

**Begründung**  
**zur 1. Änderung des**  
**Bebauungsplanes Nr. 8**

**für das Gebiet:**  
**südlich des Geschwister-Lorenzen-**  
**Weges, östlich des Friedhofs, west-**  
**lich des Süderohlfelderweges und**  
**nördlich des Reimersbude Sielzuges**

Vorlage zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Verfahrensstand nach BauGB:

18.11.2020

§ 3 (1)	§ 4 (1)	§ 3 (2)	§ 4 (2)	§ 4a (3)	§ 10
-	-				

## Verfahrensverlauf:

04.12.2019	Aufstellungsbeschluss, Verfahren gem. § 13b BauGB
09.03.2020	Planungsanzeige
Verzicht	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 (1) BauGB
Verzicht	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB
	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
	Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB
	Beteiligung der Behörden und TÖB nach § 4 (2) BauGB (Absendedatum)
	Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen nach § 3 (2) sowie § 4 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSERFORDERNIS .....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGE UND VERFAHREN.....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>8</b>
6.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	8
6.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	8
6.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE .....	9
6.4	VERKEHRSLÄCHEN .....	10
6.5	SONSTIGE FESTSETZUNGEN.....	10
6.6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	11
<b>7.</b>	<b>ERSCHLIEßUNG .....</b>	<b>13</b>
7.1	GENERELLES ERSCHLIEßUNGSKONZEPT UND VERKEHRERSCHLIEßUNG .....	13
7.2	VER- UND ENTSORGUNG, BRANDSCHUTZ .....	14
7.2.1	<i>Wasserversorgung .....</i>	<i>15</i>
7.2.2	<i>Löschwasserversorgung .....</i>	<i>15</i>
7.2.3	<i>Stromversorgung.....</i>	<i>15</i>
7.2.4	<i>Abwasserbeseitigung (Regenwasser- und Schmutzwasserkanalisation, Abwasserreinigung)</i> <i>.....</i>	<i>15</i>
7.2.5	<i>Abfallbeseitigung.....</i>	<i>20</i>
<b>8.</b>	<b>IMMISSIONEN.....</b>	<b>20</b>
<b>9.</b>	<b>KULTURDENKMALE.....</b>	<b>21</b>
<b>10.</b>	<b>NATUR UND ARTENSCHUTZ.....</b>	<b>22</b>
<b>11.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>23</b>

## **1. Vorbemerkungen**

Die Gemeinde Witzwort hat am 04.12.2019 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, geltend für das Gebiet südlich des Geschwister-Lorenzen-Weges, östlich des Friedhofs, westlich des Süderohlfelderweges und nördlich des Reimersbude Sielzuges gefasst.

Da der gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinden Seeth, Drage, Koldenbüttel, Witzwort, Uelvesbüll und der Stadt Friedrichstadt (altes Amt Friedrichstadt) den westlichen Bereich des Plangebietes der Gemeinde Witzwort als Grünfläche darstellt und der Bebauungsplan aus dieser Darstellung nicht entwickelt werden kann, wird der gemeinsame Flächennutzungsplan gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Die vorliegende Planung wurde der Landesplanungsbehörde im Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz angezeigt.

Der damaligen Planungsanzeige zum Bebauungsplan Nr. 8, mit dem ursprünglich auch der Bereich überplant werden sollte, der jetzt Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist, wurde eine Unterlage beigefügt, die die Potenziale der Innenentwicklung für die Gemeinde Witzwort aufzeigt. Vor dem Hintergrund des Landesentwicklungsplanes 2010 hat die Innenentwicklung bei der Schaffung neuer Wohnbauflächen Vorrang vor der Außenentwicklung. Somit sind neue Wohneinheiten vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu erstellen. Bevor eine Gemeinde Wohnbauflächen ohne gesicherte Erschließung ausweist, ist sie gehalten, das Potenzial 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 Innenbereichs 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.

Aufgrund der weitgehend geschlossenen Bebauung im Innenbereich ist die Schaffung von zusätzlichen Wohnangeboten nur sehr schwer möglich.

Letztlich wurde ein freies Kontingent von bis zu 15 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 festgestellt.

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

Die Landesplanung hatte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Schreiben vom 29.12.2014 unter Verweis des aus Sicht der Landesplanung verbleibenden gegen Null tendierenden Entwicklungspotenzials bis zum Jahr 2025 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 Wohnkontingente 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. Mit diesem Umfang an Wohneinheiten wurde der Bebauungsplan Nr. 8 am 23.10.2018 rechtskräftig.

Nach der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes von 2018 wurden die Vorgaben des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens aktualisiert. Danach steht der Gemeinde folgender, wohnbaulicher Entwicklungsrahmen zur Verfügung:

<u>Wohnungsbestand am 31.12.2017</u>	<u>515 Wohneinheiten (WE)</u>
Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen bis 2030	52 WE
Baufertigstellungen 2018	0 WE
(Wohnungsbestand am 31.12.2018: 515 WE)	
Baufertigstellungen 2019	4 WE
(Annahme gem. Baugenehmigungen 2018: 4 WE)	
Innenentwicklungspotenziale	15 WE
<u>Baugebiet (1. Änd. B-Plan 8)</u>	<u>11 WE</u>
Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen nach 1. Änd. B-Plan 8	22 WE

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2020, Informationen zum Gebäude und Wohnungsbestand, Aktueller Stand dieser Statistik: 31.12.2018.

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

Aufgrund der Markt- und Nachfragesituation strebt die Meierei in Kürze an, umfangreiche bauliche Erweiterungen bzw. Betriebserweiterungen vorzunehmen. Eine entsprechende Bauleitplanung ist bereits eingeleitet worden, 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 Ortslage und auch im sonstigen Innenbereich der Gemeinde Witzwort eine Schaffung von zusätzlichen Wohnangeboten nur sehr schwer möglich ist, wie die Potenzialanalyse für die Innenentwicklung ausweist, beabsichtigt die Gemeinde Witzwort auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche, deren östlicher Teil sich im Eigentum der Gemeinde Witzwort und der westliche Teil in Privateigentum befindet, Grundstücke für eine Wohnbebauung auszuweisen.

## **3. Rechtliche Grundlage und Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung von September 2004, zuletzt geändert am 20.07.2017 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 2017.

Da mit dem Bebauungsplan Nr. 8 einschließlich seiner 1. Änderung eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird und Wohnbauflächen im direkten Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ausgewiesen werden, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitigen Beteiligungen wird verzichtet. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

#### **4. Räumlicher Geltungsbereich**

Gegenstand der Planung ist das Gebiet südlich des Geschwister-Lorenzen-Weges, östlich des Friedhofs, westlich des Süderohlfelderweges und nördlich des Reimersbude Sielzuges in der Gemeinde Witzwort. Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 331 sowie die Flurstücke 335, 336 und 348 der Flur 19 in der Gemarkung Witzwort. Das Flurstück 348 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Witzwort, die Flurstücke 335 und 336 im Privateigentum. Das Flurstück 331 (Reimersbude Sielzug) befindet sich im Eigentum des Sielverbandes Reimersbude.

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,2 ha.

#### **5. Übergeordnete Planungen**

Gemäß **Landesentwicklungsplan 2010** (LEP 2010) nimmt die Gemeinde Witzwort keine zentralörtliche Funktion wahr. Sie liegt im ländlichen Raum, innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung. Die Ortslage liegt zudem innerhalb des 10-km-Umkreises um das Mittelzentrum Husum. Für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion soll sich die wohnbauliche Entwicklung am örtlichen Bedarf orientieren. Das Gemeindegebiet liegt unmittelbar an der Landesentwicklungsachse (B 5).

Im **Regionalplan für den Planungsraum V** sind der Gemeinde entsprechende Darstellungen zugewiesen. Demnach liegt die Gemeinde auch hier ohne zentralörtliche Funktion im ländlichen Bereich.

In Karte 1 im **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I** von Januar 2020 liegt das Plangebiet in einem Wiesenvogelbrutgebiet. In der Karte 2 ist das Plangebiet als Teil eines Gebietes, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt und als Gebiet mit besonderer Erholungsfunktion dargestellt. Die Karte 3 enthält für das Plangebiet keine Darstellungen.

Im gemeinsamen **Flächennutzungsplan** von 1974 der Gemeinden Seeth, Drage, Koldenbüttel, Witzwort, Uelvesbüll und der Stadt Friedrichstadt (altes Amt Friedrichstadt) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der 2. Änderung von 1984 wurde der ungefähre Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 als gemischte Baufläche sowie die gemeindliche Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 als Wohnbaufläche und als Grünfläche dargestellt. Mit der 31. Änderung wurde die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 8 als Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist die im Privateigentum befindliche Baufläche weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese wie auch die Darstellung der Grünfläche sind im Wege der Berichtigung als Wohnbaufläche darzustellen. Der in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungs-

planes Nr. 8 einbezogene Reimersbuder Sielzug, als Teilabschnitt des Gewässers, bedarf im Zuge der Planung aufgrund der Satzung des Sielverbandes einer besonderen Berücksichtigung.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Witzwort weist den für die Bebauung vorgesehenen Flächen keine bedeutende Rolle hinsichtlich einer Schutzfunktion zu. Für den baulichen Eingriff im Gebiet ist gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

## **6. Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß der Planungsziele der Gemeinde und in Fortsetzung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für das gesamte Plangebiet werden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Neben den allgemein zulässigen Wohngebäuden sind Handwerksbetriebe ausnahmsweise zulässig. Mit dieser Art der Feinsteuerung wird die Anforderung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB erfüllt, nach der mit dem Bebauungsplan unter Wahrung des Gebietscharakters eine Wohnnutzung begründet werden muss.

Im gesamten Plangebiet sind Kleinwindkraftanlagen unzulässig.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im gesamten Plangebiet ist je angefangene 800 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche maximal **eine Wohneinheit** zulässig. Nach den in der Planzeichnung vorgesehenen Grundstückszuschnitten weisen die Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 5 eine Größe von rd. 760 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup> auf. Dies entspricht der Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser im Gemeindegebiet Witzwort. Das im Privatbesitz befindliche Baugrundstück Nr. 6 hat eine Gesamtgröße von ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Demnach sind hier maximal vier Wohneinheiten zulässig. Damit könnten im gesamten Plangebiet bis zu 11 Wohneinheiten entstehen.

Die **Höhenlage** baulicher Anlagen wird unter Festsetzung eines **Bezugspunktes** (Mischwasserkanalschacht im Mewes-Ovens-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 auf Grundlage einer Bestandsvermessung des Plangebietes sowie unter Berücksichtigung einer Vorplanung für die Gradientenhöhe der Erschließungsstraße im Plangebiet für die einzelnen Baugrundstücke gesondert ausgewiesen und festgesetzt.

Aufgrund der unterschiedlichen, zulässigen Dachformen wird die **Gebäudehöhe als Oberkante (OK)** festgesetzt. Sie beträgt für alle Baugrundstücke maximal 9,0 m bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens und entspricht der im Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzten Gebäudehöhe sowie der übrigen Bebauung in der näheren Umgebung.

Die **Traufhöhen** ermitteln sich aus der Differenzhöhe des Schnittpunktes der äußeren Begrenzung der Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche zur tatsächlich gemessenen Höhe des Erdgeschossfußbodens. Die zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen darf 1,5 m nicht unterschreiten und 3,5 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind die Traufen von Krüppelwalmen. Die Traufhöhe bei Pultdächern darf höchstens 3,5 m bezogen auf die niedrige Traufe und höchstens 9,0 m bezogen auf die hohe Traufe betragen.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch Antennen- und Photovoltaikanlagen nicht überschritten werden.

Wie bereits im Bebauungsplan Nr. 8 und in Anlehnung an die vorhandene Bebauung der näheren Umgebung wird für alle sechs Baugrundstücke maximal ein **Vollgeschoss** zugelassen. Darüber hinaus ist ein ausbaubares Dachgeschoss zulässig, soweit es nicht die Dimension eines Vollgeschosses gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holsteins (LBO) annimmt.

Die maximale Gebäudehöhe gilt nicht für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Für diese Anlagen gilt eine maximale Höhe von 4,5 m, gemessen über der jeweiligen Erdgeschossfußbodenhöhe des Hauptgebäudes.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für alle Baugrundstücke eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,3 festgesetzt. Die GRZ von 0,3 setzt das Maß im Bebauungsplan Nr. 8 bei etwa gleich großen Baugrundstücken fort. Die zulässige Grundfläche darf durch baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 50% überschritten werden. Der Gesamtversiegelungsgrad für alle sechs Baugrundstücke liegt demnach bei ca. 45%, was einer versiegelten Fläche von knapp 3.500 m<sup>2</sup> entspricht.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

---

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen eine **offene Bauweise** mit einer ausschließlichen **Einzelhausbebauung** vor. Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind ausgeschlossen, d.h. eine Flurstücksteilung ist unzu-

lässig, wenn dadurch ein Gebäude direkt an die Flurstücksgrenze ohne den erforderlichen Mindestgrenzabstand angrenzen würde. Die offene Bauweise entspricht dem Charakter der vorhandenen Bebauung in der Umgebung.

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten sind die festgesetzten **Baugrenzen** so gewählt, dass die Hauptgebäude jeweils im nördlichen Bereich der einzelnen Baugrundstücke liegen und somit am neu gebildeten Ortsrand zum Reimersbude Sielzug einen größtmöglichen Abstand aufweisen.

**Garagen** gemäß § 12 BauNVO sowie **Nebenanlagen** gemäß § 14 BauNVO mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Einfriedungen, Fahnenmasten, Mülltonnenplätzen und Mülltonnenschränken müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einhalten.

#### **6.4 Verkehrsflächen**

---

In der Planzeichnung – Teil A – des Bebauungsplanes ist die für die Erschließung des Baugebietes erforderliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließungsstraße erhält im Osten eine Anbindung an die Erschließungsstraße des ersten Bauabschnittes (B-Plan Nr. 8) sowie in Richtung Norden an die vorhandene Wendeanlage des Mewes-Ovens-Weges und endet im Westen zwischen den Baugrundstücken Nr. 5 und Nr. 6 mit einem Wendepplatz.

#### **6.5 Sonstige Festsetzungen**

---

Zur Grüngestaltung im Plangebiet werden in der Grünfläche nördlich der Straßenverkehrsfläche insgesamt acht standortgerechte, kleinkronige Laubbäume in Hochstammqualität gepflanzt. Hierzu sind entsprechende Festsetzungen im Text (Teil B) enthalten.

Auf den öffentlichen Grünflächen nördlich der Straßenverkehrsfläche und als Einfassung an der Südseite der Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 5 (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die Gemeinde Witzwort will durch diese Bepflanzungen einen Ausgleich für die baulichen Eingriffe innerhalb des Plangebietes realisieren. Durch die Inanspruchnahme von öffentlichen Flächen wird eine sach- und fachgerechte Unterhaltung sowie Nachpflanzung dauerhaft sichergestellt.

Die Flächen der vorhandenen Gräben sind in der Planzeichnung als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Damit eine sach- und fachgerechte Bewirtschaftung des Reimersbude Sielzuges an der Südseite des Plangebietes gewährleistet ist, wird zwischen den Baugrundstücken und dem Verbandsgewässer eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Sielverbandes Reimersbude festgesetzt.

## 6.6 Örtliche Bauvorschriften

---

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht gemäß § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können. Die Gemeinde Witzwort macht von dieser Möglichkeit Gebrauch und nimmt in den Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften hinsichtlich der Gebäudegestaltung, insbesondere für die Dächer und Sichtflächen der Gebäude (Fassaden), auf.

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

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich im Wesentlichen an den Gestaltungsvorgaben der letzten Baugebiete in der Gemeinde Witzwort. Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften wurden aufgrund der positiven Erfahrungen der Gemeinde aus dem Bebauungsplan Nr. 7 übernommen. Fortgeschrieben wurden diese Vorschriften zur Gestaltung insbesondere durch die Nachfrage von Bauinteressenten nach Pultdächern.

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

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

Die Ausbildung von Gauben trägt maßgeblich zur Gestaltung der Dachflächen bei. Im Fall von 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 3,5 m nicht überschreiten. Die Abstände der Gauben zum Ortgang oder Walm müssen mindestens 2,0 m betragen.

Es sind nur einfarbige matte Dacheindeckungen mit Dachziegeln und Betondachsteinen in den Farben Braun, Grau, Anthrazit und Schwarz zulässig. Bis zu 20% der gesamten Dachoberfläche sind in Glas 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 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 und parallel zur Dacheindeckung auszubilden.

Diese Bauvorschriften sind zum Schutz des Landschaftsbildes umso wichtiger, da die Wohngebäude am äußeren, südöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Witzwort liegen und von weitem sichtbar sind.

Aus den gleichen Gründen gelten auch für die Fassadenflächen der Gebäude entsprechende Regelungen. Demnach sind für die Fassaden nur einfarbiges, nicht glänzendes Verblendmauerwerk, Putz oder Holz zulässig. Bei Fassaden aus Holz sind Blockbohlen im Bereich der Sichtflächen nicht zulässig.

Teilflächen bis zu 20% der Gesamtfläche der Wandabwicklung eines Gebäudes können in Glas ausgeführt werden, wobei Fenster- und Türöffnungen sowie Wandflächen von Wintergärten Teil der Gesamtfläche der Wandabwicklung sind.

Die Gestaltung der Fassadenoberflächen oberhalb des Erdgeschosses (Giebel-dreiecke sowie vertikale Bauteile von Dachaufbauten) ist bei 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 einfarbige Metallverkleidungen (Zink, Kupfer, farbbeschichtete Aluminiumplatten) oder kleinformartige oder brettartige Fassadenelemente (Faserzement, Kunststoff) verwendet werden.

Wandflächen von Garagen gemäß § 12 BauNVO und von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO müssen denen des Hauptgebäudes entsprechen. Sie sind bei Nebenanlagen auch in Holz und Glas sowie bei Garagen in Holz 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- oder Rücksprünge von diesem abgesetzt werden. Wintergärten sind nur an Hauptgebäude angebaut zulässig und dürfen die hinteren Baugrenzen – von der öffentlichen Erschließungsstraße aus gesehen – überschreiten.

Die Flächen von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen dürfen zusammen nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> pro Grundstück betragen, ausgenommen hiervon sind Zugänge und Zufahrten. Die Grundflächen von Wintergärten dürfen 30 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten. Je Grundstück ist nur ein freistehendes Gartenhaus in Holzbauweise bis maximal 30 m<sup>3</sup> Rauminhalt ohne Feuerstätte und Abort zulässig. Sie sind mit einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig. Zusätzlich ist die Errichtung eines Gewächshauses in Skelettbauweise mit den gleichen Bemessungen zulässig.

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. Die Ansichtsbreite der tragenden Konstruktion darf 15 cm nicht überschreiten. Die Festsetzungen hinsichtlich der Gebäude für Dächer und Fassaden finden bei Wintergärten keine Anwendung.

Einfriedigungen sind an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen über dem jeweiligen angrenzenden Gelände, zulässig. In diesen Bereichen sind Einfriedigungen nur als Holzzaun oder standortgerechte, heimische Hecke zulässig. An den Grundstücksgrenzen zur Straßenverkehrsfläche sind nur Zäune, Hecken aus heimischen Laubgehölzen und Wälle mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Grell leuchtende Farben sind unzulässig.

Auf den Baugrundstücken sind für Flächenbefestigungen Vollversiegelungen wie Asphaltierung, Betonierung, engfugiges Pflaster in Verbindung mit Fugenverguß oder Fugenvermörtelung, nicht zulässig, um den Versiegelungsgrad und damit die Abflussmengen des Oberflächenwassers soweit wie möglich zu reduzieren. Dem entsprechend ist auch je Grundstück nur eine Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen in einer Breite von bis zu 4,0 m zulässig.

## **7. Erschließung**

### **7.1 Generelles Erschließungskonzept und Verkehrserschließung**

Zur Ermittlung der Geländehöhen und des Geländeprofiles wurden parallel zur Planerstellung 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 der festgesetzten Erdgeschossfertigfußböden berücksichtigt worden.

In der Planzeichnung ist der Bezugspunkt (Kanalschachtabdeckung der Mischwasserkanalisation) im Bereich des Wendeplatzes des Mewes-Ovens-Weges dargestellt. Die Oberkante in der Mitte der Kanalschachtabdeckung wurde mit der Bezugspunkthöhe  $\pm 0,0$  m festgelegt.

Das geplante Baugebiet grenzt an den südöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Witzwort und an die westliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 an. Die bestehenden Strukturen am südlichen Siedlungsrand insbesondere der Parzellengraben an der nördlichen Grenze des Plange-

bietes werden weitestgehend erhalten. Der Graben wird in seiner Art und Funktion aufrechterhalten. Die Erschließungsstraße erhält eine Anbindung nach Osten an die Erschließungsstraße (Bürgermeister-Berendt-Weg) und zum Mewes-Ovens-Weg. Zwischen der Erschließungsstraße und dem Parzellengraben wird im Bereich der Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 5 ein öffentlicher Grünstreifen angelegt, auf dem einheimische und standortgerechte Bäume gepflanzt werden.

In Vorabstimmungen mit dem Sielverband Reimersbude und dem Deich- und Hauptsielverband Eiderstedt folgte eine grundsätzliche Zustimmung des Sielverbandes zur Reduzierung der Räumstreifenbreite von üblicherweise 8,0 m auf 5,0 m. Dieser Räumstreifen ist als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Sielverbandes Reimersbude und der Versorgungsunternehmen im Bebauungsplan festgesetzt.

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 eine Verbindung vom Sielzug zum Wendepplatz am westlichen Endpunkt der Erschließungsstraße zwischen dem Baugrundstück Nr. 5 und Nr. 6 geplant. Dieser Unterhaltungsweg hat eine Breite von 5,0 m mit einer Randbepflanzung (Hecke). Diese Bepflanzungen verbleiben vollständig im Eigentum der Gemeinde Witzwort, 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 4,5 m breite Fahrbahn auszubilden mit einem einseitigen Bankett in einer Breite von 1,5 m auf der Seite der Baugrundstücke. Dieses Bankett dient zur Aufnahme von Versorgungsleitungen. Die Entsorgungsleitungen (Schmutz- und Regenwasserkanalisation) werden im Bereich der Fahrbahn platziert. Die Gliederung des Verkehrsraums und der Seitenbereiche entspricht der Erschließungsstraße im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 und ist im Schnitt A-A im Bebauungsplan dargestellt.

## **7.2 Ver- und Entsorgung, Brandschutz**

---

Die Einrichtungen der Versorgung werden im Zuge der Erschließungsplanung von den Versorgungsunternehmen separat auf Grundlage der Festsetzungen, insbesondere der Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, und in Abstimmung mit der Gemeinde Witzwort geplant.

Die Entsorgung (Schmutz- 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 sind folgende Hinweise zu berücksichtigen.



### **7.2.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Eiderstedt.

### **7.2.2 Löschwasserversorgung**

Gemäß § 2 Brandschutzgesetz Schleswig-Holstein ist die Gemeinde Witzwort grundsätzlich für die Löschwasserversorgung zuständig. Die Gemeinde wird sich dazu der Freiwilligen Feuerwehr bedienen. Für Abstimmungen mit der Freiwilligen Feuerwehr und der Gemeinde in Bezug auf Einhaltung der DVGW Richtlinien (Blatt W 405) steht der Wasserbeschaffungsverband Eiderstedt zur Verfügung. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss als Grundsatz eine den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW entsprechende Löschwasserversorgung von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt werden.

Zur Löschwasserentnahme sind an geeigneter Stelle Unterflurhydranten PN 16 nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten PN 16 nach DIN 3222 einzubauen. Kosten für die Feuerlöschversorgung (Hydranten, Vorschieber) werden der Gemeinde vom Wasserbeschaffungsverband Eiderstedt in Rechnung gestellt. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundsatz) dienen, dürfen dabei 150 m nicht überschreiten. Für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von maximal 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche eine Entnahmestelle (Hydrant) vorhanden sein. Die Standorte der Hydranten sind mit Hinweisschildern für die Feuerwehr nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Im Wendepunkt des Mewes-Ovens-Weges befindet sich ein Unterflurhydrant, der einen Abstand von ca. 150 m bis zum Wendepunkt am westlichen Endpunkt der Erschließungsstraße aufweist.

### **7.2.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über einen Anschluss an das Netz der Schleswig-Holstein-Netz AG.

### **7.2.4 Abwasserbeseitigung (Regenwasser- und Schmutzwasserkanalisation, Abwasserreinigung)**

Im Bereich der Gemeinde Witzwort ist der **Wasserbeschaffungsverband Eiderstedt** Träger der Abwasserentsorgung und Abwasserbehandlung sowohl für die Schmutzwasserentsorgung als auch für die Oberflächenwasserentsorgung.

Die im Zuge der Erschließung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 erforderlichen Entwässerungseinrichtungen stehen im direkten Zusammenhang zu den Abwasseranlagen, die für die Erschließung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 8 geplant und errichtet wurden.

So wurden bereits im Zuge dieser Erschließungsarbeiten für die Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation Rohrleitungen im Übergangsbereich Bebauungsplan Nr. 8 / 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 8 Richtung Westen bis an die Geltungsbereichsgrenzen herausgezogen.

Für die Schmutzwasserentsorgung wurde bereits vorrausschauend die Tiefenlage der Freigefällekanäle so festgelegt, dass ein Anschluss sämtlicher Grundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 an das bestehende Leitungssystem möglich ist.

Das im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 anfallende Schmutzwasser wird dann über die bereits im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 8 errichtete Abwasserpumpstation an die zentrale Kläranlage angeschlossen.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 werden voraussichtlich 8 – 11 Wohneinheiten anzuschließen sein. Unter Berücksichtigung einer üblichen Belastung von 3,5 bis 4,0 EGW je Wohneinheit ist mit einer zusätzlichen Belastung von rd. 35 – 40 EWG für die zentrale Kläranlage zu rechnen.

Die Kläranlage weist nach derzeitigem Erkenntnisstand noch hinreichende Kapazitäten auf, um die zusätzliche Belastung aus dem Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 aufnehmen zu können.

Für die Oberflächenentwässerung ist im Zuge der Erschließungsplanung abzustimmen und zu entscheiden, inwieweit Teilflächen der vorgesehenen Grundstücke 1 – 6 an die vorgestreckte Leitung angeschlossen werden können oder aber ob der westliche Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 über eine weitere Einleitungsstelle in die weiterführende Vorflut – Verbandsgräben Reimersbuder Sielzug des Sielverbandes Reimersbude – angeschlossen werden muss. Hierzu könnte zum Beispiel eine RW-Kanalleitung in Verlängerung des Wendepunktes im Trassenverlauf des Unterhaltungsweges verlegt werden mit Ausbildung einer Einleitungsstelle am Reimersbuder Sielzug.

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

Mit jahreszeitlich bedingten hohen Grundwasserständen (im Winterhalbjahr oberflächennah) ist eine Versickerung bzw. Verrieselung von Oberflächenwasser im Plangebiet – auch auf den Baugrundstücken – nicht oder nur äußerst eingeschränkt möglich.

Auf Grundlage der neuen Anforderungen für die Oberflächenwasserbehandlung in neu ausgewiesenen Wohnbaugebieten sind speziell die Belange hinsichtlich Versickerung, Verdunstung sowie Retention von Oberflächenwasser zu berücksichtigen.



Eine Baugrunderkundung wurde durch die Gemeinde Witzwort bereits im Zuge der Ausarbeitung der Bauleitplanung in Auftrag gegeben. Das darauf basierende Baugrundgutachten weist aus, dass die in der Marsch üblichen Bodenverhältnisse mit bindigen Kleiböden unterhalb der Oberbodenlage in Verbindung mit den hohen Grundwasserspiegellagen generell eine Versickerung nach dem Regelwerk der DWA, A 138 - speziell im Winterhalbjahr - nicht ermöglichen. Somit ist davon auszugehen, dass vor Einleitung von Oberflächenwasser in die Verbandsgewässer ein Regenwasserrückhalt zwingend erforderlich ist.

Bereits im Vorwege haben angesichts der Problematik der bestehenden Baugrundverhältnisse in Verbindung mit den Randbedingungen der Vorflut im Marschbereich der Halbinsel Eiderstedt Vorabstimmungen unter Beteiligung der Gemeinde Witzwort, dem Wasserverband Eiderstedt, dem Deich- und Hauptsielverband Eiderstedt sowie der unteren Wasserbehörde des Kreises Nordfriesland stattgefunden.

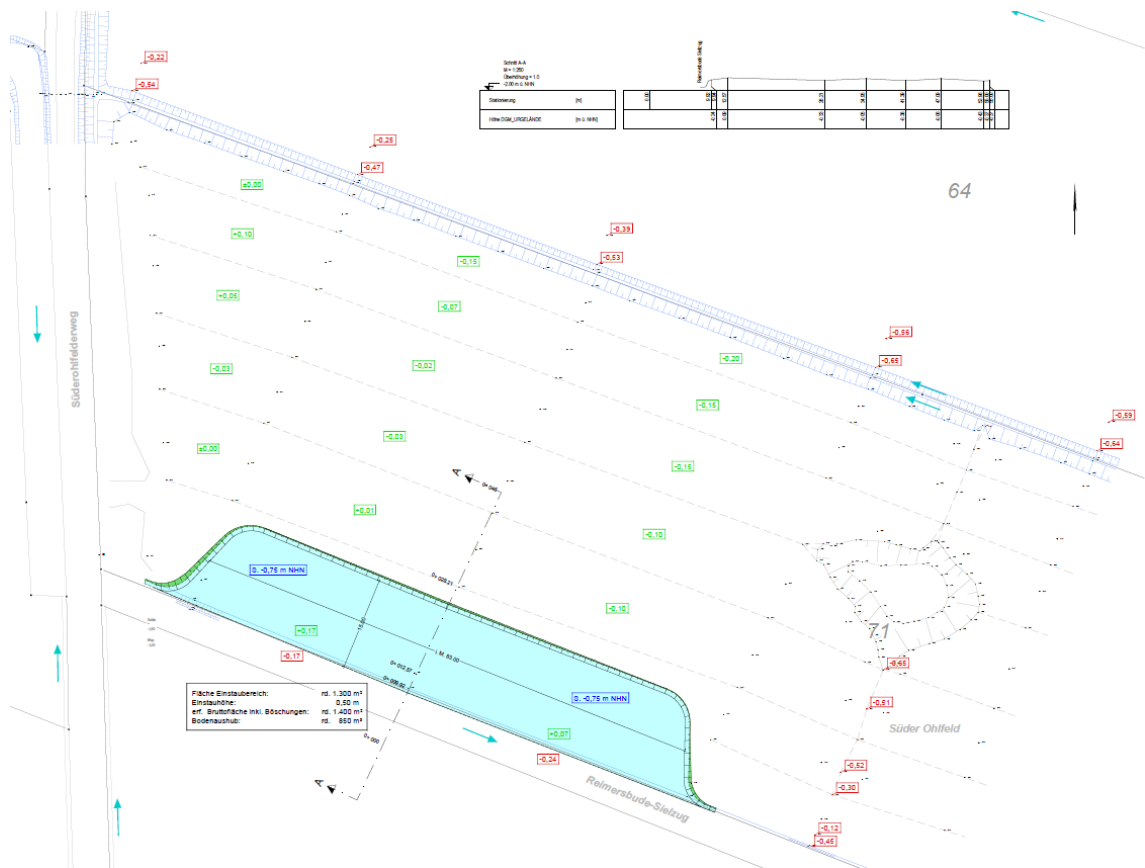
Nach übereinstimmender Einschätzung der an diesen Gesprächen Beteiligten sollte davon abgesehen werden, ein Regenrückhaltebecken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festzusetzen. Es sollte vielmehr nach Möglichkeiten gesucht werden, zusätzliche Speicherräume im (näheren) Umfeld des Vorfluters Reimersbuder Sielzug (Verbandsgewässer des Sielverbandes Reimersbude) für den Regenwasserrückhalt zu errichten. Somit könnte dann dieses geschaffene Rückhaltevolumen nicht ausschließlich für die Wohnbauflächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 zur Verfügung gestellt werden, sondern für den Regenwasserrückhalt und das Regenwassermanagement insgesamt im Bereich des Verbandsgewässer-Systems. Nach Vorabstimmungen zwischen der unteren Wasserbehörde des Kreises Nordfriesland und dem Deich- und Hauptsielverband Eiderstedt sollte dann ein effektiv nutzbares Volumen bereitgestellt werden von 500 m<sup>3</sup> je ha Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplanes.

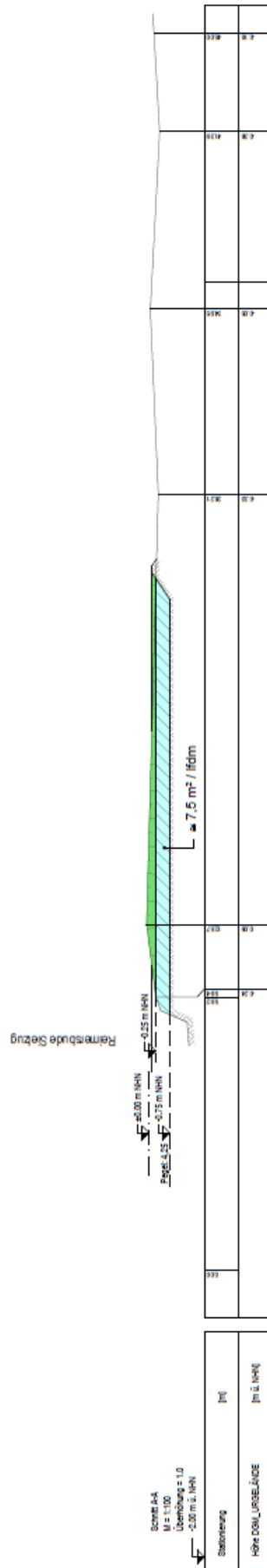
Diesen Gedanken folgend, wurden in Vorabstimmungen zwischen der Gemeinde Witzwort, dem Wasserverband Eiderstedt und den zuständigen Sielverbänden nach potenziell geeigneten Flächen für die Realisierung eines Rückhaltereaumes im Nahbereich des Verbandsgewässers „Reimersbuder Sielzug“ gesucht.

In diesen Vorabstimmungen ist es gelungen mit einem Landanlieger Einvernehmen dahingehend zu erzielen, dass dieser der Gemeinde Witzwort einen Teilbereich seiner landwirtschaftlichen Nutzfläche, die direkt angrenzend an den Reimersbuder Sielzug östlich des Süderohlfelderweges liegt, zur Schaffung des erforderlicher Rückhaltevolumen bereitstellt.



Den nachstehenden Planzeichnungen kann die für eine Gewässeraufweitung des Reimersbuder Sietzuges vorgesehene Fläche im Lageplan und im Querschnitt ersehen werden. Für die Ausweisung der insgesamt rd. 1,2 ha großen Fläche des Geltungsbereiches sind somit  $1,2 \cdot 500 \text{ m}^3 / \text{ha}$ , somit insgesamt rd.  $600 \text{ m}^3$  Stauraum bereit zu stellen.





Zur Ermittlung des Stauraumes wurde für die Höhe der Überlaufschwelle (untere Wasserspiegellage) eine untere Einstauhöhe von  $-0,75$  m NHN zu Grunde gelegt. Dieser Wert ergibt sich aus den Pegelaufzeichnungen des DHSV Eiderstedt im Umfeld der geplanten Baumaßnahme (Pegelhöhe  $+4,25$  m). Der obere Wasserspiegel / die obere Wasserspiegellage ergibt sich aus dem Flächennivellement unter Berücksichtigung der umgebenden Geländehöhen so, dass die umliegenden Flächen durch den Bemessungswasserspiegel nicht eingestaut werden.

Zur Erzielung des erforderlichen Rückhaltevolumen von rd.  $600$  m<sup>3</sup> ist bei einer Einstauhöhe von  $-0,75$  m NHN /  $-0,25$  m NHN =  $0,50$  m Wasserspiegeldifferenz, eine Netto-Rückhaltebeckenfläche von rd.  $600$  m<sup>3</sup> /  $0,50$  m =  $1.200$  m<sup>2</sup> erforderlich. Einschließlich der erforderlichen Abböschungen und Randbereiche ergibt sich der Brutto-Flächenbedarf zu rd.  $1.500$  m<sup>2</sup>.

Eine detaillierte hydraulische Berechnung der Regenwasserkanalisation, sowie der Rückhaltemaßnahmen und der Einleitungsmengen erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. Entsprechende Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Oberflächenwasser und für die vorgesehenen Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt sind unter Beteiligung des Sielverbandes Reimersbude über die untere Wasserbehörde des Kreises Nordfriesland zu stellen.

### **7.2.5 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Nordfriesland (AWNF). Die Erschließungsstraße und der Wendepplatz am westlichen Ende zwischen den Baugrundstücken Nr. 5 und Nr. 6 sind zur Befahrung durch ein dreiaxsiges Müllsammelfahrzeug dimensioniert,

## **8. Immissionen**

Durch die Lage des Baugebietes südlich der bestehenden Wohnbebauung der Gemeinde Witzwort sowie den im Umfeld bestehenden Nutzungen (Landwirtschaft, Friedhof) in Verbindung mit geringen Verkehrsbelastungen im Bereich der Gemeindestraße Süderohlfelderweg geht die Gemeinde Witzwort davon aus, dass besondere Maßnahmen zum Schallschutz im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 nicht erforderlich sind.

Diese Einschätzung wurde gestützt durch die Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft, Umweltschutz und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR), Technischer Umweltschutz - Regionaldezernat Nord, die im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 8 eingeholt wurde.

In der Nähe zum geplanten Wohngebiet befindet sich in südwestlicher Richtung mit der Meierei NordseeMilch eG eine genehmigungsbedürftige Anlage nach Bundesimmissionsschutzgesetz. Durch den Betrieb können generell Geruchsmissionen auftreten. Erhebliche Belästigungen oder Beeinträchtigungen





## **10. Natur und Artenschutz**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. In Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich des baulichen Eingriffs im Gebiet nicht erforderlich. Die Existenz geschützter Biotope im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) im Plangebiet ist nicht bekannt. Daher ist auch in diesem Zusammenhang kein Ausgleich erforderlich.

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.

Da unmittelbar vom Eingriff nur der Biotoptyp artenarmes Intensivgrünland (8.4.2) betroffen ist, der zudem durch die nördliche Wohnbebauung geprägt ist, wird nicht von einer Wirkung auf gefährdete Arten des Anhang IV – Tier- und Pflanzenarten der FFH-Richtlinie und europäischen Vogelarten ausgegangen. Der Biotoptyp artenarmes Intensivgrünland bleibt im Umfeld erhalten, so dass mögliche betroffene Arten ausweichen können. Während der Bauzeit wird es im gesamten Plangeltungsbereich zu einer zeitweiligen Störung kommen, die jedoch nach der Bauphase beendet ist.

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

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 nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNaSchG vorliegen.

## 11. Flächenbilanz

Flächenart	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	7.836 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	1.239 m <sup>2</sup>
Wasserflächen (Flächen für Regelung des Wasserabflusses)	2.253 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche / Pflanzfläche	656 m <sup>2</sup>
<b>Fläche Plangeltungsbereich</b>	<b>11.984 m<sup>2</sup></b>

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeinde Witzwort  
am ..... gebilligt.

Witzwort, den .....

.....  
Bürgermeister