Gemeinde Utersum

Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8

- Entwurf für die öffentliche Beteiligung, Stand: 21.06.2022 -

Inhalt

1. Anlass, Zweck und Ziel der Planung 1
2. Aufstellungsverfahren 2
3. Geltungsbereich des Bebauungsplans 4
4. Planungsvorgaben 5
5. Städtebauliches Konzept 12
6. Inhalte des Bebauungsplans 12
7. Ver- und Entsorgung 16
8. Auswirkungen des Bebauungsplanes 16
9. Rechtliche Grundlagen 18

1. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

1.1. Anlass der Planung

Die Insel Föhr hat sich aufgrund ihrer naturräumlichen Lage gemeinsam mit der Insel Amrum zu einer der attraktivsten Fremdenverkehrsregionen Norddeutschlands etabliert. Damit einhergehend hat sich der Tourismus für die Insulaner zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor entwickelt. Durch die hohe Nachfrage nach touristischem Wohnen wurde in der Vergangenheit zunehmend Dauerwohnraum insbesondere zu Ferienwohnungen umgewandelt. Zudem besteht eine hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen, die als Wochenend- oder Ferienwohnung genutzt werden. In der Folge gehen diese Wohnungen für das Dauerwohnen verloren, so dass sich der Wohnungsmarkt zunehmend angespannt hat (siehe auch Wohnungsmarktkonzept Föhr-Amrum, 2017). Anlass der Planung ist daher die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Dauerwohnraum für die einheimische Bevölkerung der Gemeinde Utersum.

1.2. Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 8, in Kraft getreten am 07.06.2004, wurde zum Zweck der Deckung des Eigenbedarfs an Wohnraum aufgestellt. Aktuell sind von den damals ausgewiesenen 24 Baugrundstücken nur noch drei Baugrundstücke unbebaut, wobei ein Baugrundstück im Bereich der bisher genutzten Baustraße liegt und daher nicht bebaut werden konnte. Die Erweiterung des Wohngebietes im Bereich Teewelken wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 für das Gebiet „Dernhog Ackerum, westlich der K122“ in Betracht gezogen. Nun ist die Änderung und Ergänzung des Bebauungs-

plans Nr. 8 vorgesehen, um den zweiten Teil - angelehnt an den damals erstellten städtebaulichen Entwurf - als Bauland für neue Baugrundstücke zu erschließen. Zweck der Planung ist es demgemäß, weitere Wohnbaugrundstücke für die einheimische Bevölkerung aufgrund der hohen Nachfrage im Bereich der Erweiterungsfläche zu erschließen, Dauerwohnraum im bereits bebauten Bereich zu sichern und die touristische Nutzung in beiden Gebieten städtebaulich zu steuern und zu sichern.

1.3. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 8 werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Ergänzung des Plangebietes um den bislang nicht überplanten Bereich, der im Nordosten von dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 8 umschlossen wird, um weiteren Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu schaffen;
- Verkleinerung des geplanten Wendehammers im Nordwesten des Plangebiets zu einem PKW-Wendehammer, um die Nutzbarkeit der nördlich angrenzenden Grundstücke zu verbessern;
- Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ im bisher festgesetzten allgemeinen Wohngebiet im östlichen Teil des Plangebietes, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen zu schaffen;
- Festsetzung einer Dauerwohnung je Gebäude und Beschränkung der touristischen Nutzung auf 40 % der zulässigen Geschossfläche, um den Dauerwohnraum zu sichern und in Einklang mit der touristischen Nutzung zu bringen;
- Festsetzung einer GRZ anstelle der bislang festgesetzten GR, um die unterschiedlichen Grundstücksgrößen flexibel ausnutzen zu können;
- Festsetzung einer Mindestgröße für Baugrundstücke von 650 m² in Bereichen in den Einzelhäuser zulässig sind bzw. 500 m² in Bereichen in denen ausschließlich Doppelhäuser zulässig sind, um eine weitere Teilung von Grundstücken - die nicht dem Ortsbild entspricht- zu verhindern,
- Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzelhäusern sowie in einem Teilbereich nur mit Doppelhäusern, um die Ausnutzung der Grundstücke zu erhöhen, ohne das Ortsbild zu verändern.

Die neu geschaffenen Baugrundstücke sollen der Deckung des Wohnraumbedarfes der einheimischen Bevölkerung dienen und zur Sicherung im Erbbaupachtverhältnis überlassen werden.

2. Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 8 für das Gebiet „Dernhog Ackerum, westlich der K122“ wurde am 03.07.2012 beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Die Voraussetzungen gem. § 13 a Abs. 1 BauGB werden erfüllt.

Von der Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB wurde nicht abgesehen. Die frühzeitige Beteiligung hat vom 12.04.2013 bis einschließlich 21.05.2013 stattgefunden. Die Hinweise und Anregungen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Erstellung des Planentwurfes berücksichtigt.

Die öffentliche Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 25.06.2021 bis zum 28.07.2021 statt.

Die erneute öffentliche Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 28.02.2022 bis zum 23.03.2022 statt. Die erneute förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 20.12.2021 bis zum 20.01.2022 statt.

2.1. Beschreibung der Maßnahme der Innenentwicklung

Im Bereich der Erweiterungsfläche verläuft derzeit die Baustraße für den nordwestlichen Teil des Baugebietes im Bereich Teewelken. Dieser Bereich ist nahezu komplett bebaut, so dass die Baustraße nicht mehr benötigt wird und der Erweiterungsbereich, wie ursprünglich geplante, als Wohnbaugebiet wieder nutzbar gemacht werden kann. (§ 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB)

2.2. Festgesetzte Grundfläche

Das reine Wohngebiet hat eine Fläche von insgesamt 10.479 m². Festgesetzt wird hier eine GRZ von 0,2. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche um 50 % überschritten werden (GRZ 0,1). Damit ergibt sich im reinen Wohngebiet eine zulässige Grundfläche von rund 3.144 m².

Das sonstige Sondergebiet „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ hat eine Fläche von 12.011 m². Festgesetzt wird eine GRZ von 0,2 und 0,25. Auch hier darf die zulässige Grundfläche um 50 % überschritten werden. Bei einer GRZ von 0,25 ergibt sich eine zulässig Grundfläche von rund 4.504 m².

Insgesamt ergibt sich damit eine zulässige Grundfläche von 7.648 m². Mit der Planung werden damit weniger als 20.000 m² festgesetzt. (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)

2.3. Belange des Umweltschutzes

Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich von Natura 2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht daher nicht.

Ebenso wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlag 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen begründet.

Es wird nach § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ebenso wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

Unabhängig von den Regelungen des § 13 a BauGB gilt § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB uneingeschränkt weiter, d. h. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Angaben zur den Belangen des Umweltschutzes erfolgt in Kapitel 4.2 und 4.3.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplans

3.1. Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 8 befindet sich im südlichen Bereich der Ortslage Utersum, nördlich und südlich der Straße Teewelken und westlich der Kreisstraße 122.

3.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird im Osten von der Kreisstraße 122 begrenzt. Im Westen wird der Geltungsbereich von der östlich der Straße Triibergem bestehenden Bebauung begrenzt. Im Süden wird der Geltungsbereich von der nördlich der Straße Waaster Jügem bestehenden Bebauung begrenzt. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die nördlich gelegenen Grünflächen an.

3.3. Bestand im Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 8 ist nahezu komplett mit Wohngebäuden bebaut. Im Bereich der Ergänzungsfläche befindet sich derzeit noch eine Baustraße, die im Zuge der Bebauung des nordwestlichen Teils des Plangebietes angelegt und genutzt wurde.

3.4. Umgebung

Das Umfeld des Plangebietes ist durch eine ähnliche Bebauungsstruktur wie das Plangebiet selbst geprägt und im Wesentlichen durch Bebauungspläne überplant. Im Osten verläuft die Kreisstraße 122 und weiter östlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Norden befinden sich kleinere Grünflächen und einzelne, verstreut liegende Wohngebäude.

3.5. Örtliche Verkehrserschließung

Die örtliche Erschließung erfolgt über die Straße Teewelken welche an die Kreisstraße 122 (Jaardenhug) angebunden ist und das Gebiet an das überörtliche Verkehrsnetz anbindet.

3.6. Flächenbilanz

In der folgenden Tabelle sind die Flächen aufgeführt, die im Bereich der Erweiterungsfläche liegen und neu überplant werden:

Flächenbilanz: Ergänzungsfläche	
Sondergebiet „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“	4.327 m²
Verkehrsflächen	266 m²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	136 m²
Gesamt	**4.729 m²**

In der folgenden Tabelle sind alle Fläche im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 8 (inkl. Der Ergänzungsfläche) aufgeführt:

Flächenbilanz: Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 8	
Sondergebiet „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“	12.011 m²
Reines Wohngebiet	10.479 m²
Verkehrsflächen	3.502 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	285 m²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3.605 m²
Gesamt	**30.071 m²**

4. Planungsvorgaben

4.1. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

4.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung

Die Insel Föhr ist im Landesentwicklungsplan insgesamt als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Hinsichtlich der vorliegenden Planung sind daher keine negativen Auswirkungen auf den Schwerpunkt zu erwarten, zumal im sonstigen Sondergebiet Ferienwohnungen und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind.

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Nach dem Landesentwicklungsplan bzw. dem Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans des Landes Schleswig-Holstein (in Aufstellung) können grundsätzlich in allen Gemeinden Wohnungen gebaut werden. Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind gemäß den Zielen der Landesplanung hingegen die zentralen Orte. In Gemeinden, die kein Schwerpunkt für den Wohnungsbau sind, können im Zeitraum von 2018 bis 2030 (bzw. im Planungszeitraum der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes) bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 (bzw. den aktuell verfügbaren Wohnungsbestand bei Inkrafttreten des LEPs) neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen). Die Gemeinde Utersum ist kein zentraler Ort.

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen bezieht sich auf Dauerwohnungen. Ferien- und Zweitwohnungen sind daher insbesondere in Tourismusgemeinden, wie der Gemeinde Utersum, aus dem Wohnungsbestand und den Baufertigstellung herauszurechnen. Falls keine statistischen Angaben über Ferien- und Zweitwohnungen vorliegen, sollen diese geschätzt werden. Es liegen keine aktuellen statisti-

schen Angaben über die Freien- und Zweitwohnungen in der Gemeinde Utersum vor, daher erfolgt eine Schätzung nach folgender Methodik.

Für die Abschätzung der Anzahl der Ferien- und Zweitwohnungen wird auf die Daten der Zensus 2011 zurückgegriffen. Aufgrund der verstrichenen Zeitspanne können die Daten zu Ferien- und Freizeitwohneinheiten jedoch nicht ohne eine Anpassung übernommen werden. Es ist davon auszugehen, dass in den Gemeinden die Entwicklung der Ferien- und Freizeitwohneinheiten mit der allgemeinen Entwicklung mindestens im Gleichklang verlaufen ist.

Für die Abschätzung der Ferien- und Freizeitwohneinheiten wird daher zunächst der Anteil (in %) an der damaligen Gesamtzahl der Wohneinheiten ermittelt (siehe nachfolgende Tabelle, Ziffer 1 b). Dieser Wert wird dann zugrunde gelegt, um von dem Bestand der Wohneinheiten Ende 2017 gem. Statistikamt Nord die Zahl der Ferien- und Freizeitwohneinheiten herauszurechnen.

Tabelle: Ermittlung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens		
1)	Wohnungen gem. Zensus 2011	334 WE
a)	davon Anteil Ferien- und Freizeitwohnungen	49 WE
b)	davon Anteil Ferien- und Freizeitwohnungen in % (gerundet)	14,7 %
2)	Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden am 31.12.2020 gem. Statistikamt Nord	357 WE
a)	davon Anteil Ferien- und Freizeitwohnungen in Bezug auf 1 b)	53 WE
3)	Anzahl der Wohnungen gem. 2) abzüglich dem Anteil nach 2 a)	304 WE
4)	Entwicklungsrahmen gemäß LEP / LEP-Entwurf 2020 (10 %, gerundet)	30 WE
WE = Wohneinheiten		

Die Frage, ob und ggf. inwieweit die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 8 einen Zielkonflikt hinsichtlich der raumordnerischen Vorgaben gemäß Ziffer 2.5.2 des Landesentwicklungsplans bzw. Ziffer 3.6.1 des Entwurfs der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans von 2020 auslösen, kann erst auf Basis einer

a) Bedarfsabschätzung,

b) Innenentwicklungspotenzialanalyse und

c) Alternativenprüfung

abschließend geprüft werden. Außerdem wäre auch noch abzuschätzen, in welcher Größenordnung im laufenden Jahr und in den Folgejahren bereits Baufertigstellungen absehbar sind (d).

<u>a) Bedarfsabschätzung</u>

Vor dem Hintergrund der Umwandlung von Dauerwohnraum zu Ferienwohnungen und der steigenden Zahl an Zweitwohnungen und damit dem Verlust von Dauerwohnraum ist der Neubaubedarf überwiegend auf den Ersatzbedarf zurückzuführen (siehe auch Kapitel 1.1).

Um den tatsächlichen Bedarf der einheimischen Bevölkerung zu ermitteln, wurde 2017 ein modellhaftes Wohnungsmarktkonzept für die Gemeinden des Amtes Föhr-Amrum aufgestellt. Das Wohnungsmarktkonzept ergab einen Wohnungsneubaubedarf von rund 360 Wohnungen bis zum Jahr 2030 auf der Insel Föhr. Eine Bedarfszahlenverteilung auf Gemeindeebene hat bisher nicht stattgefunden. Würde die Bedarfszahlenverteilung auf der Grundlage der Einwohnerzahl (Anteil an der Gesamteinwohnerzahl auf der Insel Föhr) erfolgen, dann würde sich für die Gemeinde Utersum ein Kontingent von 17 Wohneinheiten ergeben.

Mit der Ergänzung des Bebauungsplans ergeben sich voraussichtlich 7 neue Baugrundstücke. Es werden damit voraussichtlich 7-9 Wohneinheiten in dem Ergänzungsgebiet entstehen. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen gem. dem Landesentwicklungsplan sowie auch die Bedarfszahl gem. nach dem Wohnungsmarktkonzept werden nicht ausgeschöpft.

b) Innenentwicklungspotenziale

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Wohnungsmarktkonzeptes wurden im Dezember 2016 insgesamt 14 potentielle Flächen erfasst. Eine Luftbildanalyse sowie erneute Überprüfung hat ergeben, dass von diesen 14 Flächen inzwischen vier bebaut wurden, sich eine Fläche aufgrund von voraussichtlich erforderlichen Abstandsflächen zu einem Gebäude mit Reetdach nicht eignet und eine Fläche im geltenden Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt ist und sich daher nicht für eine Bebauung eignet. Somit bleiben acht potentielle Flächen. Für die verbleibenden Flächen wurde eine Eigentümerbefragung durchgeführt, welche ergeben hat, dass keiner der Eigentümer mit einer Bebauung der Grundstücke in der näheren Zukunft plant bzw. eine solche anstrebt. Es verbleibt lediglich die Fläche Teewelken 16 im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die bereits nach dem Ursprungsplan bebaubar gewesen ist. Vor diesem Hintergrund ist anzunehmen, dass die Potenziale der Innenentwicklung nicht ausreichen bzw. auch nicht geeignet sind, den Wohnungsbedarf für die Einheimische Bevölkerung zu decken.

Nr.	**Lage**	**Bestandsaufnahme Dezember 2016**	**Stand im Mai 2021 gemäß Luftbildanalyse**	**Potenzial**
1)	Hedehusum,Klant. 2	Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial Ecke Traumstraße und Klant (derzeit Garten), Privateigentum	Bisher nicht bebaut. Bebauung gemäß Eigentümerbefragung bisher nicht geplant.	Einzel-Doppelhaus, 1 - 2 WE
2)	Hedehusum,Traumstr. 48	Nicht bebaute Teilfläche eines Grundstückes Ecke Traumstraße und Klant, Privateigentum	Bisher nicht bebaut. Bebauung gemäß Eigentümerbefragung bisher nicht geplant.	Einzel-Doppelhaus, 1 - 2 WE
3)	Teewelken 2	Baugrundstück im Bereich des B-Plans Nr. 8, Privateigentum	Inzwischen bebaut	Einzel-Doppelhaus, 1 - 2 WE
4)	Zwischen Klaft 10 und 14	Nicht bebautes Grundstück, Privateigentum	Bisher nicht bebaut. Bebauung gemäß Eigentümerbefragung bisher nicht geplant.	Einzelhaus, 1 WE
5)	Ecke Triibergem und Bi	Nicht bebautes Grundstück,	Bisher nicht bebaut.	Einzel-Doppelhaus,

	Trentaft	Privateigentum	Bebauung gemäß Eigentümerbefragung bisher nicht geplant.	1 - 2 WE
6)	Südlich Triibergem 29	Nicht bebautes Grundstück, Privateigentum	Bisher nicht bebaut. Bebauung gemäß Eigentümerbefragung bisher nicht geplant.	Einzel-Doppelhaus, 1 - 2 WE
7)	Triibergem 19	Nicht bebautes Grundstück, Privateigentum	Inzwischen bebaut.	Keins
8)	Jaardenhuug (K 122) 5	Nicht bebauter Teil eines Grundstückes (Vorgarten), Privateigentum	Bisher nicht bebaut. Bebauung gemäß Eigentümerbefragung bisher nicht geplant.	Einzelhaus, 1 WE
9)	Südlich Jaardenhuug (K 122) 5	Nicht bebautes Grundstück, Privateigentum	Bisher nicht bebaut. Bebauung gemäß Eigentümerbefragung bisher nicht geplant.	Einzel-Doppelhaus, 1 - 2 WE
10)	Lung Jaat 4	Nicht bebauter Teil eines Grundstückes, Privateigentum	Inzwischen bebaut.	Keins
11)	Boowen Taarep 11	Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial, Privateigentum	Bisher nicht bebaut. Entwicklungshemmnisse aufgrund Abstandsflächen zum Gebäude mit Reetdach.	Keins
12)	Triibergem 3	Nicht bebautes Grundstück.	Inzwischen bebaut.	Keins
13)	Strunwai 6 (nördlich)	Nicht bebauter Teil eines Grundstückes	Im Bebauungsplan Nr. 5 a als Grünfläche festgesetzt.	Keins
14)	Teewelken 16	Baugrundstück im Bereich des B-Plans Nr. 8, Gemeindeeigentum	Bisher nicht bebaut. Von zeitnaher Bebauung kann ausgegangen werden.	Einzelhaus 1 WE

WE = Wohneinheiten

c) Alternativenprüfung

Mit der Ergänzung im nordöstlichen Bereich wird das Wohnbaugebiet im Bereich Teewelken vollendet. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 wurde die Ergänzung im nordöstlichen Bereich in städtebaulicher Hinsicht bereits vorgesehen. Die potenziellen Grundstücke sind daher überwiegend schon erschlossen. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan daher bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Seitens der Gemeinde hat die Überplanung der Ergänzungsfläche gegenüber potentiellen alternativen Standorten Priorität.

d) Abschätzung zukünftiger Baufertigstellungen

Seit dem Jahr 2000 verzeichnet die Gemeinde Utersum gemäß den Daten des Statistikamtes Nord im Schnitt vier Baufertigstellungen (Wohnungen) pro Jahr. Dieser Schnitt deckt sich auch mit den Zahlen

der letzten Jahre. Zwischen 2014 und 2019 wurden zwischen drei und fünf Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Bei vier Baufertigstellungen pro Jahr würden schätzungsweise 44 Wohnungen zwischen 2020 und 2030 entstehen.

Wie bereits in Kapitel 1.1 beschrieben und im Abschnitt b) angemerkt, sind die Baufertigstellung jedoch vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Ferien- und Zweitwohnungen zu sehen, d. h. nicht alle Baufertigstellungen kommen der Deckung des Bedarfs der einheimischen Bevölkerung nach Dauerwohnraum zu gute.

4.1.2 Regionalplan

Der Regionalplan 2002 für den Planungsraum V weist die Insel Föhr als „Ordnungsraum für Tourismus und Erholung“ aus. Gemäß dem Regionalplan ist auf der Insel Föhr bereits eine hohe Konzentration der touristischen Nutzung erreicht. Mit den intensiven Nutzungsansprüchen durch Urlaubsgäste und Erholungssuchende ist eine überproportionale Belastung der Landschaft verbunden. Aus diesen überörtlichen Gründen wird auf der Insel Föhr die künftige Siedlungsentwicklung dadurch eingeschränkt, dass sich die weiter bauliche Entwicklung nur noch innerhalb der in der Karte des Regionalplans dargestellten Baugebietsgrenzen vollziehen darf. Das Plangebiet liegt innerhalb der im Regionalplan dargestellten Baugebietsgrenzen.

Gemäß Ziffer 6.4.2, Nr. 7 ist in der Regel die Eingeschossigkeit einzuhalten.

4.1.3 Flächennutzungsplan

Mit der rechtswirksamen 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Utersum von 2004 wird die Fläche des Plangebietes der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 8 als Wohnbaufläche dargestellt. Da sich die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs.2 Nr.2 BauGB).

Abbildung: *Planausschnitt der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Utersum (2004)*

4.2. Landschaftsplanung

4.2.1 Landschaftsrahmenplan 2020

Die gesamte Insel Föhr zählt zu den bedeutenden Lebensräumen für Wiesenvögel in Schleswig-Holstein. Im Landschaftsrahmenplan wird dir Insel Föhr daher komplett als „Wiesenvogelbrutgebiet", „Gebiet mit herausragender Bedeutung als Nahrungs- und Rastgebiet außerhalb von EU-Vogelschutzgebieten" und „Bedeutsames Nahrungsgebiet und Flugkorridor für Gänze und Singschwan sowie des Zwergschwans außerhalb von EU-Vogelschutzgebieten" ausgewiesen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum bestehenden Siedlungsgebiet und der damit verbundenen Vorprägung im Bereich der Ergänzungsfläche werden keine Beeinträchtigungen auf den Lebensraum erwartet.

4.2.2 Landschaftsplan

In der Analyse- und Konfliktkarte des Landschaftsplans Föhr von 2001 wird der Standort des Plangebietes als Landwirtschaftliche Fläche mit Konfliktpotential ausgewiesen. Demgemäß umfassen die landwirtschaftlichen Problemflächen magere Sandböden im Süden der Insel mit weniger als 30 Bodenpunkten, kaum ackerfähige Marschböden mit schlechter Zustandsstufe und 35 – 45 % Tongehalt und ehemaligen Feuchtstandorten (Karte von 1880).

In der Maßnahmen- und Entwicklungskarte wird der Standort des Plangebietes als „Landwirtschaftliche Fläche, Bestand" ausgewiesen. Das Gebiet östlich der Bebauung im Bereich Triibergem, südlich der Straße Dernhuug und nördlich der Bebauung im Bereich Waaster Jügem wird als „Wohnbaufläche, Erweiterungsfläche 2. Priorität, konfliktarmer Suchraum für Siedlungserweiterungen" ausgewiesen. Darüber hinaus werden in der Maßnahmen- und Konfliktkarte des Landschaftsplanes bestehende Knicks ausgewiesen.

Im Umfeld des Plangebiets sind u. a. Wohnbauflächen, landwirtschaftliche Flächen sowie Knicks und Wegeverbindungen (jeweils Bestand) dargestellt.

4.3. Sonstige Planvorgaben

4.3.1 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§1 Abs. 6 Nr.1 BauGB). In diesem Zusammenhang sind insbesondere mögliche Geruchs- und Geräuschbelastungen zu prüfen. Diese entstehen im Wesentlichen durch Verkehr sowie Verkehrsabgase sowie durch Emissionen von Betrieben.

Gegenstand der Planung ist die Änderung und Ergänzung eines bestehenden Wohngebietes. In der Umgebung sind keine landwirtschaftlichen oder sonstigen emittierende Betriebe ansässig. Die neu geschaffenen Baugrundstücke rücken nicht näher an die Kreisstraße 122 (Jaardenhuug) als die bestehenden Gebäude. Erhebliche Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Geruchs- und Geräuschbelastungen werden daher nicht befürchtet.

4.3.2 Altlasten und Bodenfunde

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

4.3.3 Kulturdenkmale

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Interessengebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die weitern Bestimmungen des § 15 des Denkmalschutzgesetz sind zu berücksichtigen.

4.3.4 Kampfmittelverdacht

Utersum ist gemäß Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) eine Gemeinde mit bekannten Bombenabwürfen. Kampfmittel sind daher nicht auszuschließen.

Die Eigentümerin oder der Eigentümer oder die oder der Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, vor der Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung und vor Beginn von Tiefbauarbeiten bei der Landesordnungsbehörde eine kostenpflichtige Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen (§ 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung).

4.3.5 Naturschutz

<u>Schutzgebiete</u>

Das Plangebiet liegt weder in einem EU-Vogelschutzgebiet noch in einem FFH-Gebiet. Das EU-Vogelschutzgebiet „Ramsar-Gebiet S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ und das FFH-Gebiet „NTP S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ liegen etwa 350 m westlich des Plangebietes. Die Ergänzungsfläche rundet das bestehende Baugebiet in nordöstliche Richtung ab. Der Abstand zwischen dem Siedlungsgebiet und den Schutzgebieten verringert sich dadurch nicht. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete wird daher nicht erwartet.

<u>Geschütze Biotope</u>

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 8 befinden sich Knicks (Gehölzstreifen, niedriger Erdwall ohne Bewuchs). Diese werden durch entsprechende Festsetzungen entsprechend der ursprünglichen Planung gesichert bzw. sollen zu einem Gehölzstreifen entwickelt werden (niedriger Erdwall). Die Eingriffe in die Knicks im Zuge der Erschließung des bereits bestehenden Gebietes, wurden bereits in die Planung des Ursprungsplans einbezogen und ausgeglichen.

5. Städtebauliches Konzept

Grundlage für die planerische Konzeption des Bebauungsplans Nr. 8 war der unten dargestellte städtebauliche Entwurf. Dieser sollte die städtebauliche Entwicklung im Bereich Teewelken für die nächsten Jahre leiten. Zunächst wurden die Bereiche mit den in rot dargestellten Wohnhäusern planerische umgesetzt, die Ergänzungsfläche im Nordosten wurde jedoch, wie in der Entwurfszeichnung zu sehen, bereits in die Gesamtplanung des Gebietes einbezogen. Das dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende städtebauliche Konzept soll nun auch im Bereich der Ergänzungsfläche planungsrechtlich abgesichert werden.

Abbildung: *Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Utersum*

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet soll konkretisiert werden, in welchem Verhältnis die Nutzung „Dauerwohnen“ und „Touristenbeherbergung“ stehen dürfen. Vorbild für diese Festsetzung sind die Bestimmungen in § 4a Abs. 4 Nr. 2, § 6a Abs. 4 Nr. 3 und § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO.

Das Sondergebiet soll vorrangig dem Dauerwohnen und untergeordnet dem touristischen Wohnen dienen, daher ist in den Sondergebieten 1 und 3 mindestens 60 % der zulässigen Geschossfläche je Gebäudeeinheit für Dauerwohnraum zu nutzen. Im Sondergebiet 2 kann die Dauerwohnnutzung in Wohngebäuden kleiner ausfallen, da in dem Gebiet aufgrund der nähe zur Kreisstraße eine vorrangig gewerbliche Nutzung angestrebt wird. Aus diesem Grund sind nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe im Sondergebiet 2 auch allgemein zulässig. Im Falle von Doppelhäusern ist eine Doppelhaushälfte als Gebäudeeinheit anzusehen.

Ferienwohnungen und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in dem sonstigen Sondergebiet allgemein zulässig, um die touristische Nutzung in dem Gebiet zu unterstützen.

Die festgesetzten Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ nicht widersprechen.

Für die Berechnung der Geschossflächen gilt: Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (*Nicht-Vollgeschosse*) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

6.1.2 Reines Wohngebiet

Die bereits im Bebauungsplan Nr. 8 als reine Wohngebiete (WR) festgesetzten Gebiete werden weiterhin als solche festgesetzt. Sie sollen gem. § 3 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen dienen. Um den Schwerpunkt der Wohnnutzung in dem Gebiet zu sichern, sind keine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im reinen Wohngebiet wird eine gebietstypische Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Zur besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Sondergebiet 3, in dem ausschließlich Doppelhäuser zulässig sind, wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. In Anlehnung an das reine Wohngebiet wird im Sondergebiet 1 eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Aufgrund der angestrebten vorrangig gewerblichen Nutzung wird eine geringfügig höhere Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt, um einerseits der gewerblichen Nutzung Entwicklungsspielraum einzuräumen und andererseits eine zusammenhängende städtebauliche Dichte zu sichern. Die Ermittlung der zulässigen Grundfläche erfolgt auf der Grundlage des § 19 BauNVO.

Geschossigkeit

Da gemäß dem Regionalplan 2002 in den Landgemeinden auf Föhr die Eingeschossigkeit einzuhalten ist, wird im Bebauungsplan die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die ortstypische Bebauung, die auch durch eine Durchgrünung der Baugebiete geprägt ist, im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 8 gesichert und im Bereich der Ergänzungsfläche fortgesetzt werden.

6.3. Bauweise

Aufgrund der ortstypischen und in der Umgebung vorherrschenden Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt mit Einzelhäusern bzw. im Sondergebiet 3 mit ausschließlich Doppelhäusern festgesetzt. Im Sondergebiet 3 sind ausschließlich Doppelhäuser zulässig, um mehr Wohnraum zu schaffen.

6.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sind so zugeschnitten, dass sie variable Grundstückszuschnitte ermöglichen und einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück zulassen. Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Außerhalb der Baugrenzen sind lediglich die nach BauNVO § 14 aufgeführten Nebenanlagen zulässig, Nebengebäude und Garagen jedoch nur hinter der vorderen Bauflucht.

6.5. Mindestgrundstücksgröße

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 650m² im reinen Wohngebiet beibehalten und im SO1 und SO2 in Orientierung an dem vorangegangenen allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Im SO3 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500m² festgesetzt, da Doppelhäuser in der Regel weniger Fläche benötigen als Einzelhäuser.

6.6. Wohnungsanzahl

Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten aus dem Ursprungsplan entfällt für den gesamten Geltungsbereich, da eine zu starke Begrenzung dieser nicht mit einer Verdichtung der Dauerwohnnutzung im Innenbereich vereinbar ist.

6.7. Örtliche Bauvorschrift

Zur Erhaltung und Sicherung des städtebaulichen Ortsbildes und der ortbildprägenden Bauweise werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

6.8. Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße Teewelken, welche an die K122 / „Jaardenhuug“ angebunden ist. Die bislang noch nicht ausgebauten Teilbereiche der Straße Teewelken (Stichwege nach Norden bzw. Nordwesten) werden bedarfsgerecht ausgebaut.

6.9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes wird zur Einfassung des Gebietes und als Abschluss zur offenen Landschaft ein Gehölzstreifen festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen bestimmen dabei Pflanzdichte- und Qualität der Anpflanzung. Die bestehenden Gehölzstreifen werden zum Erhalt festgesetzt.

Im beschleunigten Verfahren gelten im Übrigen gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6.10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Utersum

Die grau gefärbten Festsetzungen in Teil B – Textliche Festsetzungen sind nachrichtlich aus dem Bebauungsplan Nr. 8, in Kraft getreten am 25.06.2004, übernommen und nicht Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8. Sie sind weiterhin gültig.

Naturschutz

Knicks (inklusive Feldhecken) unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz im Sinne des § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG. Jegliche Handlung, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung geschützter Bereiche führt, ist gem. § 30 (2) BNatSchG unzulässig.

Die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 39 (5) BNatSchG (gesetzliche Schutzfrist) sind zu befolgen.

Installation von Beleuchtungsanlagen und Beschilderung

Abgesehen von den durch Schifffahrtspolizeiliche Vorschriften erforderlichen und genehmigten Schifffahrtszeichen gilt:

Gemäß §34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schifffahrtsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oderbehindern.

Archäologisches Interessengebiet

Der Geltungsbereich liegt in einem archäologischen Interessengebiet. Bei der überplaten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Bei Planungen von Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt frühzeitig zu beteiligen.

Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten. 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.

Eingriff in ein Denkmal

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Kampfmittel

In der Gemeinde Utersum sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ist daher gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein eine Untersuchung auf Kampfmittel erforderlich. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Kampfmittelräumdienst wird empfohlen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Energie und Telekommunikation

Die Energieversorgung mit Elektrizität sowie Telekommunikationsleitungen ist im Plangebiet gesichert bzw. wird bedarfsgerecht zur Versorgung der zusätzlich ausgewiesenen Baugrundstücke im ergänzten Teil des Baugebietes erweitert. Eine Anschlussmöglichkeit an das Erdgasnetz ist gegeben.

7.2. Frischwasser und Abwasser

Wasser- und Abwasserleitungen sind im Plangebiet bereits teilweise vorhanden und werden bedarfsgerecht zur Versorgung der zusätzlich zu erschließenden Baugrundstücke im ergänzten Teil des Baugebietes erweitert. Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

7.3. Abfall

Die Abfallentsorgung im Plangebiet ist gewährleistet.

7.4. Vorbeugender Brandschutz

Als Grundschutz muss eine den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW entsprechende Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h für eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt sein. Zur Löschwasserentnahme sind an geeigneter Stelle Unterflurhydranten PN 16 nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten PN 16 nach DIN 3222 einzubauen. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen dabei 150 m nicht übersteigen. 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.

Die Löschwasserversorgung ist im Geltungsbereich gesichert.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1. Auswirkungen auf andere Nutzungen

Die umliegenden Nutzungen werden nicht weiter beeinträchtigt, da mit der Planung keine wesentliche Änderung des Gebietscharakters verbunden ist.

8.2. Gemeinbedarfseinrichtungen

Zweck der Planung ist es, weitere Wohnbaugrundstücke für die einheimische Bevölkerung zu schaffen. Hinsichtlich junger Familien könnte der Betreuungsbedarf in den umliegenden Kindergärten und Tagesstätten steigen.

8.3. Verkehr

Durch die zusätzlichen Wohneinheiten im Bereich der Ergänzungsfläche ist eine geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens im westlichen Teil des Baugebietes Teewelken sowie auf der Kreisstraße 122 (Jaardenhug) anzunehmen.

8.4. Ver- und Entsorgung

Mit der Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 8 entstehen voraussichtlich acht neue Baugrundstücke, die überwiegend bereits erschlossen sind. Die Planung hat damit keine großen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung.

8.5. Natur, Landschaft, Umwelt

Natur

Das Plangebiet umfasst ein bereits bebautes Gebiet sowie eine an den Siedlungsbereich angrenzende und damit vorgeprägte Fläche. Der Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen wird durch textliche Festsetzungen gesichert. Die Anpflanzung eines weiteren Gehölzstreifens im Nordosten des Plangebietes ist vorgesehen. Mit der Planung sind daher keine großen negativen Auswirkungen auf die Natur zu erwarten.

Im beschleunigten Verfahren gelten im Übrigen gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Landschaft

Die neu geschaffenen Baugrundstücke im Geltungsbereich runden das bestehende Baugebiet im Bereich Teewelken städtebaulich ab. Das Gebiet fügt sich damit harmonisch in das Ortsbild ein. Dieser räumliche Abschluss wird zusätzlich durch die Pflanzmaßnahmen in den Randbereichen des Plangebietes verstärkt und erzeugt das Bild eines abgeschlossenen Wohngebietes, so wie es im ursprünglichen städtebaulichen Entwurf vorgesehen war.

Umwelt

Hinsichtlich der in dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

9. Rechtliche Grundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

- **Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein** (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009 zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 01. Oktober 2019 (GVOBI. S.398)

Utersum, den …….. ……

Die Bürgermeisterin