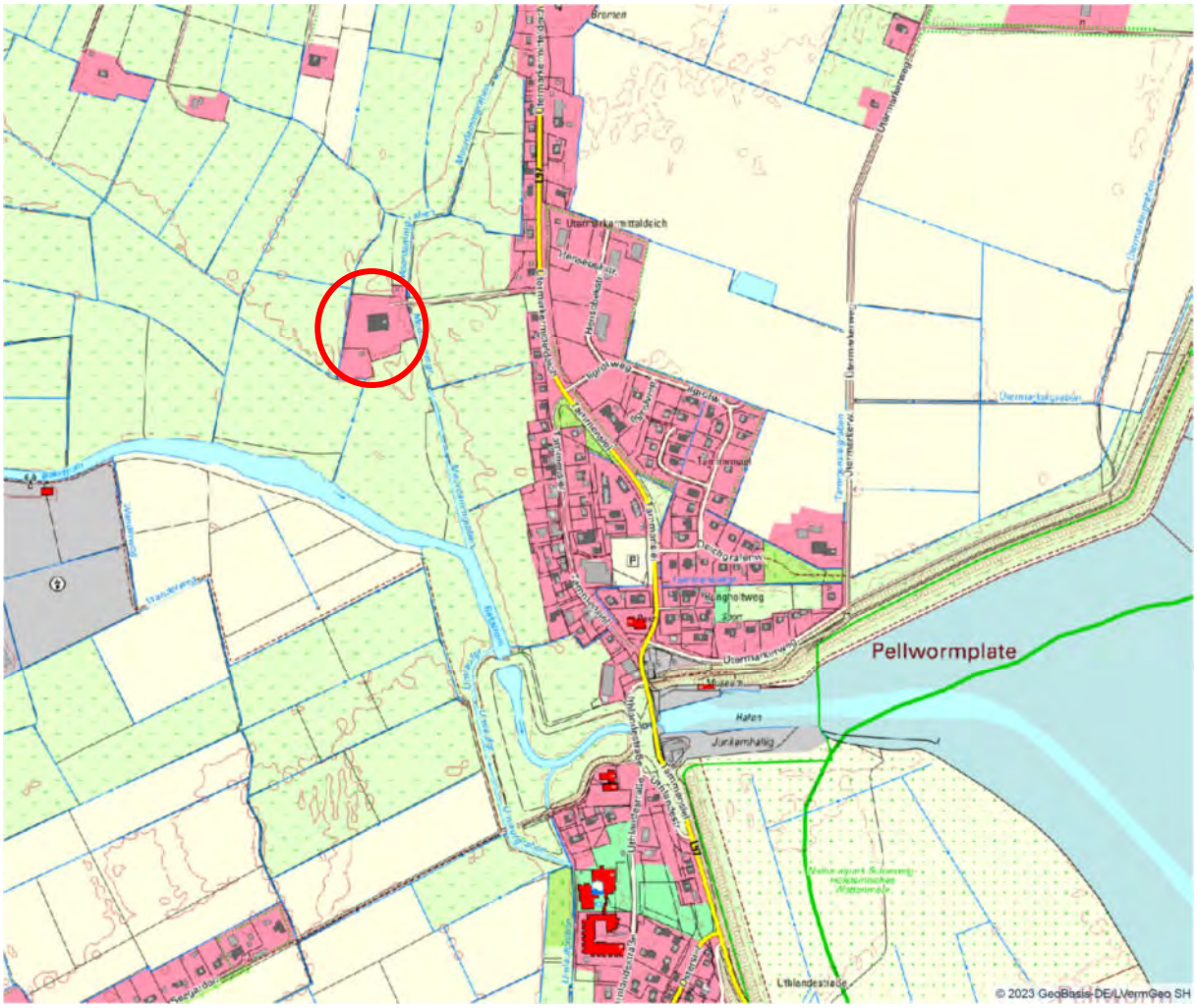


Abb. 1: Übersichtskarte; Lage des Plangebiets, ohne Maßstab (Kartengrundlage: Digitaler Atlas Nord)

1.3 Raumordnungsplanung

Gemäß **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fassung 2021 (LEP),** liegt die Inselgemeinde Pellworm im ländlichen Raum (vgl. Text-Ziffer 2.3 LEP). Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Insel ist als Schwerpunktraum für die touristische Entwicklung ausgewiesen (vgl. Ziffer 4.7.1 LEP). Mit entsprechendem Gewicht müssen die Möglichkeiten für eine verträgliche touristische Entwicklung bei der räumlichen Planung beachtet und umgesetzt werden. Grundsätzlich sollen touristische Angebote vorrangig in Qualität statt Quantität ausgebaut werden. Zusätzliche Kapazitäten sollen eine Qualitäts- und Strukturverbesserung des Angebots bewirken.

Bei der Siedlungsentwicklung hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Bevor neue, bisher unbebaute Flächen für Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden können, muss daher zunächst nachgewiesen werden, inwieweit alle geeigneten

Innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft werden können (vgl. Ziffer 3.9 LEP). Dazu werden in Kapitel 1.5 der Begründung ausführliche Angaben gemacht.

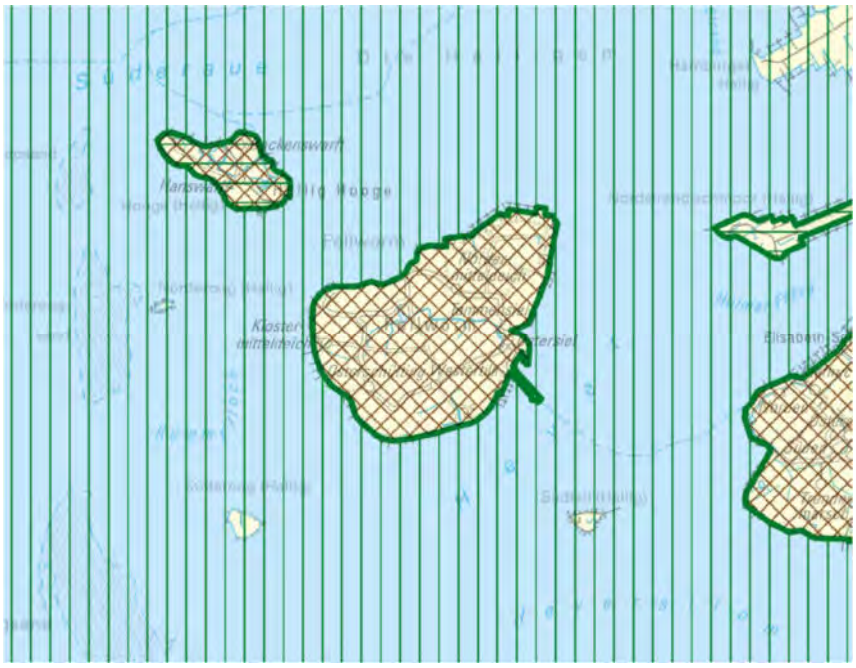


Abb.2: Auszug aus dem LEP, Fassung 2021, ohne Maßstab

Auch im **Regionalplan für den Planungsraum V** in der Fassung der Fortschreibung von 2002 (RP V) wird Pellworm als Gemeinde im ländlichen Raum (vgl. Ziffer 3.4 RP V) eingestuft. Pellworm ist Ordnungsraum für Tourismus und Erholung (vgl. Ziffer 4.1(1) RP V). Der östlich angrenzende Graben ist als Zufluss zum weiter südlich gelegenen Bekstrom Vorranggebiet für den Naturschutz.

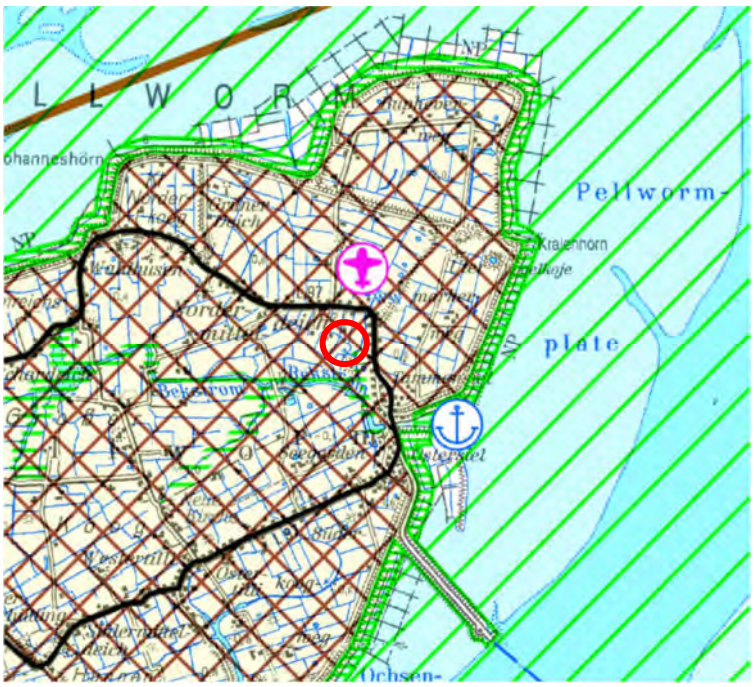


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum V, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

Gemäß LEP sollen „neue Bauflächen […] nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Eine Erweiterung von Siedlungssplittern soll vermieden werden. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft soll geachtet werden.“ (vgl. Ziffer 3.9 (2) LEP).

Das Plangebiet war bisher bereits bebaut, so dass das geplante Vorhaben höchstens bedingt als neue Baufläche gelten kann. Eine Neubebauung ist nur im gleichen Maße wie der bisherige Bestand vorgesehen. Bedingt durch die Siedlungsgenese Pellworms befinden sich eine Vielzahl der Bestandsbauten im baurechtlichen Außenbereich. In Kombination mit der Insellage ergibt sich daraus eine Sondersituation Pellworms, die bei der städtebaulichen Bewertung der räumlichen Siedlungsstruktur – anders als bei Festlandgemeinden – berücksichtigt werden sollte. Um die typische und baukulturell teilweise bedeutsame Siedlungsstruktur zu erhalten, hat die Gemeinde vor einiger Zeit einen Rahmenplan aufgestellt, um diejenigen der bereits bebauten Außenbereichsstandorte zu ermitteln, deren Erhalt bzw. Nachnutzung städtebaulich sinnvoll ist. Das jetzige Plangebiet gehörte dabei zu den Standorten, für die eine baurechtliche Sicherung bzw. Nutzungsperspektive als denkbar angesehen wurde. Näheres wird in Kapitel 1.5 der Begründung erläutert.

Insgesamt ist die Gemeinde der Ansicht, dass Ziele der Raumordnung dem geplanten Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

Auf den **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I** (Stand Januar 2020) wird im Umweltbericht näher eingegangen (siehe **Kapitel 3.2.9**).

1.4 Flächennutzungsplanung (FNP)

Der gültige FNP der Gemeinde Pellworm in der Fassung von 1967 stellt das Plangebiet wie den größten Teil der Inselfläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Geschlossene Bauflächen waren darin nur für die Ortslage Tammensiel und für die Straßensiedlung Ostertilli im zentralen Inselbereich vorgesehen. Daneben wurden nur einige Einzelstandorte mit Bauflächen dargestellt (u.a. Alte und Neue Kirche). Eine größere Bauflächenplanung entlang des Kaydeich im Süden der Insel wurde mit der 8. FNP-Änderung 2012 aus dem FNP herausgenommen, ohne dass sie umgesetzt wurde.

Mit der 8. Änderung des FNP wurde 2012 außerdem das Konzept der „Perlenkette“ eingeführt. Diese sichert dezentral entwickelte touristische Nutzungen durch eng abgegrenzte Sondergebietsdarstellungen in vier Schwerpunktbereichen der Insel ab.

Weitere Bauflächen- bzw. -gebietsdarstellungen erfolgten weitgehend anlassbezogen auf konkrete Bauvorhaben bzw. Bestandssituationen hin (z.B. 2., 5., 6. oder 12. FNP-Änderung).

Insgesamt erfolgte die Siedlungsentwicklung grundsätzlich unter der Maßgabe der Konzentration auf die wenigen geschlossen bebauten Bereiche und ansonsten Erhaltung der freien, meist nur in Einzel- oder Kleingruppenlagen besiedelten Marschlandschaft Pellworms.

Um die Nachnutzung bzw. Erneuerung des im Plangebiet vorhandenen Hofes zu ermöglichen, ist nun parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine FNP-Änderung

erforderlich, da die Maßnahme den Bestandsschutz der vorhandenen Bebauung aufheben würde.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Pellworm, mit Kennzeichnung des Plangebiets (liegt nahe des Blattschnitts der zwei Zeichnungsteile), ohne Maßstab

Im Rahmen der Bauleitplanung für Windkraftanlagen auf Pellworm wurden mit der 9. FNP-Änderung die Flächen direkt nördlich und südlich des Plangebiets als Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich (Anlage von extensivem Feuchtgrünland) dargestellt worden (s.a. Abb. 5). Dies steht nicht im Konflikt mit der vorliegenden Planung.

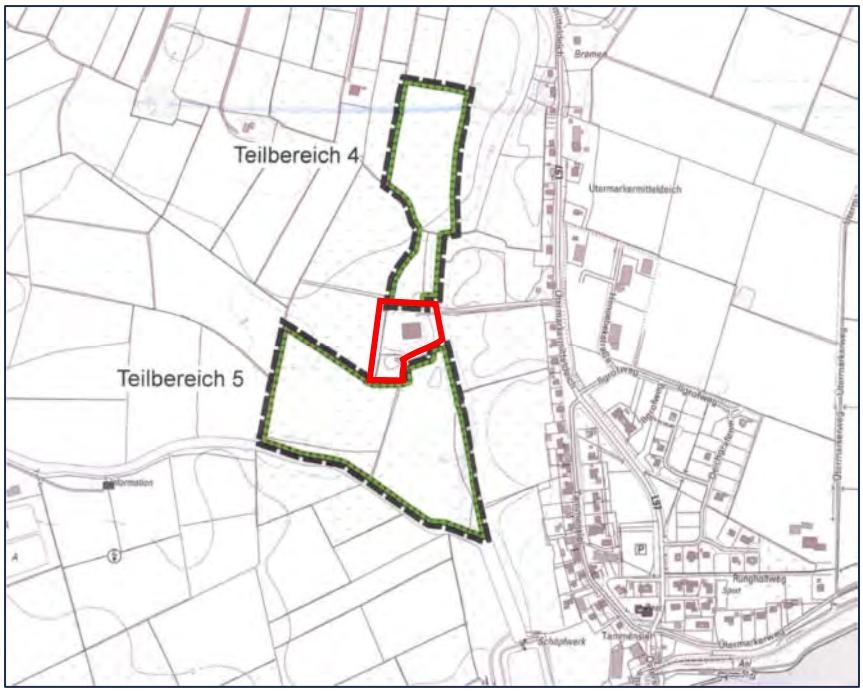


Abb. 5: Ausschnitt aus der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pellworm, mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab

1.5 Innenentwicklung, Alternativenprüfung

Als Schwerpunktraum für die touristische Entwicklung im Landesentwicklungsplan (s. Kap. 1.3) ist Pellworm dafür vorgesehen, dass das touristische Angebot hier ausgebaut wird. Dabei soll es vorrangig um Qualitäts- statt Quantitätsausbau gehen. Diese allgemeine Vorgabe ist aufgrund der bisherigen Entwicklung Pellworms hier noch passender als anderswo, da großräumige touristische Infrastrukturvorhaben bisher auf der Insel nicht in dem Maße umgesetzt wurden wie an anderen Destination, und gerade die damit verbundene Ruhe und kulturlandschaftliche Ursprünglichkeit ein Alleinstellungsmerkmal Pellworms bilden.

Das mit dem Vorhaben weiter ausgebaute Konzept des „dezentralen Hotels“, das über eine Vielzahl von bestehenden Siedlungsstandorten kleinmaßstäblich verteilt wird, passt sowohl räumlich als auch vom Qualitätsanspruch sehr gut in diese Entwicklungsrichtung (s.a. Vorhabenbeschreibung in Kapitel 2.).

Den Anspruch einer bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung kann die Planung also erfüllen. Darüber hinaus sind jedoch auch weitere städtebauliche Anforderungen zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sollen sich bauliche Entwicklungen auf die bestehenden Siedlungslagen beschränken (Innenentwicklung) oder diese nur behutsam abrunden. Auf Pellworm besteht jedoch durch die über Jahrhunderte entstandene disperse Siedlungsentwicklung als Marschinsel eine Sondersituation. Die Siedlungsentwicklung vollzog sich über lange Zeit durch die Bebauung auf Einzelwarften oder entlang von Mitteldeichen einige Meter über den Marschflächen. Eine flächige Bebauung vollzog sich nur in unmittelbarer Umgebung des Hafens. Nur hier und in Form der größeren geschlossenen Mitteldeichbebauung Ostertilli sind planungsrechtliche Innenbereiche vorhanden. Ein Großteil der Bestandsgebäude Pellworms befindet sich heute im planungsrechtlichen Außenbereich.

Insofern sind im Vergleich mit anderen Gemeinden nur geringe Innenentwicklungspotentiale vorhanden, meist mit Mischgebietscharakter (z.B. an der Uthlandestraße oder der Hensebekstraße). Diese sind in erster Linie für die notwendige Entwicklung örtlicher Wohn-, Wirtschafts- und Versorgungsbedürfnisse gedacht, die für die Sicherung der Dauerbevölkerung auf Pellworm erforderlich sind.

Außerdem würde eine reine Konzentration auf die Innenentwicklung die oben beschriebene historische Siedlungsgenese mittelfristig verschwinden lassen, da für die Außenbereichsbebauung – die ihren landwirtschaftlichen Nutzungsursprung in den letzten Jahrzehnten meist verloren hat - keine wirtschaftliche Nutzungsperspektive mehr besteht, bzw. grundlegende Sanierungen und Modernisierungen baurechtlich nicht möglich wären. Aufgrund dieser Sondersituation sollen im Einzelfall auch erhaltenswerte und prägende Standorte dieser Außenbereichsbebauung gesichert werden und eine Nutzungsperspektive bekommen, in erster Linie für eine touristische Nutzung. Ein dementsprechender informeller Planungsprozess wurde 2013/14 in Abstimmung mit Kreis und Land angestoßen, in dem ein **Rahmenplan** für die Bewertung der Außenbereichsstandorte erstellt wurde (der 2019 aktualisiert wurde). Der Standort des jetzigen Plangebiets erhielt dabei eine der höchsten Bewertungen in Bezug auf die Eignung für eine weitere bauliche Entwicklung.

Für die bauliche Entwicklung der im Rahmenplan als geeignet eingestuften Standorte sind einige Vorgaben zu erfüllen, um die Entwicklung in die gewünschte Richtung zu steuern. Es ist zu sichern, dass die Bebauung sich in Kubatur und Grundfläche an der historisch entwickelten Bestandsbebauung orientiert sowie dem für Pellworm typischen baukulturellen Gestaltungsrahmen entspricht (z.B. Dachformen/-material/-farbe, Fassadengestaltung/-öffnungen). Auch Lage, Größe und Gestaltung der Nebengebäude sollen sich im bisherigen Maßstab bewegen. Schließlich soll sich die Nutzung in der Regel auf Dauerwohnen und/oder Ferienwohnen beschränken, ggf. im Einzelfall ergänzt um weitere touristische oder gewerbliche Nutzungsaspekte. Die Entwicklung zu Zweitwohnungen ist dagegen unerwünscht und soll höchstens als Ausnahme zugelassen werden.

Dass die Vorgaben und Schranken als Voraussetzung für die Zulassung einer baulichen Entwicklung an diesen Außenbereichsstandorten eingehalten werden, kann durch die Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplänen mit entsprechenden bauleitplanerischen und vertraglichen Vorgaben – auch zum Nutzungs- bzw. Betreiberkonzept – sichergestellt werden. Dies wird für die vorliegende Planung in Kapitel 2. erläutert.

Da die vorliegende Bauleitplanung und das Plangebiet den Vorgaben des Rahmenplans entsprechen, geht die Gemeinde davon aus, dass die Planung einer geordneten städtebaulichen bzw. raumordnerischen Entwicklung entspricht.

2. Planinhalte

2.1 Vorhabenbeschreibung

Der Vierkanthof mit einem in der Mitte liegenden Lichthof ist ursprünglich landwirtschaftlich entstanden. Auf einem Erdgeschoss mit Wohn- (jeweils ca. die Hälfte der Süd- und Ostseite) und Wirtschaftstrakt/Stallungen saß ein steil geneigtes, hohes umlaufendes Walmdach.

Zuletzt wurde das Gebäude als Jugendferienhof genutzt, wofür es entsprechend umgebaut wurde (Schlaf-, Speise- und Sanitärräume in den ehemaligen Stallungen).

Nach Einstellung des Betriebs stand es jahrelang leer. Durch die fehlende Nutzung und Unterhaltung verfiel die Bausubstanz zusehends. Derzeit stellt es sich als stark sanierungsbedürftig bis abgängig dar. Bei einer Begehung wurden statische Mängel bei der rund 6 m hohen Dachkonstruktion festgestellt, die insbesondere angesichts der starken Windbelastung auf Pellworm, die die große Dachfläche angreift, an der Standfestigkeit zweifeln lassen.

Daher soll das Bestandsgebäude durch einen Neubau in vergleichbarer Kubatur und Erscheinungsbild ersetzt werden. Darin sollen elf Ferienappartements über drei Ebenen ebenfalls um einen innenliegenden Lichthof angeordnet werden. Zu geplanten Ausmaßen und Erscheinungsbild des Baukörpers wird auf die beiliegenden Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan verwiesen. In den Abbildungen 6a und 6b wird deutlich, wie die Größe und Kubatur des bestehenden Baukörpers aufgenommen, aber neu interpretiert wird.

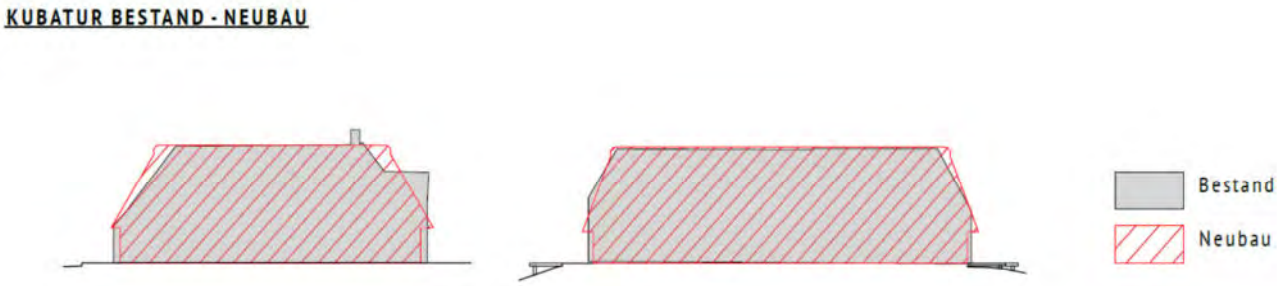


Abb. 6a: Baukubatur Bestand/Planung, (Vorhabenplanung Krause Schreck Architekten Hamburg)

Abb. 6b: Visualisierung Bestand/Planung, (Vorhabenplanung Krause Schreck Architekten Hamburg)

Mit der Planung wird der Standort Bestandteil des dezentralen Hotelkonzepts „Seegatten“ auf Pellworm. Dieses Konzept greift die besonderen Eigenschaften Pellworms als Urlaubsdestination auf. Wie schon weiter oben beschrieben ist Pellworm geprägt von der kleinteiligen, dispers über die Insel verteilten Besiedlungsstruktur. Obwohl die Insel schon seit Jahrzehnten touristisch genutzt wird, hat sich, anders als in anderen Destinationen, kaum touristische Infrastruktur in größeren Maßstäben gebildet. Die Tourismusentwicklung ist also den typischen Strukturen der Insel angepasst worden. Dementsprechend sind die Alleinstellungsmerkmale Pellworms auch vor allem die Ruhe, erhaltene landschaftliche Typik und Weite bei gleichzeitiger Überschaubarkeit, mit denen die Insel zunehmend attraktiver für Erholungssuchende wird, aber auch z.B. um Seminare, Familienfeiern und ähnliches in ruhiger, weiter Landschaft zu veranstalten. Diese Struktur greift das dezentrale Hotelkonzept auf, indem Unterkünfte auf zahlreiche kleinere Besiedlungsstandorte auf der Insel verteilt werden, bei einheitlichem Empfang am Hafen und gemeinsamen Betreuungs- und Serviceangebot. Der Vorhabenträger des geplanten Gebäudes ist demnach auch der Betreiber und als solcher aufgrund der bereits bestehenden Seegatten-Unterkünfte auf Pellworm bereits bekannt, so dass eine höhere Verlässlichkeit für das vorgestellte Konzept besteht. Ein Weiterverkauf der Wohnungen ist nicht geplant. Die konzeptionell einheitliche Bewirtschaftung durch einen Betreiber kann im Durchführungsvertrag festgehalten werden.

Das Vorhaben ist in den drei Teilplänen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie in drei weiteren – lediglich erläuternden – Grundrissplänen dargestellt. Die städtebaulich wirksamen Baudetails (z.B. Dachauf- und einbauten, Dachneigung, Fassadenöffnungen,Terrassen etc.) können – wie auf den Plänen jeweils auch dargestellt – (geringfügig) abweichen, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht alle Gegebenheiten bei der baulichen Umsetzung vollständig voraussehbar sein können. Diese Abweichungen dürfen allerdings nicht so weit gehen, dass die Grundzüge der Planung berührt wären, d.h. dass eine andere städtebauliche Wirkung des Baukörpers entsteht als die im Bauleitplanverfahren untersuchte und bewertete. Darüber hinaus enthalten die Vorhaben- und Erschließungspläne Inhalte, die der Anschaulichkeit der verfolgten Planung dienen, jedoch für die städtebauliche Wirkung nicht relevant sind (z.B. Möblierung, innere Raumaufteilung, Wand-/Deckenkonstruktion, gärtnerische Außenraumgestaltung etc.). Deren Darstellung ist vollständig unverbindlich.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Im Sinne der in Kap. 1.1 genannten Planungsziele wird das Plangebiet zukünftig als Sondergebiet „touristische Beherbergung“ dargestellt. Da es sich im Grunde nach um Ferienwohnungen handeln soll (Definition gemäß § 13a Baunutzungsverordnung: Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind), jedoch gemäß Nutzungskonzept auch hotelähnliche Serviceleistungen mit angeboten werden, trifft diese Zweckbezeichnung das Vorhaben am ehesten. Demnach dient das Gebiet laut Festsetzung der Unterbringung und dem Aufenthalt von Urlaubsgästen und den damit verbundenen Begleitnutzungen.

Zulässig sind Ferienwohnungen und kleine Beherbergungsbetriebe, Wohnungen für Betriebsinhaber oder -beschäftigte, dem Gebietszweck dienende Service- und Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Nebenanlagen. Damit wird gesichert, dass auch später

keine städtebaulich unerwünschten Umnutzungen entstehen, etwa die Nutzung als Zweitwohnungen.

Mit der Planung wird die frühere touristische Nutzung fortgeführt, auch wenn es sich mit einem Ferienhof um ein völlig andere Form der Beherbergung handelte. Die Nutzung ermöglicht die Erhaltung eines bedeutsamen und kulturlandschaftlich prägenden Siedlungsstandorts durch eine neue Nutzungsperspektive und eine qualitätvolle und nachhaltige Architektur.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine maximale zulässige Grundfläche von 800 m² festgesetzt. Das entspricht in etwa dem vorhandenen baulichen Bestand. Darüber hinaus wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu einer Größe von 1.700 m² durch Terrassen, Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze zugelassen. Dies sind ca. 200 m² mehr als im Bestand. Dies liegt in erster Linie in der verdichteten Nutzung begründet, die entsprechend eine größere Zahl von Stellplätzen erfordert, sowie in den vorhandenen Wegen, die teilweise auch zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen führen.

Ebenfalls weitestgehend der Kubatur des Bestandsgebäudes entsprechen die Festsetzungen zur Gebäudehöhe: Maximal 6,50 m NHN Traufhöhe und maximal 12,75 m NHN Firsthöhe. Die maximal zulässige Oberkante für Flachdächer, die zur Optimierung der Baumasse – von außen nicht sichtbar - hinter dem First geplant sind, wird auf 12,0 m NHN festgesetzt. Haustechnische Anlagen sowie Solaranlagen dürfen die Firsthöhe um bis zu 1 m überschreiten, also bis zu 13,75 m NHN.

Der Vorhabenplanung folgend werden drei Vollgeschosse festgesetzt. In der Ansicht des Gebäudes ist analog zum Bestandsgebäude nur das Erdgeschoss als Fassadengeschoss ausgebildet, die beiden oberen Geschosse liegen hinter dem steilen Reetdach der Außenseite. Da das Gebäudevolumen nach innen hin – von außen nicht sichtbar – unter einem Flachdach bis zum Lichthof in der Mitte geführt wird, erfüllen diese „Dachgeschosse“ die baurechtliche Definition von Vollgeschossen, was sich in der Festsetzung widerspiegelt. Der notwendige zweite Rettungsweg aus den Obergeschossen (neben der Laubengangerschließung mit Treppe im Innenhof) soll über anleiterbare Fenster mit entsprechender Größe/Gestaltung erfolgen. Da die Wohnungen in den Obergeschossen alle über beide Geschosse gehen, reichen anleiterbare Fenster im 1. OG vermutlich aus. Die Rettungswege betreffen allerdings nicht direkt die Bauleitplanung (außer der Prüfung, dass eine Lösung innerhalb der Festsetzungen möglich ist, was nachweisbar ist), sondern die nachfolgende bauordnungsrechtliche Ebene.

2.4 Erschließung, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wird über die vorhandene ca. 200 m lange Zufahrt zur Straße Ütermarkermitteldeich erschlossen. Dies reicht für die verkehrliche Erschließung aus. Die Anschlussfläche des Ütermarkermitteldeich wird als Straßenverkehrsfläche in den B-Plan mit aufgenommen, um die Anbindung an das öffentliche Straßennetz zu verdeutlichen. Der ruhende Verkehr kann auf dem Grundstück selbst untergebracht werden. Aufgrund des Vorhabenumfangs bestehen keine Anhaltspunkte für eine Belästigung umgebender

Wohnnutzung. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets war durch die bisherige Nutzung bereits gegeben. Daran wird grundsätzlich nichts geändert. Durch die im Rahmen der Vorhabenplanung geplante Reeteindeckung als „weiche Bedachung“ ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³ / h für zwei Stunden nachzuweisen. Die erste Entnahmestelle soll dabei nicht mehr als 75 m entfernt sein. Für diesen Löschwasser-Grundschutz soll ein ausreichend großer Teich auf dem Vorhabengrundstück angelegt werden, der in die Freiflächengestaltung integriert und ggf. als Schwimmteich genutzt werden soll.

Die bisher überbaute bzw. versiegelte Fläche soll durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich verändert werden, so dass auch in Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung keine Konflikte durch die Planung zu erwarten sind. Die Entwässerungsgräben um das Plangebiet herum werden auf den Flächen, mit denen sie innerhalb der Plangrundstücke liegen, als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Damit sind sie gegen eine andere Nutzung oder Überbauung gesichert und können weiterhin die Entwässerungsfunktion übernehmen.

Über das Grundstück und seine Zufahrt zum Ütermarkermitteldeich wird auch ein Pumpenhaus nördlich angrenzend an den Geltungsbereich erschlossen. Die entsprechende Zufahrt läuft über das Grundstück. Daher werden im B-Plan entsprechende Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Für die Zufahrten zu den nördlich, westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bestehen keine Überwegungsrechte. Nach örtlicher Auskunft bestehen jeweils auch andere Zufahrtsmöglichkeiten (über weitere Felder), die zwar weiter sind als durch das Plangebiet, jedoch nicht in Konflikt mit der geplanten Nutzung stehen (Ferienaufenthalte, u.U. auch von Familien mit kleinen Kindern).

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Abgrabungen und Aufschüttungen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen auf den Standort des geplanten Gebäudes auf der Warft beschränkt (einschließlich eines kleinen Puffers). Es wird festgesetzt, dass diese Baugrenze durch Terrassen diese Baugrenze um bis zu 3 m überschreiten dürfen. Damit wird eine gewisse Flexibilität geschaffen, da die Terrassenflächen je nach Wohnungsgrundriss unterschiedlich angeordnet werden könnten, ohne dass die Gebäudefläche verändert werden kann.

Die Planung dient dazu, die historische und kulturlandschaftlich prägende Warftbebauung zu erhalten. Dementsprechend wird festgesetzt, dass wesentliche Abgrabungen am Warftkörper unzulässig sind. Eine Vergrößerung der Warft ist dagegen ausschließlich zulässig, wenn der Hochwasserschutz (z.B. in Form einer Erhöhung der Warftkrone oder einer Veränderung der Böschung) oder die Standfestigkeit des Baugrundstücks (weil z.B. die Böschung in Teilen zu steil ist) dies zukünftig erfordert. Eine Vergrößerung, allein um die Baufläche bzw. die zum Gebäude zugehörige Nutzfläche zu erhöhen, soll nicht zugelassen werden.

2.6 Flächen und Maßnahmen für den Schutz und die Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Plangebiet sind zahlreiche ausgewachsene Bäume vorhanden. Diese bieten nicht nur Lebensraum, sondern sind auch kleinklimatisch und als Windschutz wirksam, haben positive Funktion für Boden- und Wasserhaushalt und verbessern das Landschaftsbild. Deshalb und aufgrund der langen Entwicklungszeit, werden die in der Vermessung aufgenommenen größeren, älteren Bäume (ab 0,3 m Stammdurchmesser) als zu erhalten festgesetzt. Da es bei Krankheit oder wenn die Sicherheit von Menschen und baulichen Anlagen gefährdet ist (z.B. durch Sturmschäden) sinnvoll sein kann, einzelne Bäume zu entfernen, wird dies als Ausnahme zugelassen, wobei dann als Ausgleich drei neue Einzelbäume im Plangebiet zu pflanzen sind.

Der Graben auf der Ostseite des Plangebiets ist Teil des Bitopverbundsystems des Gewässernetzes im Inselinneren. Deshalb wird er ebenfalls als Fläche für den Schutz und die Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und soll in einem naturnahen Erscheinungsbild erhalten werden, also nicht auf die Entwässerungsleistung hin optimiert werden.

2.7 Örtliche Gestaltungsvorschriften

Einige grundlegende Gestaltungsvorgaben werden auf der Ebene des Bebauungsplans als örtliche Bauvorschriften festgelegt. Dazu gehören insbesondere Regelungen zu Dachform und -material sowie Fassadenfarbe und -material, wie der Ausschluss glänzender Materialien aus denkmalschutzrechtlichen Gründen (s.a. nächster Abschnitt 2.8).

Außerdem wird festgesetzt, dass Wegeflächen und Stellplätze außerhalb der durch Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzten Grundstückszufahrten mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszuführen sind, um die Eingriffe in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten.

2.8 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Etwa 350 m nördlich des Plangebiets befindet sich mit dem Gebäude Nordermitteldeich 7 (ebenfalls ein – etwas kleinerer – Vierseithof in Alleinlage) ein bauliches Kulturdenkmal. Gemäß § 12 (1) Nr. 3 Denkmalschutzgesetz SH bedürfen Maßnahmen in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, die geeignet sind, den Eindruck des Denkmals zu beeinträchtigen, der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Bei einer sehr auffälligen Gestaltung der Gebäude im Plangebiet wäre eine wesentliche Beeinträchtigung trotz der Entfernung zum Denkmal denkbar. Da aber die Kubatur des bestehenden Gebäudes sowie die Umgebung (Einzelwarft mit höherem Baumbestand) nicht wesentlich verändert wird, und – insbesondere mit der ortstypischen Reetdachdeckung als am weitesten sichtbares Element – eine eher zurückhaltende Gestaltung geplant ist, werden keine unlösbaren Konflikte mit dem Denkmalschutz gesehen. Die Solarenergieanlagen als für traditionelle Bauweise eher untypisches Element, sind durch die Dachkonstruktion von außen nicht oder kaum zu sehen (s.a. Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 3 – Schnitte). Der denkmalschutzrechtliche

Genehmigungsvorbehalt auf bauordnungsrechtlicher Ebene bleibt selbstverständlich unberührt, die konkreten Baupläne sollten dann mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

Die Plangebietsflächen liegen im Bereich eines archäologischen Interessengebiets. Es wird daher auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde dem Archäologischen Landesamt mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, 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 für den Fund Verantwortlichen 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 in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

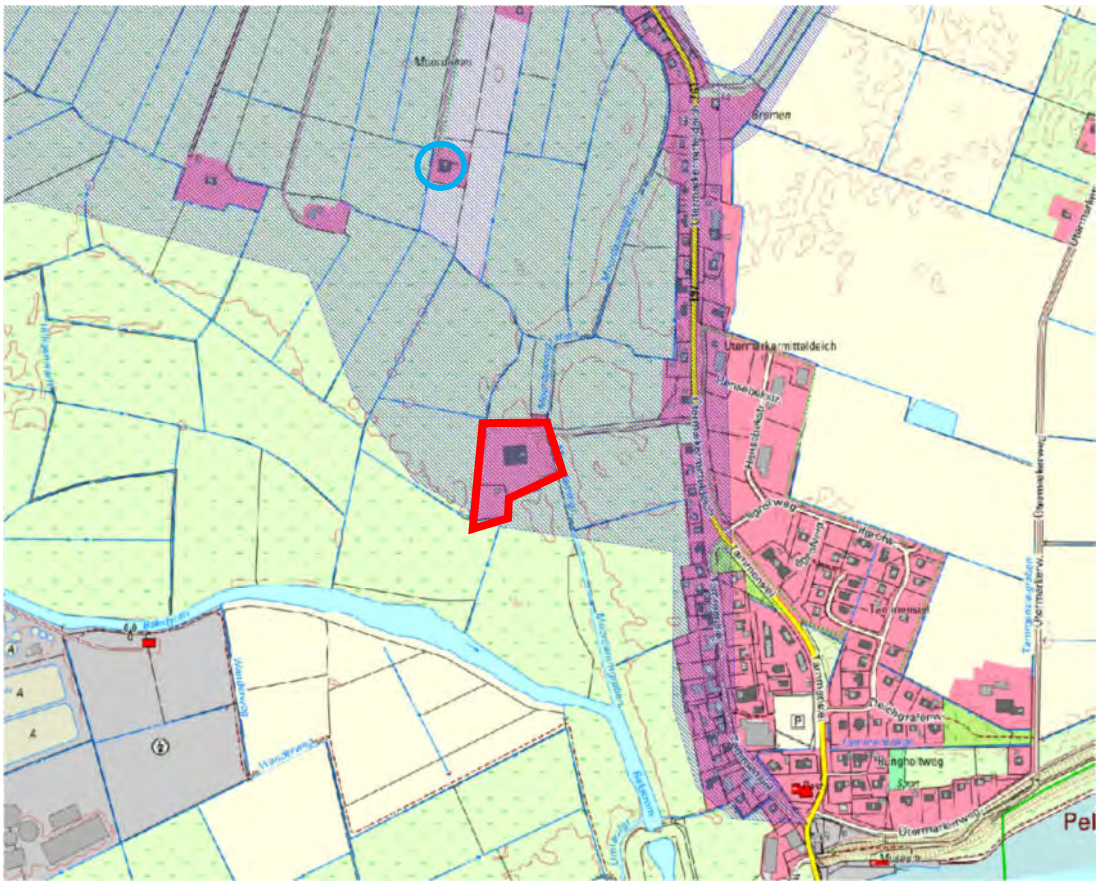


Abb. 7: Das Plangebiet (rot) liegt innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes (blaue Schraffur). Blau gekennzeichnet ist das Denkmal Nordermitteldeich 7. Quelle: Digitalatlas Nord, Zugriff: Juli 2023, ohne Maßstab

Artenschutz

Vor Abriss von Gebäudebestand ist zwingend eine fachkundige Begehung durchzuführen, um einen möglichen Besatz durch Vogel- und Fledermausvorkommen festzustellen. Sollten geschützte Arten oder ihre Quartiere nachweisbar sein, ist die Durchführung der Maßnahme

auf einen Zeitraum zu legen, in dem die betroffenen Arten die Gebäude nicht als Quartier nutzen. Als Kompensation für die wegfallenden Quartiere ist vor der Abbruchmaßnahme (CEF-Maßnahme) ausreichender Ersatz (z.B. Brutkästen) an anderer Stelle im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung zu schaffen, um die örtliche Population zu erhalten.

Alternativ ist durch Vergrämung, Verschluss von Einflugöffnungen oder andere geeignete Maßnahmen vor dem Besiedlungszeitraum dafür zu sorgen, dass die Gebäude- oder Baumquartiere nicht bezogen werden und somit keine Individuen und ihre Brut von den Abbruchmaßnahmen betroffen sind. In diesem Fall sind ebenfalls vor Maßnahmendurchführung Ersatzquartiere zu schaffen (CEF-Maßnahme).

Die Schritte zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote sind vor Umsetzung von Abbruch- und Rodungsmaßnahmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3. Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

3.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

3.1.1 Angaben zum Standort

Das Kerngrundstück des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich ca. 200 m westlich der Ortslage Tammensiel und ca. 750 m nordwestlich des Hafens Pellworm auf einer Einzelwarft, die vor mehreren hundert Jahren erstmals bebaut wurde.

Das Plangebiet ist ca. 1,2 ha groß einschließlich der ca. 200 m langen Zufahrt zur Straße Ütermarkermitteldeich. Die Straße gehört zum zentralen Siedlungsbereich Pellworms, der sich nördlich und südlich des Hafens erstreckt und auch zentrale Daseinsvorsorgeeinrichtungen umfasst. Das Plangebiet selbst liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch.

Das Plangebiet ist mit einer Hofstelle bebaut, die zuletzt als Jugendferienhof genutzt wurde und danach längere Zeit leer stand, begleitet von Neben- und Gartenflächen. Die umliegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt (Grünland), teilweise extensiv und mit Vernässungsmaßnahmen als Kompensationsflächen für frühere Eingriffe an anderer Stelle.

3.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll ein Sondergebiet „touristische Beherbergung“ dargestellt werden. Anlass ist der Plan eines Vorhabenträgers, den bestehenden und aufgrund baulicher und statischer Mängel nicht wirtschaftlich sanierungsfähigen Baukörper durch einen Neubau in nahezu gleicher Kubatur und vergleichbarer Gestaltung zu ersetzen. Darin sollen elf Ferienwohnungen mit optionalem Hotelservice-Angebot errichtet werden.

Die bauliche Nutzung wird sich in etwa dem gleichen Rahmen bewegen wie bereits im jetzigen Bestand (720 m² zulässige Grundfläche, 6 m NHN Trauf- und 12,5 m NHN Firsthöhe bei einer Höhe der Warft von ca. 2,5 m NHN). Auch die Erschließung über eine Zufahrt zur Straße Ütermarkermitteldeich sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebiets werden sich nicht wesentlich ändern.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben zur Sicherung und Entwicklung der Tourismuswirtschaft auf der Insel. Dafür wird parallel zum vorliegenden vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17 die 20. FNP-Änderung aufgestellt.

3.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze und -verordnungen

Für das Bauleitplanverfahren ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017, zuletzt geändert am 20.12.2023, zu beachten. Darin sind insbesondere § 1 (6) Nr. 7, § 1 a, § 2 (4) sowie § 2 a BauGB bezüglich Eingriffsregelung und Umweltprüfung relevant. Es wird daher ein Umweltbericht als Teil der Begründung erstellt.

Für die einzelnen Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden im Folgenden die in den Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt sowie die Art, wie diese im Bauleitplan berücksichtigt wurden.

Die auf Ebene der Europäischen Union bestehenden, in Gesetzen niedergelegten Ziele sind in nationales Recht übernommen worden und entsprechend in Bundesgesetzen festgelegt. Die Umweltschutzziele auf kommunaler Ebene sind in den Fachplänen Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan festgelegt.

3.2.1 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Gesetzliche Vorgaben

In § 1 (2) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind allgemeine Anforderungen zur Sicherung der biologischen Vielfalt benannt:

"Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere eine lebensfähige Population wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen."

Darüber hinaus heißt es im § 1 (3) Nr. 5 BNatSchG:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.“

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Inanspruchnahme von Flächen mit geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz,
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

3.2.2 Natura 2000 -Gebiete

Gesetzliche Vorgaben

Der § 31 des BNatSchG nennt die Verpflichtungen des Bundes und der Länder zum Aufbau und Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000". Dieses besteht aus FFH-Gebieten gemäß Richtlinie 92/43/EWG sowie Vogelschutzgebieten gemäß Richtlinie 79/409/EWG.

Nach § 34 (1) des BNatSchG bedeutet dies für Planungen und Projekte:

"Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie (…) geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.“

Berücksichtigung:

- Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 sind durch die Planung nicht wesentlich betroffen (s.a. Kap. 3.2.9).

3.2.3 Boden/ Fläche

Gesetzliche Vorgaben

Als Grundsatz der Bauleitplanung legt § 1 (5) des Baugesetzbuches fest:

"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen (…) Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Das BNatSchG stellt den Bodenschutz im § 1 (3) Nr. 2 wie folgt dar:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können.“

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) stellt den Bodenschutz im § 4 (1) Nr. 1 wie folgt dar:

"*Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.“*

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Vor der planerischen Entscheidung für den Standort wurden Standortalternativen geprüft, es wird eine bereits bebaute Fläche (weiter-)genutzt
- Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz werden ergriffen,
- Die Inanspruchnahme von Freifläche und der Grad der möglichen Überbauung und Versiegelung über die Grundflächenzahl werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan an dem erforderlichen Umfang orientiert und eng begrenzt festgesetzt.

3.2.4 Wasser

Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben werden durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorgegeben. In den unter § 5 WHG aufgeführten allgemeinen Sorgfaltspflichten heißt es:

„(1) Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,

2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,

3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und

4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Bestehende Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen, bestehende Gräben werden erhalten
- Es wird eine bereits bebaute Fläche (weiter-)genutzt, so dass die Neuversiegelung minimiert wird.

3.2.5 Klima / Luft

Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben nach § 1 (3) Nr. 4 BNatSchG sind:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere 4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen (...); dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu.“

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Zur Erhaltung der Verdunstungsfähigkeit von Bodenfläche wird der Grad der möglichen Versiegelung im parallel aufgestellten Bebauungsplan eng begrenzt festgesetzt.
- Es wird eine bereits bebaute Fläche (weiter-)genutzt, so dass die Neuversiegelung minimiert wird.

3.2.6 Landschaft

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 (4) BNatSchG sowie § 1 LNatSchG sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich "*die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*" auf Dauer zu sichern.

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Die bestehende landschaftsbildprägende Struktur wird durch die Planung nicht wesentlich verändert, da der geplante Neubau der Kubatur des bestehenden Gebäudes entsprechen soll.
- Im Rahmen des Bebauungsplans werden durch Erhaltungsvorschriften die prägenden Einzelbäume gesichert.

3.2.7 Mensch und Gesundheitsschutz

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 50 BImSchG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelästigung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die TA Lärm. Für die Bewertung der Geruchsbelästigung ist die Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL und die TA Lärm maßgebend.

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien.

3.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Als Kulturgüter sind Denkmale zu berücksichtigen (siehe **Kap. 3.7**).

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 DSchG Schleswig-Holstein dienen Denkmalschutz und Denkmalpflege „*dem Schutz, der Erhaltung und der Pflege der kulturellen Lebensgrundlagen. (…) Mit diesen Kulturgütern ist im Rahmen einer nachhaltigen Ressourcennutzung schonend und werterhaltend umzugehen.“*

Berücksichtigung:

- Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale oder Baudenkmale werden untersucht und berücksichtigt.

3.2.9 Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan:

Dem **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I** (Stand Januar 2020, Hauptkarte 1, Blatt 1) ist zu entnehmen, dass der östlich an das Plangebiet angrenzende Graben zu einem Schwerpunktbereich des landesweiten Biotopverbundsystems gehört, das insbesondere den weiter südlich liegenden Bekstrom umfasst.

Die gesamte Inselfläche Pellworms zählt außerdem zum Wiesenvogelbrutgebiet.

Aus Karte 2 des Landschaftsrahmenplans ist zu entnehmen, dass der größte Teil Pellworms, in dem auch das Plangebiet liegt, die Voraussetzungen für die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Darüber hinaus ist Pellworm als Gebiet mit besonderer Erholungseignung ausgewiesen.

In Karte 3 des Landschaftsrahmenplans ist Pellworm als Hochwasserrisikogebiet für Küstenhochwasser gekennzeichnet.

Im gültigen Landschaftsplan der Gemeinde Pellworm aus dem Jahr 2000 sind keine Ziel- und Entwicklungsaussagen zum Plangebiet getroffen. Für die nördlich angrenzende Fenne ist eine extensive Grünlandnutzung vorgesehen (was im Zuge von Kompensationsmaßnahmen für Windkraftanlagen umgesetzt wurde). Negative Auswirkungen durch die Planung gibt es diesbezüglich nicht.

Die vorliegende Planung steht also nicht im Widerspruch zu Zielaussagen und Maßnahmendarstellungen des gültigen Landschaftsplans.

3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung wird auf Basis des Landschaftsrahmenplanes, des Landschaftsplanes und weiterer umweltbezogener Informationen sowie einer Ortsbegehung eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme durchgeführt, die wesentlichen Auswirkungen der Planung beschrieben und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet.

Zunächst werden die einzelnen Wirkfaktoren des Vorhabens dargestellt. Dies dient als Rahmen für die Bewertung der Umweltschutzgüter im Bestand und die Prognose der Umweltauswirkungen in jedem Schutzgut, die in den anschließenden Kapiteln vorgenommen werden.

3.3.1 Die Wirkfaktoren des Vorhabens

Durch den Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Pellworm wird eine Baufläche für touristische Beherbergung auf einem bereits bebauten Grundstück ausgewiesen.

Von Bauvorhaben gehen vielfältige Wirkungen, nachfolgend Wirkfaktoren genannt, aus, die positive und negative Auswirkungen auf die Schutzgüter haben können. Um diese Auswirkungen ermitteln und beschreiben zu können, muss der Ist-Zustand der Schutzgüter jeweils zu den Wirkfaktoren des Vorhabens in Beziehung gesetzt werden.

Die Wirkungskette kann wie folgt veranschaulicht werden:

Vorhaben => Wirkfaktoren => Schutzgüter => Auswirkungen

An dieser Stelle werden deshalb erst einmal die verschiedenen Wirkfaktoren des Vorhabens dargestellt. Diese Darstellung orientiert sich an der Aufzählung aa) bis hh) der Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nummer 2 BauGB. Gleichzeitig wird – soweit möglich – verdeutlicht, auf welche Schutzgüter die Faktoren in erster Linie wirken.

Wirkfaktoren aa) infolge des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens und bb) infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen.

Die Realisierung des geplanten Vorhabens führt zu temporären und dauerhaften Wirkungen sowie zu einer temporären und dauerhaften Nutzung natürlicher Ressourcen. Temporäre Wirkungen sind zumeist auf die Bauphase beschränkt, während dauerhafte Wirkungen sowohl von dem Vorhandensein des Vorhabens als auch von seinem Betrieb ausgehen.

Die Wirkfaktoren des Vorhabens und die damit verbundene Nutzung natürlicher Ressourcen sowie die potenziell betroffenen Schutzgüter werden in der folgenden Tabelle 2 zusammengetragen.

Anlagebedingte Wirkfaktoren	*Betroffenes Schutzgut*
Flächeninanspruchnahme	Biotope, Tiere und Pflanzen Fläche
Versiegelung	Biotope, Tiere und Pflanzen Boden, Wasser
Baubedingte Wirkfaktoren	*Betroffenes Schutzgut*
Lärm- und Staubemissionen	Mensch und Gesundheit Biotope, Tiere und Pflanzen
Beeinträchtigungen von Bäumen/Vegetation	Biotope, Tiere und Pflanzen
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	*Betroffenes Schutzgut*
Erhöhtes Verkehrsaufkommen	Mensch und Gesundheit Tiere
Lärm- und Lichtemissionen	Mensch und Gesundheit Biotope, Tiere und Pflanzen
Zunahme von Bewegungen von Menschen	Biotope, Tiere und Pflanzen

Tabelle 1: Wirkfaktoren des Vorhabens

cc) Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Aufgrund des Charakters der Planung (Ersatz des Bestandsgebäudes durch ein Ferienappartementhaus in gleicher Größe) ist nicht mit erheblichen Emissionen von Schadstoffen oder Strahlung zu rechnen. Eine erhebliche Belästigung durch weitere Emissionen wie z. B. Lärm und Staub kann zeitlich begrenzt durch Baumaßnahmen entstehen. Schallemissionen beim Betrieb werden im nicht im erheblichen Bereich liegen.

dd) Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Abfälle fallen in der Bau- und in der Betriebsphase des Vorhabens an. Hierbei wird es sich bei Art und Menge um übliche Abfälle von Baumaßnahmen und von Haushalten handeln. Hier sind keine Wirkungen zu erwarten, da für die Abfälle vorgegebene Entsorgungswege bestehen. Die Abfallentsorgung über die Satzung des Kreises geregelt und durch die Schmutzwasserentsorgung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die □mwelt durch □nfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich nicht im Umkreis von Betriebsbereichen, die der Störfall-Verordnung nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) unterfallen. Für das im Bebauungsplan geplante Vorhaben sind daher keine Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

Von dem Vorhaben selbst gehen keine Wirkungen aus, die gravierende Risiken für die o. a. Schutzgüter verursachen können.

ff) Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Auswirkungen der Planung auf Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten, da in einem ausreichenden Abstand zum Plangebiet keine Natura 2000-Gebiete liegen.

In Verbindung mit angrenzenden Planungen könnten sich theoretisch die sehr begrenzten Beeinflussungen der Umwelt kumulieren und dadurch zu erheblichen Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter führen. Entsprechende Planungen werden jedoch von der Gemeinde Pellworm an dieser Stelle nicht verfolgt und Planungen anderer in dieser Hinsicht, die zu solchen Kumulierungseffekten führen könnten, sind nicht bekannt.

gg) Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die messbaren Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima werden sich nur kleinräumig auf das Mikroklima auswirken.

Klimaschädliche Emissionen werden durch die allgemeinen gesetzlichen Regelungen auf ein technisch vertretbares Maß reduziert. Darüber hinaus reichende erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht erkennbar.

Die Anfälligkeit des Vorhabens auf die Folgen des Klimawandels, wie beispielsweise die erhöhte Sonneneinstrahlung und infolgedessen besondere Erwärmung von Flächen im Plangebiet wird bei Umsetzung der Planung nicht wesentlich erhöht, da ausreichend unversiegelte Fläche verbleibt und durch Erhalt von Baumstandorten im Plangebiet Verdunstungseffekte und Beschattung gefördert werden, die positiv auf das Kleinklima einwirken.

hh) Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die bei dem Vorhaben voraussichtlich zum Einsatz kommenden Techniken und Stoffe entsprechen dem Stand der Technik und werden üblicherweise durch gesetzliche Vorgaben geregelt. Hier sind keine gravierenden Wirkungen zu erwarten.

3.3.2 Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen

3.3.2.1 Kurzcharakteristik Bestand

Die Fläche des Plangebietes umfasst eine bebaute ehemalige Hofstelle auf einer Einzelwarft mit umgebendem, teilweise verwildertem Gartengrundstück und angrenzenden Entwässerungsgräben sowie die ca. 200 m lange Grundstückszufahrt zum Ütermarkermitteldeich.

Es handelt sich beim Plangebiet um ein bereits langjährig bebautes Grundstück mit Begleit- und Gartenflächen. Die Freiflächen des Grundstücks sind grundsätzlich gärtnerisch

überprägt/gestaltet und wurden entsprechend gepflegt. Mit der Einstellung der vormaligen Nutzungen wurde jedoch auch diese Pflege eingestellt, so dass die Gartenflächen nun verwildert sind. Es haben sich Gras- und Staudenfluren unterschiedlicher Dichte und Ausprägung entwickelt, teilweise auch mit Gehölzaufwuchs durch Naturverjüngung der bestehenden Bäume.

Diese Bäume wurden im Rahmen der Bestandsaufmessung des Geländes aufgenommen. Alle größeren Bäume (ab 0,3 m Stammdurchmesser, darunter auch die für den Lindenhof namensgebenden Linden) werden zur Erhaltung festgesetzt. Grundsätzlich soll das Grundstück wieder in den ursprünglichen Zustand als parkartiger Garten versetzt und im Zuge der geplanten Nutzung entsprechend gepflegt werden.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über einen ca. 200 m langen befestigten Weg von der Straße Ütermarkermitteldeich aus, der im Plangebiet in einer befestigten Zufahrtsschleife endet. Unmittelbar nördlich der Zufahrt befindet sich eine (nicht zum Plangebiet gehörende) Pumpstation mit gepflasterter Vorfläche. Die Warftkrone um das bestehende Hauptgebäude herum sowie eine Zufahrt zum südwestlichen Grundstücksteil sind teilweise gepflastert bzw. mit Betonplatten befestigt. Westlich und südlich des Hauptgebäudes befinden sich drei Nebengebäude (Garage/Schuppen), die jedoch bereits beschädigt bzw. abgängig sind. Das Hauptgebäude ist ebenfalls schadhaft.

Umgeben wird das Grundstück von charakteristischen Entwässerungsgräben, die ebenso wie die übrigen Freiflächen, erhalten und wieder bewirtschaftet werden sollen. Die Gräben und Freiflächen östlich und südlich des Plangebiets sind Schwerpunktbereiche des Biotopverbundsystems.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind feuchtes Grünland mit Gräben (teilweise Kompensationsflächen für Eingriffe an anderer Stelle) sowie im Bereich der Zufahrt zum Ütermarkermitteldeich Einzelhausbebauung mit Gärten und weitere Verkehrsflächen.

3.3.2.2 Bestand Fauna

<u>Vögel</u>

Die Gehölze im Plangebiet stellen mögliche Brutmöglichkeiten für Vögel (Frei- und Gebüschbrüter sowie Nischenbrüter wie z.B. Rotkehlchen, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Zilpzalp, Kohl- und Blaumeise, Amsel, Grün- und Buchfink, Ringeltaube) dar. Neben der Lindenreihe südlich des Hauptgebäudes gibt es vor allem im südwestlichen Bereich des Plangebiets einige Bäume mit größerem Stammdurchmesser, die potentiell auch für Höhlenbrüter nutzbar sein können. Sowohl das Hauptgebäude als auch die Nebengebäude bieten in der Dacheindeckung, Regenrinnen, Auf- und Anbauten sowie aufgrund der fehlenden Erhaltung entstandene Schadstellen in Dächern und Wänden zahlreiche Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter (z.B. Haussperling, Bachstelze, ggf. auch Rauch- oder Mehlschwalbe). Auch wenn keine konkrete Ermittlung von Brutspuren (z.B. alten Nestern, verschmutzte Wandstellen) stattgefunden hat, kann von entsprechenden Vorkommen ausgegangen werden.

Die Insel Pellworm mit der Lage im Wattenmeer ist grundsätzlich Teil des international bedeutenden Rastvogelgebiets an der schleswig-holsteinischen Westküste. Das Plangebiet selbst stellt jedoch aufgrund der Ausprägung als bebautes Grundstück mit Gehölzaufwuchs kein regelmäßiges Lebensraumpotential für Rastvögel dar.

Fledermäuse

Die Verbreitung von Fledermäusen hängt stark von geeigneten Jagdgebieten mit ausreichendem Insektenbestand sowie geeigneten Quartiersstrukturen ab. Generell nimmt in Schleswig-Holstein die Vielfalt vorkommender Arten nach Norden und Westen hin ab. In der Küstenregion Nordfrieslands sind von den 15 in Schleswig-Holstein vorkommenden Fledermausarten insbesondere folgende sechs Arten weit verbreitet:

Art	**Sommerquartier/ Wochenstuben**	**Winterquartier**	**Jagdgebiete**	**Einschätzung**
Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus)	Gebäude, besonders Dachböden, Spalten, selten in Nistkästen	Spaltenquartiere, an/in Gebäuden, Felsen, Holzstapel, selten unterirdisch	Wälder, Gärten, Acker, Grünland, Parks, entlang von Straßen, Ortschaften, Einzelhöfen	Potentiell im Plangebiet vorkommend
Großer Abendsegler (Nyctalus noctula)	Baumhöhlen, geräumige Kästen, selten in Gebäuden	Fernwanderer - anzutreffen in Höhlen, Brückenbauwerke, Gebäudespalten, Baumhöhlen	Wälder, Lichtungen, Waldränder, Ödland, Grünland und über Wasser, Ortsränder	Vorkommen weniger wahrscheinlich (Quartiersvorlieben), aber nicht ausgeschlossen
Rauhautfledermaus (Pipistrellus nathusii)	Kastenreviere, selten Gebäude, Baumhöhlen und -spalten	Fernwanderer, nur wenige Überwinterungen bekannt	Wälder, Waldränder/-schneisen, Feuchtgebiete	Vorkommen wenig wahrscheinlich (Quartiersvorlieben, Jagdgebiete)
Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)	Gebäude (Spalten, hinter Verkleidungen), selten in Kastenrevieren	Gebäude, (Spalten, hinter Fassaden), selten unterirdisch	Dörfer, Straßen, Parks und Gärten, Waldränder	Potentiell im Plangebiet vorkommend
Mückenfledermaus (Pipistrellus pygmaeus)	Gebäude (Spalten, hinter Verkleidungen), Kastenreviere	Kaum Funde bekannt, vermutlich Fernwanderer, Gebäude, Spalten	Waldränder und Gewässernähe, auch Ortslagen und entlang von Straßen	Potentiell im Plangebiet vorkommend
Wasserfledermaus (Myotis daubentonii)	Baumhöhlen, selten Gebäude, Bauwerksspalten und Kastenreviere	Unterirdische Hohlräume (natürlich und künstlich)	Stehende und fließende Gewässer, auch Wälder	Vorkommen wenig wahrscheinlich (Quartiersvorlieben, Jagdgebiete), aber nicht ausgeschlossen

Tabelle 2: Fledermausvorkommen

Vorkommen von Fledermäusen und insbesondere Quartiersstrukturen in den größeren Bäumen und den Gebäuden, die aufgrund von Schadstellen und der Konstruktion zahlreiche Spalten und Einflugmöglichkeiten aufweisen, können nicht ausgeschlossen werden. Eine systematische Aufnahme möglicher Quartiere erfolgte jedoch nicht, da eine konkrete Maßnahmenumsetzung z.B. der Zeitpunkt von Gebäudeabrissen derzeit noch nicht feststeht. Eine momentane Aussage zu Vorkommen oder Nicht-Vorkommen wäre also zum relevanten Zeitpunkt eventuell nicht mehr gültig. Somit ist es sinnvoller, die konkrete Ermittlung von Vorkommen (und ggf. sich daraus ergebende Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen) im direkten zeitlichen Vorlauf zur Maßnahmenumsetzung durchzuführen.

Sonstige Tiere

Im Plangebiet sind ansonsten Vorkommen weit verbreiteter Arten der Kulturlandschaften und Siedlungsgebiete zu erwarten. Artenschutzrechtlich (gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie) geschützte Säugetier-, Insekten- oder Weichtierarten sind jedoch aufgrund der spezifischen Verbreitung bzw. Lebensraumansprüche dieser Arten im Plangebiet nicht zu erwarten.

Eine Betroffenheit geschützter Amphibien, Reptilien oder Fische ist aufgrund der geplanten Maßnahmen und der bisherigen Ausprägung der betroffenen Plangebietsflächen nicht zu erwarten. Die bisherigen Freiflächen sowie die umgebenden Gewässer einschließlich Uferbereichen werden durch die Planung nicht verändert.

3.3.2.3 Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten (Bau-)Maßnahmen werden prinzipiell nur Flächen betroffen, die bereits bebaut sind. Das geplante neue Hauptgebäude entspricht in Standort und Ausmaßen dem bestehenden Gebäude. Bei den Nebenanlagen können teilweise Entsiegelungen stattfinden (durch Rückbau bestehender Nebengebäude und befestigter Wege), teilweise können auch neue Versiegelungen entstehen (z.B. durch Terrassen und Stellplätze). In der Summe wird sich die bebaute bzw. versiegelte Fläche voraussichtlich nicht wesentlich ändern. Die bestehende Bausubstanz ist weitgehend abgängig und soll ersetzt bzw. beseitigt werden. Dadurch können ggf. Quartiere von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen betroffen werden (s.a. nächster Abschnitt).

Alle größeren Einzelbäume werden erhalten und durch Festsetzung gesichert, ebenso wie die umgebenden Gräben. Die bestehenden Freiflächen auf dem Grundstück bleiben ebenfalls grundsätzlich erhalten. Da die Flächen durch fehlende Nutzung in den letzten Jahren verwildert sind, ist jedoch mit umfangreichen Rückschnitten und gärtnerischen Maßnahmen zu rechnen, wenn die geplante Nutzung umgesetzt wird. Dadurch kann die Biotopausprägung und der Lebensraum für Tiere verändert werden. Dies ist jedoch nicht zwingend eine direkt der vorliegenden Planung zuzurechnende zusätzliche Auswirkung, da Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen der Freiflächen auf dem Grundstück auch jetzt bereits ohne Bauleitplanung (planungsrechtlich) zulässig wären.

3.3.2.4 Artenschutzrechtliche Bewertung

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen in Bezug auf geschützte Arten unterschiedliche Verbotstatbestände. Geschützte Arten sind die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten. Die Verbotstatbestände sind:

- Schädigungsverbot für Fortpflanzungs- und Ruhestätten der geschützten Arten
- Störungsverbot der geschützten Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Relevant ist dabei eine Verschlechterung des Erhaltungszustands einer lokalen Population.
- Tötungs-, Verletzungs- und Entnahmeverbot für Individuen der geschützten Arten. Dies schließt auch eine signifikante Verschlechterung des Lebensrisikos durch die Umsetzung von Vorhaben ein.

Verstöße gegen das Schädigungs- und Störungsverbot können im Einzelfall durch geeignete und der geplanten Maßnahme zeitlich vorgelagerte Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände insbesondere durch die Beseitigung von Fortpflanzungs- und Brutstätten im Rahmen des Abbruchs der bestehenden Gebäude sowie der baubedingten Beseitigung von Gehölzen entstehen. Wie weiter oben beschrieben bieten diese Strukturen potentielle Quartiere für einige Vogel- und Fledermausarten. Eine Erfassung bzw. Kartierung dieser potentiellen Vorkommen hat im Rahmen der Planung nicht stattgefunden, da dies zum jetzigen Zeitpunkt nicht unbedingt zielführend wäre. Da der Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung noch nicht feststeht, könnte es durchaus sein, dass sowohl derzeit besiedelte Quartiere zum Umsetzungszeitpunkt nicht mehr besiedelt sind (also derzeit drohende Verbotstatbestände nicht eintreten), als auch umgekehrt, dass derzeit nicht besiedelte Strukturen in zukünftigen Brut- und Fortpflanzungsperioden neu besetzt werden (also zukünftige Verbotstatbestände derzeit nicht erfasst würden).

Daher ist es sinnvoll und **zwingend erforderlich**, rechtzeitig vor dem tatsächlichen Abbruchzeitpunkt der Gebäude eine fachliche Begehung und Kartierung möglicher Vogel- und Fledermausquartiere vorzunehmen, um dann ggf. notwendige Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenanpassungen, Vergrämungsmaßnahmen, vorgezogene Errichtung von Ersatzquartieren) festzulegen und durchzuführen. Zeitpunkt und Art und Weise der Begehung und die daraus resultierenden Ergebnisse und Maßnahmen sind unbedingt mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Bäume und Gehölze im Plangebiet (auch Sträucher und Gebüsche) dürfen nur **außerhalb der Brutperiode** der Gehölzbrüter, also von Anfang Oktober bis Ende Februar beseitigt oder wesentlich zurückgeschnitten werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Die größeren Bäume im Plangebiet sind zur Erhaltung festgesetzt und dürfen nur in Ausnahmefällen gefällt werden. Dies sollte bei Bäumen, die als Sommerquartiere für Fledermäuse geeignet sind (d.h. Höhlen, Spalten oder größere Risse aufweisen) nur von Anfang Dezember bis Ende Februar geschehen, da es in dieser Zeit am unwahrscheinlichsten ist, Fledermäuse anzutreffen.

3.3.2.5 Natura-2000-Gebiete

Gemäß § 34 BNatSchG ist eine Prüfung von Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen von Gebieten durchzuführen, die durch die Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) und durch die Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung wildlebender Vogelarten geschützt sind. EU-Vogelschutzgebiete und Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung nach FFH-Richtlinie bilden das Europäische Schutzgebietsnetz ‚Natura 2000‘.

Die Küstenlinie, die die Grenze zum EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet „S-H-Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ (Gebietsnummern 0916-491 bzw. 0916-391) bildet, ist vom Plangebiet in geringster Entfernung ca. 800 m entfernt. Dazwischen liegt die Ortslage Tammensiel. Somit sind Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 durch die Planung **nicht** betroffen.

3.3.3 Schutzgut Boden / Fläche

Bestand

Pellworm zählt naturräumlich zu den nordfriesischen Marschinseln und Halligen. Diese Bereiche zählen zu den ursprünglich regelmäßig von der Nordsee überschwemmten Gebieten, die durch anthropogene Maßnahmen (Deich- und Warftbau sowie Einkoogung) besiedelbar gemacht wurden.

Das Plangebiet befindet sich laut Auszug aus dem Umweltportal Schleswig-Holstein zum Thema Boden im Bereich der Dwogmarschböden. Der Bodentyp Dwogmarsch besteht aus marinem bis brackischen Schluff bis Ton. Allerdings ist der Boden im Großteil des Plangebiets durch künstliche Aufschüttungen der Warft überformt.

Bewertung der Auswirkungen

Durch Bodenversiegelungen wird die Speicher- und Filtereigenschaft des Bodens stark verändert und eingeschränkt. Bodenversiegelungen führen zu erheblichen und nachhaltigen Veränderungen im gesamten Ökosystem Boden. Durch Versiegelung fällt Boden als Standort für Vegetation und als Lebensraum für Bodenorganismen fort. Bei Teilversiegelung bleiben diese Bodenfunktionen eingeschränkt erhalten, da der Boden in eingeschränktem Maße durchlässig bleibt.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Grundstück. Bei den durch Festsetzungen des B-Plans zugelassenen 1.700 m² Baufläche handelt es sich um einen Nettozuwachs gegenüber dem Bestand von lediglich **ca. 200 m²,** der im wesentlichen auf die Befestigung bisher unbefestigter Fahrwege und Stellplätze zurückzuführen ist.

3.3.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und Trinkwassergewinnungsgebieten. Zu beachtende Schutzvorschriften ergeben sich nicht, jedoch sind die Vorschriften des Gewässerschutzes gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG), insbesondere §§ 46 bis 49, einzuhalten.

Das Plangebiet liegt gem. Umweltportal innerhalb von sturmflutgefährdeter Niederungen. Dieser Datensatz stellt das potenziell signifikante Hochwasserrisikogebiet an der Küste dar. Es entspricht dem Gebiet, das - nach Wegnahme aller Küstenhochwasserschutzanlagen - bei einer Sturmflut mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren (HW200) überflutet wäre.

An den Rändern des Plangebiets im Osten, Süden und Westen bestehen Entwässerungsgräben. Der Moordammgraben im Osten ist nicht nur Teil einer Biotopverbundachse, sondern auch ein Verbandsgewässer, das wichtige Funktion für die Entwässerung des Nordteils Pellworms hat.

Bewertung der Auswirkungen

Zusätzliche Bodenversiegelungen wirken sich auch auf den Wasserhaushalt aus, indem auf diesen Flächen die Versickerung von Niederschlagswasser verhindert wird und das Wasser stattdessen schneller in Vorfluter abgeleitet wird.

Die im B-Plan zulässigen 1.700 m² Versiegelung (800 m² für das Hauptgebäude und 900 m² für Terrassen, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze) ersetzen zum größten Teil bereits bestehende Bebauung bzw. versiegelte Flächen. Der Zuwachs an versiegelter Fläche beträgt lediglich 200 m². Da gleichzeitig festgesetzt wird, dass Stellplätze und Wege in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind (die bisherigen versiegelten Wege sind asphaltiert bzw. betoniert), ist davon auszugehen, dass keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt verursacht werden.

Das häusliche Schmutzwasser wurde bisher in einer Hauskläranlage im Warftbereich aufgefangen und behandelt. Daran soll sich durch die Planung nichts ändern.

3.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

In seiner Grundausprägung wird das Klima auf Pellworm wie in ganz Schleswig-Holstein von den in Nordeuropa vorherrschenden Großwetterlagen wie Westwindströmungen, subtropischen Hochdruckgebieten (Azoren) und polaren Tiefdruckgebieten bestimmt. Charakteristisch sind ausgeglichene Temperaturen mit relativ kühlen Sommer- und milden Wintertemperaturen bei hohen Niederschlägen.

Das Kleinklima im Plangebiet wird durch die Vegetation, insbesondere die Gehölzbestände, sowie die umgebenden Freiflächen bestimmt.

Das lokale Klima hängt erheblich vom Relief, der Vegetationsbedeckung und dem Anteil von Wasserflächen ab. In den Sommermonaten wirken sich die mit Vegetation bestandenen Flächen und verschatteten Bereiche positiv auf das Kleinklima aus. Es kommt zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und zur Senkung der Lufttemperatur.
Kaltluftentstehung in benachbarten Flächen und der weitgehend ungehinderte Luftaustausch sorgen für ein ausgeglichenes Kleinklima.

Bewertung der Auswirkungen

Flächenversiegelungen können sich grundsätzlich auf das Kleinklima in den betroffenen Flächen auswirken, indem die Verdunstung herabgesetzt und die Erwärmung bei Sonneneinstrahlung verstärkt wird. Die zusätzliche Versiegelung aufgrund der Planung ist jedoch gering und die Auswirkungen werden noch dadurch vermindert, dass Wege und Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten sind, das heißt, dass auch ein klimatischer Austausch mit dem Boden in begrenztem Maß weiter erfolgen kann. Zudem sorgt der weitgehend ungehinderte Luftaustausch für ein ausgeglichenes Kleinklima.

Die Energieversorgung des geplanten Gebäudes soll über regenerative Energien erfolgen. So kann der CO^2-Ausstoß minimiert und die Auswirkung auf das Klima reduziert werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen im Schutzgut Klima / Luft sind insgesamt nicht zu erwarten.

3.3.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Das Orts- und Landschaftsbild wird anhand der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet.

Das Plangebiet liegt als Einzelwarftbebauung in etwas abgesetzter Lage von der Ortslage Tammensiel inmitten von Grünlandflächen. Durch diese exponierte Lage und den Bewuchs mit zahlreichen Bäumen hat das Plangebiet eine große Prägnanz für das Landschaftsbild. Allerdings sind die Ausblicke auf das Plangebiet begrenzt. Im Bereich Tammensiel beschränkt sich dies auf die Lücke der Zufahrt zum Plangebiet, da die warft ansonsten von der Bebauung westlich des Ütermarkermitteldeichs verdeckt ist. Von übrigen Stellen im Norden, Westen oder Süden aus ist das Plangebiet dagegen durch die Entfernung von mindestens mehreren hundert Metern nur noch begrenzt in seiner ganzen Ausprägung wahrnehmbar.

Als historische Einzelwarftbebauung ist das Plangebiet jedenfalls ein typisches Beispiel für die Besiedlungs- und Kulturlandschaftsgeschichte Pellworms.

Bewertung der Auswirkungen

Die grundsätzliche Ausprägung des Plangebiets wird durch die Planung nicht verändert. Die geplante Neubebauung behält die Kubatur des Bestandsgebäudes bei und die größeren, signifikanten Einzelbäume werden durch Festsetzung ebenso gesichert wie die Warft an sich.

Daher ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

3.3.7 Schutzgut Mensch

Erholungseignung

Pellworm ist Ordnungsraum für Tourismus und Erholung, insbesondere auch aufgrund der landschaftlichen Eigenart.

Das Plangebiet hatte bisher begrenzte Erholungsfunktion für die Nutzer. Direkt öffentlich zugänglich ist es nicht, obwohl es in gewisser Weise aus der Distanz erlebbar ist und aufgrund seiner Landschaftsbildprägnanz (s.a. Kapitel 3.3.6) zur Erholungswirkung beitragen kann.

Da die touristische Nutzung des Plangebiets fortgeführt wird, die Baukubatur nicht wesentlich verändert und die wesentliche Vegetation in Form der größeren Einzelbäume durch Festsetzung gesichert wird, ergeben sich in Bezug auf die Erholungseignung keine wesentlichen Änderungen durch die Planung.

Emissionen

Aus dem Plangebiet werden aufgrund der geplanten Nutzung keine wesentlichen Emissionen ausgehen.

Immissionen

Wesentliche Immissionen aus umgebenden Nutzungen oder Verkehrswegen wirken auf das Plangebiet nicht ein. Es ist jedoch von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Die Bewirtschaftung dieser Flächen kann temporär zu Immissionen (z.B. Lärm, Gerüche, Staub) führen. Diese sind jedoch im Rahmen der guten landwirtschaftlichen Praxis zu dulden und werden vermutlich auch kein wesentliches Maß erreichen, da es sich bei den angrenzenden

Flächen überwiegend um extensiv genutztes Grünland (Kompensationsflächen) handelt. Im übrigen ist in einer landwirtschaftlich geprägten Gemeinde wie Pellworm grundsätzlich eine höhere Akzeptanz gegenüber solchen temporären Immissionen grundsätzlich zu erwarten.

Abwasser/Abfall

Die Behandlung bzw. Entsorgung des Abwassers und des Abfalls aus dem Plangebiet erfolgt grundsätzlich wie bei der bisher ausgeübten Nutzung auch. Insofern sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Störfallbetriebe / nfallvorsorge / Gesundheit

Die Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist im Umweltbericht zu prüfen. Zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) sind zur Vermeidung von Auswirkungen angemessene Abstände nachzuweisen.

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich keine Betriebe, die der Störfall-Verordnung unterliegen.

Es wird daher davon ausgegangen, dass für das im Bebauungsplan geplante Vorhaben keine Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Die Gemeinde Pellworm ist nicht in der „Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen“ (Anlage zur Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein) aufgeführt, daher ist eine Kampfmittelbelastung unwahrscheinlich.

3.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß Denkmalschutzbehörde ist der ca. 350 m nördlich des Plangebiets gelegene Hof auf einer Einzelwarft ein eingetragenes Kulturdenkmal. Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn sie geeignet ist den Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen.

Die vorliegende Planung nimmt die Kubatur des bestehenden Baukörpers auf. Neue Gestaltungs- und Bauelemente werden so gestaltet bzw. angeordnet, dass sie den visuellen Eindruck des Denkmals – zumal unter Berücksichtigung der Entfernung – nicht beeinträchtigen.

Die Plangebietsflächen liegen im Bereich eines archäologischen Interessengebiets. Es wird daher auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde dem Archäologischen Landesamt mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, 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 für den Fund Verantwortlichen 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 in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Weitere Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter gibt es nicht.

3.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Beispielsweise wird durch den Verlust von Freifläche durch Flächenversiegelung der Anteil an Vegetationsfläche verringert, wodurch indirekt auch das Kleinklima beeinflusst werden kann.

Im vorliegenden Fall werden durch die geringen Änderungen im Vergleich zum Bestand und weitere Faktoren, wie z. B. Luftaustausch mit der Umgebung, diese Wechselwirkungen kompensiert und nicht im wesentlichen Bereich liegen. Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind insgesamt als gering zu beurteilen.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im vorliegenden Plangebiet nicht zu erwarten.

3.3.10 Zusammenfassende Prognose

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden zunächst in der folgenden Tabelle für jedes Schutzgut kurz dargestellt und anschließend in einer Gesamtprognose zusammengefasst.

	mweltauswirkungen	**Grad der Beeinträchtigung**
Biotope, Tiere, Pflanzen, Biol. Vielfalt	Umgestaltung von Freifläche geringer bis allgemeiner Bedeutung	+
	Mögliche Beseitigung von Lebensräumen durch Abriss bestehender Gebäude	++
Natura-2000-Gebiete	Keine Beeinträchtigung durch die Planung	O
Boden	Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch zusätzliche Flächenversiegelung	+
Wasser	Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushaltes durch zusätzliche Flächenversiegelung	+
Klima, Luft	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Flächenversiegelung	O
Landschaft	Ersatzbebauung einer bebauten Einzelwarft	O
Mensch:		
Erholungseignung	Fortführung der bisherigen Nutzung	O
Immissionen	Keine wesentlichen Immissionswirkungen	O
Kultur-, Sachgüter	Lage im Umgebungsbereich eines Kulturdenkmals	+
Wechselwirkungen	Keine Verstärkung von erheblichen Auswirkungen	O

Tabelle 3: mweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung
+++ starke Beeinträchtigung, ++ mittlere Beeintr., + geringe Beeintr., O keine Beeintr.

Die Bestandsaufnahme der Schutzgüter und die Beschreibung der Umweltauswirkungen zeigen, dass von zusätzlicher Flächeninanspruchnahme nur geringfügig Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen sind. Es können jedoch durch Abriss der bestehenden Gebäude und ggf. Beseitigung von Gehölzen Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen betroffen sein.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf geschützte Tierarten sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu treffen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, hier Gesundheitsschutz, und Tiere durch Lärmimmissionen bzw. Bewegungen von Menschen werden nicht im erheblichen Bereich liegen. Bei Beachtung der Hinweise zu Kulturdenkmalen wird nicht von erheblichen negativen Auswirkungen im Schutzgut Kulturgüter ausgegangen.

Das Landschaftsbild wird ebenfalls nicht wesentlich beeinträchtigt, da sich die Neubebauung in Größe und Gestaltung am bisherigen Bestand orientiert. Durch die Erhaltung der größeren Einzelbäume als wertgebende Landschaftselemente wird die Beeinträchtigung vermindert. Ebenso führt die Beschränkung der Versiegelung/Überbauung im Plangebiet zu einer Verminderung der Beeinträchtigung.

Darüber hinaus gehen von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen aus.

3.3.11 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen im Plangebiet im Bestand in ihrer Biotop- und Nutzungsstruktur voraussichtlich bestehen. Die vorhandenen baulichen Anlagen würden weiter verfallen.

Die Entwicklung des Umweltzustandes wird sich bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich nicht wesentlich von dem beschriebenen Basisszenario unterscheiden.

Die bisher unversiegelten Flächen blieben weiter unversiegelt, die bisher bebauten/befestigten Flächen würden auch in ihrem Zustand bleiben. Diese Flächen sind von geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Insgesamt sind somit bei Nichtdurchführung der Planung keine wesentlichen negativen und keine wesentlichen positiven Auswirkungen zu erwarten, mit Ausnahme der Erhaltung der verfallenden Gebäude im Plangebiet als potentielle Lebensräume.

3.4 Vermeidung, Verminderung, Minimierung und Ausgleich

3.4.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht der Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist jedoch die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Durch die Wahl eines bereits bebauten Grundstücks wird die Inanspruchnahme von Freiflächen für die geplante Nutzung vermieden. Die Festsetzungen für Bauflächen und die geplante Gebäudekubatur beschränken sich in ihren Ausmaßen und Standort weitgehend auf die Ausmaße des baulichen Bestands. Dadurch werden zusätzliche Bodenversiegelungen und Eingriffe in das Landschaftsbild vermieden.

Durch die Festsetzung bestehender Einzelbäume wird deren Verlust vermieden. Bei unvermeidlichen Abgängen sind je Baum drei Ersatzbäume zu pflanzen, um das Wuchsalter der Bäume und den damit verbundenen ökologischen Wert zu berücksichtigen.

3.4.2 Eingriffe, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Relevant aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes sind zunächst fachrechtliche Bestimmungen. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten Zugriffsverbote bezüglich besonders und streng geschützter Arten. Dies umfasst sowohl den Individuenschutz als auch den Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Störungen während empfindlicher Zeiträume. Im Zuge der Auswirkungen der Bauleitplanung bleiben Auswirkungen unberücksichtigt, die Risiken für geschützte Individuen nicht signifikant erhöhen („übliches Lebensrisiko“), sowie Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann. Dies kann u.U. auch durch Ersatzmaßnahmen gewährleistet werden.

Im Plangebiet können als geschützte Arten insbesondere Vögel (Gehölz- und Gebäudebrüter) und Fledermäuse, die z.B. Baumhöhlen und nicht vollständig geschlossene Gebäudefassaden besiedeln, vorkommen. Im Rahmen der Umsetzung der Planung können dementsprechend artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeschlossen werden, insbesondere durch den Abbruch der bestehenden Gebäude oder die Rodung von Gehölzen, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln sein können. Daher sind bei der Umsetzung Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

Dazu gehören eine **fachliche Begehung und Begutachtung vor dem geplanten Abriss der Gebäude oder Rodung größerer Bäume**, um mögliche Vorkommen geschützter Arten bzw. ihrer Quartiere festzustellen. Sollten geschützte Arten nachweisbar sein, ist die Durchführung der Maßnahme auf einen **Zeitraum** zu legen, in dem die betroffenen Arten die Gebäude nicht als Quartier nutzen. Als Kompensation für die wegfallenden Quartiere ist vor der Abbruchmaßnahme (CEF-Maßnahme) **ausreichender Ersatz (z.B. Brutkästen)** an anderer Stelle im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung zu schaffen, um die örtliche Population zu erhalten.

Alternativ ist durch Vergrämung, Verschluss von Einflugöffnungen oder andere geeignete Maßnahmen vor dem Besiedlungszeitraum dafür zu sorgen, dass die Gebäude- oder Baumquartiere nicht bezogen werden und somit keine Individuen und ihre Brut von den Abbruchmaßnahmen betroffen sind. In diesem Fall sind ebenfalls vor Maßnahmendurchführung Ersatzquartiere zu schaffen (CEF-Maßnahme).

Die Schritte zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote sind vor Umsetzung von Abbruch- und Rodungsmaßnahmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Förmliche Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Nördlich und südlich grenzen festgelegte Kompensationsflächen für Eingriffe an anderer Stelle an das Plangebiet an. Diese Flächen bzw. die auf ihnen umgesetzten Maßnahmen (extensiv genutztes Feuchtgrünland mit vernässten Bereichen) werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der östlich an das Plangebiet angrenzende Graben gehört zu einem Schwerpunktbereich des landesweiten Biotopverbundsystems, der die zentralen Gewässerstrukturen Pellworms umfasst. Da Nutzungsart und -umfang des Plangebiets, insbesondere bauliche Anlagen und Versiegelung – nicht wesentlich geändert werden, ist keine Beeinträchtigung der Verbundachse zu erwarten.

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung wird Bebauung und Versiegelung im Plangebiet ermöglicht. Es handelt sich jedoch um ein bereits bebautes Grundstück. Der bestehende Versiegelungsgrad soll nicht wesentlich erhöht werden. Durch die zulässige Grundfläche bzw. die zugelassene Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen wird die maximal mögliche versiegelte Fläche im Plangebiet gegenüber dem Bestand um **ca. 200 m²** erhöht. Dafür ist ein Ausgleich in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Biotope erforderlich. Gemäß Anlage zum Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (vom 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23) sind bei Flächen mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft bei Vollversiegelung (VV) Flächen im Verhältnis 1 : 0,5 aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln (Ausgleichsmaßnahmen). Daraus ergibt sich ein Bedarf von **100 m² Ausgleichsfläche** durch die Planung.

Dieser kann am sinnvollsten durch Zuordnung eines entsprechenden Anteils einer externen Ökokontomaßnahme erbracht werden.

3.4.3 Überwachung von Maßnahmen

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Minimierung sowie zum Ausgleich werden teilweise im Bebauungsplan dargelegt. Die Umsetzung der Maßnahmen wird außerdem über einen Durchführungsvertrag gesichert.

Die Gemeinde behält sich ein Einschreiten vor, sofern Hinweise für einen nicht ordnungsgemäßen Zustand vorliegen oder sich die getroffenen Annahmen als fehlerhaft herausstellen. Dies gilt auch im Hinblick auf bauordnungsrechtliche Verfahren und die dabei notwendigen Maßnahmen und Abstimmungen, insbesondere in Bezug auf den Abriss der bestehenden Gebäude.

Der externe Ausgleich wird vertraglich dem Bebauungsplan zugeordnet. Der Vertrag wird der zuständigen Naturschutzbehörde bekannt gegeben und den Planunterlagen beigefügt. Ökokonto-Maßnahmen sind in der Regel bereits vor dem Eingriff umgesetzt.

3.5 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

3.5.1 Standortalternativen

Beim vorliegenden Planungsvorhaben handelt es sich um eine Nachnutzungsperspektive für den konkreten Standort der ehemaligen Hofstelle. Das Gebäude, dass durch bauliche und statische Mängel nicht mehr adäquat genutzt werden kann, soll durch einen Neubau in nahezu gleicher Kubatur und ähnlicher baulicher Gestaltung ersetzt werden. Da das Planungskonzept auf diesen baulichen Standort abgestimmt ist, ist eine Untersuchung von Standortalternativen nicht zielgerecht.

Zu weiteren Angaben und Ergebnissen zum Bedarf und zur Standorteignung wird auf Kapitel 1.5 verwiesen.

3.5.2 Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes

Da die Nachnutzung im wesentlichen in Standort und Baukubatur dem Bestand entsprechen soll, um möglichst geringe Auswirkungen zu verursachen, sind keine wesentlichen internen Planungsalternativen denkbar, die – unter der Voraussetzung gleichwertiger Erfüllung der Planungsziele – wesentlich weniger Auswirkungen verursachen.

3.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

3.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die zur Untersuchung der Umweltauswirkungen verwendeten Quellen und angewendeten Verfahren, Methoden, Anleitungen etc. werden in den entsprechenden Abschnitten genannt bzw. beschrieben.

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsaufnahme basiert auf einer Auswertung bestehender Unterlagen auf Kreis-, Gemeinde- und Projektebene sowie auf den im Rahmen von Ortsterminen gewonnenen Erkenntnissen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

3.6.2 Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umweltauswirkungen („Monitoring“) dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können.

Zu überwachen sind (gemäß § 4 c BauGB) nur die erheblichen Umweltauswirkungen, und hier insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen. Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Darstellungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Sofern die Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen im Plangebiet ordnungsgemäß eingehalten werden, ist eine zusätzliche Umsetzungskontrolle entbehrlich. Die Gemeinde behält sich ein Einschreiten vor, sofern Hinweise für einen nicht ordnungsgemäßen Zustand vorliegen oder sich die getroffenen Annahmen als fehlerhaft herausstellen.

3.6.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Kerngrundstück des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich ca. 200 m westlich der Ortslage Tammensiel und ca. 750 m nordwestlich des Hafens Pellworm auf einer Einzelwarft, die vor mehreren hundert Jahren erstmals bebaut wurde. Das Plangebiet ist ca. 1,2 ha groß einschließlich der ca. 200 m langen Zufahrt zur Straße Ütermarkermitteldeich.

Das Plangebiet ist mit einer Hofstelle bebaut, die zuletzt als Jugendferienhof genutzt wurde und danach längere Zeit leer stand, begleitet von Neben- und Gartenflächen. Der Baubestand ist statisch und vom Bauzustand her nicht mehr nutzbar. Die umliegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt (Grünland), teilweise extensiv und mit Vernässungsmaßnahmen als Kompensationsflächen für frühere Eingriffe an anderer Stelle.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll ein Sondergebiet „touristische Beherbergung“ dargestellt werden. Anlass ist der Plan eines Vorhabenträgers, den bestehenden Baukörper durch einen Neubau in nahezu gleicher Kubatur und vergleichbarer Gestaltung zu ersetzen. Darin sollen elf Ferienwohnungen mit optionalem Hotelservice-Angebot errichtet werden. Auch die Erschließung über eine Zufahrt zur Straße Ütermarkermitteldeich sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebiets werden sich nicht wesentlich ändern.

Es wird eine maximal zulässige Grundfläche von 800 m² sowie eine Überschreitung für Terrassen, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen bis 1.700 m² festgesetzt. Die Bebauung bleibt auf den Standort und die ungefähren Gebäudehöhen des Bestands beschränkt. Die Einzelbäume auf dem Grundstück sowie die umgebenden Entwässerungsgräben werden zur Erhaltung festgesetzt.

Durch die Festsetzungen entstehen nur geringfügige zusätzliche Eingriffe. Die versiegelte Fläche kann insgesamt um max. 200 m² erweitert werden. Dafür ist ein externer Ausgleich (über Ökokonto-Maßnahmen) von 100 m² erforderlich.

Durch den Abriss der Bestandsgebäude oder Beseitigung von Bäumen könnten Lebensräume von artenschutzrechtlich geschützten Fledermäusen oder Vögeln betroffen sein. Dies gilt auch unabhängig von der vorliegenden Planung. Da entsprechende Brutstätten nicht jedes Jahr besetzt werden, kann die tatsächliche Betroffenheit erst unmittelbar vor Umsetzung der Planung eingeschätzt werden. Dann muss im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens eine fachkundige Begehung durchgeführt werden und ggf. Vermeidungs- und Kompensationsmaßahmen bestimmt und mit der Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Weitere erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

3.6.4 Referenzliste

Gesetze und Fachplanungen (in der jeweiligen gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) werden im Kapitel 4.2 „Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen“ aufgeführt. Auf diese wird weitergehend verwiesen.

Sonstige Referenzen

BAUGESETZBUCH (BauGB) - Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht: vhw – Dienstleistung GmbH, Bonn. Stand: 09.2017

DENKMALSCHUTZGESETZ (DSchG SH 2015): Stand: 30.01.2015

ERLASS DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE; LANDWIRTSCHAFT; UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – V 534-531.04 vom 20.01.2017: Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz

GEMEINSAMER RUNDERLASS DES INNENMINISTERIUMS UND DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE; LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME Az.: V 531 - 5310.23, IV 268, Landesregierung Schleswig-Holstein. Stand: 9.12.2013

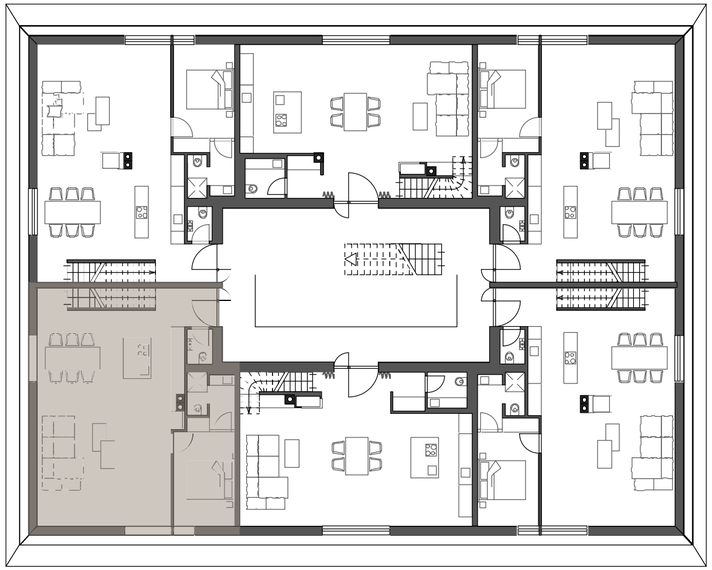
LLUR SH - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (2019): Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein. 5. Fassung, März 2019

Landschaftsplan Pellworm

Pellworm, _____ _____

Die Bürgermeisterin

GRUNDRISS DG I



Unverbindliche erläuternde Darstellung.

Ohne Maßstab

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 17 der Gemeinde Pellworm / Vorhaben- und Erschließungsplan – erläuternde Begleitpläne

GRUNDRISS DG II

Unverbindliche erläuternde Darstellung.

Ohne Maßstab

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 17 der Gemeinde Pellworm / Vorhaben- und Erschließungsplan – erläuternde Begleitpläne

GRUNDRISS EG

Unverbindliche erläuternde Darstellung.

Ohne Maßstab

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 17 der Gemeinde Pellworm / Vorhaben- und Erschließungsplan – erläuternde Begleitpläne

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 17 der Gemeinde Pellworm / Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 1

Lage, Größe und Art der Dachauf- und -einbauten, Terrassen, Außenanlagen, Stellplätze und Nebenanlagen können abweichen, sofern die Grundzüge des Planentwurfs nicht berührt werden.

Möblierung ist unverbindlich.

L A G E P L A N

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 17 der Gemeinde Pellworm / Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 2

P E R S P E K T I V E

Ohne Maßstab

Lage, Größe und Art der Dachauf- und -einbauten, Fenster, Türen, Terrassen, Farbtöne der Außenwandgestaltung und Außenanlagen können abweichen, sofern die Grundzüge des Planentwurfs nicht berührt werden.

Die Dachneigung kann geringfügig abweichen.

Möblierung ist unverbindlich.

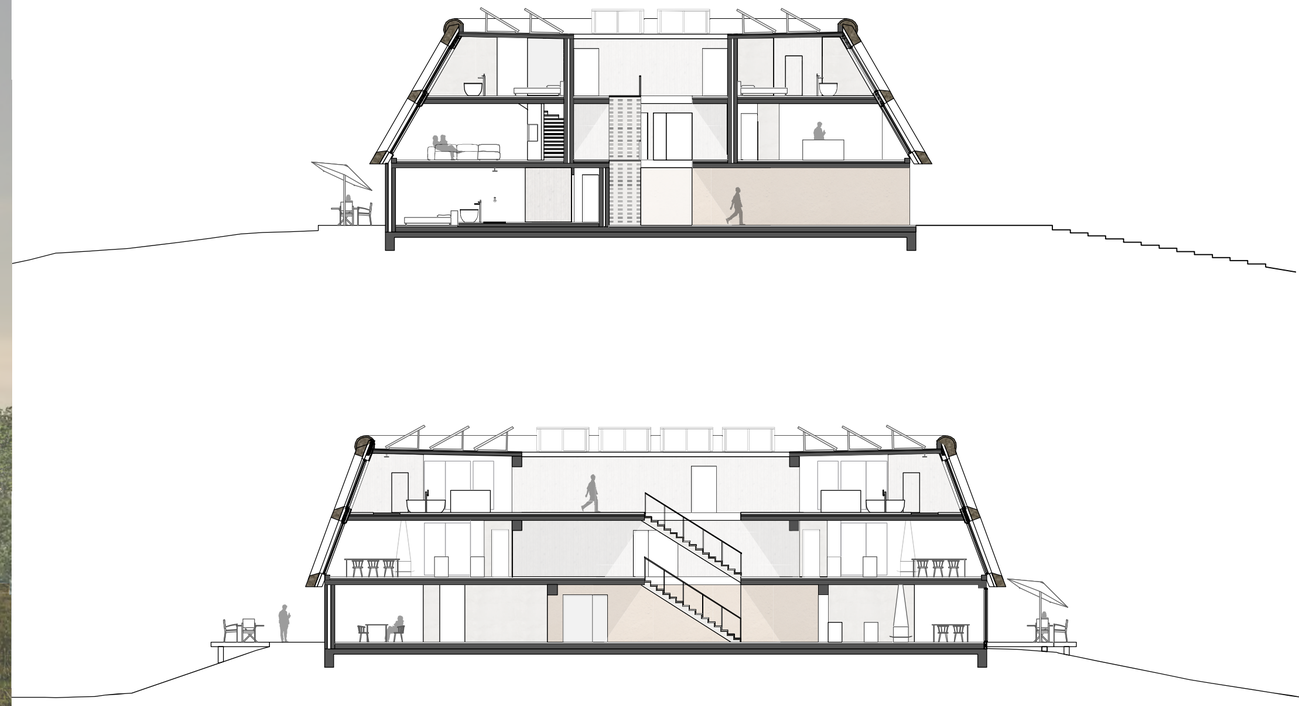
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 17 der Gemeinde Pellworm / Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 3

Lage, Größe und Art der Dachauf- und -einbauten, Fenster, Türen, Terrassen sowie Farbtöne der Außenwandgestaltung können abweichen, sofern die Grundzüge des Planentwurfs nicht berührt werden.

Die Dachneigung kann geringfügig abweichen.

Möblierung, Außenanlagen sowie Raumaufteilung, Wand-, Boden- und Deckenaufbau im Schnitt sind unverbindlich.

SCHNITTE



Maßstab 1 : 200

11.11.2024

Beschlussvorlage

öffentlich

Zuständigkeit: Bauamt BV/BA/037/2024

Fassen des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 (Lindenhof)		
Beratungsfolge:		
21.11.2024	Gemeindevertretung	TOP

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung Pellworm hat am 19.12.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 und die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren für das Gebiet "Ütermarkermitteldeich 6 - Lindenhof" beschlossen.
Ziel der Planung ist es, für einen historischen Hofstandort in Einzellage die Nutzungsgrundlage für eine touristische Nutzung (Ferienbeherbergung/dezentrales Hotel) auf Grundlage des vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan zu schaffen. Geplant ist ein Ersatzneubau des baufälligen Hofgebäudes in praktisch den gleichen Ausmaßen wie bisher. Der Standort ist im Rahmenplan zur Entwicklung von Außenbereichsstandorten der Insel Pellworm als geeigneter Standort gekennzeichnet.
Für die Umsetzung des oben beschriebenen Vorhabens, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erforderlich, welcher im regulären Verfahren auszuführen ist. Parallel hierzu ist der Flächennutzungsplan anzupassen, dies geschieht über die 20. Flächennutzungsplanänderung.
Folgende Verfahrensschritte sind bisher absolviert worden:
Die Planungsanzeige ist am 16.10.2023 erfolgt.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurde vom 16.10. bis 17.11.2023 durchgeführt.
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 03.11. bis 17.11.23 stattgefunden.
Die Gemeinde kann nun mit dem Fassen des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses den nächsten Verfahrensschritt einleiten.

Finanzielle Auswirkung

keine

Beschlussvorschlag

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 samt zugehöriger Vorhaben und Erschließungsplanunterlagen für das Gebiet "Ütermarkermitteldeich 6 - Lindenhof" und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt / mit folgenden Änderungen gebilligt: ...
2. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter: ...;

davon anwesend: ...; Ja-Stimmen: ...; Nein-Stimmen: ...; Stimmenthaltungen: ...

Bemerkung: Aufgrund des § 22 GO waren folgende Ausschussmitglieder/Gemeindevertreterinnen / Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: ...

Anlage/n

2024_07_24_PW_BA_17_BP_00
2024_07_24_PW_BA_17_BP_00_Abw_FB
2024_07_24_PW_BA_17_BP_00_BG
2024_07_24_PW_BA_17_BP_00_VEP_DG1_Grundriss
2024_07_24_PW_BA_17_BP_00_VEP_DG2_Grundriss
2024_07_24_PW_BA_17_BP_00_VEP_EG_Grundriss
2024_07_24_PW_BA_17_BP_00_VEP_Lageplan
2024_07_24_PW_BA_17_BP_00_VEP_Perspektive
2024_07_24_PW_BA_17_BP_00_VEP_Schnitte

Beschlussvorlage

Datum: 13. November 2024

Zuständiges Beschlussorgan		
Gemeindevertretung Pellworm		
Beschlussfolge		
Ausschuss: Eigenbetriebsausschuss am 20.11.2024 – öffentlicher Teil Gemeindevertretung: 21.11.2024	Vorberatung	☐
	Entscheidung	☒
Bezeichnung der Vorlage		
Beschlussempfehlung zur Anpassung der Kurabgabensatzung		
Finanzielle Auswirkungen		
Wahrscheinlich erforderliche Haushaltsmittel:	Ja	☐
	Nein	☒

<u>Sachdarstellung und Begründung:</u>

Am 29. Oktober 2024 wurde die Gesetzesänderung zu den in §§ 29 und 30 des Bundesmeldegesetzes geregelten besonderen Meldepflichten im Bundesgesetzblatt verkündet. Mit dem Inkrafttreten dieser Änderungen entfällt die besondere Meldepflicht für deutsche Staatsangehörige in Beherbergungsstätten. Diese gesetzliche Neuregelung hat direkte Auswirkungen auf die bestehende Kurabgabensatzung der Gemeinde Pellworm, die entsprechend angepasst werden muss. Die Gesetzesänderung beeinflusst nicht die Zulässigkeit der kommunalen Kurabgabesatzungen sowie die dortigen Meldepflichten zum Zweck der Abgabenerhebung.

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Die Gemeindevertretung beschließt, § 11 der Satzung der Gemeinde Pellworm über die Erhebung einer Kurabgabe wie folgt anzupassen:

§ 11 (1)
Der Kur- und Tourismusservice ist berechtigt, die personenbezogenen Daten von Unterkunftsgebern und Gästen zur Erfüllung dieser Satzung zu verarbeiten. Dazu werden den Unterkunftsgebern zur Anmeldung der Gäste und zur Ausstellung von Kurkarten entsprechende Anmeldebögen zur Verfügung gestellt.

<u>Sachbearbeitung:</u>

Verwaltung Eigenbetriebe Pellworm

Beschluss zu TOP

☐ **einstimmig**

☐ **JA** ☐ **NEIN** ☐ **Enthaltungen**

Beschlussvorlage

Datum: 13. November 2024

Zuständiges Beschlussorgan		
Gemeindevertretung Pellworm		
Beschlussfolge		
Ausschuss: Eigenbetriebsausschuss am 20.11.2024 – öffentlicher Teil Gemeindevertretung: 21.11.2024	Vorberatung	☐
	Entscheidung	☒
Bezeichnung der Vorlage		
Beratung und Beschlussfassung über die Pauschale 2025 zur Erstattung der Arbeitserledigung des Bauhofes vom Eigenbetrieb Pellworm an die Gemeinde.		
Finanzielle Auswirkungen		
Wahrscheinlich erforderliche Haushaltsmittel: 50.000,-€	Ja	☒
	Nein	☐

<u>Sachdarstellung und Begründung:</u>

Durch die Umstrukturierung des Eigenbetriebes und den Übergang der Bauhofmitarbeitenden an die Gemeinde werden in den bereits im EBA abgestimmten WP 2025, Gelder in Höhe von 50.000, - Euro zur Erstattung der Personalkosten des Bauhofes durch den KTS an die Gemeinde eingeplant. Der Wert dient als Platzhalter, da auch durch die Übertragung der Liegenschaften, der tatsächliche Personalaufwand noch nicht absehbar ist. Dieser soll im Jahr 2025 eruiert werden und wird dann zum darauffolgenden WP des Eigenbetriebes angepasst.

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Die Gemeindevertretung beschließt, der Pauschale 2025 zur Erstattung der Arbeitserledigung in Höhe von 50.000, -€ zuzustimmen.

<u>Sachbearbeitung:</u>

Verwaltung Eigenbetriebe Pellworm

Beschluss zu TOP

☐ **einstimmig**

☐ **JA** ☐ **NEIN** ☐ **Enthaltungen**

Beschlussvorlage

Datum: 13. November 2024

Zuständiges Beschlussorgan		
Gemeindevertretung Pellworm		
Beschlussfolge		
Ausschuss: Eigenbetriebsausschuss am 20.11.2024 – öffentlicher Teil Gemeindevertretung: 21.11.2024	Vorberatung	☐
	Entscheidung	☒
Bezeichnung der Vorlage		
Beratung und Beschlussfassung über die Änderung der Miet- und Benutzungsordnung des Pellwormer Bürgerhus		
Finanzielle Auswirkungen		
Wahrscheinlich erforderliche Haushaltsmittel:	Ja	☒
	Nein	☐

<u>Sachdarstellung und Begründung:</u>

Die Benutzungsordnung des Bürgerhus soll in regelmäßigen Abständen geprüft und gegebenenfalls überarbeitet werden. Da die Renovierung des Bürgerhus in diesem Jahr abgeschlossen wurde und seit ca. zwei Jahren der pandemiefreie Betrieb des Hauses ausgewertet werden kann, nimmt der Eigenbetrieb dies zum Anlass, die Benutzungsordnung zum 01.01.2025 zu überarbeiten. Im letzten EBA am 16.10.2024 wurden die vorgeschlagenen Änderungen vorgestellt und diskutiert. Die Fraktionen hatten Gelegenheit, weitere Eingaben zu dem Thema einzureichen.

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Die Gemeindevertretung beschließt, den aufgeführten und im Ausschuss besprochenen Gebührenänderungen zuzustimmen und diese in die Miet- und Benutzungsordnung des Pellwormer Bürgerhus aufzunehmen.

<u>Sachbearbeitung:</u>

Verwaltung Eigenbetriebe Pellworm

<u>Anlage:</u>

Vorschlag Benutzungsordnung

Beschluss zu TOP

☐ **einstimmig**

☐ **JA** ☐ **NEIN** ☐ **Enthaltungen**

Beschlussvorlage

Datum: 13. November 2024

Zuständiges Beschlussorgan		
Gemeindevertretung Pellworm		
Beschlussfolge		
Ausschuss: EBA 16.10.2024 Gemeindevertretung: 21.11.2024	Vorberatung	☐
	Entscheidung	☒
Bezeichnung der Vorlage		
Beschlussempfehlung zur Einleitung des Ausschreibungsverfahrens zur Vergabe der Planungsleistung für ein neues Wärmeversorgung-konzeptes inkl. Warmwasserbereitung für die Objekte KTS-Gebäude (Tourist Information) und PelleWelle		
Finanzielle Auswirkungen		
Wahrscheinlich erforderliche Haushaltsmittel: 17.850,00 EUR brutto Haushaltsmittel sind im laufenden Haushalt vorhanden: Ja, Wirtschaftsplan 2025 Eigenbetrieb Pellworm ☐ müssen über-/außerplanmäßig bereitgestellt werden ☐ müssen über einen Nachtrag bewilligt werden ☐ Vorhaben ist für den Haushalt des nächsten Jahres vorzusehen.	Ja	☒
	Nein	☐

<u>Sachdarstellung und Begründung:</u>

Die komplette Wärmeversorgung inkl. Warmwasserbereitung wird zurzeit neben der Fernwärmeleitung der Biogasanlage durch zwei alte Öl-Gusskessel, im Objekt PelleWelle bereitgestellt. Die Öl-Gusskessel sind veraltet, energetisch ineffektiv und an der Grenze ihrer Lebensdauer angekommen. Um sich nicht der Situation aussetzen zu müssen, eine plötzliche Ersatzbeschaffung entscheiden und durchführen zu müssen, soll ein Planungsbüro damit beauftragt werden, für die Objekte KTS-Gebäude(Tourist Information) und PelleWelle eine neue zukunftsweisende und energieeffiziente Lösung im Rahmen einer Variantenanalyse auszuarbeiten. Die Ausarbeitung des Planungsbüros soll für die Gemeinde Pellworm zum Ziel haben, eine wirtschaftliche Möglichkeit aufzuzeigen, wie die Sicherstellung der Wärme- und Warmwasserversorgung unter Berücksichtigung der geltenden Energiegesetzte zur Energiewende wirtschaftlich und zukunftsorientiert umgesetzt werden kann.

Die Ausarbeitung zur zukünftigen Wärmeversorgung inkl. Warmwasserbereitung in den Objekten KTS-Gebäude (Tourist Information) und PelleWelle muss, wie auch zurzeit eine 100-prozentige Versorgung mit Wärme und Warmwasser sicherstellen.

Das jetzigen Versorgungskonzept beinhaltet als großen Teillieferant die Pellworm Biogasgesellschaft. Die Möglichkeit durch ortsansässige Energieversorger beliefert zu werden, soll generell im Konzept und im Ausschreibungsverfahren, im Hinblick auf eine angestrebte Autarkie der Insel, betrachtet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt die Einleitung des Ausschreibungsverfahrens zur Vergabe der Planungsleistung für ein neues Wärme und Warmwasserversorgungskonzeptes für die Objekte KTS-Gebäude (Tourist Information) und PelleWelle und ermächtigt Frau Bürgermeisterin Astrid Korth, die hierzu notwendigen Verträge zu schließen und zu unterschreiben.

Anlagen:

Keine

WP des Eigenbetriebs Pellworm 2025

Beschlussvorlage

Datum: 07. Oktober 2024

Zuständiges Beschlussorgan		
Gemeindevertretung Pellworm		
Beschlussfolge		
Ausschuss: Eigenbetriebsausschuss am 16.10.2024 – öffentlicher Teil Gemeindevertretung: 21.11.2024	Vorberatung	☐
	Entscheidung	☒
Bezeichnung der Vorlage		
Feststellung des Wirtschaftsplans 2025 des Eigenbetriebes Pellworm		
Finanzielle Auswirkungen		
Wahrscheinlich erforderliche Haushaltsmittel:	Ja	☒
	Nein	☐

<u>Sachdarstellung und Begründung:</u>

Der Wirtschaftsplan 2025 für den Eigenbetrieb Pellworm weist folgende Summen aus:

Es betragen, im Erfolgsplan, die Erträge	EUR	1.312.900
und die Aufwendungen	EUR	4.253.600
Es betragen, im Vermögensplan, die Ein- und Auszahlungen jeweils	EUR	4328.300

Ansonsten wird auf die Zusammenstellung nach §12 Abs. 1 der Eigenbetriebsverordnung für das Wirtschaftsjahr 2025 verwiesen.

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Die Gemeindevertretung beschließt den Wirtschaftsplan 2025 des Eigenbetriebs Pellworm in der vorgelegten Fassung festzusetzen.

<u>Sachbearbeitung:</u>

Verwaltung Eigenbetrieb Pellworm

Beschluss zu TOP

☐ **einstimmig**

☐ **JA** ☐ **NEIN** ☐ **Enthaltungen**

Satzung der Gemeinde Pellworm
über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer

Aufgrund des § 4 Absatz 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 57) in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 1 Absatz 1 und § 25 Absatz 1 und 2 des Grundsteuergesetzes vom 07.08.1973 (BGBl. I S. 965) in seiner zurzeit geltenden Fassung sowie den §§ 1 und 16 Absatz 1 und 2 des Gewerbesteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2002 (BGBl. I S. 4167) in seiner zurzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Pellworm vom 21.11.2024 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Hebesätze

Die Realsteuerhebesätze für das Gebiet der Gemeinde Pellworm werden wie folgt festgesetzt:

1.	Grundsteuer	
	a) für land- und forstwirtschaftliche Betriebe (Grundsteuer A)	522 v. H.
	b) für Grundstücke (Grundsteuer B)	430 v. H.
2.	Gewerbesteuer	410 v. H.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Gemeinde Pellworm über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer vom 05.02.2019 mit Ablauf des 31.12.2024 außer Kraft.

Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Pellworm, den 21.11.2024

Gemeinde Pellworm
Die Bürgermeisterin

Astrid Korth

Gemeinde Pellworm
Die Bürgermeisterin

Beschlussvorlage

vom 21.11.2024

Zuständiges Beschlussorgan: Gemeindevertretung Pellworm

Beschlussfolge
Finanzausschuss ☒ Vorberatung am 21.11.2024
Gemeindevertretung ☒ Entscheidung am 21.11.2024

Bezeichnung der Vorlage: Beschluss zur Satzung der Gemeinde Pellworm über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer

Finanzielle Auswirkungen ☒ nein
☐ ja:

Sachdarstellung und Begründung

Durch die Neubewertung der Grundstücke im Rahmen der Grundsteuerreform haben sich die Messbeträge verändert. Dies macht eine Anpassung des Hebesatzes notwendig, um weiterhin dasselbe Grundsteueraufkommen zu erzielen. Die Hebesätze weichen von den Vorschlägen für aufkommensneutrale Hebesätze, die vom Finanzamt berechnet und im Transparenzregisters veröffentlicht wurden, ab, da die Kämmerei das Ergebnis aus nachfolgenden Gründen fachlich nicht anerkennt: Die Berechnung des Hebesatzes durch das Finanzamt hat bereits im August stattgefunden und ist somit veraltet. Zudem hat das Finanzamt keine Berechnungsgrundlage veröffentlicht, sodass offen bleibt, auf welcher Grundlage und unter welchen Prämissen die Kalkulation tatsächlich stattgefunden hat. Überdies ist nicht ersichtlich, inwiefern die beim Finanzamt eingelegten Widersprüche in der Kalkulation berücksichtigt wurden. Dies ist jedoch relevant, da sich die Bemessungsgrundlage verändert, falls den Widersprüchen stattgegeben werden sollte.

Die Hebesätze sollen ab 2025 wie folgt geändert werden:

	vorher	nachher	Transparenzregister
Grundsteuer A	410 v.H.	**522** v.H.	386 v.H.
Grundsteuer B	485 v.H.	**430** v.H.	442 v.H.

Ferner muss darauf hingewiesen werden, dass es zum Teil erhebliche Schwierigkeiten bei der Übermittlung der Messbeträge durch das Finanzamt gegeben hat. Das Finanzamt hat zum einen bereits angekündigt, bis zum Ende des Jahres laufend weitere Messbeträge zu übermitteln. Da die Kalkulation des Steuersatzes stichtagsbezogen stattgefunden hat, können diese Messbeträge nicht in die Kalkulation mit einfließen. Der Großteil der Messbeträge ist zwar bereits übermittelt worden, eine exakte Kalkulation mit einem fixen Stand war so allerdings nicht möglich. Zum anderen hat das Finanzamt keine Angaben dazu gemacht, ob es sich bei den Veranlagungen um Neuveranlagungen handelt oder um eine Umschreibung im Zuge einer Eigentumsübertragung. Da eine technische Zuordnung nicht möglich ist,

mussten die Datensätze einzeln und manuell nach doppelten Zeilen durchsucht werden. Es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass dennoch doppelte Veranlagungen in die Kalkulation mit eingeflossen sind, da dies ca. 1.500 Zeilen betroffen hat. Bis Mitte Mai 2023 hat das Finanzamt die Messbeträge überdies ohne Bescheiddatum übermittelt, sodass auch hier manuell nachgearbeitet werden musste, um Änderungsfestsetzungen auch als solche zu erkennen und von zwei Zeilen jeweils nur die aktuellere zu verwenden. Dies betrifft vorliegend mehr als 5.600 Zeilen. Sollte es hier allerdings bereits vor Mai 2023 zu Änderungsfestsetzungen gekommen sein, sind diese wegen des fehlenden Datums nicht voneinander zu unterscheiden. Außerdem bestand die Problematik, dass Zerlegungsanteile weder technisch noch manuell vollständig als solche erkannt werden können, weshalb nicht auszuschließen ist, dass auch bei Zerlegungsfällen der komplette Messbetrag in die Berechnung eingeflossen ist. Hinzu kommt, dass Aufhebungen in Papierform übermittelt werden, sodass auch sie händisch aus der Kalkulation entfernt werden mussten. Mitteilungen darüber, dass wirtschaftliche Einheiten komplett geschlossen, zusammengelegt oder auseinandergenommen wurden, hat es ebenfalls nicht gegeben, sodass es zu Veranlagungen von Grundstücken kommen könnte, die es so in dieser Form nicht mehr gibt. Da ferner aus einigen Grundstücken, die zuvor der Grundsteuer A unterliegen, unter Beibehaltung der alten Steuernummer Grundstücke geworden sind, die nun unter die Grundsteuer B fallen, musste auch hier eine händische Suche mit anschließender Umbuchung erfolgen. Die Steuernummer liefert ab 2025 nämlich keine Hinweise mehr auf die korrekte Zuordnung, da das Finanzamt seine jahrzehntealte Systematik, bestimmte Ziffern in der Steuernummer nur bei Steuernummern der Grundsteuer A zu verwenden, im Zuge der Reform verworfen und nun auch solche Steuernummern an Grundstücke mit der Grundsteuer B vergeben hat. Insgesamt werden die durch das Finanzamt übermittelten qualitativ ungenügenden Datensätze voraussichtlich zu einem erhöhten Widerspruchsaufkommen führen, weil falsche Veranlagungen unvermeidlich sind. Auch die daraus resultierenden Korrekturen werden sich mit Sicherhit nachträglich auf die Höhe des Gesamtvolumens auswirken.

Die Hebesätze wurden auf nachfolgender Datenbasis berechnet:

Da nicht klar ist, ob die vom Finanzamt gelieferten Messbeträge am Ende erneut 100 % ergeben werden, wird vorgeschlagen, lediglich mit den gelieferten Datensätzen zu kalkulieren. Andernfalls könnte es passieren, dass der Hebesatz zu niedrig ausfällt.

Grundsteuer A

Zahl der Abgabekonten in Infoma	Zahl der Abgabekonten in der Schnittstelle	% erhalten	Summe Messbeträge	Bisheriges Volumen	Neuer Hebesatz vorhandene Datensätze (v.H.)	Gerundeter Hebesatz
249	221	88,75502008	15.328,28 €	80.000,00 €	521,9111342	**522**

Grundsteuer B

Zahl der Abgabekonten in Infoma	Zahl der Abgabekonten in der Schnittstelle	% erhalten	Summe Messbeträge	Bisheriges Volumen	Neuer Hebesatz vorhandene Datensätze (v.H.)	Gerundeter Hebesatz
863	804	93,16338355	59.327,25 €	255.000,00 €	429,8193495	**430**

Gem. § 25 Absatz 3 Grundsteuergesetz ist der Beschluss über die Festsetzung oder Änderung des Hebesatzes bis zum 30. Juni eines Kalenderjahres mit Wirkung vom Beginn dieses

Kalenderjahres zu fassen. Nach diesem Zeitpunkt kann der Beschluss über die Festsetzung des Hebesatzes gefasst werden, wenn der Hebesatz die Höhe der letzten Festsetzung nicht überschreitet.

Für die Kalkulation des Hebesatzes bedeutet dies, dass eine rückwirkende Änderung bis zum 30.06.2025 möglich wäre. Sollte sich der kalkulierte Hebesatz als zu hoch oder zu niedrig erweisen, könnte dies somit auch im Jahr 2025 noch korrigiert werden.

Beschlussvorschlag

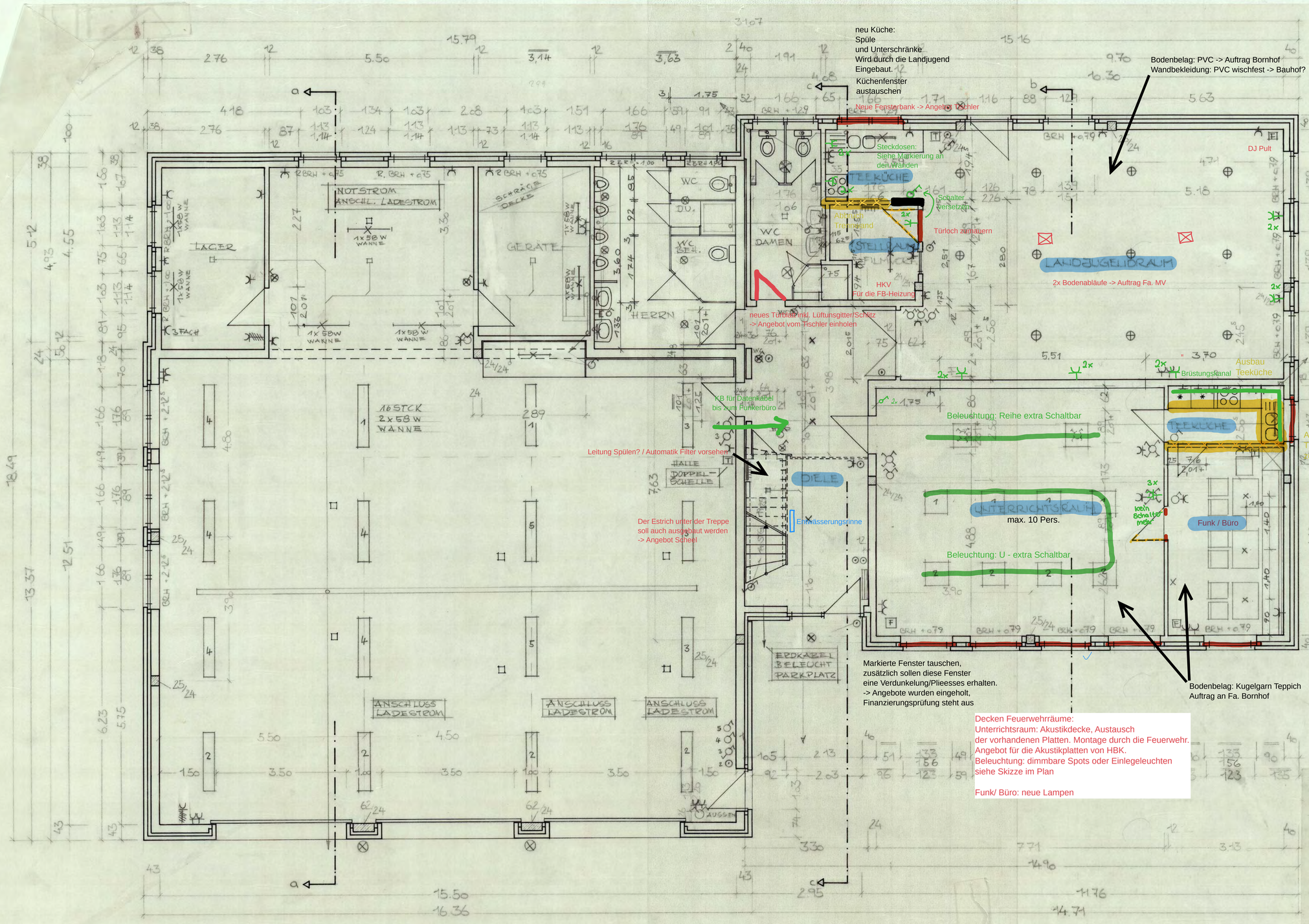
Die Gemeindevertretung Pellworm beschließt die Satzung der Gemeinde Pellworm über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer in Form des in der Anlage beigefügten Satzungsentwurfes.

Anlagen

Entwurf der Satzung der Gemeinde Pellworm über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer

Astrid Korth

Bürgermeisterin



Allgemein Feuerwehr u. Landjugend

- E- Check -> Angebot Fa. MV ✓ erfolgt
- Fußbodenheizung zur Grundtemperierung
  In den blau markierten Räumen: Diele, Unterrichtsraum, Landjugend, Funk/Büro, Teeküche sowie im Abstellraum
  -> Angebot Fa. MV ✓
- Elektroinstallation anpassen/ neu
  -> Angebot nach E-Check Fa. MV

Fa. MV HLS

Heizung:
- Die Fußbodenheizung soll per App steuerbar sein.
- HKV im Abstellraum der LaJu.
- Feuerwehr: Heizkörper sollen bleiben
- LaJu: keine Heizkörper mehr
- Flur: kein Heizkörper mehr
- Wasserleitung in der Teeküche abklemmen / Rückbau

Sanitär:
- zwei Bodenabläufe im LaJu-Raum
- eine Entwässerungsrinne im Flur (siehe Skizze)

- Automatische Spüleinrichtung

- Automatik Filter / Abstellraum unter der Treppe

Fa. MV Elektroinstallation

Feuerwehr Beleuchtung:
Unterrichtsraum: dimmbare Spots/ Einlegeleuchten in der Akustikdecke. (Anordnung siehe Skizze)
Funk/Büro: neue Lampen

LaJu Beleuchtung:
Neue Deckenlampen, dimmbar
4 x Neue Wandleuchten, dimmbar

-Datenkabel von der FW zum Funkbüro
Kernbohrung Halle-> Flur (extra Stromkreis /Absicherung)

Brüstungskanal im Bereich der Ehemaligen Küche (siehe Skizze)

Steckdosen/ Schalter:
LaJu: siehe Skizze sowie Markierung an den Wänden im Gebäude

DJ Pult: neue Zuleitung / Extra abgesichert

Decken Feuerwehrräume:
Unterrichtsraum: Akustikdecke, Austausch der vorhandenen Platten. Montage durch die Feuerwehr.
Angebot für die Akustikplatten von HBK.
Beleuchtung: dimmbare Spots oder Einlegeleuchten siehe Skizze im Plan

Funk/ Büro: neue Lampen

NEUBAU EINES FEUERWEHRHAUSES
FÜR DIE FREIWILLIGE FEUERWEHR
PELLWORM, MIT LANDJUGENDRAUM

BAUHERR: GEMEINDE PELLWORM
UTHLANDESTR. 1
2251 PELLWORM

GRUNDRISS EG M=1:50

HUSUM, DEN . .199

BLATT: 2

DER ARCHITEKT:
CORNELIUS BACKSEN
ARCHITEKT
2250 HUSUM-RÖDEMIS
FRIEDRICHSTR. 62 · ☎ 0 48 41 / 39 20

11.11.2024

Beschlussvorlage

nicht öffentlich

Zuständigkeit: Bauamt BV/BA/038/2024

Beratung und Beschlussfassung zu "Bauunterhaltungsmaßnahmen im Zuge der Sanierung des Wasserschadens im Gebäude der Feuerwehr und Landjugend (Waldhusen 4a)		
Beratungsfolge:		
21.11.2024	Gemeindevertretung	TOP

Sachverhalt

Wie bereits in der vorangegangenen Beschlussvorlage zum Bauausschuss am 21.08.2024 dargelegt, sollen im Zuge der Sanierung des Feuerwehrgebäudes und der Landjugend aufgrund des Wasserschadens notwendige Bauunterhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden. In Abstimmung mit der Versicherung und den Fachfirmen ist ein detaillierter Maßnahmenkatalog erarbeitet worden, der die erforderlichen Arbeiten umfasst.
Die Notwendigkeit, diese Beschlussvorlage erneut zur Abstimmung zu stellen, ergibt sich aus mehreren wichtigen Aspekten, die eine schnelle Entscheidung erforderlich machen:
Verfügbarkeit der Angebote und Preisstabilität: Auch wenn die Versicherung keine feste Frist für die Sanierungsmaßnahmen gesetzt hat, wurde der zur Verfügung stehende Betrag auf Grundlage älterer Angebote ermittelt. Diese Angebote können jedoch nur für einen begrenzten Zeitraum aufrechterhalten werden, da die Handwerksbetriebe ihre Preisangebote in der Regel nur für eine gewisse Dauer garantieren. Verzögert sich die Beschlussfassung, besteht die Gefahr, dass die Firmen ihre Angebote anpassen oder sogar die Zusammenarbeit zurückziehen. Dies könnte zu einem Anstieg der Gesamtkosten führen, was zusätzliche finanzielle Belastungen für die Gemeinde zur Folge hätte. Eine schnelle Beschlussfassung stellt sicher, dass die Arbeiten zu den derzeit kalkulierten Preisen durchgeführt werden können.
Synergieeffekte und Vermeidung von Zusatzkosten: Es macht wirtschaftlich Sinn, die Bauunterhaltungsmaßnahmen im Zuge der Sanierung auszuführen. Hierdurch können zusätzliche Kosten durch Mehraufwände vermieden werden, die bei einer späteren Ausführung entstehen würden. So können Doppelarbeiten und unnötige zusätzliche Baumaßnahmen, wie etwa eine erneute Baustelleneinrichtung, vermieden werden. Eine Verzögerung würde eine zusätzliche Bauphase erforderlich machen, was sowohl zusätzliche Kosten als auch längere Beeinträchtigungen der Nutzung der Räumlichkeiten nach sich ziehen würde.
Vermeidung einer erneuten Bauphase: Wenn die Bauunterhaltungsmaßnahmen erst nach Abschluss der Sanierung durchgeführt werden, müsste eine separate Bauphase eingeplant werden. Dies würde zu weiteren Kosten und Zeitverlusten führen und die Nutzung der betroffenen Räume für die Feuerwehr und die Landjugend erheblich verzögern. Um eine zusätzliche Bauphase und die damit verbundenen Störungen zu vermeiden, sollten alle notwendigen Maßnahmen parallel zur laufenden Sanierung umgesetzt werden.
Einhaltung des Zeitplans und der Betriebsbereitschaft: Besonders für die Feuerwehr ist es von entscheidender Bedeutung, dass die Sanierung schnellstmöglich abgeschlossen wird, um die Betriebsbereitschaft und die Sicherheit der Einsatzkräfte nicht zu gefährden. Eine Verzögerung könnte den regulären Betrieb beeinträchtigen und die Funktionalität des Feuerwehrgebäudes

einschränken. Durch eine schnelle Entscheidung können die Arbeiten zügig fortgesetzt und die Sanierung rechtzeitig abgeschlossen werden, sodass die Feuerwehr ihren Dienst ohne Unterbrechungen fortführen kann.
Eine schnelle Beschlussfassung in der Gemeindevertretung ohne Vorberatung im Bauausschuss wird aus den genannten Gründen von der Verwaltung stark angeraten: Um die aktuellen Angebote zu den kalkulierten Preisen zu sichern, zusätzliche Kosten durch Mehraufwände zu vermeiden, eine erneute Bauphase zu verhindern und die Sanierung effizient abzuschließen. Dies gewährleistet, dass die Feuerwehr und die Landjugend ihre Räumlichkeiten schnellstmöglich wieder vollständig nutzen können, ohne dass es zu finanziellen Mehrbelastungen oder unnötigen Verzögerungen kommt.

Geplante Maßnahmen:

Allgemein:
Fenster und Haustür: Die alten Fenster sowie die Haustür sollen im Rahmen der Sanierung erneuert werden, um sowohl die energetische Effizienz zu steigern als auch den optischen Zustand zu verbessern.
Sanitäre Einrichtungen (Damen-WC): Im Damen-WC wird das Türblatt inkl. Lüftungsgitter ersetzt, um die Belüftung und Luftzirkulation zu verbessern.
Technische Ausstattung: Ein Automatik-Rückspülfilter soll verbaut werden, um die Wasserqualität und die Wartungseinfachheit der bestehenden Anlagen zu optimieren.

Feuerwehr:
Schulungsraum: Die bestehende Akustikdecke soll einen dünnen Anstrich erhalten, und die alten Leuchten werden durch moderne LED-Leuchten ersetzt, um eine verbesserte Beleuchtung und Energieeffizienz zu erzielen.
Funkbüro: Die Küche in der Feuerwehr wird nicht mehr benötigt. Die Zwischenwand zwischen Küche und Nebenraum wird entfernt, die Türöffnung zur Küche wird verschlossen. Der gesamte Raum wird in den Bereich der Einsatzzentrale/Funkbüro integriert. Für den neuen Funkraum wird ein Funkschrank benötigt. Zudem muss ein separates Datenkabel aus der Feuerwehrhalle zum neuen Funkraum verlegt werden.
Bodenbelag: In den Feuerwehrräumlichkeiten wird der bestehende Bodenbelag durch einen Kugelgarn-Teppich ersetzt. Die Kosten werden vollständig von der Versicherung übernommen.
Elektroinstallation: Die Elektroinstallation wird an die neuen Gegebenheiten angepasst, es werden neue Steckdosen, Schalter sowie Leuchten verbaut. Die Versicherung beteiligt sich hier anteilig, die Lampen / Leuchten müssen von der Gemeinde Finanziert werden.
Wände und Anstrich: Alle Räumlichkeiten im Feuerwehrgebäude werden neu gestrichen. Die kosten werden nicht vollständig durch die Versicherung übernommen, ein kleiner Teil muss durch die Gemeinde finanziert werden.

Landjugend:
Bodenbelag: In den Landjugendräumlichkeiten wird ein PVC-Boden verlegt. Die Kosten werden vollständig von der Versicherung übernommen.
Wandbekleidung: PVC-Wandbekleidung, wobei diese erst nachträglich durch den Bauhof oder durch die Landjugend selbst angebracht wird.
Elektroinstallation: Auch hier wird die Elektroinstallation angepasst, neue Steckdosen, Schalter und Leuchten werden installiert. Die Versicherung beteiligt sich anteilig, die Lampen / Leuchten müssen von der Gemeinde Finanziert werden.
Anstrich: Die Landjugendräume werden ebenfalls neu gestrichen. Die kosten werden nicht vollständig durch die Versicherung übernommen ein kleiner Teil muss durch die Gemeinde finanziert werden.

Finanzielle Auswirkung

ca. 38.000 €
Diese Kosten wurden auf Basis der vorliegenden Angebote ermittelt.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt die Umsetzung der beschriebenen Bauunterhaltungsmaßnahmen in Höhe von vorrausichtlich 38.000 €.

1. Die Bauverwaltung wird beauftragt, die notwendigen Maßnahmen zu veranlassen.
2. Die Bürgermeisterin wird ermächtigt, die hierfür erforderlichen Aufträge zu erteilen.

Anlage/n
2024_11_21_PW_Plan_Feuerwehr_Landjugend