

A. Kusler

# Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 6 der

Gemeinde Pellworm

2. Änderung



KREIS NORDFRIESLAND

# **Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Pellworm - Kreis Nordfriesland -**

## **1. Planungsanlass und -ziele**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll die Bebauung im Mischgebiet (Ütermarker Koog) neu regeln und im allgemeinen Wohngebiet (Tammensiel) lediglich die vorgegebene Firstrichtung aufheben. Im Mischgebiet wird jetzt einheitlich eine GRZ von 0,3, eine Traufhöhe von 5,00 m und eine Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt, mit Ausnahme von zwei Grundstücken östlich der Hensebekstraße, hier wird eine Gebäudehöhe von 11,00 m festgesetzt. Weiterhin werden die überbaubaren Flächen überarbeitet. Die Fläche für Versorgungsanlagen – Fernwärme wird unverändert übernommen.

## **2. Bestand**

### **Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet (Ütermarker Koog / Tammensiel) befindet sich im Osten von Pellworm an der L 97 in der Nähe des Fähranlegers. Das Mischgebiet befindet sich beidseitig der Hensebekstraße, südlich vom Ilgrofweg und westlich der L 97, das allgemeine Wohngebiet befindet sich beidseitig des Deichgrafenweges und der Deichgrafenstraße. An die Bebauung im Bereich Ütermarker Koog / Tammensiel schließt die freie Landschaft an.

### **Planungsrechtliche Situation**

Im Regionalplan für den Planungsraum V 2002 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.2002 ist das Gebiet als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt. Maßgeblich ist jedoch der aus dem Regionalplan entwickelte Flächennutzungsplan.

Gemäß §8(2) BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit als Konkretisierung der Ziele des aktuellen Flächennutzungsplans anzusehen.

Der Landschaftsplan der Insel Pellworm ist festgestellt. Die überplanten Flächen sind als bestehende Siedlungsflächen dargestellt. Den Zielen dieser Planung entgegenstehende Aussagen sind nicht erkennbar.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb bestehender Schutzgebiete. Eine Beeinträchtigung benachbarter FFH- und Vogelschutzgebiete ist durch die Planung nicht zu erwarten. Eine Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

## **3. Städtebauliche Lösung und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke des B- Planes Nr. 6 mit Ausnahme des WA- Gebietes westlich der L 97. Die Änderungen im Mischgebiet werden als Planzeichnung durchgeführt, im allgemeinen Wohngebiet ist lediglich eine textliche Änderung erforderlich.

Der Bebauungsplan soll - aufgrund neuer Planungsziele der Gemeinde und der Wünsche einiger Bauherren hinsichtlich der Größe und Gestaltung der erforderlichen Baukörper- an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden.

#### 4. Festsetzungen

Das Maß der Nutzung wird im Mischgebiet einheitlich mit einer GRZ von 0,3 und zulässigen zwei Vollgeschossen festgesetzt. Ebenfalls wird die Traufhöhe mit 5,00 m und die Gebäudehöhe mit 9,00 m einheitlich festgesetzt, mit Ausnahme der beiden Grundstücke östlich der Hensebekstraße, hier bleibt es aufgrund des Bestandes bei einer Gebäudehöhe von 11,00 m. Weiterhin werden im Rahmen dieser Änderung die überbaubaren Grundstücksflächen überarbeitet, da z.B. die Anbaufreihaltefläche an der L 97 teilweise falsch festgesetzt war.

Da im Mischgebiet künftig die Wohngebäude auch als Holzhäuser errichtet werden sollen, werden die textlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt. Für die Holzhäuser wird konstruktionsbedingt eine Mindestdachneigung von 30° und ein max. Dachüberstand von 1,00 m festgesetzt. Ansonsten gelten die bisherigen textlichen Festsetzungen weiterhin.

Im WA-Gebiet (Grundstücke Nr. 1 – 32) wird die bisher festgesetzte Hauptfirstrichtung aufgehoben, dieses erfolgt durch eine textliche Festsetzung, da hierfür eine Planzeichnung nicht zwingend erforderlich ist.

#### 5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die L 97 (Ütermarkermitteldeich) und die Gemeindestraßen (Hensebekstraße, Ilgrofweg, Deichgrafenweg und Deichgrafenstraße) erschlossen.

Der Straßenzug Ütermarkermitteldeich nördlich des Ilgrofweges ist innerhalb des Geltungsbereiches des B- Planes als 2. Deichlinie gewidmet und unterliegt den Bau- und Nutzungsverboten (§ 70) des Wassergesetzes des Landes S.-H.

Weiterhin ist zu beachten, dass eine Bepflanzung des Deichbereiches einschließlich des 10,00 m- Schutzstreifens nicht erlaubt ist.

#### 6. Technische Infrastruktur

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den Erschließungsstraßen vorhanden. Auf die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsleitungen und Anlagen der E.ON Hanse AG (z.B. 0,4 kV- und 20 kV- Kabel und Gasrohrleitungen ist Rücksicht zu nehmen.

#### 7. Umweltbericht

##### 7.0 Einleitung

##### 7.01 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bebauungsplanänderung

##### Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Insel Pellworm, im Ortsteil Ütermarker Koog / Tammensiel.

##### Art des Vorhabens und Darstellung im B- Plan

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird bereits ein Mischgebiet festgesetzt. Zur Realisierung künftiger Vorhaben wird eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ), eine Traufhöhe von 5,00 m und eine Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt. Eine Ausnahme bilden die beiden bebauten Grundstücke östlich der Hensebekstraße, da die Hallen eine Höhe von ca. 11,00 m haben.

##### Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Der Änderungsbereich (Mischgebiet) hat eine Größe von ca. 5,25 ha.

##### 7.02 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (i.d. Fassung v. 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006) i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i.d. Fassung v. 25. März 2002, zuletzt geändert am 24. Juni



2004) wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans angewandt, da die Eingriffsintensität erst dann zutreffend ermittelt werden kann.

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP, i.d. Fassung v. 5. September 2001, zuletzt geändert am 24. Juni 2004) führt in Anlage 1 zu jenem Gesetz die Liste UVP-pflichtiger Vorhaben auf. Danach ist eine UVP im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Auch das Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG, i.d. Fassung v. 13. Mai 2003) sieht keine darüber hinaus gehenden Prüfungen vor.

Die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung, i.d. Fassung v. 12. Juni 1990) ist nicht einschlägig, da keine öffentliche Straße neu gebaut oder wesentlich geändert wird (z.B. neue, *durchgehende* Fahrspuren) und auch sonst keine *zusätzlichen* Verkehrsflächen benötigt werden.

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist zu berücksichtigen. Konflikte zeichnen sich jedoch nicht ab, da im Plangebiet lediglich Sonderbauflächen dargestellt werden, die keine hohe Schutzwürdigkeit aufweisen und von denen auch selbst keine nennenswerten Störungen auf die südlich angrenzende gewerbliche Baufläche zu erwarten sind.

Im Regionalplan für den Planungsraum V 2002 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.2002 ist das Gebiet als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Pellworm ist festgestellt, mit Widerspruch. Die überplanten Flächen sind als bestehende Siedlungsflächen dargestellt.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass aus den übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen keine besonderen Anforderungen für die Änderung des Bebauungsplans abzuleiten sind.

#### 7.1. Alternativen

Alternative Standorte sind innerhalb des Gemeindegebietes nicht vorhanden.

#### 7.2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

##### 7.2.1 Boden

Die Grundstücke sind teilweise durch Bebauung und befestigte Flächen versiegelt. Die Freiflächen werden als Garten genutzt. Die unbebauten Grundstücke werden z. Z. überwiegend als Grünland genutzt. Nach § 25 LNatSchG geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden.

##### 7.2.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die jetzige Nutzung des Gebietes, kann davon ausgegangen werden, dass besonders geschützte Arten und Lebensgemeinschaften nicht betroffen sind. Hinweise auf bedrohte Arten liegen nicht vor.

##### 7.2.3 Mensch

Das Gebiet wird überwiegend zu gewerblichen sowie zu Wohnzwecken genutzt.

##### 7.2.4 Kultur und sonstige Sachgüter

Hinweise auf Kulturgüter in der Umgebung liegen nicht vor.

#### 7.3. Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung

##### 7.3.1 Auswirkungen auf Boden und Wasser

Durch die geplante Anhebung der GRZ kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung, die die bisher zulässige Versiegelung überschreitet.

##### 7.3.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Hier ist von keinen zusätzlichen Belastungen auszugehen.

##### 7.3.3 Mensch

Erhebliche Beeinträchtigungen der Anlieger sind nicht zu erwarten, da die Nutzung der bisherigen Nutzung entspricht.

#### 7.3.4 Schutzgut Luft und Klima

Besondere Klimaverhältnisse sind nicht bekannt. Auswirkungen durch diese B- Planänderung auf das Klima sind nicht erkennbar.

#### 7.3.5 Betroffenheit des Netzes Natura 2000

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb bestehender Schutzgebiete (bestehender B- Plan). Das Vorhaben führt zu keinen Beeinträchtigungen von Natura 2000 - Gebieten, da diese erst außerhalb der Ortslage Tammensiel / Ütermarker Koog in größerer Entfernung beginnen und die geplanten Maßnahmen auf den Grundstücken nicht geeignet sind den verfolgten Schutzzweck zu beeinträchtigen. Eine Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

#### 7.3.6 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind durch die Planung in dem bereits überwiegend bebauten Siedlungsbereich nicht zu erwarten.

### 7.4. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

#### Allgemeines (Erlass)

Eingriffe können erfolgen in Arten und Lebensgemeinschaften, in den Boden, in Oberflächengewässer und das Grundwasser, in das Klima und in das Landschaftsbild.

#### Bestand

Es handelt sich um teilweise bebaute Grundstücke in einem rechtsverbindlichen B- Plan. Die unbebauten Grundstücke werden als Grünland eingestuft. Insgesamt hat das Plangebiet nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz.

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine nach § 25 LNatSchG geschützten Biotope.

#### Bewertung

Wesentliche Eingriffe in Arten und Lebensgemeinschaften erfolgen nicht. Das Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert. Im Rahmen der Anhebung der GRZ und der dadurch bedingten zusätzlichen Bebauung kommt es zu keinen wesentlichen Eingriffen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Es handelt sich hierbei um geringe Eingriffe in den Boden (Versiegelung) und in das Landschaftsbild.

#### Eingriffe in den Boden

Bei den unbebauten bzw. ungenutzten Flächen handelt es um Grünland. Eine § 25- Betroffenheit ist nicht gegeben. Das Gebiet hat daher nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz.

Durch die Anhebung der GRZ von 0,2 auf 0,3 im Mischgebiet (Grundstücke 37 – 43) können weitere **2.362,0 m<sup>2</sup>** versiegelt werden.

Dieser Eingriff in den Boden ist auszugleichen, hierfür ist, aufgrund der allgemeinen Bedeutung der Fläche für den Naturschutz, im Verhältnis 1:0,5 ein Ausgleich zu schaffen. Nach dem gemeinsamen Runderlass ist daher eine mindestens **1.181,0 m<sup>2</sup>** große Fläche aus der Nutzung zu nehmen und in ein naturnahes Biotop zu entwickeln. Hierfür soll das gemeindeeigene Flurstück 1, der Flur 4, Gemarkung Pellworm in einer Größe von ca. 16.836 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen werden. Das Flurstück wurde bereits für eine Ausgleichsmaßnahme von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) als Ausgleichsfläche anerkannt. Es steht aber noch eine Restfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Davon sollen **1.200 m<sup>2</sup>** als Ausgleichsmaßnahme für diese B- Planänderung in Anspruch genommen werden, der Eingriff kann somit ausgeglichen werden. Es handelt sich bei der Fläche um eine Salzwiese, die als Maßnahme extensiv als Grünland genutzt werden soll. Die Lage der Ausgleichsfläche ist im anliegenden Übersichtsplan dargestellt. Unabhängig von diesem Planverfahren wird sich die Gemeinde mit der UNB in Verbindung setzen um diese Fläche als Ökokonto zu sichern.

#### Eingriff in das Landschaftsbild

Ein Teil der Grundstücke sowie die angrenzenden Grundstücke sind bereits bebaut, ein wesentlicher Eingriff in das Landschaftsbild, bzw. Ortsbild erfolgt nicht.



## 7.5 Prognose

### 7.5.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Realisierung der Festsetzungen dieser B- Planänderung kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft im Wesentlichen erhalten werden.

### 7.5.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Da es sich bei dem Bereich um ein B- Plangebiet handelt würde sich die vorhandene Situation nicht ändern.

## 7.6 Zusätzliche Angaben

### 7.6.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Aufgrund der geringen Vorbelastung des Plangebietes, der teilweise abgeschlossenen Bebauung (§ 30 BauGB) vor Ort sowie den nur unwesentlichen Eingriffsmöglichkeiten im Planentwurf war es nicht erforderlich, Bilanzierungen bezüglich einzelner Schutzgüter vorzunehmen oder besondere Messverfahren durchzuführen.

### 7.6.2 Umweltüberwachung („Monitoring“)

Da sich bei dieser Planung die vorhandenen Nutzungen im Wesentlichen nicht ändern werden, wird von einer gesonderten Überwachung abgesehen. Dies ist auch deshalb vertretbar, weil keine wesentlichen Umweltbeeinträchtigungen prognostiziert wurden. Sollten im Rahmen künftig beantragter Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen der Baugenehmigung vorliegen oder vermutet werden können, sind geeignete Maßnahmen zur Überwachung in den nachgeordneten Verfahren der Genehmigungen vorzusehen (z.B. Auflagen durch die Denkmalpflege, der Unteren Wasserbehörde usw.)

### 7.7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Bauvorhaben liegen innerhalb eines bestehenden B- Planes. Im Rahmen der erforderlichen Umweltprüfung kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass durch die Anhebung des Maßes der Nutzung, Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB weder schwerwiegend noch nachhaltig berührt werden. Der Eingriff kann im Rahmen des § 1a BauGB ausgeglichen werden. Weitergehende Untersuchungen im Rahmen der Umweltprüfung sind daher aus Sicht der Gemeinde nicht notwendig.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.04.2009 gebilligt.

Pellworm, den 08.07.2009

  
Bürgermeister





## Übersichtsplan M. 1: 2 000

zur Ausgleichsfläche der 2. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde **Pellworm**

### Zeichenerklärung



Grenze des Geltungsbereiches

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft