

Gemeinde Welt

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 3
für das Gebiet Hausgrundstück „Markenkoog 3+5“,
ca. 300 m nördlich der Straße „Markenkoog

Stand Oktober 2018

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



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Anlass und Ziel der Planung	3
2. Übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1 Ziele der Raumordnung	4
2.2 Flächennutzungsplan	4
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
3.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung	6
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche	7
3.4 Erschließung	7
3.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
3.6 Denkmalschutz	8
4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	9
4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung	9
5. Umweltbericht	10
5.1 Einleitung	10
5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	11
5.3 Zusätzliche Angaben	15
6. Rechtsgrundlagen	17

1. Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) umfasst das Flurstück 23 sowie Teile der Flurstücke 22 und 29 der Flur 6 der Gemarkung Welt. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des B-Plans ist ca. 1,5 ha groß und liegt ca. 1,3 km östlich der Ortslage Welts. Er umfasst die bestehende Hofstelle sowie die ca. 280 m lange Zufahrt zur nächsten öffentlichen Straße, Markenkoog, im Süden.

Die Gemeinde Welt mit 216 Einwohnern (Stand 30.09.2017) liegt im Süden der Halbinsel Eiderstedt. Neben der Ortslage rund um die Kirchwarft umfasst das Gemeindegebiet auch weite Koogflächen mit vereinzelter Streubebauung meist in Form von einzelnen Hofstellen, zu denen auch das Plangebiet zählt.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

In der ländlich geprägten Gemeinde spielt der Tourismus eine immer größere wirtschaftliche Bedeutung. Durch die günstige Lage zwischen der Stadt Garding als Versorgungszentrum, dem Tourismusort St. Peter-Ording, der Nordsee mit der nahegelegenen Bade- stelle Vollerwiek sowie dem Eidersperrwerk und dem Katinger Watt als touristischen Anlaufpunkten bieten sich in der Gemeinde gute Voraussetzungen, die landwirtschaftliche Prägung und die typische Landschaft mit dem Tourismus zu verbinden.

Genau dies hat der im Plangebiet ansässige Landwirt vor. Der landwirtschaftliche Betrieb bewirtschaftet derzeit ca. 100 ha durch Weidemast mit Rindern und Schafen. Im Gebäudebestand der Hofstelle sind bereits vier Ferienwohnungen eingerichtet. Nun soll die Marke „Ferien auf dem Bauernhof“ dort ausgebaut werden, um die landwirtschaftliche Nutzung zu stützen. Die Alternative, sich mit zusätzlichen Viehställen oder ähnlichen Maßnahmen in Richtung landwirtschaftlichem Großbetrieb zu entwickeln, um konkurrenzfähig zu bleiben, möchte der Betreiber nicht gehen. Statt dessen sollen separate Ferienwohneinheiten, derzeit geplant als Mobilheime, auf dem Gelände der Hofstelle entstehen.

Da sich die Hofstelle im baurechtlichen Außenbereich befindet, ist dafür die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Die Gemeinde unterstützt die Planung, da damit die Struktur des landwirtschaftlichen Familienbetriebs erhalten werden kann, ohne dass konflikträchtige Großstrukturen in der Viehhaltung entstehen, und gleichzeitig die touristische Beherbergung in der Gemeinde gefördert wird. Wie oben dargestellt, entspricht dies genau den gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen.

Daher stellt die Gemeinde den vorliegenden Bebauungsplan auf.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung

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

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

Die städtebauliche Entwicklung soll grundsätzlich in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen (Kapitel 2.7 LEP). Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Die Lage des Plangebiets widerspricht diesem Ziel grundsätzlich. Es handelt sich jedoch um eine bestehende Hofstelle, die zum Erhalt der landwirtschaftlichen Struktur in ihrer baulichen Nutzung moderat ergänzt werden soll. Diese Ausrichtung der Planung ist zwangsläufig mit der Lage im Außenbereich verbunden. Im Sinne der Raumordnung sollen durch die Bauleitplanung jedoch nur Ferienwohnnutzung in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Hofstelle und in untergeordneter Form zugelassen werden und gleichzeitig andere, neu entstehende Nutzungen ausgeschlossen werden, um sowohl einen Ferienwohnstandort, der sich unabhängig von der landwirtschaftlichen Nutzung ausweitet, als auch eine nicht gewünschte Verfestigung von Siedlungstätigkeit im Außenbereich zu verhindern.

Gemäß LEP Kapitel 3.9 (3) ist zur Sicherung der Existenz landwirtschaftlicher Betriebe auch der ländliche Tourismus als eine Erwerbsalternative zu fördern. Entscheidend ist, dass sich die touristische Nutzung an dieser Stelle nicht verselbstständigt, sondern die landwirtschaftliche Nutzung unterstützt.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Welt hat bisher keinen FNP aufgestellt. Nach Vorabstimmungen mit der Landesplanungsbehörde bzw. dem Städtebau-Referat des Innenministeriums hat die vorliegende Planung noch kein städtebauliches Gewicht, das die Aufstellung eines FNP zwingend notwendig macht. Der Gemeinde wird jedoch empfohlen, zeitnah die Aufstellung eines FNP zu erwägen, da weitere Siedlungsentwicklungen voraussichtlich eine vorbereitende Bauleitplanung in Form des FNP voraussetzen.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Planung dient der Sicherung der landwirtschaftlich geprägten Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur sowie der Entwicklung touristischer Potentiale in der Gemeinde.

Wie bereits in Kapitel 1.2 dargestellt, kann mit der Planung die Sicherung und Entwick-

lung des im Plangebiet ansässigen landwirtschaftlichen Betriebs vor dem Hintergrund des anhaltenden Strukturwandels in der Landwirtschaft mit der Entwicklung der Gemeinde verbunden werden.

An der Hofstelle Ferienwohnen zu ermöglichen, schafft dem landwirtschaftlichen Betrieb ein zweites wirtschaftliches Standbein, sichert damit die Weiternutzung der bestehenden baulichen Anlagen und fördert zugleich den Tourismus in der Gemeinde, was erklärtes Ziel der Gemeinde ist. Private und öffentliche Interessen können damit verbunden werden.

Siedlungsstrukturell wird zwar durch die Aufstellung des Bebauungsplans ein Siedlungsstandort im bisherigen Außenbereich verfestigt, jedoch einer, der durch die stattfindende landwirtschaftliche Nutzung ohnehin gemäß § 35 (1) BauGB privilegiert ist. Zudem ist die Gemeinde Welt (wie die meisten Gemeinden im Naturraum Marsch) neben der kleinen Ortslage um die Kirche durch eine Vielzahl solcher Aussiedlungshöfe geprägt, so dass ein typischer Standort gesichert wird. Dabei spielt auch eine Rolle, dass eine in Nutzungsart und -maß standortgerechte Ergänzung des landwirtschaftlichen Familienbetriebs für die Gemeinde vorteilhafter ist als eine massive Ausweitung und Konzentration der landwirtschaftlichen Nutzung in Form eines Ausbaus zum Viehhaltungs-Großbetrieb (für die voraussichtlich keine Bauleitplanung erforderlich wäre) mit ggf. negativen Umweltfolgen in der Umgebung.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang lediglich, dass die Landwirtschaft nach wie vor die zentrale Nutzung an diesem Standort bleibt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet „Hofstelle/Ferien auf dem Bauernhof“ festgesetzt. Diese Bezeichnung umschreibt am besten den beabsichtigten Nutzungsmix. Das Sondergebiet soll dementsprechend der Unterbringung von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe sowie damit verbundener Wohn- und Tourismusnutzung dienen. Sonstige Sondergebiete können festgesetzt werden, soweit die in §§ 2 bis 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelten Baugebietstypen nicht zutreffen. Dies ist hier der Fall. Die geplanten Nutzungen wären zwar grundsätzlich mit Festsetzungen zur Feinsteuerung auch in einem Dorfgebiet zulässig, schon der Name macht jedoch deutlich, dass ein Dorfgebiet nur für Ortslagen gedacht ist, nicht für Einzelanwesen wie im hier vorliegenden Fall.

Allgemein zulässig sind Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude. Dies versteht sich aufgrund der Ziele der Planung von selbst.

Darüber hinaus werden ausnahmsweise Ferienwohnungen und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes im räumlich-organisatorischen Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb zugelassen, sofern sie dem landwirtschaftlichen Betrieb in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Der Begriff Ferienwohnungen bezieht sich auf die Legaldefinition in § 13a S. 1 BauNVO. Demnach sind Ferienwohnungen „Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind“. Dies ist die am weitesten verbreitete touristische Unterkunftsform sowohl in der Region als auch allgemein in Hofstellen, die Ferienunterkünfte anbieten. Verbreitet hat sich in diesem Zusammenhang die Bezeichnung „Ferien auf dem Bauernhof“ etabliert, die deshalb auch in die Gebietsbezeichnung aufgenommen wurde.

Unter die rechtliche Einordnung kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes können einzelne Fremdenzimmer, aber auch Ferienwohnungen fallen, wenn zusätzlich zur reinen Unterkunft noch weitere Dienstleistungen wie Frühstück, Wäscheservice oder ähnliches angeboten werden. Da nicht ausgeschlossen ist, dass dies für ein tragfähiges touristisches Angebot notwendig ist, wird es ebenfalls ausnahmsweise zugelassen.

Da der B-Plan auch der Ordnung und Steuerung der Nutzungen zueinander dient, wird ein kleines Teilgebiet im Südosten der Hofstelle abgegrenzt, in dem die beiden touristischen Nutzungen auch allgemein zulässig sind. Dadurch sollen diese Nutzungen schwerpunktmäßig hier angeordnet werden, da das Teilgebiet durch die vorteilhafte Lage (Windschutz, Landschaftsausblicke) und die Betriebsorganisation des landwirtschaftlichen Betriebs auf der übrigen Hofstellenfläche dafür besonders geeignet ist.

Dass die touristische Nutzung an diesem Standort nicht isoliert vom landwirtschaftlichen Betrieb gesehen werden kann und darf, wird dadurch deutlich gemacht, dass Ferienwohnungen und kleine Beherbergungsbetriebe nur im räumlich-funktionalem Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung zulässig sind, d.h. sich mit dieser z.B. gemeinsame Erschließungsanlagen und Freiflächen teilen. Es soll also keine separate und betrieblich getrennte Ferienhaussiedlung oder ein regelrechter Hotel- oder Pensionsbetrieb mit unabhängiger Infrastruktur entstehen können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf der Hofstelle befinden sich bisher Gebäude, bauliche Anlagen und weitere überbaute bzw. versiegelte Flächen mit einer Grundfläche von insgesamt etwa 6.400 qm. Das entspricht einer heutigen faktischen GRZ von ca. 0,5.

Wesentliche neue bauliche Entwicklungen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans sind bisher nur in Form von kleinen Ferienhauseinheiten geplant. Der Betreiber prüft derzeit die Aufstellung von Mobilheimen, die weitestgehend ohne dauerhafte Eingriffe in den Boden und Flächenversiegelung auskommen. Je nach Marktlage und Nachfrage sind derzeit aber auch klassische feste Gebäude denkbar. Planungsrechtlich besteht ohnehin kein Unterschied, da beide Varianten Gebäude im Sinne des Planungsrechts darstellen. Außerdem sind zukünftige Anpassungen oder Ergänzungen der baulichen Anlagen der landwirtschaftlichen Hofstelle aus betrieblichen Gründen nicht auszuschließen. Der B-Plan soll insgesamt für die langfristigen bauliche Entwicklung einen rechtlichen

Rahmen darstellen, der in den gewünschten Grenzen dem Bauherrn Freiheit in der Art der Umsetzung und Anordnung der Anlagen lassen soll.

Zusammengefasst wird also unter Berücksichtigung des geplanten zukünftigen Flächenbedarfs eine GRZ von 0,5 festgesetzt, die die bestehende Grundstruktur der Hofstelle nicht wesentlich verändert und deutlich unter den Obergrenzen laut BauNVO für Dorfgebiete (0,6) sowie Sondergebiete (0,8) bleibt. Da für den Betrieb der Hofstelle Nebenanlagen, Rangier- und Abstellflächen von Bedeutung sind, wird außerdem festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Damit werden überbaute bzw. versiegelte Flächen von insgesamt ca. 10.200 qm zugelassen (Die Fläche der Hofstelle ohne die Zufahrt zur öffentlichen Straße beträgt ca. 12.700 qm).

Es wird außerdem eine maximale Firsthöhe von 13,00 m NHN festgesetzt. Die Geländehöhe der Hoflage liegt in etwa auf 1 m NHN, so dass also etwa 12,00 m Gebäudehöhe möglich sind, was in etwa den höchsten Bestandsgebäuden entspricht.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche umfasst im Prinzip nahezu die gesamte Fläche der Hofstelle mit Ausnahme der Randbereiche, die durch bestehende Gehölzstreifen begrenzt sind (s.a. Kapitel 3.5). Eine Einschränkung ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich, vielmehr dient es dem Planungskonzept, wenn der Betreiber die zulässigen Nutzungen und baulichen Anlagen selbst so anordnen kann, wie die Funktionsfähigkeit erfordert und gegebenenfalls auch umstrukturieren kann.

3.4 Erschließung

Zufahrt:

Die Hofstelle ist durch eine eigene, ca. 280 m lange Zufahrt zur Straße Markenkoog erschlossen. An der Erschließungssituation soll nichts geändert werden. Um die Zufahrt und damit die Erschließung des Baugrundstücks zu sichern, wird sie mit in den Geltungsbereich des B-Plans aufgenommen und als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Ver- und Entsorgungsanlagen, Löschwasser:

Es werden keine wesentlich anderen oder intensiveren Nutzungen zugelassen, als bisher vorhanden sind. Es wird daher davon ausgegangen, dass die bisherigen Ver- und Entsorgungsanlagen ausreichen. Bei Bedarf wird dies im weiteren Verfahren überprüft.

Entwässerung:

Durch zusätzliche Versiegelung könnte mehr Niederschlagswasser als bisher oberflächlich abfließen. Da das gesamte Plangebiet durch einen Eigentümer verfügbar ist und ausreichend Reserven auf der Hofstelle bzw. auf umgebenden Flächen bestehen, kann innerhalb des Grundstücks eine notwendige Rückhaltung erfolgen. Da das Plangebiet bisher schon als Hofstelle genutzt wird, wird durch den B-Plan kein bestehender Retentions-

raum reduziert.

3.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Hofstelle ist im Norden, Süden und größtenteils im Westen von Gehölzreihen eingegrenzt. Außerdem ist die Zufahrt als Allee bepflanzt. Diese Gehölze sollen erhalten werden, da sie den Charakter der Hofstelle mit ausmachen, die visuellen Auswirkungen von Bebauung auf die umgebende Landschaft vermindern und die Bebauung selbst teilweise vor Witterungseinflüssen (Westwinde) schützen. Daher werden an den entsprechenden Rändern des Baugebiets Festsetzungen zur Erhaltung der Gehölzstreifen getroffen.

3.6 Denkmalschutz

Hinweise auf archäologische Denkmale sind nicht bekannt. Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die ausgleichsbedürftigen Eingriffe, die durch den B-Plan vorbereitet werden, werden im Folgenden auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (V 531 - 5310.23, IV 268) vom 9. Dezember 2013 ermittelt und bewertet.

Das Plangebiet wird bereits als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt und ist entsprechend überformt. Die Eingriffe beschränken sich also auf eine geringfügige zusätzliche Versiegelung innerhalb bebauter Grundstücke im Außenbereich (Einzelhausbebauung bzw. landwirtschaftliche Betriebsstätte). Die an den Rändern des Plangebiets teilweise bestehenden Hecken bzw. Baumhecken sind nicht betroffen (s.a. Kapitel 3.5).

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten. In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn für betroffene Arten in räumlicher Nähe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, durch die die jeweilige Populationsgröße erhalten werden kann.

Geschützte Arten sind durch die Ausweisung eines Baugebiets im Bereich der bestehenden Hofstelle nicht betroffen.

Biotope, die gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH gesetzlich geschützt sind, werden durch die Planung nicht berührt.

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Für die Umsetzung der Planungsziele kommen keine gleichwertigen Alternativflächen in Frage, da die Planung die Entwicklung der seit langem bestehenden Hofstelle umfasst. Durch die Nutzung bereits bebauter Grundstücke können gegenüber einer Neuplanung Flächen gespart werden (z.B. für interne Erschließung). Durch die festgesetzte GRZ von 0,5 wird die Versiegelung begrenzt. Die Festsetzungen zur Erhaltung der Eingrünung des Plangebiets vermindern die Eingriffe in das Landschaftsbild.

Die Zufahrt zur öffentlichen Straße bleibt unverändert.

4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung

Durch zusätzliche Versiegelung und Befestigung im Zuge von Baumaßnahmen im neu festgesetzten Baugebiet würde die oberste Bodenschicht beseitigt, der Boden versiegelt und damit auch der Wasserhaushalt beeinträchtigt werden.

Insgesamt ergeben sich folgende Eingriffsflächen:

Art des Eingriffs	Flächengröße	Betroffene Schutzgüter	Flächenbewertung	Eingriffsin-tensität	Eingriffsfläche
Bodenversiege-lung (Baugebie-te)	12.700 qm (Flä-che SO)	Boden, Wasser	Eingeschränkte be-sondere Bedeu-tung/Allgemeine Bedeutung	GRZ 0,8 (einschließ-lich zulässig-ger Über-schreitung für Nebenan-lagen)	ca. 10.200 qm
Abzüglich beste-hender Versiege-lung					- ca. 6.400 qm
Summe					ca. 3.800 qm

Die Verkehrsfläche wird nicht zur Eingriffsfläche hinzu gezählt, da sich daran gegenüber dem Bestand nichts verändert. Gemäß o.g. Erlass ist für die Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt durch Versiegelung ein Ausgleichsfaktor von 0,5 anzusetzen, so dass sich für die Eingriffe auf einer Fläche von 3.800 qm ein Ausgleichsbedarf von **1.900 qm** ergibt. Der Ausgleich soll auf eigenen Flächen des Eigentümers erfolgen. Art und Lage der Maßnahmen sind im Zuge des Verfahrens noch mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Darstellung der Planungsinhalte und -ziele

Mit der Planung soll die Sicherung und Entwicklung des im Plangebiet ansässigen landwirtschaftlichen Betriebs vor dem Hintergrund des anhaltenden Strukturwandels in der Landwirtschaft mit der touristischen Entwicklung der Gemeinde verbunden werden.

Es wird ein Sondergebiet festgesetzt, das Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe als Hauptnutzung sowie daneben Ferienwohnungen, Gästebeherbergung und Wohnen in eingeschränktem Umfang und nur im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Hofstelle zulässt.

Die festgesetzten Bebauungsmöglichkeiten (GRZ und Baugrenzen) orientieren sich am baulichen Bestand zuzüglicher der geplanten Aufstellung von Mobilheimen als Ferienhäusern. Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 lässt eine zusätzliche Versiegelung über die bestehenden Anlagen hinaus von insgesamt bis zu ca. 3.800 qm zu.

An den Rändern des Plangebiets und entlang der Zufahrt, die als private Verkehrsfläche festgesetzt wird, wird teilweise ein Streifen für die Erhaltung von Gehölzen zur Abschirmung der Bebauung gegenüber der freien Landschaft festgesetzt.

Der Geltungsbereich des B-Plans ist ca. 1,5 ha groß und liegt ca. 1,3 km östlich der Ortslage Welts. Er umfasst die bestehende Hofstelle sowie die ca. 280 m lange Zufahrt zur nächsten öffentlichen Straße, Markenkoog, im Süden.

Er umfasst die Wohn- und Wirtschaftsgebäude und -flächen des landwirtschaftlichen Betriebs sowie dazwischen liegende Freiflächen. Der Geltungsbereich ist so abgegrenzt, dass die umliegenden freien Landschaftsflächen nicht berührt werden.

5.1.2 Darstellung und Berücksichtigung betroffener Umweltschutzziele

5.1.2.1 Relevante Umweltschutzziele

Gesetzliche Umweltschutzziele

Allgemeine gesetzliche Ziele, die für die Planung relevant sind, sind insbesondere

- Gebot der flächenschonenden Planung (u.a. mit dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung)

- der allgemeine Schutz und die Erhaltung der Entwicklungsfähigkeit von Natur, Landschaft, Boden- und Wasserhaushalt einschließlich dem Ausgleich von Eingriffen
- die Klimaschonung
- Arten- und Lebensraum- sowie Biotopschutz, auch hinsichtlich der Entwicklungsfähigkeit (z.B. durch Biotopverbundsysteme)
- der Schutz der Umwelt vor Schadstoffeinträgen
- der Immissionsschutz
- der Hochwasserschutz

Planerische Umweltschutzziele

Etwa 400 m östlich des Plangebiets verläuft die Süderbootfahrt, die als Nebenachse des landesweiten Biotopverbundsystems dient.

In kürzester Entfernung etwa 1,3 km südöstlich des Plangebiets beginnt das EU-Vogelschutzgebiet „S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ bzw. FFH-Gebiet „Untereider - Teilgebiet Katinger Watt“.

Die Planung hat aufgrund der Entfernungen keine Auswirkungen auf diese Schutzgebiete.

5.1.2.2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Die allgemeinen gesetzlichen Umweltschutzziele, die durch die Planung berührt werden können, werden als öffentliche Belange in die planerische Abwägung eingestellt und berücksichtigt, indem eine Planvariante gewählt wird, die die entsprechenden Vorschriften beachtet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen.

Die Biotopstruktur und das Lebensraumpotential werden durch die Planung gegenüber der Bestandssituation nicht wesentlich verändert, so dass voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH sind durch die Planung nicht betroffen.

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Beschreibung der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

5.2.1.1 Bestandsbeschreibung (Basisszenario)

Flächennutzung/Arten und Biotope

Das Plangebiet wird bereits als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt und ist entsprechend mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, Wege- und Lagerflächen sowie Nebenanlagen bebaut/versiegelt und naturfern überformt. Innerhalb des Plangebiets bestehen einige Freiflächen mit Rasen und Gehölzen, die gärtnerisch gepflegt werden. Um den größten Teil des Hofgrundstücks (mit Ausnahme der Ostseite und eines Teils der Westseite) be-

steht ein Gehölzstreifen aus ausgewachsenen Laubbäumen und -sträuchern. Von der Hofstelle führt eine ca. 280 m lange Zufahrt als Betonspurweg bis zur Straße Markenkoog im Süden. Diese Zufahrt ist alleearartig gesäumt von meist jungen Laubbäumen. Im Norden und Süden der Hofstelle befinden sich Entwässerungsgräben, die jedoch von der Planung nicht berührt werden.

Konkrete Erkenntnisse über Vorkommen geschützter Arten gibt es nicht. Eine systematische Biototypen- und Artenkartierung hat nicht stattgefunden, da dies auf einem Siedlungsbiototyp, dessen Struktur zudem durch die Planung nicht verändert wird, entbehrlich erscheint.

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen können durchaus Lebens- und Nahrungsraum für störungsunempfindliche und kulturfolgende Arten unter Vögeln, Kleinsäugetern, Fledermäusen, Insekten etc. bieten.

Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich der Altmarsch (Dwogmarsch) mit grundsätzlich schluffigen Lehmböden, die geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen und besonders empfindlich gegenüber Verdichtung sind.

Im Plangebiet sind die Böden durch Bebauung und Versiegelung bereits großflächig überformt.

Wasser

Im Marschgebiet ist ein geringer Grundwasserflurabstand von 1 m oder weniger zu erwarten.

Oberflächengewässer sind in Form der Parzellengräben nördlich und südlich des Plangebiets vorhanden. Im Bereich der Zufahrt ist der Graben einige Meter verrohrt.

Klima/Luft

Siedlungsklimatisch hat das Plangebiet aufgrund seiner Lage im Außenbereich keine Bedeutung.

Eine wesentliche spezifische Luftverschmutzung oder ein verstärkter Ausstoß an klimawirksamen Gasen durch die bisherige Nutzung tritt nicht auf. Abgasentwicklung entsteht im siedlungstypischen Maß durch Heizung und Warmwasserbereitung und durch betriebliche Emissionen, wie sie bei Ausübung landwirtschaftlicher Nutzung unvermeidlich sind.

Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen im Ökosystem natürlich vielfältige Wechselwirkungen. Boden dient als Speichermedium für den Wasserhaushalt und als Standort für Vegetation, die wiederum als Lebensraum dient und z.B. durch Durchwurzelung und Verdunstung Einfluss auf Boden und Wasserhaushalt hat. Wasser dient als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen und beeinflusst entscheidend die Biotopausprägung, insbesondere in der Marsch.

Landschaft

Das Plangebiet liegt in der freien Landschaft der Marsch und ist weithin nach allen Seiten einsehbar. Grundsätzlich wird das Landschaftsbild durch Bebauung beeinträchtigt, die jedoch in der vorhandenen Form als Aussiedlungshof durchaus kulturlandschaftstypisch ist. Nach drei Seiten hin ist das Plangebiet bisher von einer Laubbaumreihe umgeben, die die Gebäude und das übrige Hofgelände im Sommerhalbjahr weitgehend verdeckt. Lediglich nach Osten hin sind die Gebäude relativ frei sichtbar.

Auswirkungen auf Menschen/Emissionen

Wesentliche Auswirkungen auf Menschen und deren Gesundheit bestehen bisher nicht. Durch die landwirtschaftliche Nutzung werden Emissionen verursacht, die jedoch in Berücksichtigung der ländlichen Prägung und dem Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme kein erhebliches Maß erreichen, zumal in der Nähe der Hofstelle keine weitere Wohnbebauung vorhanden ist.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ersichtlich. Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz SH hat, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5.2.1.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand gegenüber dem Bestand nicht wesentlich ändern. Da der landwirtschaftliche Betrieb der planungsrechtlichen Privilegierung im Außenbereich unterfällt, wäre auch eine zusätzliche Versiegelung durch landwirtschaftliche Betriebsanlagen ohne B-Plan zulässig.

5.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baubedingte erhebliche Auswirkungen

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird voraussichtlich zur Errichtung von Gebäuden und Flächenversiegelung auf bisherigen Freiflächen innerhalb des Plangebiets führen. Beim Bau werden die bestehende Vegetation und die oberste Bodenschicht einschließlich

der damit verbundenen Lebensräume für Tiere beseitigt.

Wie unter 5.2.1.2 dargestellt, wäre dies jedoch durch landwirtschaftliche Anlagen auch ohne B-Plan möglich.

In begrenztem Maße könnte Lebens- und Nahrungsraum in Form von Rasenflächen und Gehölzen innerhalb der Hofstelle verloren gehen. Angesichts des geringen ökologischen Werts der betroffenen Flächen und des großen Angebots besser geeigneter Lebensräume in der Umgebung sind jedoch keine lokalen Populationen gefährdet.

In die umgebenden Entwässerungsgräben und den bestehenden Gehölzstreifen um das bisherige Betriebsgrundstück wird nicht eingegriffen.

Unter anderem alle einheimischen Vögel, einige Fledermausarten und auch der eventuell in den Gräben vorkommende Moorfrosch gehören zu den besonders geschützten Arten. In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in räumlicher Nähe weiterhin erfüllt werden kann, so dass die jeweilige Populationsgröße erhalten werden kann. Dies ist gewährleistet.

Die überbauten und versiegelten Flächen werden dem natürlichen Stoffaustausch des Boden- und Wasserhaushalts weitgehend entzogen. Auch als Puffer und Speicher können die Böden nicht mehr dienen. Niederschlagswasser wird von bebauten und versiegelten Flächen schneller in die Oberflächengewässer abgeführt. Das Landschaftsbild wird durch neue Gebäude verändert, das Gewicht der Bebauung nimmt gegenüber der freien Landschaftsfläche zu. Durch die Umsetzung der festgesetzten Eingrünung wird eine Baumreihe als positives Strukturelement neu geschaffen, womit die Eingriffe in das Landschaftsbild kompensiert werden. Darüber hinaus ergänzen die anzupflanzenden Bäume die Lebensraumausstattung.

Bei Umsetzung der Planung können bis zu ca. 3.800 qm Fläche neu versiegelt werden. Wie unter 5.2.1.2 dargestellt, wäre dies jedoch durch landwirtschaftliche Anlagen auch ohne B-Plan möglich.

Baubedingte Emissionen (Lärm, Staub) werden aufgrund der geplanten geringen und eingriffsarmen Bauweise nur sehr kurzfristig und begrenzt auftreten. Erhebliche Belästigungen entstehen mangels schutzwürdiger Nutzungen nicht. Auswirkungen auf die Erholungsnutzung in der Umgebung könnten allenfalls durch die Veränderung des Landschaftsbilds entstehen. Da jedoch das grundsätzliche Erscheinungsbild der Hofstelle durch die Planung nicht wesentlich geändert wird, sind keine negativen Auswirkungen auf eine Erholungsnutzung zu erwarten.

Es werden übliche Baustellenabfälle entstehen, die durch den Bauherrn bzw. die ausführenden Unternehmen der geordneten Entsorgung zugeführt werden.

Weitere erhebliche baubedingte Auswirkungen entstehen nicht.

Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen

Mit der Erweiterung der baulichen Nutzung wird ggf. zusätzlicher Verkehr durch Feriengäste zum Plangebiet gelenkt werden. Auch betriebsbedingte Emissionen von Ferienwohnungen (z.B. Abgase durch Heizung, Küche, Warmwasserbereitung) können neu entstehen. Aufgrund des geringen Ausmaßes, der Lage und fehlender empfindlicher Nutzungen in der Umgebung werden dadurch keine erheblichen Auswirkungen verursacht.

Weitere erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen entstehen nicht.

5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen

Durch die Nutzung bereits bebauter bzw. versiegelter Flächen können gegenüber einer Neuplanung Flächen gespart werden (z.B. für interne Erschließung). Durch die festgesetzte GRZ von 0,5 wird die Versiegelung begrenzt, durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 13,00 m NHN die Gebäudehöhe. Die Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebiets vermindern die Eingriffe in das Landschaftsbild. Die Eingriffe werden durch ökologische Aufwertung ausgeglichen. Art und Lage der Maßnahmen sind im Zuge des Verfahrens noch mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

Da die relevanten Umweltauswirkungen ausschließlich baubedingt sind, können die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorhabenzulassung überwacht werden. Gesonderte Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen grundsätzlich nicht, da an die bestehende Nutzung angeschlossen wird. Es geht mit der Planung nur um eine Ergänzung der vorhandenen Nutzung zur Sicherung des Standorts. Alternativen wären eine Ausweitung der landwirtschaftlichen Nutzung, die eigene negative Umweltauswirkungen verursachen könnte, oder eine Komplettaufgabe des Siedlungsstandorts, die jedoch siedlungsstrukturell, wirtschaftlich und sozial mit deutlichen Nachteilen verbunden wäre.

5.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen

Zu berücksichtigende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen sind für die Art der geplanten Nutzung nicht bekannt.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichts wurde bisher auf vorhandene und öffentlich zugängliche Quellen und Planwerke zurückgegriffen, da diese in der für die Planung ausreichenden Detailschärfe vorliegen.

5.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Da die relevanten Umweltauswirkungen ausschließlich baubedingt sind, können die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorhabenzulassung überwacht werden. Gesonderte Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan der Gemeinde Welt wird aufgestellt, um an der bestehenden Hofstelle ergänzende (bauliche) Nutzungen vornehmen zu können. Geplant ist die Errichtung von Ferienhäusern (derzeit als Mobilheime geplant) auf dem Gelände der Hofstelle zur besseren wirtschaftlichen Absicherung des Standorts. Durch die Nutzung vorhandener befestigter Flächen und Erschließungsanlagen ergibt sich ein sparsamer Flächenverbrauch. Das bisherige Hofgelände ist zu großen Teilen von einer Baumreihe umgeben. An den Rändern des Plangebiets sind teilweise Parzellengräben vorhanden.

Die Planung sieht die Ausweisung eines Sondergebiets vor. Abzüglich der bestehenden Bebauung und Versiegelung sind zusätzlich maximal ca. 3.800 qm neue Bauflächen möglich, die jedoch für landwirtschaftliche Nutzung auch ohne Bebauungsplan zulässig wären. Die Baumreihen werden durch Festsetzung erhalten.

Für die Eingriffe, die durch Verlust der bisherigen Lebensräume auf der Grünlandfläche und die zusätzlich zugelassene Versiegelung entstehen, werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Übersicht der erheblichen Umweltauswirkungen:

Maßnahme	Auswirkung	Berücksichtigung in der Planung
Errichtung neuer Gebäude und Flächenversiegelung auf bis zu 3.800 qm	Zerstörung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen	Ausgleichsmaßnahmen (noch festzulegen)
	Eingriffe in Bodenschichten	
	Störung des natürlichen Wasserhaushalts	
	Veränderung des Landschaftsbilds	

5.3.4 Quellenangaben

Dem Umweltbericht liegen folgende Quellen, die für Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, zu Grunde:

- Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (www.umweltdaten.landsh.de)
- Hochwasserkarten Schleswig-Holstein (www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de)

- Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Bd 5 Brutvogelatlas; Berndt, Koop, Struwe-Juhl; Wachholtz Verlag, 2003
- Neuer Biologischer Atlas, Heydemann; Wachholtz Verlag 1997

6. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) .
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162
- Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVOBl. Schl.-H., S.8)
- Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)
- Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 11. Oktober 2002 (Amtsbl. 2002, 747)