



## Gemeinde Pellworm

### Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6

Stand Juni 2016

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



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2 Anlass und Ziel der Planung.....	3
<b>2. Übergeordnete Planungsvorgaben</b> .....	<b>3</b>
2.1 Ziele der Raumordnung.....	3
2.2 Flächennutzungsplan.....	4
<b>3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>4</b>
3.1 Änderungsbereich 1: Wohngebiete.....	4
3.2 Änderungsbereich 2: Mischgebiete.....	6
3.3 Änderungsbereich 3.....	6
3.4 Hinweise.....	7
<b>4. Naturschutz/Umweltauswirkungen</b> .....	<b>8</b>
<b>5. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>8</b>

## **1. Einleitung**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplans (B-Plan) liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Tammensiel nördlich des Hafens im Osten Pellworms. Es umfasst Wohn- und Mischgebiete, die teilweise bereits bebaut sind, sowie Verkehrs- und Freiflächen. Der Änderungsbereich der B-Plan-Zeichnung umfasst drei Teilgebiete und hat eine Größe von ca. 5,8 ha. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Siedlungsbereich Tammensiel nördlich des Hafens ist - zusammen mit Ostersiel südlich des Hafens - der Siedlungsschwerpunkt Pellworms. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich Wohngebäude (teils mit Ferienwohnungen), gewerbliche Nutzungen, Einzelhandel und Gastronomie.

Im Plangebiet selbst liegen im nördlichen und westlichen Teil eher gewerblich bzw. gemischt genutzte Grundstücke, im östlichen Teil Wohngrundstücke.

### **1.2 Anlass und Ziel der Planung**

Der B-Plan 6 wurde Ende der neunziger Jahre aufgestellt, um Vorratsflächen für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung zu stellen. Es wurden detaillierte Festsetzungen zu Bau- und Gestaltungsmöglichkeiten getroffen, um ein Planungskonzept umzusetzen, das die Differenzierung in verschiedene Teilbereiche vorsah. Aufgrund von Änderungen im Bedarf bzw. in der Grundstücksnachfrage wurden in der Folgezeit bereits Anpassungen in Form von zwei Änderungsverfahren und Befreiungen im Einzelfall vorgenommen, die das Maß der baulichen Nutzung, die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Gestaltungsregelungen zum Gegenstand hatten.

Mit der vorliegenden Änderung soll nun das Planungskonzept den aktuellen Anforderungen und Bedarfsentwicklungen insgesamt und einheitlich angepasst werden, ohne die Struktur des Gebiets grundlegend zu verändern.

Da ausschließlich bereits bebaute bzw. mit Siedlungsnutzung belegte Flächen betroffen sind, handelt es sich um eine Bebauungsplanung der Innenentwicklung. Die Änderung wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird verzichtet.

## **2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

### **2.1 Ziele der Raumordnung**

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

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

nung dargestellt.

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

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

Da die Bauleitplanung nur bereits bebaute Flächen umfasst, entspricht die Planung den Vorgaben der Raumordnung.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des B-Plans 6 ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Pellworm im wesentlichen mit Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen dargestellt. Innerhalb des Gebietes sind einige lineare Grünstrukturen vorgesehen. In Teilbereichen entspricht die Planung voraussichtlich nicht der FNP-Darstellung, so dass der FNP in diesen Teilen gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst wird.

## 3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Anpassung der Festsetzungen an veränderte Nutzungsanforderungen. Die ursprüngliche Plankonzeption wird dabei nicht grundlegend geändert.

Der B-Plan besteht aus einem Wohngebiet im Südosten des Geltungsbereichs um den Deichgrafenweg herum sowie Mischgebieten im westlichen Teil (an der Hensebekstraße, am Ilgrofweg und westlich der L 97).

Im Wohngebietsteil sind 34 Grundstücke überwiegend für Einzelhausbebauung vorgesehen. Etwa die Hälfte ist bereits bebaut, der überwiegende Teil der übrigen Grundstücke ist verkauft, so dass eine weitere Bebauung kurzfristig zu erwarten ist.

Der Mischgebietsteil besteht aus elf größeren Grundstücken, von denen bisher vier bebaut sind.

Die Fläche westlich der L 97 war bisher ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt. Dort wurde bisher ein Ferienhaus errichtet.

Nicht geändert in der Planzeichnung werden Verkehrsflächen, Grün- und Bepflanzungsflächen sowie die Mischgebiets-Grundstücke, die nicht an die L 97 angrenzen. Diese Flächen werden deshalb in der Planzeichnung zur Änderung auch nicht dargestellt.

### 3.1 Änderungsbereich 1: Wohngebiete

### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Bisher waren in diesem Teil des Bebauungsplanes Allgemeine Wohngebiete (WA) als Baugebiete festgesetzt. Dies beinhaltete zum Zeitpunkt der Aufstellung die Absicht und die Genehmigungspraxis, Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zuzulassen. Aufgrund aktueller Rechtsprechung ist dies jedoch nicht mehr möglich und Ferienwohnungen in Wohngebieten damit unzulässig.

Die Nutzung oder Teilnutzung von Gebäuden in Wohngebieten zum Ferienwohnen ist jedoch langjährig gewachsener (und auch gewünschter) Bestandteil der städtebaulichen Struktur auf Pellworm (und in vielen anderen Urlaubsorten). Diese Durchmischung dient als Verdienstquelle für die ansässige Bevölkerung, die damit eher am Ort gehalten werden kann, und der Vermeidung von reinen Touristengebieten, die im Winterhalbjahr ungenutzt sind, für die die Gemeinde aber dennoch Infrastrukturen bereitstellen muss. Deshalb will die Gemeinde weiterhin das Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnen ermöglichen. Dafür wird die Gebietsart der Baugebiete in Sonstige Sondergebiete (SO) „Wohnen und Ferienwohnen“ geändert. Gebietszweck ist das Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnen. Die zulässigen Anlagen sind im wesentlichen an Allgemeinen Wohngebieten orientiert, hinzu kommen entsprechend Ferienwohnungen, die dadurch definiert werden, dass sie dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Zwar wurde in höchstrichterlicher Rechtsprechung die Verbindung von allgemeiner Wohnnutzung und „Ferienwohnen“ in Form von Wochenendhaus- und Ferienhausgebieten als gemeinsamer Gebietszweck für Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) als unverträglich und damit unzulässig erklärt (vgl. BVerwG, Urt. v. 11.7.2013, 4 CN 7.12). Gerade für Gebiete, in denen Wohnen und Ferienwohnungen gemischt - oft auch im selben Gebäude - vorkommt bzw. vorkommen soll, wird aber nach aktueller Rechtsprechung die Möglichkeit eröffnet, Sondergebiete mit eben diesem Gebietszweck auszuweisen (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 18.09.2014, 1 KN 123/12).

Diese Form der Mischung von Ferien- und Wohnen in einem Sondergebiet widerspricht nicht den Vorgaben des § 10 BauNVO und ist somit eine Möglichkeit, die bisherige (gewünschte) Entwicklung zu unterstützen. Für ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnen ist die ausgewogene Durchmischung entscheidend, um störenden Auswirkungen durch wechselnde Belegungen der Ferienwohnungen auf das dauerhaft bewohnte Umfeld entgegenzuwirken. Die Bindung des festgesetzten Gebietscharakters gewährleistet diese Mischung dadurch, dass beide Nutzungen gleichberechtigt zugelassen werden.

Eine denkbare und in diesem Fall geprüfte Beschränkung der allgemeinen Wohnnutzung auf Dauerwohnen ist nach derzeitigem Stand nicht städtebaulich erforderlich. Die Nachfrage nach Zweitwohnungen auf Pellworm führt nach bisheriger Absehbarkeit nicht zu einer Wohnraumverknappung für Einheimische oder zu anderen städtebaulichen Problemen (z.B. Verödung von Wohngebieten, Instandhaltungsprobleme technischer Infrastruktur), sodass hier keine Maßnahmen zur Beschränkung von Zweitwohnungen erforderlich sind. Im Gegenteil sichert die derzeitige moderate Nachfrage nach Zweitwohnraum die Funktion des Immobilienmarktes auf der Insel und reduziert die Gefahr von Missständen aufgrund von Leerständen.

### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den überwiegenden Teil der Grundstücke wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Lediglich für einen Teilbereich ganz im Süden des Gebiets, der eine geringere Baugebietstiefe aufweist, wird die GRZ auf 0,25 erhöht, um ähnliche Baumöglichkeiten zu schaffen wie im übrigen Gebiet. Die bisher festgesetzten GRZ variierten von Baugebiet zu Baugebiet zwischen 0,18 und 0,22. Durch die Neuregelung werden die zulässigen Grundflächen klarer und einheitlicher gefasst, ohne das in der Summe wesentliche zusätzliche Versiegelungen erlaubt werden.

Für den Gebietsteil, der an die MI angrenzt, waren bisher teilweise eine GRZ von 0,3, teilweise absolute Grundflächen festgesetzt. Auch hier werden die Festsetzungen vereinheitlicht auf die GRZ 0,3. Lediglich für die beiden nördlichsten Baufenster wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, da hier auch verdichtete Bauformen erlaubt sein sollen, für die im Gebiet sonst kein Raum wäre. Auch bewegen sich die zulässigen Grundflächen im Bereich des bisher zulässigen Versiegelungsgrades.

Die maximal zulässigen Traufhöhen im Gebiet werden von 2,60 m auf 2,90 m angehoben, da dies üblicher eingeschossiger Bauweise entspricht. Die maximal zulässigen Firshöhen werden von 8,50 m auf 9,00 m angehoben und damit im gesamten Plangebiet einheitlich geregelt. Diese Höhe entspricht ebenfalls üblicher eingeschossiger Bauweise bei Einzelhäusern mit geneigtem Dach.

### 3.1.3 Bauweise

Für das schon erwähnte Teilgebiet, das an die MI angrenzt, waren bisher Doppelhäuser bzw. Hausgruppen als Hausformen festgesetzt. Dies ist zu eng gefasst, da diese Bauformen die Ausnahme sind. Dennoch soll die Möglichkeit erhalten werden, im Plangebiet auch solche Hausformen zu errichten. Deshalb wird in diesem Teilbereich künftig keine Hausform mehr vorgegeben, während im übrigen Wohngebiet weiterhin nur Einzelhäuser zulässig sind.

### 3.1.4 Gestaltungsvorschriften

Die gestalterischen Vorschriften im bisherigen B-Plan waren relativ weitgehend. Dies stand schon teilweise im Konflikt zu den Vorstellungen von Bauherren. Vereinzelt wurden Befreiungen von entsprechenden Festsetzungen erteilt. Dementsprechend wird das Konzept der Gestaltungsvorschriften mit dieser B-Plan-Änderung überarbeitet und verschlankt. Grundgedanke ist dabei nicht (mehr), einen bestimmten Gebäudetypus durchzusetzen, sondern grundlegende Leitlinien zur Erhaltung eines grundsätzlich homogenen Baugebiets vorzugeben, innerhalb derer sie Eigentümer jedoch weitgehend eigene Vorstellungen umsetzen können.

So werden insbesondere Festsetzungen zu Dachform, Dach- und Fassadenmaterialien sowie -farben beibehalten. Darüber hinaus werden Fensterformate sowie Gestaltung und Größe von Nebenanlagen begrenzt, ebenso wie Art und Höhe von Einfriedigungen zur öffentlichen Straße hin. Dies reicht als Gestaltungsrahmen aus.

### 3.2 Änderungsbereich 2: Mischgebiete

An den festgesetzten Mischgebieten (MI) wird nur insofern etwas geändert, als dass im bisherigen B-Plan irrtümlich eine Anbauverbotszone entlang der L 97 vorgesehen war. Da der Streckenabschnitt, an den die Baugebiete angrenzen, jedoch innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, gilt hier keine Anbauverbotszone. Deshalb können die Baugrenzen der MI weiter an die L 97 herangezogen werden als bisher vorgesehen. Dabei wird ein Abstand von 5,00 m zur Flurstücksgrenze eingehalten. Die Änderungen des B-Plans haben keine Auswirkungen auf die L 97.

Eine weitere Änderung ergibt sich im nördlichsten MI. Dieses wird nach Osten erweitert auf einen Teil einer Fläche für Versorgungsanlagen, die für Fernwärme vorgesehen war. Tatsächlich befindet sich auf einer Teilfläche davon eine Fernwärmeeinrichtung (vermutlich Blockheizkraftwerk mit Einspeisevorrichtungen). Einige Grundstücke im B-Plan-Gebiet sind an ein entsprechendes Fernwärmenetz angebunden. Eine flächendeckende Versorgung des Plangebiets, wie ursprünglich einmal geplant, ist jedoch nicht gegeben. Etwa drei Viertel der festgesetzten Versorgungsfläche sind ungenutzt. Nun wird etwa die Hälfte als MI festgesetzt, um es einer Nutzung zuzuführen, ein Viertel (also in etwa nochmals die Fläche der bisherigen Wärmeanlage) bleibt Versorgungsfläche, um für eine eventuell doch noch stattfindende Erweiterung der Versorgungsanlagen weiterhin ausreichend Platz zu sichern.

### 3.3 Änderungsbereich 3

Das bisherige Mischgebiet westlich der L 97 wird nun ebenfalls als Sondergebiet „Wohnen und Ferienwohnen“ festgesetzt, da dies der jetzigen Nutzungsabsicht entspricht. Auf der Fläche wurde bereits ein Wohnhaus in Holzbungalow-Bauweise errichtet, weitere neun solcher Häuser als Wohngebäude oder als Ferienhäuser sind im Baugebiet geplant. Deshalb gelten hier die selben Nutzungsfestsetzungen wie im Änderungsbereich 1 (s.o.). Im übrigen werden die bisher in diesem Gebiet geltenden Festsetzungen übernommen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung. Lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen werden - ebenso wie in den MI - den geringeren Abstandsflächen zu den Flurstücksgrenzen angepasst.

Die Gestaltungsvorschriften für diesen Teilbereich übernehmen viele Elemente des Änderungsbereichs 1, da auch hier gewisse Leitlinien eingehalten werden sollen, lassen aber insgesamt mehr Freiheiten für eigene Gestaltungen, da es sich um ein eigenes abgeschlossenes Gebiet handelt, an den geringere gestalterische Maßstäbe angelegt werden als an Gebiete für das Dauerwohnen.

### 3.4 Hinweise

Der überplante Bereich befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Es wird deshalb ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgesetz verwiesen: 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.

Der Straßenzug Ütermarkermitteldeich, nördlich des Ilgrofweges, ist innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans als 2. Deichlinie gewidmet und unterliegt den Bau- und Nutzungsverboten des Wassergesetzes des Landes Schleswig-Holstein (§70 LWG, i.V. mit dem Schutzstreifen gemäß § 65 LWG). Bestehende Bebauung/Begrünung mit Bäumen und Gehölzen wird laut Aussage des LKN geduldet, sofern die Deichunter- und -erhaltung nicht beeinträchtigt wird. **Neue bauliche Anlagen oder andere Einrichtungen, die die Unterhaltung des Deiches beeinträchtigen, dürfen grundsätzlich nicht errichtet werden.**

#### 4. Naturschutz/Umweltauswirkungen

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

Durch die Bebauungsplan-Änderung werden Eingriffe in Natur und Landschaft in Form von Bebauung und Versiegelung von Flächen zugelassen. Diese Eingriffe waren jedoch bereits fast vollständig durch den bisherigen Bebauungsplan zulässig.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung alle Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Für solche Eingriffe ist gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden und daher von der Planung nicht betroffen.

Gemäß § 44 (5) BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten.

Diese Arten bzw. ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind durch die Planung jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen, da die Planung weitgehend der vorhandenen Baustruktur entspricht.

#### 5. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan-Änderung liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:



1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GVOBl Schl.-H. 2011 S. 225)
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, (GVOBl. Schl.-H., S.8)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)
8. Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 11. Oktober 2002 (Amtsbl. 2002, 747)

Begründung zur 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 - Gemeinde Pellworm