

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 8

für das Gebiet:

**„Südlich des Geschwister-Lorenzen-
Weges und des Gertzweges, östlich
des Friedhofs, westlich des
Ohlfelderweges und nördlich
des Reimersbude Sielzuges“**

Stand: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Stand des Verfahrens:

07.10.2014	Planungsanzeige
28.09.2015	Aufstellungsbeschluss
05.10.2016 bis 07.11.2016	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB nach § 4 (1) BauGB
06.04.2017	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB
06.04.2017	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
09.06.2017 bis 10.07.2017	Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB
08.06.2017	Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 (2) BauGB (Absendedatum)

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN.....	5
2.	PLANUNGSERFORDERNIS	6
3.	RECHTLICHE GRUNDLAGE UND VERFAHREN	7
4.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	7
5.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	8
6.	GEPLANTE FESTSETZUNGEN	8
7.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
8.	ERSCHLIEßUNG.....	15
8.1	GENERELLES ERSCHLIEßUNGSKONZEPT UND VERKEHRSERSCHLIEßUNG.....	15
8.2	VER- UND ENTSORGUNG, BRANDSCHUTZ.....	16
8.2.1	Wasserversorgung	16
8.2.2	Löschwasserversorgung	16
8.2.3	Stromversorgung.....	17
8.2.4	Abwasserbeseitigung (Regenwasser- und Schmutzwasserkanalisation, Abwasserreinigung).....	17
8.2.5	Abfallbeseitigung	18
9.	IMMISSIONEN	19
10.	KULTURDENKMALE	19
11.	NATUR UND LANDSCHAFT	20
11.1	EINGRIFFSREGELUNG	20
11.2	EINGRIFFSBEWERTUNG	20
11.2.1	Arten und Lebensgemeinschaften	20
11.3	BILANZIERUNG	21
11.4	AUSGLEICHSMABNAHMEN	24
12.	UMWELTBERICHT.....	25
12.1	INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS.....	25
12.1.1	Angaben zum Standort.....	25
12.1.2	Art und Umfang des Vorhabens	25
12.1.3	Bedarf an Grund und Boden	26
12.2	UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNG UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG IM BEBAUUNGSPLAN.....	26
12.2.1	Landesentwicklungsplan	26
12.2.2	Regionalplan.....	26
12.2.3	Landschaftsprogramm	27
12.2.4	Landschaftsrahmenplan	27
12.2.5	Flächennutzungsplan	27
12.2.6	Landschaftsplan	27
12.2.7	Biotopverbund	27
12.2.8	Natura 2000 Gebiete	27
12.2.9	Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz	27
12.3	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	28
12.3.1	Schutzgut Mensch	28
12.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	28
12.3.3	Schutzgut Boden.....	29

12.3.4	Schutzgut Wasser	30
12.3.5	Schutzgut Klima / Luft	30
12.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	31
12.3.7	Schutzgut Kultur – und sonstige Sachgüter	31
12.4	PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	31
12.4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	31
12.4.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	31
12.4.3	Wechselwirkungen	31
13.	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	32
13.1	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	32
14.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	33
14.1	TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	33
14.2	SCHWIERIGKEITEN BEI DER ERHEBUNG BZW. ZUSAMMENSTELLUNG DER GRUNDLAGEN	33
14.3	MONITORING (MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN)	33
15.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	33
16.	ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG	34

Begründung mit Umweltbericht

1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Witzwort hat am 28.09.2015 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 8, geltend für das Gebiet südlich des Geschwister-Lorenzen-Weges und des Gertzweges, östlich des Friedhofs, westlich des Ohlfelderweges und nördlich des Reimersbude Sielzuges, gefasst.

Da das Plangebiet im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Seeth, Drage, Koldenbüttel, Witzwort, Uelvesbüll und der Stadt Friedrichstadt (altes Amt Friedrichstadt) für das Gebiet der Gemeinde Witzwort den Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft darstellt, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 die 31. Änderung des vorgenannten gemeinsamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Dem Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 8 ist eine Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz an den Ministerpräsidenten des Landes Schleswig-Holstein – Staatskanzlei – Abteilung Landesplanung mit Schreiben vom 07.10.2014 für ursprünglich geplante 14 Baugrundstücke – vorangegangen.

Der Planungsanzeige war eine Unterlage beigelegt, die die Potentiale der Innenentwicklung für die Gemeinde Witzwort aufzeigt vor dem Hintergrund, dass gemäß Landesentwicklungsplan 2010 die Innenentwicklung bei der Schaffung neuer Wohnbauflächen Vorrang vor der Außenentwicklung hat. Somit sind neue Wohneinheiten vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu erstellen. Bevor eine Gemeinde Wohnbauflächen ohne gesicherte Erschließung ausweist, ist sie gehalten, das Potential von Flächen, die eine Bebauung im Innenbereich ermöglichen, aufzuzeigen.

Das Ergebnis zur Erhebung der Innenentwicklung zeigt, dass in der Gemeinde Witzwort nur wenige Flächen vorhanden sind, die sich für eine Wohnbebauung im Innenbereich eignen. Größere Freiflächen unterliegen im Regelfall einer gemeinbedarfsorientierten Nutzung, z. B. als Spielplatz, Festwiese, Freizeitanlage und Sportplatz.

Einer Wohnbebauung auf diesen Flächen stehen somit die aktuellen Nutzungen entgegen.

Innerhalb des Innenentwicklungsbereichs der Gemeinde Witzwort existiert nur eine landwirtschaftliche Hofstelle (Pferdezucht). Leerstehende Gewerbeflächen befinden sich in der Gemeinde kaum, die Flächen der identifizierten Leerstände eignen sich nur sehr bedingt für eine Wohnbebauung.

Ebenso ist im Bereich der alten Innenortslage bedingt durch die geschlossene Bauweise der vorhandenen Bebauung eine Schaffung von zusätzlichen Wohnangeboten im Innenbereich der Gemeinde Witzwort nur sehr schwer möglich.

Aufgrund der zu erwartenden Wohnraumnachfrage, die die Gemeinde Witzwort – nicht zuletzt durch die weiterhin dokumentierte Schaffung von Arbeitsplätzen im Zusammenhang mit der Meierei Witzwort – zu verzeichnen hat, besteht eine große Nachfrage speziell von jungen Familien. Das Angebot im Innenbereich kann absehbar nicht den zukünftigen Bedarf decken.

Die Landesplanung hat mit Schreiben vom 29.12.2014 unter Verweis des aus Sicht der Landesplanung verbleibenden gegen Null tendierenden Entwicklungspotentials für bis zum Jahr 2025 zu berücksichtigende noch bestehende Baurechte eine landesplanerische Zustimmung zum Zeitpunkt 29.12.2014 nicht in Aussicht gestellt. Grundsätzliche Bedenken gegen eine frühzeitige Inanspruchnahme des möglicherweise verbleibenden restlichen Entwicklungsspielraumes wurden von der Landesplanung erhoben.

Im Zuge von Abstimmungsgesprächen unter Beteiligung der Gemeinde Witzwort, des Kreises Nordfriesland und der Landesplanung wurde im Zuge der Abwägung der Interessenlagen und bei einem nochmaligen Abgleich der zur Verfügung stehenden Restkontingente für die Wohnbauliche Entwicklung für die Gemeinde Witzwort bis zum Jahr 2015 von der Landesplanung eine Bauleitplanung in einem auf 8 bis 9 Wohneinheiten reduzierten Umfang in Aussicht gestellt.

Die Gemeinde Witzwort hatte eine diesen Anforderungen entsprechende Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 8 ausgearbeitet und diese Planunterlage als Planungsinformation zur vorgesehenen Ausweisung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Witzwort für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05. Oktober 2016 zur Stellungnahme vorgelegt.

Die von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Zuge der Stellungnahme vorgebrachten Hinweise und Empfehlungen wurden durch die Gemeinde Witzwort geprüft und abgewogen und, soweit zielführend und erforderlich, in der weiteren Fortschreibung der Planung berücksichtigt.

2. Planungserfordernis

Die Gemeinde Witzwort verzeichnet seit Jahren ein stetiges Bevölkerungswachstum und sieht sich – insbesondere auch gegen den Trend in den Umlandgemeinden – einer anhaltenden stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken ausgesetzt.

Die intakte Dorfstruktur, insbesondere das kulturelle Angebot und speziell die Grundschule, der Kindergarten mit Kinderkrippe veranlasst insbesondere junge Familien sich in Witzwort niederzulassen.

Die Meierei als bedeutender Arbeitgeber im direkten Gemeindegebiet bietet darüber hinaus eine Vielzahl von Arbeitsplätzen für qualifizierte Tätigkeiten. Vorzugsweise fragen insbesondere Mitarbeiter aus der Osterhusumer Meierei Witzwort eG. bei der Gemeinde Witzwort Wohnbaugrundstücke nach.

Die Meierei strebt in Kürze an, aufgrund der Markt- und Nachfragesituation umfangreiche bauliche Erweiterungen / Betriebserweiterungen vorzunehmen. Entsprechende Bauleitplanungen hierfür werden angestrebt, um mittelfristig den Meiereistandort zu erweitern. Damit einhergehend ist davon auszugehen, dass auch weitere Arbeitsplätze und eine daraus resultierende Nachfrage nach Wohnungen und Häusern im Gemeindegebiet Witzwort entstehen.

Da im Bereich der alten Innerortslage und auch im sonstigen Innenbereich der Gemeinde Witzwort eine Schaffung von zusätzlichen Wohnangeboten nur sehr schwer möglich ist, wie die Potentialanalyse für die Innenentwicklung ausweist, beabsichtigt die Gemeinde Witzwort auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche, die sich im Besitz der Gemeinde Witzwort befindet, Grundstücke für eine Wohnbebauung auszuweisen.

3. Rechtliche Grundlage und Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom Oktober 2015.

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist bisher im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt die 31. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Drage, Koldenbüttel, Uelvesbüll, Seeth und der Stadt Friedrichstadt (altes Amt Friedrichstadt) zur Ausweisung von Wohnbauflächen.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Gegenstand der Planung ist das Gebiet „Südlich des Geschwister-Lorenzen-Weges und des Gertzweges, östlich des Friedhofs, westlich des Ohlfelderweges und nördlich des Reimersbude Sielzuges“ in der Gemeinde Witzwort. Das Plangebiet umfasst Teilstücke der Flurstücke 65, 331, 44, jeweils Flur 19, Gemarkung Witzwort. Die für die Bebauung vorgesehene Teilfläche des Flurstückes 65 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Witzwort, die Teilfläche des Flurstückes 331 (Reimersbude Sielzug) befindet sich im Eigentum des Sielverbandes Reimersbude. Die Teilfläche des Flurstückes 44 (Straßen-

verkehrsfläche Gemeindestraße „Ohlfelderweg“) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Witzwort.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist ca. 1,20 ha groß.

5. Übergeordnete Planungen

Als übergeordnete Planung liegt der gemeinsame Flächennutzungsplan von 1974 der Gemeinden Seeth, Drage, Koldenbüttel, Witzwort, Uelvesbüll und der Stadt Friedrichstadt (altes Amt Friedrichstadt) vor.

Der gemeinsame Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet der Gemeinde Witzwort im vorgesehenen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 8 landwirtschaftliche Nutzflächen dar. Der in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 8 einbezogene Reimersbuder Sielzug, als Teilabschnitt des Gewässers, bedarf im Zuge der Planung aufgrund der Satzung des Sielverbandes einer besonderen Berücksichtigung.

Die übergeordneten Pläne auf Landesebene (Landschaftsrahmenplan, Regionalplan, Landesentwicklungsplan) zeigen, dass im Nahbereich des Plangebietes keine FFH-Gebiete ausgewiesen sind sowie maßgebliche FFH-Gebiete in ausreichender Entfernung hinsichtlich störender Einflüsse vom Geltungsbereich des B-Planes 8 entfernt liegen und somit die Planungen nicht direkt betreffen.

Die übergeordneten Planungen werden im Umweltbericht unter Punkt 12 detailliert hinsichtlich der aus ihnen resultierenden Belange ausgewertet und hinsichtlich ihrer Planungsrelevanz berücksichtigt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Witzwort weist den für die Bebauung vorgesehenen Flächen keine bedeutende Rolle hinsichtlich eines Schutzstatus zu. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird nachstehend im Punkt 11 entsprechend bilanziert und die Ausgleichserfordernis und der Ausgleichsumfang ermittelt und beschrieben.

6. Geplante Festsetzungen

Gemäß der zu erwartenden Charakteristik der zu erwartenden Bebauung wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet nicht störende Gewerbebetriebe.

Auf den Grundstücken ist je angefangene 800 m² Grundstücksgröße eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig. Der der Planzeichnung zu ersehende Zuschnitt der Grundstücke (in Aussicht genommene Grundstückszuschnitte) weist in Aussicht genommene Grundstücksgrößen von rd. 720 – rd. 820 m² Grundstücksgröße auf. Dies entspricht der Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser im Gemeindegebiet Witzwort. Die Grundstücke 1 und 8 sind nach Planzeichnung über 800 m² groß, somit wären prinzipiell 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass für die 8 ausgewiesenen Hausgrundstücke voraussichtlich 9 Wohneinheiten entstehen werden.

Als Maß der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

Für das WA wird eine Grundflächenzahl von 0,30 festgesetzt. Dies entspricht den Erfordernissen für die Bebauung im ländlichen Raum in Anbetracht der Grundstücksgröße von rd. 720 m² bis 820 m². Die zulässige Grundfläche darf durch baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 50% überschritten werden.

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten sind die festgesetzten Baugrenzen so gewählt, dass die Hauptgebäude jeweils gezielt im nördlichen Teilabschnitt der einzelnen Grundstücke liegen und somit am neu gebildeten Ortsrand zum Reimersbuder Sielzug einen größtmöglichen Abstand aufweisen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen eine offene Bauweise mit einer Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf 1 Vollgeschoss vor. Zulässig sind Einzelhäuser mit einer Firsthöhe von max. 9,0 m.

Die Höhenlage baulicher Anlagen wird unter Festsetzung eines Bezugspunktes (Mischwasserkanalschacht im Mewes-Owens-Weg, Bezugspunkthöhe = ± 0,00 m) in Verbindung mit einer Vorgabe der Überschreitung der Bezugspunkthöhe für die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude festgesetzt.

Die festgesetzte Bandbreite für die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen (Gebäude) wurde für die einzelnen Grundstücke gesondert ausgewiesen und festgesetzt auf Grundlage einer Bestandsvermessung des Plangebietes sowie unter Berücksichtigung einer Vorplanung für die Gradientenhöhe der Erschließungsstraße im Plangebiet.

Die Traufhöhen und Firsthöhen beziehen sich jeweils auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens der jeweiligen baulichen Anlagen.

Die zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen darf 1,50 m nicht unterschreiten und 3,50 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind die Traufen von Krüppelwalmen. Die Traufhöhe bei Pultdächern darf höchstens 3,50 m bezo-

gen auf die niedrige Traufe und höchstens 9,00 m bezogen auf die hohe Traufe betragen.

Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Zugängen und Zufahrten, Einfriedungen, Fahnenmasten, Mülltonnenplätzen und Mülltonnenschränken im Sinne des § 14 BauNVO sind in einem geringeren Abstand als 5,00 m zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten „Straßenverkehrsfläche“ nicht zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze dürfen nur auf jeweils einer Grundstücksseite errichtet werden.

Werden Garagen und Nebenanlagen an das Hauptgebäude angebaut, müssen sie durch Vor- und Rücksprünge von diesem abgesetzt werden.

Die Flächen von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen dürfen zusammen nicht mehr als 50 m² pro Grundstück betragen, ausgenommen hiervon sind Zugänge und Zufahrten.

Je Grundstück ist nur ein freistehendes Gartenhaus in Holzbauweise bis maximal 30 m³ Rauminhalt ohne Feuerstätte und Abort zulässig. Sie sind mit einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m zulässig. Zusätzlich ist die Errichtung eines Gewächshauses in Skelettbauweise mit den gleichen Bemessungen zulässig.

Hinsichtlich zulässiger Nebenanlagen in Form von stationären Anlagen zur Energieerzeugung sowie zur Gebäudelüftung und Gebäudekühlung (Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke, Lüftungs- und Klimaanlage) die außerhalb von Gebäuden errichtet werden oder durch Fenster, Lüftungsöffnungen oder ähnliches nach außen Wirkung entfalten, müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen, damit die Schalltechnische Situation im B-Plangebiet zu einer weitgehenden Vermeidung von Störungen durch tieffrequente Geräusche führt.

Im Wohnbereich führen tieffrequente Dauergeräusche häufig zu Beschwerden. Tieffrequenter Schall liegt definitionsgemäß im Bereich von 18 bis 90 Hz. Der Frequenzbereich unter 90 Hz bezeichnet tieffrequente Geräusche. In diesem Bereich spricht man nicht mehr von einer „Hörbarkeit“, sondern nur noch von „Wahrnehmung“. Geräusche werden nicht als laut empfunden, Störungen beruhen somit vordergründig nicht auf einer Lautstärkeempfindung. Besondere Problematik im tieffrequenten Bereich ist die Frequenz von 30 Hz., da in diesem Bereich die Resonanzfrequenz des menschlichen Kopfes (Schwingungssystem „Kopf-Schädel-Gehirn“) liegt.

Anders als bei mittel- und hochfrequentem Schall, wo eine Vergrößerung der Entfernung der Schallquelle zu einer erheblichen Pegelwertabnahme führt, wird bei tieffrequentem Schall mit nur einer Frequenz keine wesentliche Reduzierung der Schallausbreitung über große Entfernungen erzielt. Darüber hinaus durchdringt im Vergleich zum mittel- und hochfrequenten Schall der tieffrequente Schall geschlossene Wohnungsfenster nahezu ungedämmt.

Diesen Randbedingungen und Wechselwirkungen trägt die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) Rechnung. Die besondere Charakte-

ristik von tieffrequenten Geräuschimmissionen wird innerhalb des Beurteilungsverfahrens der TA-Lärm durch einen Verweis auf DIN 45680 (Messung und Beurteilung tieffrequenter Geräuschimmissionen) Rechnung getragen.

Unter Punkt 5.6 des Textes – Teil B – ist festgesetzt, dass die Anforderungen der DIN 45680 zur Vermeidung tieffrequenter Geräusche zu beachten sind. Vor der Aufstellung von stationären Anlagen zur Energieerzeugung sowie zur Gebäudelüftung und Gebäudekühlung sind die Festsetzungen zu berücksichtigen, die schalltechnische Situation ist vor Geräteaufstellung von einer zertifizierten Stelle zur Ermittlung von Geräuschimmissionen und Geräuschemissionen zu prüfen.

Damit Bauinteressenten und sonstige Betroffene verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von den Inhalten der DIN 45680 erlangen können, wird die Gemeinde Witzwort sicherstellen, dass in der Amtsverwaltung des Amtes Nordsee-Treene die DIN 45680 zur Einsichtnahme bereitsteht.

In der Planzeichnung – Teil A – des Bebauungsplanes sind die für die Erschließung des Baugebietes erforderlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Erschließungsstraße erhält im Osten eine Anbindung an die Gemeindestraße Ohlfelderweg sowie im Westen, in Richtung Norden führend, an die vorhandene Wendeanlage des Mewes-Owens-Weg.

Zur Grüngestaltung im Bauleitplan und zum Ausgleich für die erforderliche Entfernung von Bäumen im Bereich der bestehenden Baumgruppe im Übergang Mewes-Owens-Weg zum Bebauungsplan Nr. 8 sollen insgesamt 12 standortgerechte kleinkronige Laubbäume in Hochstammqualität gepflanzt werden. Hierzu sind entsprechende Festsetzungen in der Planzeichnung enthalten.

Für die neu anzulegenden Gehölzreihen und Gehölzgruppen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen) entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung sind Bepflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen.

Für die Verkehrsflächen ist eine Befestigung aus Asphalt zulässig. Alternativ kann auch engfugiges Pflaster verlegt werden.

Auf den Baugrundstücken sind für Flächenbefestigungen Vollversiegelungen wie Asphaltierung, Betonierung, engfugiges Pflaster in Verbindung mit Fugenverguss oder Fugenvermörtelung, nicht zulässig.

Je Grundstück ist nur eine Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen in einer Breite von bis zu 4,0 m zulässig.

Ebenfalls sind in der Planzeichnung festgesetzt Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sowie für die Grünflächen. Die Grünflächen sind als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Festsetzungen weisen darüber hinaus Bindungen für die Bepflanzung mit Bäumen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aus. Die Gemeinde Witzwort will durch diese Bepflanzungen im Bereich von öffentlichen Grünflächen

zum einen in Teilen einen direkten Ausgleich für die Eingriffe durch zukünftige Versiegelungen im Bereich des B-Planes 8 im eigentlichen Plangebiet realisieren sowie darüber hinaus sicherstellen, dass durch Bepflanzungen im öffentlichen Grün, somit im Eigentum der Gemeinde Witzwort, sichergestellt ist, dass eine sach- und fachgerechte Unterhaltung sowie ggfs. eine erforderliche fachgerechte Nachpflanzung dauerhaft sichergestellt ist.

Zwischen den Baugrundstücken und dem Verbandsgewässer des Sielverbandes Reimersbude wird den Belangen des Sielverbandes Reimersbude Rechnung getragen und durch eingeräumte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dem Verband eine entsprechende Nutzung eingeräumt und zugestanden, die eine sach- und fachgerechte Bewirtschaftung des Gewässers ermöglicht.

7. Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan auch als Festsetzungen aufgenommen werden können. Die Gemeinde Witzwort macht von dieser Möglichkeit auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein Gebrauch und erlässt durch Satzung örtliche Bauvorschriften.

Hinsichtlich der Gebäudegestaltung im Plangebiet, insbesondere für die Dächer und Sichtflächen der Gebäude (Fassaden), sollen Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften wie nachstehend erläutert erfolgen:

Die Gestaltung von Dächern und Fassaden bestimmen maßgeblich die Einbindung der zukünftigen Baukörper in den Bestand und in die landschaftliche Umgebung.

Hinsichtlich der Vorgaben für die Gestaltung von Dächern und Fassaden orientieren sich die Festsetzungen im wesentlichen an den Gestaltungsvorgaben der jüngeren Baugebiete in der Gemeinde Witzwort. Wesentliche Inhalte der örtlichen Bauvorschriften wurden auf Grundlage der positiven Erfahrungen der Gemeinde Witzwort hinsichtlich der im Zuge des B-Planverfahrens für den B-Plan Nr. 7 in der Gemeinde Witzwort übernommen. Fortgeschrieben wurden diese Vorschriften zur Gestaltung insbesondere durch die Nachfrage durch Bauinteressenten nach Pultdächern für die Dachgestaltung.

Im Plangebiet sind symmetrische Sattel-, Walm-, oder Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 25° – 50° zulässig, sowie Pultdächer einseitig geneigt und Pultdächer mit gegeneinander geneigten Dachflächen.

Neigungen von Krüppelwalmdachflächen sind mindestens 10% steiler als die Neigung der Hauptdachflächen anzulegen. Gründächer sind grundsätzlich nur

in Verbindung mit Holzhäusern mit einer Dachneigung von 25° bis 40° zulässig.

Die Ausbildung von Gauben trägt maßgeblich zur Gestaltung der Dachflächen bei. Bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern sind Gauben bis zu einer Breite von $\frac{3}{5}$ der Einzeltraufänge der jeweiligen Dachseite zulässig.

Die Gaubenbreite ist an der Vorderkante der größten Breite zu messen. Die maximale Einzellänge der Gauben darf 3,50 m nicht überschreiten.

Die Abstände der Gauben zum Ortgang oder Walm müssen mindestens 2,00 m betragen.

Der zulässige Dachüberstand von Dächern beträgt maximal 1,00 m.

Dacheindeckungen mit Dachziegeln und Betondachsteinen sind nur einfarbig in den Farben Rot, Rot-Braun, Braun, Grau, Anthrazit und Schwarz zulässig.

Die in den Baufeldern entstehenden Wohngebäude liegen am äußersten Südöstlichen Dorfrand der Gemeinde Witzwort. Die Wohngebäude werden von weitem sichtbar sein, somit ist eine gute Einbindung in die Landschaft erforderlich. Gefördert wird diese Einbindung in die Landschaft neben der Ausbildung der festgesetzten Grünfläche parallel zum Reimersbuder Sielzug auch durch die Festsetzung, dass Dacheindeckungen mit glasierten Dachziegeln, die aufgrund ihrer reflektierenden und stark glänzenden Oberfläche störend wirken können, nicht zulässig sind.

Im Bereich der Dachflächen sind Teilflächen für Glas für bis zu 20% der Gesamtoberfläche der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes zulässig.

Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit einer Neigung bis zu 45° zulässig und können mit einer Extensivbegrünung hergestellt werden. Dacheindeckungen für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen können auch als Flachdach erstellt werden. Die Dacheindeckung ist hier dann auch als Pappdach, Wellplattendach, Trapezblechdach und Gründach zulässig.

Die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) ist ausschließlich auf geneigten Dachflächen zulässig. Die Solaranlagen sind als geschlossene, rechteckige Fläche ohne Versatz der Einzelelemente zueinander parallel zu der Dacheindeckung auszubilden.

Die Erstellung der Sichtflächen der Gebäude (Fassaden) ist im WA als Sichtmauerwerk als einfarbiges, nicht glänzendes Verblendmauerwerk, Putz oder Holz allgemein zulässig. Bei Fassaden aus Holz sind Blockbohlen im Bereich der Sichtflächen nicht zulässig.

Teilflächen mit Glas sind im Bereich der Fassaden für bis zu 20% der Gesamtfläche der Wandabwicklung des jeweiligen Gebäudes zulässig wobei Fenster-

und Türöffnungen sowie Wandflächen von Wintergärten Teil der Gesamtfläche der Wandabwicklung sind.

Die Gestaltung der Fassadenoberflächen oberhalb des Erdgeschosses (Giebdreiecke sowie vertikale Bauteile von Dachaufbauten) ist bei Fassaden aus Verblendmauerwerk und Putz auch als naturbelassene oder einfarbige Holzverkleidung oder mit kleinteiligen Platten (z.B. Kunstschiefer, Stuck) zulässig.

Für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen dürfen auch nicht glänzende einfarbige Metallverkleidungen (Zink, Kupfer, farbbeschichtete Aluminiumplatten) oder kleinformartige oder brettartige Fassadenelemente (Faserzement, Kunststoff) verwendet werden.

Wandflächen von Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen denen des Hauptgebäudes entsprechen. Sie sind bei Nebenanlagen auch im Material Holz und Glas sowie bei Garagen im Material Holz zulässig.

Wintergärten sind nur an Hauptgebäude angebaut zulässig. Die Ansichtsbreite der tragenden Konstruktion darf 15 cm, die Größe der Wintergärten maximal 30 m² Grundfläche nicht überschreiten.

Wintergärten sind in Holz-, Kunststoff- oder Aluminiumbauweise mit Glasausfachung zulässig. Der Sockelbereich kann aus Verblendmauerwerk oder Putz bis in einer Höhe von 80 cm über der Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens ausgebildet werden. Wintergärten dürfen die hinteren Baugrenzen – von der öffentlichen Erschließungsstraße aus gesehen – überschreiten. Die Festsetzungen hinsichtlich der Gebäude für Dächer und Sichtflächen (Fassaden) finden bezüglich Wintergärten keine Anwendung.

Die Bestimmungen zur Höhe baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet dürfen bezüglich der festgesetzten maximalen Firsthöhe durch Antennenanlagen und durch Photovoltaikanlagen nicht überschritten werden.

Die festgesetzte maximale Firsthöhe im allgemeinen Wohngebiet gilt nicht für Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Die Höhe dieser baulichen Anlagen beträgt maximal 4,50 m, gemessen über der jeweiligen Erdgeschossfußbodenhöhe des Hauptgebäudes.

Im gesamten Plangebiet sind Kleinwindkraftanlagen unzulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 1,50 m, gemessen über dem jeweiligen angrenzenden Gelände, zulässig. In diesen Bereichen sind Einfriedigungen nur als Holzzaun oder standortgerechte, heimische Hecke zulässig. Einfriedigungen zur Abgrenzung der Grundstücke in Richtung der Straßenverkehrsflächen sind nur als Zäune, Hecken aus heimischen Laubgehölzen und Wälle zulässig. Zäune, Hecken und Wälle dürfen nicht höher als 1,0 m sein. Grell leuchtende Farben sind unzulässig.

8. Erschließung

8.1 Generelles Erschließungskonzept und Verkehrserschließung

Zur Ermittlung der Geländehöhen und des Geländereiefs / Geländeprofiles wurden parallel zur Planerstellung des Bauleitplanes die Geländehöhen und Zwangspunkte im Plangebiet im Zuge einer Bestands- und Entwurfsvermessung erfasst. Die Ergebnisse der Bestandssituation wurden in der Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt.

Das im wesentlichen eben liegende Marschgelände im Bereich der Bauflächen weist ein Geländegefälle in West-Ost-Richtung von rd. 40 cm auf. Dies ist entsprechend bei der Ausbildung der Gradienten für die Erschließungsstraße sowie darauf aufbauend für die Festsetzung der Bandbreite für die maßgeblichen Höhen für die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen berücksichtigt worden.

Der Planzeichnung ist ebenfalls der Bezugspunkt (Kanalschachtabdeckung der Mischwasserkanalisation) zu ersehen. Die Oberkante in der Mitte der Kanalschachtabdeckung wurde mit der Bezugspunkthöhe $\pm 0,00$ m festgesetzt.

Das geplante Baugebiet grenzt an den südöstlichen Entwicklungsrand der Gemeinde Witzwort an. Die bestehenden Strukturen am südlichen Siedlungsrand im Bereich Gertsweg werden weitestgehend erhalten. Dies betrifft insbesondere den Parzellengraben südlich der bestehenden Bebauung. Dieser soll in seiner Art und Funktion aufrechterhalten werden. Abgrenzend zur vorgesehenen Erschließungsstraße, die zum einen eine Anbindung nach Osten an die Gemeindestraße Ohlfelderweg und zum anderen eine Anbindung am westlichen Rand des Geltungsbereiches an den Mewes-Owens-Weg erhalten soll, schließt sich nach Norden ein 2,0 m breiter Pflanzstreifen an.

Innerhalb dieses Randstreifens ist eine Anpflanzung mit Bäumen vorgesehen.

In Vorabstimmungen mit dem Sielverband Reimersbude und dem Deich- und Hauptsielverband Eiderstedt folgte eine grundsätzliche Zustimmung des Sielverbandes zur Reduzierung der (üblicherweise) Räumstreifenbreite von 8,0 m auf 5,0 m, wie sie in der Bauleitplanung vorgesehen ist.

Der Räumstreifen ist mit Geh-, Fahr- und ggfs. Leitungsrechten abzusichern. Es ist sicherzustellen, dass die erforderliche Grabenräumung, Räumgutabfuhr, etc. ohne Behinderungen erfolgen kann. Dieses ist durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Witzwort und dem Sielverband Reimersbude sicherzustellen. Um eine Räumung durchführen zu können, wurde vom Sielzug im Parallelverlauf des Räumstreifens am westlichen Rand rechtwinklig abknickend eine Zufahrt vom Räumstreifen in Richtung Mewes-Owens-Weg bei der Planung berücksichtigt. Dieser Nutzweg ist in einer Breite von 5,50 m vorgesehen mit einer jeweils 1,50 m breiten Randbepflanzung (He-

cke). Ebenso ist zwischen dem Sielzug parallel verlaufenden Räumstreifen und den vorgesehenen Baugrundstücken die Anpflanzung von Bepflanzungen (Hecken) in einer Breite von 2,0 m vorgesehen. Es ist vorgesehen, dass die vorbenannten Bepflanzungen in Gänze im Eigentum der Gemeinde Witzwort verbleiben, um eine Sach- und fachgerechte Unterhaltung sowie eine ggfs. erforderliche fachgerechte Nachpflanzung dauerhaft sicherstellen zu können.

Die vorgesehenen Straßenverkehrsflächen sind mit einer Breite von 6,0 m hinreichend bemessen. Es wird vorgesehen, eine Asphaltbefestigung für eine im Regelfall 4,50 m breite Erschließungsstraße auszubilden mit einem einseitigen Bankett in einer Breite von 1,50 m in Richtung der Hausgrundstücke. Dieses Bankett dient zur Aufnahme von Versorgungsleitungen. Die Entsorgungsleitungen (Schmutzwasserkanalisation, Regenwasserkanalisation) können im Bereich der Straße / Verkehrsfläche platziert werden. Der Planzeichnung kann die Gliederung des Verkehrsraums und der Seitenbereiche im Schnitt A-A ersehen werden. Die Anbindung der Erschließungsstraße innerhalb des Baugebietes weiterführend an den Ohlfelderweg erfolgt über eine Abkröpfung im Einmündungsbereich um sicherzustellen, dass der Ziel- und Quellverkehr rechtwinklig zur Achse des Ohlfelderweges erfolgen kann, um den straßenverkehrstechnischen Belangen und insbesondere der Sicherheit (Sichtdreieck) genüge zu tun.

Zwischen dem vorgesehenen Hausgrundstück 1 und dem Ohlfelderweg ist der bestehende Parzellengraben im Bereich der Einmündung zu verrohren, dies trifft auch auf den Anschluss des Räumstreifens an den Ohlfelderweg zu.

8.2 Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die Einrichtungen der Versorgung und Entsorgung werden im Zuge der Erschließungsplanung hinsichtlich der Versorgung von den Versorgungsunternehmen separat auf Grundlage der Festsetzungen, insbesondere der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 8, geplant in Abstimmung mit der Gemeinde Witzwort.

Die Entsorgung (Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation) wird im Zuge der weiteren Erschließungsplanung in Abstimmung zwischen der Gemeinde Witzwort (verantwortlich für den Straßenausbau) und dem für die Entsorgungseinrichtungen zuständigen Wasserbeschaffungsverband Eiderstedt geplant. Im einzelnen erfolgen folgende Hinweise:

8.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Eiderstedt.

8.2.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Absprache und Abstimmung zwischen dem Wasserbeschaffungsverband Eiderstedt mit der örtlichen Feuerwehr der Gemeinde Witzwort. In diesem Zusammenhang werden insbesondere Art und Anzahl sowie die Lage der erforderlichen Hydranten festgelegt.

8.2.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über Anschluss an die Netze der SH-Netz AG.

8.2.4 Abwasserbeseitigung (Regenwasser- und Schmutzwasserkanalisation, Abwasserreinigung)

Träger der Abwasserentsorgung und Abwasserbehandlung im Bereich der Gemeinde Witzwort ist der Wasserbeschaffungsverband Eiderstedt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Ortsnetz in der Gemeinde Witzwort. Im Zuge der Ausführung der Erschließungsarbeiten für den B-Plan Nr. 8 sind die Grundstücke im Planbereich über eine Freigefälle-Kanalisation an das weiterführende, vorhandene Kanalnetz anzuschließen.

Die nächst gelegenen Abwasserleitungen für einen Anschluss der Grundstücke im Plangebiet des B-Planes Nr. 8 liegen im Mewes-Ovens-Weg, nördlich des Plangebietes. Im Bereich der Wendeanlage am südlichen Ende des Mewes-Ovens-Weges kann eine Schmutzwassereinleitung und weiterführende Schmutzwasserableitung über den bestehenden Mischwasserkanal erfolgen. Der im Mewes-Ovens-Weg liegende Kanal weist nur eine geringe Anschlusstiefe auf. Somit ist es im Zuge der Planung erforderlich, eine Abwasserpumpstation zu bauen, der das Schmutzwasser aus den Baugrundstücken des Plangebietes im Freigefälle zugeführt wird. Von der Abwasserpumpstation erfolgt dann eine Ableitung zum Endschacht der Mischwasserkanalisation im Bereich der Wendeanlage des Mewes-Ovens-Weges mittels Druckrohrleitung.

Die Abwasserpumpstation mit einem Durchmesser von ca. 1,20 – 1,50 m kann zweckmäßigerweise im nördlichen Bankettstreifen der Erschließungsstraße im Nahbereich zum Mewes-Owens-Weg platziert werden.

Jedes Hausgrundstück im Plangebiet des B-Planes Nr. 8 erhält einen Schmutzwasserhausanschluss mit einem Kontrollschacht.

Hinsichtlich der zu verwendenden Materialien für die Schmutzwasserkanalisation und die Abwasserpumpstation erfolgt eine Abstimmung zwischen der Gemeinde Witzwort mit dem Wasserbeschaffungsverband Eiderstedt.

Für die Sammlung und Abführung von Oberflächenwasser aus dem Bereich der Verkehrsflächen der Erschließungsstraße sowie von den Hausgrundstücken ist der Bau einer Oberflächenentwässerung (Regenwasserkanalisation) im Plangebiet erforderlich.

Bedingt durch die anstehenden Bodenverhältnisse (Oberboden mit unterlagerndem Kleiboden) in Verbindung mit jahreszeitlich bedingten hohen Grund-

wasserständen ist eine Versickerung/Verrieselung von Oberflächenwasser im Plangebiet – auch auf den Hausgrundstücken – nicht möglich. Somit sind sowohl die Verkehrsflächen als auch die Hausgrundstücke jeweils an eine zu bauende Regenwasserkanalisation anzuschließen.

In Abhängigkeit der Sohllagen der vorhandenen Gewässer sowie der Tiefenlage der Regenwasserkanalisation ist generell ein Anschluss der im Bereich der Erschließungsstraße zu verlegenden Regenwasserkanalisation zum einen in Richtung Westen in den (in Teilen im Zuge der Baumaßnahme zu verrohrenden) westlichen Wegeseitengraben des Ohlfelderweges möglich oder aber eine Einleitung in den Reimersbuder Sielzug. Hier könnte zum Beispiel eine Regenwasseranschluss-/ Vorflutleitung in Verlängerung des Mewes-Ovens-Weges im Trassenverlauf des 5,5m breiten Abfuhrweges verlegt werden mit Ausbildung einer Einleitungsstelle in den Reimersbuder Sielzug. Die Einleitungsstelle ist dann mit einem Auslaufbauwerk zur Vermeidung möglicher Beschädigungen im Zuge von Grabenräumungen auszubilden.

Im Zuge der Erschließungsplanung ist die zweckmäßige Art und Weise der Regenwasserkanalisation zu überplanen, entsprechende Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis sind für die Einleitung von Oberflächenwasser unter Beteiligung des Sielverbandes Reimersbude über die Untere Wasserbehörde des Kreises Nordfriesland zu stellen.

Die Baugrundstücke werden jeweils mit Hausanschlussleitungen an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Auch für die Hausanschlussleitungen wird ein Hausanschluss-Kontrollschacht auf den Grundstücken gesetzt.

Hinweis:

Die Entwässerungseinrichtungen sowohl für die Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation werden im Zuge der Erschließungsplanung insbesondere auch daraufhin ausgerichtet, dass bei einer generell möglichen mittelfristigen Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 Richtung Westen (in Richtung Friedhof) eine hinsichtlich Tiefenlage der Vorflutleitungen, Tiefenlage und Standort der Pumpstation bestmögliche Entsorgungssituation erreicht wird.

Das im Bereich der Grundstücke anfallende Schmutzwasser wird über die Kläranlage des abwasserbeseitigungspflichtigen Wasserbeschaffungsverbandes Eiderstedt gereinigt.

Die Kläranlage weist noch hinreichende Kapazitäten auf, um die zusätzliche Belastung aus dem Bereich des B-Planes Nr. 8 im Umfang von ca. 9 Wohneinheiten x ca. 4 Einwohnergleichwerte je Wohneinheit, somit rd. 36 Einwohnergleichwerte aufnehmen zu können.

8.2.5 Abfallbeseitigung

Die im Bereich des B-Plans Nr. 8 liegenden Hausgrundstücke werden an die zentrale Abfallbeseitigung angeschlossen.

9. Immissionen

Durch die Lage des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Geltungsbereich südlich der bestehenden Wohnbebauung der Gemeinde Witzwort sowie den im Umfeld bestehenden Nutzungen (Landwirtschaft, Friedhof) in Verbindung mit geringen Verkehrsbelastungen im Bereich der Gemeindestraße Ohlfelderweg geht die Gemeinde Witzwort davon aus, dass besondere Maßnahmen zum Schallschutz im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 8 nicht erforderlich sind.

Diese Einschätzung wurde auch gestützt durch die Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft, Umweltschutz und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR), Technischer Umweltschutz - Regionaldezernat Nord, im Zuge der von der Gemeinde Witzwort eingeholten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB.

In der Nähe zum geplanten Wohngebiet befindet sich in südwestlicher Richtung mit der Osterhusumer Meierei Witzwort eG eine genehmigungsbedürftige Anlage (Meierei) nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz. Durch den Betrieb können generell Geruchs-Immissionen auftreten. Erhebliche Belästigungen oder Beeinträchtigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden von der Gemeinde Witzwort jedoch nicht gesehen. Diese Einschätzung wird durch die Erfahrungen innerhalb der Gemeinde Witzwort und insbesondere durch den räumlichen Abstand zwischen der Meierei und dem Bebauungsplan Nr. 8 gestützt.

10. Kulturdenkmale

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wurde durch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein mitgeteilt, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 (2) DSchG durch die vorgesehene Planung festgestellt werden können. Es erfolgte jedoch der Verweis auf § 15 DSchG:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der Oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf dem oder in dem der Fundort liegt und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann.

Es erfolgte auch der Hinweis durch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein, dass nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Verän-

derungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit archäologische Kulturdenkmale sind.

11. Natur und Landschaft

*Fachbeitrag erstellt durch: Planungsgruppe OLAF/Bonin-Körkemeyer

11.1 Eingriffsregelung

Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden und nicht vermeidbare Eingriffe zu minimieren sind. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vergl. § 13 BNatSchG).

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes auf insgesamt 6.074 m². Die zulässige Grundflächenzahl von 0,30 kann gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden. Damit können insgesamt 2.733 m² versiegelt werden. Hierbei geht der Biotoptyp „artenarmes Intensivgrünland“ verloren.

Für die Erschließungsflächen werden 1.264 m² des Biotoptyps artenarmes Intensivgrünland neu versiegelt. Im Bereich des Ohlfelderweg sind 248 m² bereits versiegelt, diese werden in der Bilanzierung nicht aufgeführt. Im Bereich des neuen Einfahrtstrichters kommt es zur Vollversiegelung von ca. 26,50 m² extensiv gepflegtem Bankett, ca. 17,50 m² intensiv gepflegtem Bankett sowie ca. 26,50 m² bisheriger unversiegelter Zufahrt zum Flurstück 65.

Durch den Einfahrtstrichter der Erschließungsstraße am Ohlfelderweg, die Überfahrt für den Räumstreifen und die Verbindung zum Mewes-Ovens-Weg kommt es zu Grabenverrohrungen mit einer Fläche von ca. 151 m². Die Durchgängigkeit des Entwässerungsgrabens wird weiterhin gewährleistet.

Zur Räumung des Reimersbuder Sielzuges ist ein 5,0 m breiter Räumstreifen sowie ein 5,50 m breiter Abfuhrweg in Richtung Mewes-Ovens-Weg zur Benutzung durch den Sielverband mit einer Fläche von 1.258 m² geplant.

Insgesamt ergibt sich durch die Festsetzungen eine zusätzliche Flächenversiegelung von 3.997 m². Es wird davon ausgegangen, dass für die Nebenanlagen eine Vollversiegelung aufgrund der angestrebten Nutzung als Garage, überdachter Stellplatz etc. stattfindet. Daher gehen diese Flächen inklusive der Auffahrten und Stellplätzen in die Bilanzierung vollständig als vollversiegelte Flächen ein.

11.2 Eingriffsbewertung

11.2.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

Artenarmes Intensivgrünland (8.4.2)

Der Biotoptyp artenarmes Intensivgrünland besitzt nur allgemeine Bedeutung. Es kommt zu einem Verlust von 6.074 m².

Sonstiger Graben (4.5.3)

Entlang der Flurstücksgrenze im Norden befindet sich ein Graben. In diesen Graben entwässern die bisherigen nördlichen Anlieger. Der Graben ist zurzeit wasserführend. Entlang des Ohlfelderwegs ist der Graben mit Schilf bestanden. Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans ist zur Gewährleistung des Wasserabflusses der östliche Grabenteil zu räumen. Der Reimersbuder Sielzug verläuft südlich durch das Plangebiet. Er wird durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. In den Gräben kommt es zu Verrohrungen im Bereich der Zufahrten (Erschließungsstraße, Räumstreifen). Die Gräben sind von allgemeiner Bedeutung.

Einzelbäume und Gehölzgruppen (3.3.3)

Südlich des Wendehammers Mewes-Ovens-Weg stehen sieben Bäume (Eschen und Erlen). Im B-Plan Nr. 2 der Gemeinde Witzwort wurde entlang der südlichen Grenze eine Fläche für Bepflanzung vorgesehen. Im Bereich des Wendehammers ist diese Festsetzung nicht verzeichnet. Es wird daher davon ausgegangen, dass es sich nicht um eine Ausgleichspflanzung handelt. Es werden sieben Bäume gerodet. Sie haben eine allgemeine Bedeutung.

Unversiegelter Weg mit und ohne Vegetation (11.1.4)

Die bestehende Zufahrt zum Flurstück 65 ist unversiegelt und mit Gras bewachsen. Es kommt zu einem vollständigen Verlust. Der Biotoptyp ist von allgemeiner Bedeutung.

Bankette, intensiv gepflegt (11.1.5)

Im Ohlfelderweg wird ein Streifen von ca. 0,50 m Breite intensiv gepflegt, um Ausweichmöglichkeiten zu bieten. Durch die Errichtung des Zufahrtstrichters kommt es zu einem Verlust von ca. 17,5 m² Fläche.

Bankette, extensiv gepflegt (11.1.6)

Zwischen dem Graben und dem intensiv gepflegten Bankett befindet sich im Ohlfelderweg ein extensiv genutztes Bankett. Durch die Errichtung des Zufahrtstrichters kommt es zu einem Verlust von ca. 26,5 m². Im Bereich der Zufahrt für den Räumstreifen bleibt das Bankett erhalten, da die Befahrung zum Räumen selten stattfindet und der Räumstreifen nicht befestigt wird.

11.3 Bilanzierung

Für die Bodenversiegelung kann keine gleichgroße Entsiegelung erfolgen. Gemäß Punkt 3.1 b) der Anlage zu den Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung gilt der Ausgleich als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt werden. Der Ausgleich für die Versiegelung erfolgt im Verhältnis 1: 0,5.

Der Ausgleich für die Grabenfläche erfolgt aufgrund der allgemeinen Bedeutung im Verhältnis 1:1.

Eingriff Boden

Eingriff	Fläche	Faktor Ausgleich	Ausgleich / Kompensationserfordernis
Vollversiegelung durch Bebauung inkl. der Nebenanlagen	2.733 m ²	0,5	1367 m ²
Vollversiegelung durch Verkehrsflächen	1.264 m ²	0,5	632 m ²
Gesamt	3.997 m²		1.999 m²

Durch den Eingriff das Schutzgut Boden auf einer Fläche von 3.997 m² entsteht ein Kompensationserfordernis von 1.999 m².

Eingriff Graben

Eingriff	Fläche	Faktor Ausgleich	Ausgleich / Kompensationserfordernis
Verrohrung Einmündung Erschließungsstraße	58m ²	1:1	58 m ²
Verrohrung und Nutzung als Grünfläche	36 m ²	1:1	36 m ²
Verrohrung Mewes-Ovens-Weg	27 m ²	1:1	27 m ²
Verrohrung Räumstreifen Ohlfelderweg	30 m ²	1:1	30 m ²
Gesamt	151 m²		151 m²

Durch die Grabenverrohrung kommt es zu einem Verlust von 151 m² Grabenfläche. Hierdurch entsteht ein Kompensationserfordernis von 151 m².

Eingriff Gehölze

Die zu entfernenden Gehölze südlich des Wendehammers der Straße Mewes-Ovens-Weg befinden sich im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 2 der Gemeinde Witzwort. Es wird davon ausgegangen, dass die Gehölze nicht als Ausgleich gepflanzt wurden und sind aufgrund der Stammumfänge kleiner als ein Meter mit einem Ausgleichfaktor von 1: 1¹ auszugleichen.

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Stammumfang	Erhalt/Rodung	Faktor Ausgleich	Ausgleich
1	Esche	Fraxinus excelsior	0,65m	Rodung	1	1
2	Erle	Alnus glutinosa	0,48 m	Rodung	1	1
3	Esche	Fraxinus excelsior	0,65 m	Rodung	1	1
4	Erle	Alnus glutinosa	0,48 m	Rodung	1	1
5	Esche	Fraxinus excelsior	0,65 m	Rodung	1	1
6	Erle	Alnus glutinosa	0,48 m	Rodung	1	1
7	Esche	Fraxinus excelsior	Zweistämmig 0,48m/ 0,48 m	Rodung	1	1
Gesamtanzahl						7

Durch die Entfernung der sieben Bäume entsteht ein Kompensationsbedarf von 7 Bäumen.

Eingriff Landschaftsbild

Eingriff	Ausgleich
Veränderung des Landschaftsbildes durch die Bebauung	Der Ausgleich erfolgt durch die Pflanzung von Hecken sowie der Bäume in der öffentlichen Grünfläche.

¹ Gemäß Ausgleichsgrundsätze der Durchführungsbestimmung zum Knickschutz, Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume -V 534-5315.10

Es ergeben sich für die Bodenversiegelung (3.997m²) und die Grabenverrohrung (151m²) ein Ausgleichserfordernis von 2.150 m². Für die Entfernung der Bäume sind 7 Bäumen als Ausgleich zu pflanzen.

11.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

Festgesetzte Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen (428 m²) und Grünflächen mit Bindung für Bepflanzung (560 m²) können mit einem Kompensationsfaktor von 1: 0,75 gegengerechnet werden ($428 + 560 \text{ m}^2 \times 0,75 = 741 \text{ m}^2$).

Räumstreifen

Die Befahrung des 5,0 m breiten Räumstreifens sowie des 5,50 m breiter Abfuhrweg in Richtung Mewes-Ovens-Weg erfolgt jeweils nur zur Räumung des Reimersbude Sielzuges und ist daher als extensive Grünfläche mit einer Fläche von 1.258 m² zu betrachten. Die extensive Bewirtschaftung erfolgt um eine Verbuschung zu verhindern. In den ersten drei Jahren wird die Fläche zweimal jährlich gemäht. Danach ist eine Mahd pro Jahr ausreichend.

Mit einem Kompensationsfaktor von 1:0,75 ergibt sich eine entsprechende Kompensation von 943 m², die vom Kompensationsbedarf abgezogen werden kann ($1.258 \text{ m}^2 \times 0,75 = 943 \text{ m}^2$).

Pflanzung der Straßenbäume

Es ist die Pflanzung von 12 Straßenbäumen geplant. Sieben Bäume werden für den Ausgleich der entfernten Gehölze südlich des Mewes-Ovens-Weges benötigt.

In den Festsetzungen ist die Pflanzung von 12 Bäume (Erlen, Gattung Alnus in Hochstammqualität, Stammumfang 10-12) vorgesehen. Diese sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Gemäß Erlass soll die Ermäßigung für den Ausgleich durch festgesetzte Grünflächen jedoch max. 50 % der benötigten Ausgleichsfläche betragen. Somit sind maximal 1.075 m² über die öffentlichen Grünflächen und Grünflächen mit Bindung für Bepflanzung auszugleichen.

Nach Abzug der Kompensation durch die öffentlichen Grünflächen und Grünflächen mit Bindung zur Bepflanzung im Geltungsbereich bleibt ein Kompensationsbedarf von 1.075 m².

Der nicht vor Ort erbrachten Ausgleich wird über eine externe Ausgleichsfläche oder den Erwerb von Ökopunkten erfolgen. Hierbei ist, wie in der Stellungnahme in der frühzeitigen Beteiligung durch die untere Naturschutzbehörde des Kreises Nordfriesland gebeten, die Kompensation auf das Entwicklungsziel Wiesenbrüter auszurichten.

Der Vertrag für den Erwerb von Öko-Punkten im Zusammenhang mit einer externen, auf das Entwicklungsziel Wiesenbrüter ausgerichtete Fläche ist durch die Gemeinde Witzwort vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB nachzuweisen und auf Anforderung der UNB des Kreises Nordfriesland dieser zur Kenntnis im Vorwege zu übermitteln.

12. Umweltbericht

*Fachbeitrag erstellt durch: Planungsgruppe OLAF/Bonin-Körkemeyer

12.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Witzwort beabsichtigt eine Fläche im Südosten als Wohnbaufläche für Einzelhäuser zu entwickeln, um dem wachsenden Bedarf an Wohnraum in Witzwort gerecht zu werden.

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 8 erfolgt die 31. Änderung des Flächennutzungsplans, so dass sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan ableitet.

12.1.1 *Angaben zum Standort*

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche am westlichen Ortsrand von Witzwort, südlich des Gertzweges, östlich des Friedhofs, nördlich des Reimersbude Sielzuges und westlich des Ohlfelderweges. Der Geltungsbereich umfasst den östlichen Teil des Flurstücks 65 der Flur 19 bis zum Mewes-Owens-Weg in der Gemarkung Witzwort und weist eine Flächengröße von etwa 11.986 m² auf.

12.1.2 *Art und Umfang des Vorhabens*

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes auf insgesamt 6.074 m². Die zulässige Grundflächenzahl von 0,30 kann gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden. Damit können insgesamt 2.733 m² versiegelt werden. Hierbei geht der Biotoptyp „artenarmes Intensivgrünland“ verloren.

Für die Erschließungsflächen werden 1.264 m² des Biotoptyps artenarmes Intensivgrünland neu versiegelt.

Durch den Einfahrtstrichter der Erschließungsstraße am Ohlfelderweg, die Überfahrt für den Räumstreifen und die Verbindung zum Mewes-Ovens-Weg kommt es zu Grabenverrohrungen mit einer Fläche von ca. 151 m².

Zur Räumung des Reimersbuder Sielzuges ist ein 5,0 m breiter Räumstreifen sowie ein 5,50 m breiter Abfuhrweg in Richtung Mewes-Ovens-Weg zur Benutzung durch den Sielverband mit einer Fläche von 1.258 m² geplant.

Insgesamt ergibt sich durch die Festsetzungen eine zusätzliche Flächenversiegelung von 3.997 m². Es wird davon ausgegangen, dass für die Nebenanlagen eine Vollversiegelung aufgrund der angestrebten Nutzung als Garage, überdachter Stellplatz etc. stattfindet.

12.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

Das Plangebiet umfasst:

Allgemeines Wohngebiet	6.074 m ²
Verkehrsflächen	1.906 m ²
Räumstreifen	1.258 m ²
Grünflächen	457 m ²
Wasserflächen	1.730 m ²
Maßnahmenflächen	560 m ²
Gesamtfläche	11.986 m²

Auf einer Fläche von 560 m² werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

12.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

12.2.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan weist der Gemeinde Witzwort eine Wohnbauentwicklung zur Deckung des örtlichen Bedarfs zu.

12.2.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt im Regionalplan für den Planungsraum V. Hier ist dargestellt, dass sich das Plangebiet im Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung befindet.

12.2.3 Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1999 wird dem Planungsgebiet keine Bedeutung zugewiesen.

12.2.4 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V wird das Plangebiet mit Bedeutung als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt.

12.2.5 Flächennutzungsplan

Im Parallelverfahren erfolgt die 31. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Seeth, Drage, Koldenbüttel, Uelvesbüll und der Stadt Friedrichstadt für das Gebiet der Gemeinde Witzwort des Flächennutzungsplanes.

12.2.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Witzwort stellt den Planbereich im Bestandsplan (1997) als Grünland-Einsaat dar. Die Bäume südlich des Wendehammers Mewes-Owens-Weg sind im Bestandsplan nicht verzeichnet. Der Graben südlich der bestehenden Wohnbaugrundstücke ist im Landschaftsplan nicht verzeichnet. Im Entwicklungsplan (1997) sind keine Maßnahmen dargestellt.

12.2.7 Biotopverbund

Gemäß dem Umweltatlas des Landes Schleswig-Holstein liegt der Planbereich außerhalb des Biotopverbundes. Die nächste Nebenverbundachse befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m. Eine Beeinträchtigung wird nicht gesehen, da zwischen der Nebenverbundachse und dem Plangebiet die nördlich angrenzende Bebauung liegt.

12.2.8 Natura 2000 Gebiete

Das FFH-Gebiet „Nationalpark S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ (DE 0916-391) und das EU-Vogelschutzgebiet „Vogelschutzgebiet Ramsar-Gebiet S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ (DE 0916-491) liegt etwa 1.800 m südlich und etwa 5.250 m nördlich des Plangebiets. Das FFH-Gebiet „Untereider“ (DE 1719-391) liegt etwa 1.800 m südöstlich des Plangebiets. Es wird keine Beeinträchtigungen aufgrund der Entfernung geben.

12.2.9 Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Entsprechend dem § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

12.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Umweltbericht werden auf Basis einer Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 BauGB und Anlage 1 BauGB). Es sind die planungsrelevanten Schutzgüter, ihre Funktionen und ihre Betroffenheit darzustellen.

Vorgesehen ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, einschließlich menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie auf deren Wechselwirkungen.

12.3.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet erweitert die bestehende Bebauung in Richtung Süden. Es wird die vorhandene Bebauung in der Art und Maß der Nutzung fortsetzen. Südlich schließt sich eine landwirtschaftliche Fläche an. Es wird davon ausgegangen, dass sich aufgrund der Nutzung der umliegenden Flächen als Wohnbauflächen und landwirtschaftliche Flächen keine erheblichen Immissionen auf die neue Bebauung beziehungsweise durch die neue Bebauung ergeben.

12.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um den Biotoptyp artenarmes Intensivgrünland (8.4.2). Das artenarme Intensivgrünland kann Lebensraum für Wiesenbrüter und Kleintierarten sein. Die Halbinsel Eiderstedt ist als EU – Vogelschutzgebiet ist als Rast – und Brutgebiet für folgende Vogelarten von Bedeutung: Trauerseeschwalbe, Nonnengans, Goldregenpfeifer, Uferschnepfe, Kiebitz. Die Nutzung des Plangebiets als Rast- und Brutstätte wird als unwahrscheinlich bewertet, da aufgrund der geringen Fluchtdistanz zur bestehenden Wohnbebauung keine idealen Bedingungen für Wiesenbrüter bestehen.

Die Gräben und der Reimersbuder Sielzug sind möglicher Lebensraum für Amphibien. Gemäß Atlas der Amphibien und Reptilien Schleswig-Holstein (LANU 2005) befinden sich keine Vorkommen in der Gemeinde Witzwort.

Der östliche Graben wird für die Überfahrt der Erschließungsstraße und die Überfahrt des Räumstreifens verrohrt. Der nördliche Graben wird für die Über-

fahrt zum Mewes-Ovens-Weg verrohrt. Dabei kommt es zur Beseitigung von 151 m² Grabenfläche in drei Teilabschnitten.

An der nördlichen Zufahrt der Erschließungsstraße vom Mewes-Ovens-Weg werden sieben Bäume (Eschen und Erlen) gerodet, um eine Durchfahrt zu gewährleisten.

Der Graben zwischen den vorhandenen Grundstücken und der öffentlichen Grünfläche wird geräumt, um den Abfluss des anfallenden Wassers zu gewährleisten.

Die im Lebensraum existenten Tierarten finden angrenzend ausreichend gleichwertige Biotope, auf die sie ausweichen können. Das Nahrungs- und Lebensraumhabitat bleibt in unmittelbarer Nähe erhalten.

12.3.3 Schutzgut Boden

Naturräumlich gehört das Gebiet zur norddeutschen Tiefebene.

Durch die Planung kommt es zu einer Neuversiegelung und Grabenverrohrungen dessen Ausgleich in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung dargestellt wird. Mit Festsetzung einer GRZ von 0,30 wird die Versiegelung auf ein Mindestmaß reduziert. Insgesamt ist durch das Planvorhaben eine Bodenversiegelung von ca. 3.997 m² vorgesehen. Es entstehen Einfamilienhäuser mit großzügigen Privatgärten. Im Zuge der Bauarbeiten ist mit Bodenverdichtungen auch außerhalb der entstehenden Bodenversiegelungen zu rechnen.

Die Böden des Plangebietes sind aufgrund der bisher durchgeführten Nutzung als Einsaatgrünland von allgemeiner Bedeutung. Auf einen ordnungsgemäßen Umgang mit dem Oberboden ist besonders zu achten. Der Oberboden ist insbesondere während der Bauzeit so zu lagern und zu schützen, dass auch dem Schutzzweck des Bodenschutzgesetzes Rechnung getragen wird. Anfallender Erdaushub hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist gemäß der Geologischen Übersichtskarte von Schleswig-Holstein (Geologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 1:200.000, 1992) durch Ablagerungen des Holozän gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich um brackische Ablagerungen (Marschton bis -schluff). Die Korngröße variiert von Ton bis hin zu feinsandigen Bestandteilen.

Gemäß Bodenkarte von Schleswig-Holstein, Blatt 1619 Tönning, (Geologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 1:25.000, 1977) ist der Bodentyp im Plangebiet Kleimarsch, die aus tonigem Schluff bis schluffigem Ton besteht und über eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit verfügt. Dem entspricht auch der im Kapitel

Schutzgut Wasser genannte Grundwasserstand von 0,50 m bis 1,00 m unter Flur. Diese Bodentypen sind als verdichtungsempfindlich einzustufen.

Im Landschaftsrahmenplan werden für das Plangebiet keine seltenen Böden oder Geotope ausgewiesen.

Bei einem Grundwasserstand von 0,50 m bis 1,00 m unter Flur und der Vornutzung als intensiv genutzte Fläche ist von Bodenverhältnissen mit allgemeiner Bedeutung auszugehen.

12.3.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet gibt es Gräben und den Reimersbuder Sielzug. Das Schutzgut Wasser ist im Plangebiet von allgemeiner Bedeutung. Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht gegeben. Das Gebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzzonen eines Trinkwasserschutzgebiets.

Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Sielverbandes Reimersbude. Dieser Teilbereich wird in freier Vorflut durch das Mitteldeichsiel Reimersbude in die Tideeider entwässert.

Der Grundwasserstand liegt gemäß Bodenkarte von Schleswig-Holstein (1:25.000) um 100 cm unterhalb der Geländeoberkante. Eine Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort gestaltet sich daher schwierig. Durch die Überbauung durch Gebäude wird in Teilbereichen Bodenoberfläche überdeckt, dies entspricht im Hinblick auf den Wasserhaushalt einer vollständigen Versiegelung. Hierdurch kommt es zu Verlust von Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG, insbesondere zu einer reduzierten Grundwasserneubildung. Da das Gebiet jedoch nicht der Trinkwassergewinnung dient und allgemein einem künstlichen Entwässerungsregime unterliegt, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch das Vorhaben auszugehen.

12.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Makroklima: Die Gemeinde Witzwort liegt im subatlantischen Klimaraum, welcher gekennzeichnet ist durch kühle Sommer, milde Winter mit hohen Niederschlägen, westlich bis südwestliche Winde.

Mikroklima: Nördlich des Plangebiets liegen Grundstücke mit Wohnbebauung, was siedlungstypische Kleinklimate bedingt. Aufgrund der bebauten Flächen nördlich des Planvorhabens ist eine Vorbelastung des Mikroklimas gegeben. Die Realisierung des Vorhabens wird das Makroklima und das Mikroklima nicht beeinträchtigen.

12.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Gelände ist gekennzeichnet durch die sich im Norden anschließende Bebauung, die aufgrund Ihrer Höhe keine weitreichende Wirkung hat. Im Süden und Osten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen schließt sich Grünland und der Friedhof an.

Durch die bestehende Eingrünung bzw. Neuanlage sowie die Festlegung der Höhe der Gebäude werden Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild nicht gegeben sein.

12.3.7 Schutzgut Kultur – und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine geschützten Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

12.4 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

12.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung kommt es zur Versiegelung von 3.997 m² artenarmen Intensivgrünland sowie Verrohrung von Grabenabschnitten mit einer Fläche von 151 m². Außerhalb des Geltungsbereiches ist zur Gewährleistung der Zufahrt die Entfernung von sieben Bäumen durchzuführen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Eingriffe in Natur und Umwelt können durch die in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgeführten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

12.4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche weiterhin als Einsaatgrünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

12.4.3 Wechselwirkungen

Starke Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind aufgrund der genannten Auswirkungen des Vorhabens nicht zu erwarten. Zusammenfassend kann prognostiziert werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

13. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

*Fachbeitrag erstellt durch: Planungsgruppe OLAF/Bonin-Körkemeyer

Die vorhandene Grabenstruktur wird größtenteils erhalten, wodurch ein Verlust von Lebensraum vermieden wird.

Die Grundflächen der Einfamilienhäuser werden so gering wie nötig gehalten, um die Flächenversiegelung auf ein geringes Maß zu reduzieren.

Durch die Festsetzung eines Räumstreifens mit einer Breite von 5m bleibt eine Abstandsfläche zu dem Reimersbuder Sielzug.

Die nördlich angrenzende Bebauung kennzeichnet bereits das Gebiet und verringert somit die Wirkung auf die Schutzgüter.

Der Ausgleich der Bodenversiegelung, der Grabenverrohrung und der Verlust von Gehölzen erfolgt im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8.

13.1 Alternative Planungsmöglichkeiten

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein hat die Innenentwicklung bei der Schaffung neuer Wohnbauflächen Vorrang vor der Außenentwicklung.

Mit Vorlage der Planungsanzeige an die Abteilung Landesplanung der Staatskanzlei des Landes Schleswig-Holstein wurde in einer Potentialanalyse für den Innenbereich der Gemeinde Witzwort nachgewiesen, dass in der Gemeinde Witzwort nur wenige Flächen vorhanden sind, die sich für eine Wohnbebauung im Innenbereich eignen. Einer Wohnbebauung auf ggfs. vorhandenen Flächen stehen aktuelle Nutzungen entgegen. Identifizierte Leerstände im Innenbereich eignen sich nur sehr bedingt für eine Wohnbebauung. Ebenso ist im Bereich der Innerortslage bedingt durch die geschlossene Bauweise der vorhandenen Bebauung eine Schaffung von zusätzlichen Wohnangeboten im Innenbereich der Gemeinde nur sehr schwer möglich.

Somit stehen keine alternativen Planungsmöglichkeiten zur Ausweisung von insgesamt 8 Baugrundstücken im Zuge der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 8 in der Gemeinde Witzwort zur Verfügung. Die Gemeinde Witzwort verfügt über die für die Bebauung vorgesehene Fläche im Planbereich des B-Planes Nr. 8 und kann so der vorhandenen Wohnraumnachfrage, die im Bereich der Gemeinde Witzwort zu verzeichnen ist, durch die Ausweisung dieser Wohnbauflächen entsprechen.

14. Zusätzliche Angaben

*Fachbeitrag erstellt durch: Planungsgruppe OLAF/Bonin-Körkemeyer

14.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde auf der Grundlage der Umweltschutzziele übergeordneter Fachplanungen durchgeführt.

14.2 Schwierigkeiten bei der Erhebung bzw. Zusammenstellung der Grundlagen

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

14.3 Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen)

Erhebliche Auswirkungen konnten nicht festgestellt werden. Aus diesem Grund wird für diese Vorhaben kein Monitoring durchgeführt.

15. Zusätzliche Angaben

*Fachbeitrag erstellt durch: Planungsgruppe OLAF/Bonin-Körkemeyer

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Witzwort wird eine Wohnbaufläche von 11.986 m² ausgewiesen.

Im Zuge der Realisierung kommt es zu Versiegelung von einer Fläche von 3.997m², zur Verrohrungen von Grabenabschnitten mit einer Fläche von 151 m² im Bereich der Erschließungsstraße und des Räumstreifens sowie zur Entfernung von sieben Bäumen außerhalb des Geltungsbereiches.

Parallel erfolgt die 31. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Koldenbüttel, Witzwort, Uelvesbüll, Drage, Seeth und der Stadt Friedrichstadt für das Gebiet der Gemeinde Witzwort.

Die Art der Nutzung der bestehenden nördlichen Wohnbebauung wird weitergeführt. Der Ausgleich für die Bodenversiegelung erfolgt zum Teil im Geltungsbereich durch Festsetzung von Grünflächen und Flächen mit Bepflanzung sowie dem Räumstreifen. Zum Teil erfolgt der Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches über Maßnahmen für Wiesenbrüter. Die Grünstrukturen südlich der bisherigen Bebauung bleiben bis auf die Zufahrt zum Mewes-Ovens-Weg erhalten. Zur Eingrünung der neuen Wohnbauflächen sind Heckenpflanzungen geplant.

16. Artenschutzrechtliche Prüfung

*Fachbeitrag erstellt durch: Planungsgruppe OLAF/Bonin-Körkemeyer

Zur Beurteilung der möglichen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange in Umsetzung des Planvorhabens sind die Vorkommen der Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie von Relevanz. Es ist zu prüfen, ob durch die Planvorhaben die Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Dieses betrifft:

Das Schädigungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG) i.V.m. dem Tötungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Das Störungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Durch Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kann das Eintreten des Verbotstatbestands vermieden werden.

Für Anhang IV- Tier- und Pflanzenarten der FFH- Richtlinie und europäische Vogelarten nach der Vogelschutzrichtlinie liegt ein Verstoß gegen das Störungsverbot und bei unvermeidbaren Eingriffen gegen das Tötungsverbot nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

Unmittelbar vom Eingriff betroffen sind der Biotoptyp artenarmes Intensivgrünland (8.4.2), der Biotoptyp sonstiger Graben (4.5.3) und außerhalb des Geltungsbereiches der Biotoptyp Einzelbäume und Baumgruppen (3.3.3.) südlich des Wendehammers des Mewes-Ovens-Weges.

Da es sich bei dem Plangebiet um artenarmes Intensivgrünland (8.4.2) handelt, das durch die nördliche Wohnbebauung beeinflusst wird, wird nicht von einer Wirkung auf gefährdete Arten des Anhang IV – Tier- und Pflanzenarten der FFH-Richtlinie und europäischen Vogelarten ausgegangen. Der Biotoptyp sonstiger Graben (4.5.3) ist nur geringfügig durch Verrohrungen von dem Vorhaben betroffen. Eine Durchgängigkeit des Wasserflusses bleibt gegeben, so dass der Graben als Nahrungs- und Lebensraumhabitat erhalten bleibt. Der Biotoptyp artenarmes Intensivgrünland bleibt westlich im Umfeld erhalten, so dass mögliche betroffene Arten ausweichen können. Während der Bauzeit wird es im gesamten Geltungsbereich zu einer zeitweiligen Störung kommen, die jedoch mit Fertigstellung des Baus beendet ist.

Die Betroffenheit von weiteren Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie kann durch das Planvorhaben ausgeschlossen werden.

Vermeidung/Verringerung

- Verrohrung der Gräben außerhalb des Laichzeitraums (01.07. bis 15.03)
- Entfernung der Gehölze außerhalb der Schutzfrist (01.10.- 28.02.)
-

Arten, die durch den Eingriff beeinträchtigt werden, finden im räumlichen Zusammenhang neue Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Es wird daher gemäß § 44 Abs. 5 BNaSchG kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNaSchG vorliegen.

Ausgleich

Das Kompensationserfordernis wird zum Teil im Gebiet erfolgen. Die Kompensation außerhalb des Plangebietes soll auf das Entwicklungsziel Wiesenbrüter ausgerichtet werden.

Bewertung:

Aufgrund der Nähe zum Siedlungsraum und des angrenzenden offenen Landschaftsraumes sind durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Anlage:

Planunterlage „Bestand Biotoptypen“ M. 1 : 1000

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeinde Witzwort

am gebilligt.

Witzwort, den

Bürgermeister