

# Gemeinde Witsum

## Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1

Beschlussfassung  
Stand 26.02.2024

### Inhaltsübersicht

|   |    |
|---|----|
| <b>Teil 1: Begründung</b> .....   | 2  |
| 1. Ziel und Zweck der Planung .....   | 2  |
| 2. Erforderlichkeit des Bebauungsplans.....   | 3  |
| 3. Aufstellungsverfahren .....  | 4  |
| 4. Beschreibung des Plangebietes .....  | 6  |
| 5. Planungsvorgaben.....  | 7  |
| 6. Städtebauliches Konzept.....   | 14 |
| 7. Inhalte des Bebauungsplans .....   | 14 |
| 8. Erschließung .....   | 24 |
| 9. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....  | 26 |
| 10. Rechtliche Grundlagen .....   | 27 |
| <b>Teil 2: Umweltbericht</b> .....  | 28 |
| 11. Inhalte und Ziele der Planung .....   | 28 |
| 12. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre<br>Berücksichtigung im Bebauungsplan ..... | 29 |
| 13. Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung<br>der Planung .....                    | 34 |
| 14. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes.....   | 46 |
| 15. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....   | 47 |
| 16. Zusätzliche Angaben zur Umweltprüfung .....   | 52 |
| 17. Zusammenfassung.....  | 53 |

## Teil 1: Begründung

### 1. Ziel und Zweck der Planung

#### 1.1 Überplanung des Ortskern

##### 1.1.1 Neubebauung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war ursprünglich - der Aufstellungsbeschluss wurde erstmals 2009 gefasst (siehe auch Kapitel 3) - die zu der Zeit geplante Aussiedlung eines im Ortskern gelegenen landwirtschaftlichen Hofes und anschließende Neubebauung der Hofstelle. Ziel der Planung war es, auf der Fläche der Hofstelle drei Baugrundstücke zu entwickeln. Auf der Grundlage des inzwischen für unwirksam befundenen Bebauungsplans Nr. 1 wurden dann drei Einzelhäuser errichtet. Die planungsrechtliche Sicherung der drei Gebäude ist weiterhin Ziel der Planung. Im Hinblick auf die Neubebauung der ehemaligen Hofstelle ist zweck der Planung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Bereich der ehemaligen Hofstelle nach Maßgabe des Baugesetzbuches zu leiten, um dadurch auch das konfliktrträgliche Nebeneinander von landwirtschaftlichem Betrieb und Wohnen zu ordnen.



**Abbildung:** Luftbild des Ortskerns mit ehemaliger Hofstelle (links) und neuer Bebauung (rechts), Quelle: GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG

### **1.1.2 Sicherung der städtebaulichen Entwicklung**

Die Ortslage Witsum stellt sich planungsrechtlich bisher als Splittersiedlung im Außenbereich dar. Das bedeutet, die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist bislang nach § 35 BauGB (bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans zukünftig zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 BauGB).

Ziel der Planung ist dabei, eine geordnete städtebauliche Entwicklung mittels rechtsverbindlicher Festsetzungen sicherzustellen. Zweck der Planung ist, den Bereich des Ortskerns vor unerwünschten Veränderungen und Verselbständigungsprozessen zu schützen, die den Zielen der Gemeinde entgegenstehen könnten, sowie die planungsrechtliche Sicherung des baulichen Bestandes. Insbesondere die prägende städtebauliche Struktur im Ortskern soll erhalten und gesichert werden.

### **1.1.3 Steuerung der baulichen Nutzung**

Die Inseln Föhr hat sich aufgrund ihrer naturräumlichen Lage zu einer attraktiven Fremdenverkehrsregion 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 in den letzten Jahren zunehmend angespannt hat. (siehe auch Wohnungsmarktkonzept Föhr-Amrum, 2017)

Vor diesem Hintergrund zielt die Planung darauf, die bauliche Nutzung im Plangebiet planungsrechtlich zu steuern. Wesentliches Ziel ist dabei, die bestehende Dauerwohnnutzung zu sichern. Gleichzeitig soll auch eine wohnbauliche und untergeordnete touristische Entwicklung möglich sein. Zweck der Planung ist es, mögliche Konflikte und Störungen durch eine ungesteuerte Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen zu vermeiden sowie die Dauerwohnnutzung im Ortskern zu sichern.

## **1.2 Entwicklung von Baugrundstücken**

Nach dem Wohnungsmarktkonzept Föhr-Amrum von 2017 besteht auf der Insel Föhr ein Wohnungsneubaubedarf von insgesamt 360 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist daher auch der Bedarf der einheimischen Bevölkerung an Dauerwohnungen. Planungsziel ist dementsprechend, die Voraussetzungen zur Erschließung neuer Baugrundstücke für die einheimische Bevölkerung im Bereich nördlich der Traumstraße und östlich des Eelenböög zu schaffen. Zweck der Planung ist, dem örtlichen Wohnungsneubaubedarf gerecht zu werden.

## **2. Erforderlichkeit des Bebauungsplans**

Gemäß dem Baugesetzbuch haben Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Ortslage Witsum stellt sich planungsrechtlich bisher als Splittersiedlung im Außenbereich dar. Das bedeutet, die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist bislang nach § 35 BauGB (bauen im Au-

ßenbereich) zu beurteilen. Die Umsetzung der in Kapitel 1 aufgeführten Ziele und Zwecke erfordert daher die Aufstellung eines Bebauungsplans.

### 3. Aufstellungsverfahren

Die Gemeindeversammlung hat am 20.01.2009 erstmals die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 beschlossen. Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 1 wurde aufgeteilt in zwei Teilbereiche, den Geltungsbereich Teil 1 und den Geltungsbereich Teil 2 (s. Abbildung am Ende des Kapitels).

Der Geltungsbereich Teil 1 umfasst das Gebiet des Ortskerns, umgrenzt durch die Dorfstraße (Ban Taarep) und die Traumstraße. Dieser Teil wurde am 29.09.2010 von der Gemeindeversammlung als Satzung beschlossen. Die Satzung ist nach Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplans durch den Landrat des Kreises Nordfriesland am 25.01.2011 in Kraft getreten. Eine Rechtsprüfung ergab jedoch, dass der Bebauungsplan Nr. 1 für den Geltungsbereich Teil 1 unwirksam ist. Grund für die Unwirksamkeit ist gemäß dem Ergebnis der Rechtsprüfung eine fehlerhafte Abwägung. Die Abwägung ist deshalb fehlerhaft, da sie nicht unbeeinflusst war von nichtigen Verträgen, die die Gemeinde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 geschlossen hat.

Gem. § 214 Abs. 4 BauGB können Gemeinden unwirksame Pläne durch ein ergänzendes Verfahren heilen. Die Planung insgesamt erfassende Verstöße gegen den Kern der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) berührende Abwägungsfehler dürfen nach einem Urteil des Bayrischen Verwaltungsgerichtshofes (Bay. VGH, Urteil vom 24. Juli 2007, 1 N 07.1624, ZfBR 2008, S. 374, 376 m.w.N.), auf das im Verfahrenserlass des Landes Schleswig-Holstein hingewiesen wird, hingegen nicht in einem ergänzenden Verfahren ausgeräumt werden. Aus diesem Grund hat die Gemeindeversammlung in der Sitzung am 29.09.2020 die Aufhebung und gleichzeitige Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 beschlossen.

Der Geltungsbereich Teil 2 umfasst das Gebiet nördlich der Traumstraße und östlich des Ellenbogenwegs in einer Tiefe von etwa 60 m ab dem Ellenbogenweg und etwa 90 m ab der Traumstraße. Der Geltungsbereich Teil 2 wurde am 25.09.2018 von der Gemeindeversammlung ebenfalls als Satzung beschlossen. Der Beschluss der Gemeindeversammlung wurde jedoch nicht bekannt gemacht. Die Satzung ist somit nicht in Kraft getreten. Gemäß der oben genannten rechtlichen Prüfung wird der Bebauungsplan Nr. 1 im Geltungsbereich Teil 2 auch im Falle einer Bekanntmachung nicht wirksam, da auch dieser Teil der Planung abwägungsfehlerhaft zustande gekommen ist. Im Ergebnis der Rechtsprüfung sollte daher auch der Bebauungsplan für den Geltungsbereich Teil 2 aufgehoben werden.

Das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB trifft Regelungen über die Änderung oder Ergänzung von in Kraft getretenen Bauleitplänen. Da der Bebauungsplan Nr. 1 Geltungsbereich Teil 2 bisher nicht in Kraft getreten ist, wäre bei einer grundlegenden Planänderung daher § 4 a Abs. 3 BauGB anzuwenden, d. h. es wäre eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie eine erneute öffentliche Auslegung durchzuführen. Da auch der Bebauungsplan Nr. 1 für den Geltungsbereich Teil 2 abwägungsfehlerhaft zustande gekommen ist, wird aus Gründen der Rechtssicherheit der gesamte Abwägungsvorgang wiederholt, d. h. auch für den Geltungsbereich Teil 2 wird das Aufstellungsverfahren erneut durchgeführt. In der Sitzung der Gemeindeversammlung am 29.09.2020 wurde beschlossen, den Sat-

zungsbeschluss vom 25.09.2018 aufzuheben und das Aufstellungsverfahren erneut durchzuführen.

Die wiederholte Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches. Die Gemeindeversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 in der Sitzung am 29.09.2020 erneut beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom 21.12.2021 bis zum 01.01.2022.

Die ursprüngliche Unterteilung des Bebauungsplans Nr. 1 in Geltungsbereich Teil 1 und Teil 2 ist nicht weiter erforderlich und wurde daher aufgehoben.

Die Gemeinde Witsum hat keinen Flächennutzungsplan. Da der Bebauungsplan Nr. 1 ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde zu ordnen, wird er gem. § 8 Abs. 2 BauGB als sogenannter selbständiger Bebauungsplan aufgestellt.



**Abbildung:** Unwirksamer Bebauungsplan Nr. 1 mit Abgrenzung der Geltungsbereiche Teil 1 und 2

## **4. Beschreibung des Plangebietes**

### **4.1 Räumliche Lage und Abgrenzung der Plangebietes**

Das Plangebiet liegt in der Ortslage der Gemeinde Witsum. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs umfasst den im Zusammenhang bebauten Ortskern und die geplanten Baugrundstücke nördlich der Traumstraße und westlich des Eelenböög (Eelenböög 2 - 6).

Das Grundstück Eelenböög 6 wurde aufgrund der Stellungnahme der Landesplanungsbehörde vom 10.11.2022 nachträglich in das Plangebiet einbezogen. Die Landesplanungsbehörde befürchtete eine Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens. In der Folge würde der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung entgegenstehen (s. § 1 Abs. 4 BauGB).

Aktuell steht der Gemeinde bis 2036 ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen in Höhe von drei Wohneinheiten zur Verfügung. Der Entwurf des Bebauungsplans sah bisher drei unbebaute Baufenster vor: Ein Baufenster auf dem Grundstück Traumstraße 19, das als Ausgleich für die aufgrund des Waldabstandes eingeschränkte Bebaubarkeit im Bereich des Bestandsgebäudes festgesetzt wurde, und jeweils ein Baufenster auf den Grundstücken Traumstraße 2 und 4. Die Landesplanung wies in diesem Zusammenhang auf die im Rahmen des § 34 BauGB entstehende Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück Eelenböög 6 hin. Damit würde neues Baurecht für vier Gebäude geschaffen werden.

Um die von der Landesplanung befürchtete Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens zu vermeiden, wurde die Planung daher dahingehend angepasst, dass das zweite Baufenster auf dem Grundstück Traumstraße 19 zurückgenommen wurde. Gleichzeitig wurde das Grundstück Eelenböög 6 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, um zum einen das Dauerwohnen auch hier zu sichern und um zum anderen über entsprechende Baugrenzen den Umfang der Entwicklung zu begrenzen.

### **4.2 Bestandssituation**

Der Ortskern ist baulich durch eine Einzelhausbebauung mit Reetdächern geprägt. Zum Teil handelt es sich um historisch wertvolle Gebäude. Überwiegend sind in dem Gebiet Ferienwohnungen, Nebenwohnungen und Dauerwohnungen vorzufinden. Der östliche Teil des Geltungsbereichs nördlich der Traumstraße und östliche des Eelenböög ist bisher nicht bebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

### **4.3 Umgebung**

In der Umgebung um den Ortskern herum befinden sich einzelne nicht im Zusammenhang bebaute Grundstücke mit zum Teil umfangreichen Gehölzbeständen. Die Topographie im Bereich der Ortslage Witsum ist vergleichsweise stark bewegt. Die flacheren Gebiete südwestlich, südlich und östlich des Plangebietes werden daher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Südlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet „Godelniederung“. Nordöstlich des Plangebietes besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb.

#### **4.4 Örtliche Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über die Traumstraße (K 122) an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

### **5. Planungsvorgaben**

#### **5.1 Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung**

##### **5.1.1 Siedlungsentwicklung / Baugebietsgrenzen**

Die Gemeinde Witsum liegt in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung (vgl. Kapitel 4.7.1 Abs. 1 Landesentwicklungsplan Fortschreibung 2021). Gemäß Ziffer 4.1 Nr. 2 und Ziffer 6.4.2 Nr. 7 des Regionalplan 2002 ist auf Föhr bereits eine hohe Konzentration der touristischen Infrastruktur erreicht. Mit den intensiven Nutzungsansprüchen durch Urlaubsgäste und Erholungssuchende ist eine überproportionale Belastung der Landschaft verbunden. Aus diesen überörtlichen Gründen wird die künftige Siedlungstätigkeit auf Föhr dadurch eingeschränkt, dass sich die weitere bauliche Entwicklung nur noch innerhalb der in der Karte des Regionalplans 2002 dargestellten Baugebietsgrenzen vollziehen darf.

Grundlage für die Festlegung der Baugebietsgrenzen waren die zur Zeit der Aufstellung des Regionalplans 2002 geltende Flächennutzungsplanfassungen und Landschaftsplanungen. Die Gemeinde Witsum hat keinen Flächennutzungsplan. Im Landschaftsplan Föhr von 2001 werden jedoch Wohnbauflächen und Siedlungserweiterungsflächen ausgewiesen. Trotz dieser Ausweisungen wurde im Regionalplan 2002 für die Gemeinde Witsum keine Baugebietsgrenze festgelegt. In ihrer Stellungnahme vom 17.10.2005 merkt die Landesplanungsbehörde an, dass im Gemeindegebiet Witsum seinerzeit im Zuge der Regionalplanfortschreibung keine Baugebietsgrenzen ausgewiesen werden konnten, weil in der Gemeinde keine Bauleitplanungen vorlagen, die zur Abgrenzung der Baugebiete hätten herangezogen werden können. Damit liegt das Plangebiet außerhalb der Baugebietsgrenzen.

Die Landesplanungsbehörde führt in ihrer Stellungnahme weiter aus, dass vor diesem Hintergrund die regionalplanerische Ausweisung von Baugebietsgrenzen im Fall der Gemeinde Witsum eine vollständige Untersagung der gemeindlichen Eigenentwicklung zur Folge hätte. Dies würde zu einer besonderen, seitens der Landes- und Regionalplanung aber nicht beabsichtigten Härte führen. Insoweit wird es gem. der Stellungnahme vom 17.10.2005 aus landes- und regionalplanerischer Sicht für vertretbar gehalten, in diesem konkreten Fall von dem oben genannten Ziel der Raumordnung abzuweichen.

Als Voraussetzung für die Zielabweichung wird gemäß der Stellungnahme der Landesplanung vom 17.10.2005 allerdings gefordert, dass die Planung der Gemeinde Witsum tatsächlich die Schaffung von Dauerwohnraum für die einheimische Bevölkerung ermöglichen soll und dieses auch in geeigneter Weise sichergestellt wird; insbesondere muss gewährleistet sein, dass keine Umnutzungen zu Zweitwohnungen oder Ferienwohnungen erfolgen können.

### 5.1.2 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

In ihrer Stellungnahme vom 17.10.2005 gibt die Landesplanungsbehörde an, dass nicht verkannt wird, dass auch in einer „kleinen“ Gemeinde wie Witsum ein örtlicher Wohnraumbedarf entstanden sein kann.

Dabei ist zu beachten, dass die Gemeinde Witsum keine zentralörtliche Funktion oder besondere Funktion wahrnimmt, so dass der wohnbauliche Entwicklungsrahmen gemäß Kapitel 3.6.1 Abs. 3 Landesentwicklungsplan Fortschreibung 2021 Anwendung findet. Zu dem Stichtag 31.12.2020 hatte die Gemeinde einen Wohnungsbestand in Höhe von 41 Wohneinheiten (WE). Jedoch ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen. Der Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen beträgt 40 % (s. Ermittlung unten). Damit sind an Dauerwohnungen 25 WE zu berücksichtigen, der wohnbauliche Entwicklungsrahmen liegt bei 3 WE bis 2036.

#### Ermittlung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen bezieht sich auf Dauerwohnungen. Ferien- und Zweitwohnungen sind aus dem Wohnungsbestand und den Baufertigstellung herauszurechnen. Falls keine statistischen Angaben über Ferien- und Zweitwohnungen vorliegen, sollen diese geschätzt werden. Da keine aktuellen statistischen Angaben über die Ferien- und Zweitwohnungen in der Gemeinde Witsum vorliegen, 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 2020 gem. Statistikamt Nord die Zahl der Ferien- und Freizeitwohneinheiten herauszurechnen.

| <b>Tabelle: Ermittlung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens</b> |  |       |
|--|--|-------|
| 1)   | Wohnungen gem. Zensus 2011   | 42 WE |
|  | a) davon Anteil Ferien- und Freizeitwohnungen  | 17 WE |
|  | b) davon Anteil Ferien- und Freizeitwohnungen in % (gerundet)                            | 40 %  |
| 2)   | Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden am 31.12.2020 gem. Statistikamt Nord | 42 WE |
|  | davon Anteil Ferien- und Freizeitwohnungen (40 % gem. 1 b, gerundet)                     | 17 WE |
| 3)   | Anzahl der Dauerwohnungen (42 WE - 17 WE)  | 25 WE |
| 4)   | Entwicklungsrahmen gemäß LEP 2021 (10 % von 25 WE, gerundet)                             | 3 WE  |
|  | abzüglich Baufertigstellungen 2021 und 2022  | 0 WE  |
| 5)   | Verbleibender wohnbaulicher Entwicklungsrahmen gemäß LEP 2021                            | 3 WE  |

WE = Wohneinheiten

### Berücksichtigung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens

Ursprünglich hat die Gemeinde vorgesehen, ein neues Baufenster im Ortskern auszuweisen (Grundstück Traumstraße 19) sowie zwei neue Baugrundstücke nördlich der Traumstraße und westlich des Eelenböög zu erschließen (Eelenböög 2 und 4).

Auf dem Grundstück Traumstraße 19 konnte das Bestandsgebäude nicht in Gänze durch eine baukörpernahe Baugrenze gesichert werden. Grund hierfür ist der erforderliche Waldabstand nach § 24 des Landeswaldgesetzes. Die Baugrenze im Bereich des Bestandsgebäudes Traumstraße 19 wurde daher unter Wahrung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen und des erforderlichen Waldabstandes größtmöglich festgesetzt. Als Ausgleich für die damit verbundene eingeschränkte Bebaubarkeit des Grundstückes hat die Gemeinde ursprünglich vorgesehen, auf dem Grundstück ein zweites Baufenster festzusetzen.

Da im Plangebiet nur Reetdächer zulässige sind - bis auf eine Ausnahme - hat die Gemeinde angenommen, dass aufgrund der Abstandsregelungen der Landesbauordnung für Weichdächer eine Bebauung des zweiten Baufensters auf dem Grundstück Traumstraße 19 nicht realisierbar ist, solange das vorhandene Gebäude besteht. Hinsichtlich des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens ist die Gemeinde entsprechend davon ausgegangen, dass zwei neue Wohneinheiten im Bereich der geplanten Baugrundstücke Eelenböög 2 und 4 entstehen werden.

Die Landesplanungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 19.04.2022 und 10.11.2022 darauf hingewiesen, dass auch dem Umstand Rechnung zu tragen ist, dass nördlich der bislang unbebauten Grundstücke (Eelenböög 4) eine Baulücke zu dem an der Straße Eelenböög (Hausnummer 8) gelegenen Gebäude entstehen könnte, so dass hier Baurechte gemäß § 34 BauGB geschaffen würden. Gemäß der Landesplanungsbehörde ist damit zu befürchten, dass der wohnbauliche Entwicklungsrahmen durch die bisherige Planung überschritten würde. Dies wird damit begründet, dass mit der bisherigen Planung auf dem Grundstück Traumstraße 19 ein weiteres Baurecht geschaffen wird und dieses - unabhängig davon, ob eine Umsetzung als wahrscheinlich oder nicht angesehen wird - im Hinblick auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen zu berücksichtigen ist. Ähnliches gilt gemäß der Landesplanungsbehörde für das Grundstück Eelenböög Nr. 6. Dieses Grundstück wäre durch die Umsetzung des bisherigen Planentwurfes dann als ein Bereich nach § 34 BauGB zu werten, so dass hier mindestens ein weiteres Baurecht entstehen würde. Im Ergebnis ist daher von mindestens vier Wohneinheiten auszugehen.

Um die befürchtete Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens zu vermeiden, wäre die Planung gemäß der Landesplanungsbehörde dahingehend anzupassen, dass das zweite Baufenster auf dem Grundstück Traumstraße 19 zurückgenommen wird. Gleichzeitig sollte das Grundstück Eelenböög Nr. 6 in den Plangeltungsbereich aufgenommen werden, um zum einen das Dauerwohnen auch hier zu sichern und um zum anderen über entsprechende Baugrenzen den Umfang der Entwicklung zu begrenzen.

Die Landesplanungsbehörde empfiehlt der Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 10.11.2022 darüber hinaus - wie bereits auch im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1 erfolgt - die Zahl der Wohnungen je Baufenster bzw. Wohngebäude festzusetzen. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wurde im letzten Planentwurf nicht festgesetzt. Aufgrund der unterschiedlichen Anzahl an bestehenden Wohneinheiten in den Wohngebäuden im Ortskern (vorwiegend Gebäude mit einer Wohneinheit, zwei Gebäude mit

zwei Wohneinheiten und ein Gebäude mit 5 Wohneinheiten) hatte die Gemeinde im Sinne der Gleichbehandlung davon abgesehen.

Eine Begrenzung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden bietet den Gemeinden grundsätzlich eine Handhabe, unerwünschten Umstrukturierungsprozessen in Bestandsgebieten entgegenzuwirken. Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist jedoch allein aus der jeweiligen städtebaulichen Problematik des Plangebiets abzuleiten. Der Ortskern ist geprägt durch eine Einzelhausbebauung mit überwiegend einer Wohneinheit je Gebäude. Zur Bewahrung dieser städtebaulichen Eigenart wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf festgesetzt, dass nur Einzelhäuser mit einer Wohnung zulässig sind. Hinsichtlich des genehmigten Bestandes wird textlich festgesetzt, dass ausnahmsweise weitere Wohnungen zulässig sind, wenn diese vor Inkrafttreten des Bebauungsplans genehmigt wurden.

### **5.1.3 Innenentwicklung**

Gemäß Kapitel 3.9 Abs. 4 Landesentwicklungsplan Fortschreibung 2021 hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen. Bevor Gemeinden neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können.

Mit der Bebauung des Geländes der ehemaligen Hofstelle im Ortskern wurde das Potential der Innenentwicklung in der Gemeinde Witsum ausgeschöpft. Weitere Innenentwicklungspotentiale (Baulücken) sind in der Gemeinde Witsum nicht erkennbar.

### **5.1.4 Sicherung von Dauerwohnraum / Ausschluss von Zweitwohnungen**

Gemäß den Vorgaben der Raumordnung ist eine Bauleitplanung zur Errichtung neuer Zweitwohnungen nicht mehr vertretbar (vgl. Ziffer 4.1 Nr. 7 Regionalplan 2002 Planungsraum V). Der Wohnungsneubau soll nur noch den tatsächlichen Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken (vgl. Ziffer 6.4.2 Nr. 7 Regionalplan 2002 Planungsraum V). Insofern ist aus Sicht der Landesplanungsbehörde eine Sicherung des Dauerwohnens erforderlich. Die Gemeinde hat daher folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenwohnungen (= Zweitwohnungen) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB, also Wohnungen, die nicht im Sinne von § 21 Abs. 2 BMG als Hauptwohnung, sondern nur vorübergehend als weitere Wohnung im Sinne von § 21 Abs. 3 BMG genutzt werden, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.“*

Die Gemeinde möchte die beiden bislang unbebauten Grundstücke erwerben und durch weitere Sicherungsinstrumente, wie Eintragungen von Grunddienstbarkeiten oder privatrechtliche Regelungen, sicherstellen, dass eine anschließende Weiterveräußerung ausgeschlossen wird. In der Sitzung der Gemeindeversammlung am 10.06.2021 wurden hinsichtlich einer Sperrfrist von 30 Jahren und der Festlegung einer Konventionalstrafe von 500.000 Euro im Kaufvertrag keine Bedenken geäußert.

Gemäß den Vergabekriterien der Gemeinde Witsum sollen die zur Vergabe stehenden Grundstücke vorrangig der Deckung des örtlichen Wohneigenbedarfs dienen. Bei der Vergabe der Baugrundstücke wird gem. den Vergabekriterien daher der Ortsbezug von Bauwilligen beson-

ders berücksichtigt. Hinsichtlich eines diskriminierungsfreien Vergabeverfahrens werden Bauwillige, die keinen Ortsbezug nachweisen können, jedoch nicht im Vorhinein ausgeschlossen.

#### **5.1.5 Vorranggebiet für den Naturschutz (Ziffer 5.3 Abs. 6)**

Im Regionalplan 2002 wird südlich angrenzend an den bebauten Ortskern ein Vorranggebiet für den Naturschutz dargestellt. In etwa diesem Bereich befindet sich das FFH-Gebiet „Godelniederung / Föhr“. Für die Natura 2000-Gebiete gilt das Verschlechterungsverbot. Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorranggebietes. Außerdem sind die nördlich der Kreisstraße geplanten Neubaugrundstücke durch diese zusätzlich von dem Vorranggebiet getrennt. Es wird daher mit keinen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch die Planung gerechnet.

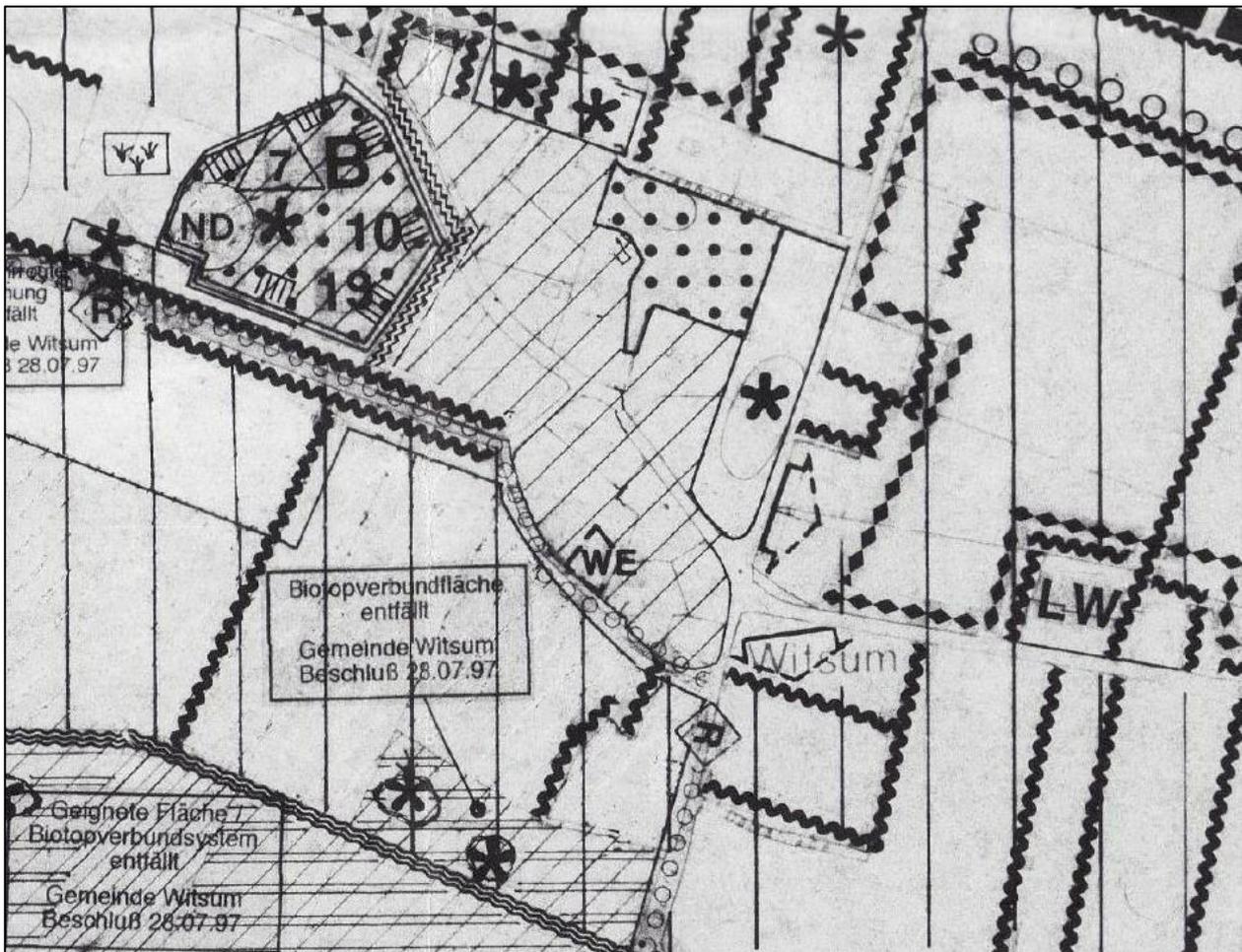
### **5.2 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Witsum hat bisher keinen Flächennutzungsplan aufgestellt. Ein Flächennutzungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Der Bebauungsplan Nr. 1 wird daher als sogenannter selbständiger Bebauungsplan aufgestellt.

### **5.3 Landschaftsplan Föhr**

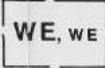
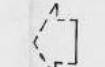
#### **5.3.1 Maßnahmen- und Entwicklungskarte**

In der Maßnahmen- und Entwicklungskarte des Landschaftsplan Föhr wird der Ortskern als „Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Bestand“ gekennzeichnet. Innerhalb des Ortskerns wird ein Teilbereich als „Wohnbaufläche, konfliktarme Erweiterungsfläche 1. Priorität“ gekennzeichnet. Dieser Bereich wurde zwischenzeitlich bebaut. Die Fläche nordöstlich der Kreuzung Traumstraße / Eelenböög wird als „Wohnbaufläche, Erweiterungsfläche 2. Priorität, konfliktarmer Suchraum für Siedlungserweiterung“ gekennzeichnet.



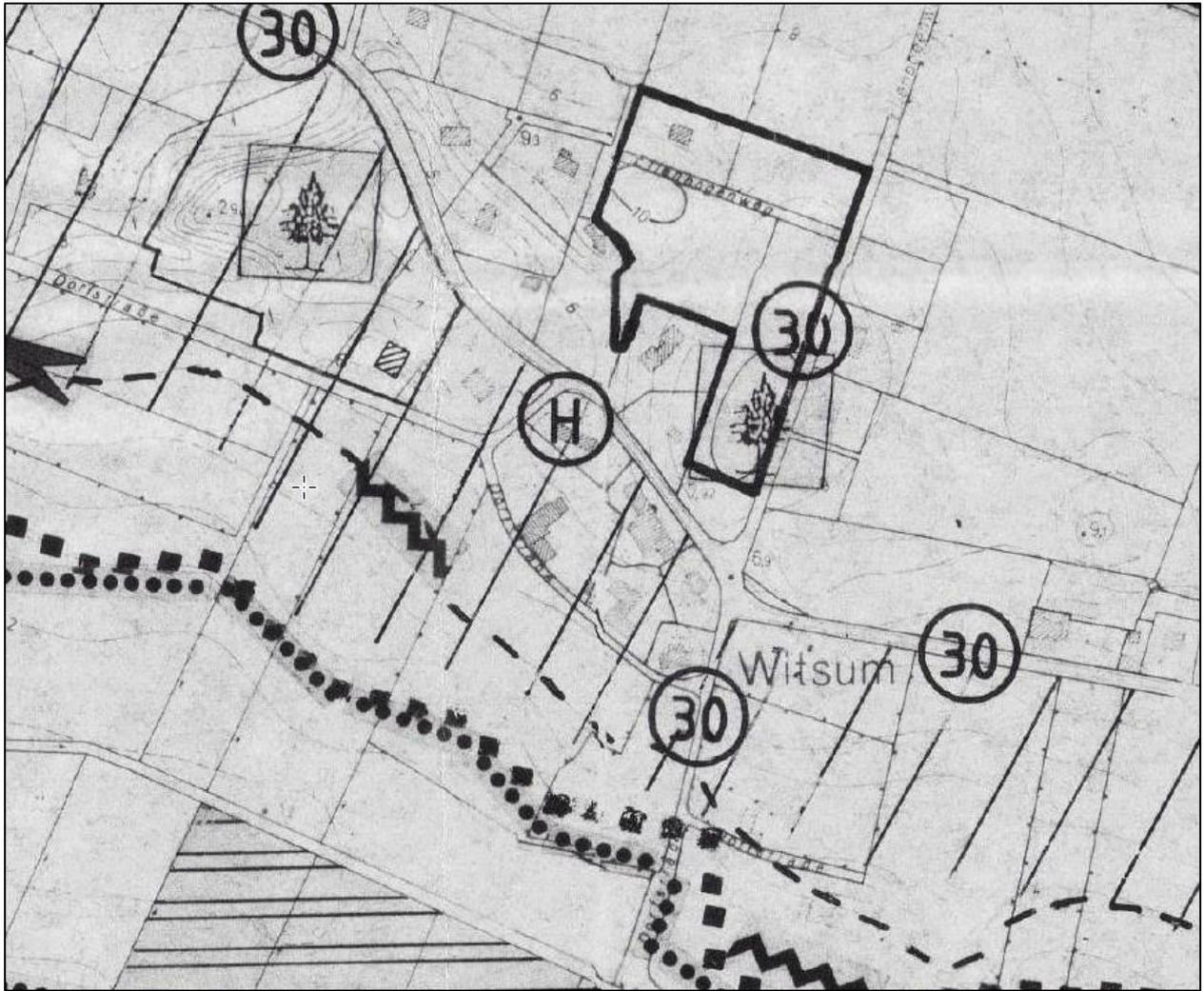
**Abbildung:** Landschaftsplan Föhr, Maßnahmen- und Erschließungskarte Süd (Ausschnitt, o. M.)

**Legende:**

|   |   |
|---|---|
|  | Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Bestand<br>(Kap. 3.2.1.2)   |
|  | Wohnbaufläche, konfliktarme Erweiterungsfläche<br>1. Priorität (Kap. 4.6.1.2)                                     |
|  | Wohnbaufläche, Erweiterungsfläche 2. Priorität, konfliktarmer Suchraum für Siedlungserweiterung<br>(Kap. 4.6.1.2) |

**5.3.2 Analyse- und Konfliktkarte**

In der Analyse- und Konfliktkarte werden weite Teile südlich der Traumstraße (Kreisstraße 122) als „Landwirtschaftliche Flächen mit Konfliktpotential“ gekennzeichnet. Der Bereich nördlich der Traumstraße, in dem die Neubaugrundstücke geplant sind, ist nicht als solcher gekennzeichnet. Bei den übrigen Flächen im Plangebiet handelt es sich um bebaute Grundstücke und nicht um landwirtschaftliche Flächen. Im Bereich des Ortskerns ist eine „Haltestelle für Buslinien“ gekennzeichnet.



**Abbildung:** Landschaftsplan Föhr, Analyse- und Konfliktkarte Süd (Ausschnitt, o. M.)

**Legende:**

 Landwirtschaftliche Flächen mit Konfliktpotential:  
Die landwirtschaftlichen Problemflächen umfassen magere Sandböden im Süden der Insel mit weniger als 30 Bodenpunkten, kaum ackerfähige Marschböden mit schlechter Zustandsstufe und 35-45 % Tongehalt und ehemalige Feuchtstandorte (Karte von 1880)

- intensive Produktion auf Grenzertragsböden kann zu Bodenschäden durch Verdichtung, Deflation oder Erosion führen
- potentieller Standort für eine Extensivierung mit zu erwartender sich zügig einstellender ökologischer Aufwertung

 Haltestellen der Buslinien

## 6. Städtebauliches Konzept

### 6.1 Bereich des Ortskerns

Die Bebauung im Ortskern hat sich ungeplant entwickelt. Dennoch stellt sich der Ortskern als homogen bebautes Gebiet dar. Prägend sind Einzelhäuser mit Reetdach. Diese städtebauliche Struktur soll erhalten bleiben, zumal sich auch die in den letzten Jahren errichteten Gebäude im Bereich der ehemaligen Hofstelle in das Ortsbild einfügen.

### 6.2 Neue Baugrundstücke

Bei der Erschließung der Baugrundstücke nördlich der Traumstraße und östlich des Eelenböög folgt die Gemeinde dem Landschaftsplan Föhr. In der Maßnahmen- und Entwicklungskarte des Landschaftsplans wird der Bereich nördlich der Traumstraße und östlich des Eelenböög als Erweiterungsfäche ausgewiesen.

In der Straße Eelenböög sind weiter nördlich bereits zwei Grundstücke bebaut (Eelenböög 8 und 10). Mit den drei geplanten Baugrundstücken, die sich ebenfalls zum Eelenböög orientieren, entsteht eine zusammenhängende Bebauung zwischen dem Ortskern und den bestehenden Gebäuden im Eelenböög.

### 6.3 Flächenalternativen

Gemäß der Maßnahmen- und Entwicklungskarte des Landschaftsplan Föhr stellt sich auch der Bereiche südlich der Traumstraße (K 122) und östliche der Dorfstraße als alternative Erweiterungsfäche dar. Durch eine Bebauung dieser Fläche würde der Siedlungsbereich weiter an das FFH-Gebiet „Godelniederung“ und durch Hochwasser gefährdete Gebiete heranrücken. Die Entwicklung der Fläche südlich der Traumstraße und östlich der Dorfstraße hat für die Gemeinde daher eine nachrangige Bedeutung. Ungeachtet dessen befindet sich die Fläche in Privatbesitz und steht der Gemeinde zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht zur Verfügung.

## 7. Inhalte des Bebauungsplans

### 7.1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet

- (1) Im Bebauungsplan werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzung werden die Vorschriften des § 4 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans, soweit in diesem nichts anderes festgesetzt wird.

Begründung zu 1: Die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete soll dazu dienen, den bestehenden Dauerwohnraum zu sichern, insbesondere soll ein Fortschreiten der Umwandlung von Dauerwohnraum verhindert werden, und den zusätzlichen Bedarf an Dauerwohnraum zu decken. Gleichzeitig soll eine weitere untergeordnete touristische Entwicklung ermöglicht werden. Die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete soll damit auch dazu dienen, ein verträgliches Nebeneinander von Dauerwohnen und Ferienwohnen zu steuern und Konflikte mit touristischen Nutzungen zu vermeiden.

- (2) Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Abweichend von dieser Festsetzung können Ferienwohnungen nach § 13 a Satz 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie gemäß § 13 a Satz 2 BauNVO gegenüber der Hauptnutzung des jeweiligen Gebäudes eine baulich untergeordnete Bedeutung haben.

Begründung zu 2: Die Inseln Föhr hat sich aufgrund ihrer naturräumlichen Lage zu einer attraktiven Fremdenverkehrsregion 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. Die Festsetzung nach Ziffer 1 Abs. 1 Nr. 1 der textlichen Festsetzung soll dazu dienen, das Planungsziel, den Dauerwohnraum zu sichern, sowie die Einhaltung der Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes sicherzustellen. Hinsichtlich des Planungsziels, eine untergeordnete touristische Nutzung zu ermöglichen, wird für Ferienwohnungen nach § 13 a Satz 2 BauNVO gemäß Ziffer 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen eine Ausnahme festgesetzt.

- (3) Im allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Begründung zu 3: Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Wesentliches Ziel der Planung ist es, Dauerwohnraum zu sichern und zu schaffen sowie untergeordnet eine touristische Nutzung in den Gebieten zu ermöglichen. Um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen und die Erholungswirkung hinsichtlich der untergeordneten touristischen Nutzung nicht zu beeinträchtigen, wird aufgrund der geringen Größe der allgemeinen Wohngebiete und der einheitlichen sowie kleinteiligen Bebauungsstruktur festgesetzt, dass nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig sind.

Potenzielle Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse und Erholungswirkungen durch diese Nutzungen, wären insbesondere aufgrund von erhöhten Lärmbelastigungen und Verkehrsaufkommen zu erwarten. Übliche Selbstbedienungsschalter machen es z. B. mögliche, dass Tankstellen 24 Stunden am Tag in Betrieb sein können. Die durch den Betrieb und den zusätzlichen Verkehr zu erwartenden Lärm- und Abgasimmissionen führen zu nachbarschaftlichen Belästigungen, die die Sicherung der Wohnqualität in Frage stellen kann. Dem Schutz der Wohnruhe wird hier durch die Festsetzung der städtebauliche Vorrang gegeben.

Auch der bei Gewerbebetrieben, Tankstellen und Gartenbaubetrieben anzunehmende höhere (Grund-) Flächenbedarf stünde dem Ortsbild mit seiner einheitlichen und kleinteiligen Bebauungsstruktur mit reetgedeckten Einzelhäusern entgegen. Da z. B. Tankstellen nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen müssen, ist von ihrer Größe und dem Zuschnitt der baulichen Anlagen davon auszugehen, dass sie sich nicht in die Kleinteiligkeit des Gebietes einfügen.

Zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gehören gemäß § 13 a Satz 1 BauNVO auch Ferienwohnungen, d. h. 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. Die Festsetzung soll dazu dienen, das Planungsziel, den Dauerwohnraum zu sichern, sowie die Einhaltung der Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes sicherzustellen. Um eine verträgliche Nutzung von Dauerwohnen und touristischer Nutzung (Ferienwohnungen) nebeneinander sicherzustellen ist es Ziel der Planung nur eine untergeordnete touristische Nutzung zuzulassen. Dem Dauerwohnen wird entsprechend der Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 1 BauNVO damit der städtebauliche Vorrang gegeben.

- (4) Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenwohnungen (= Zweitwohnungen) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB, also Wohnungen, die nicht im Sinne von § 21 Abs. 2 BMG als Hauptwohnung, sondern nur vorübergehend als weitere Wohnung im Sinne von § 21 Abs. 3 BMG genutzt werden, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Begründung zu 4: Die Inseln Föhr hat sich aufgrund ihrer naturräumlichen Lage zu einer attraktiven Fremdenverkehrsregion etabliert. Damit einhergehend hat sich der Tourismus für die Insulaner zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor entwickelt. Neben der in Absatz 2 beschriebenen Umwandlung von Dauerwohnraum zu Ferienwohnungen besteht zudem 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 in den letzten Jahren zunehmend angespannt hat. (siehe auch Wohnungsmarktkonzept Föhr-Amrum 2017). Gemäß den Vorgaben der Raumordnung ist eine Bauleitplanung zur Errichtung neuer Zweitwohnungen daher nicht mehr vertretbar (vgl. Ziffer 4.1 Nr. 7 Regionalplan 2002 Planungsraum V). Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Demgemäß wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Nebenwohnungen in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **7.2.1 Zulässige Grundfläche**

In den allgemeinen Wohngebieten wird der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, durch die Festsetzung von „zulässigen Grundflächen“ nach § 19 Absatz 2 BauNVO festgelegt.

Begründung: Mit der Festsetzung der auf den Baugrundstücken maximal zulässigen Grundflächen soll der besonderen Bedeutung der nicht versiegelten Grundstücksflächen für die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion Rechnung getragen werden.

Im allgemeinen Wohngebiet im Bereich des Ortskerns werden maximal zulässige Grundflächen festgesetzt, die sich an der Bestandsbebauung auf den jeweiligen Baugrundstücken orientieren. Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche in dem allgemeinen Wohngebiet im Bereich der neuen Baugrundstücke nördlich der Traumstraße und östlich des Eelenböög orientiert sich die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche an der Bebauungsstruktur im Ortskern.

Die Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstücke Traumstraße 19 sind aufgrund des Waldabstandes nach § 24 Abs. 1 und Abs. 2 LWaldG sowie der Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung (siehe Kapitel 5.1) eingeschränkt. Da die hier festgesetzte maximal zulässige Grundfläche von 155 m<sup>2</sup> kleiner ist als das Bestandsgebäude, das eine Grundfläche von rund 201 m<sup>2</sup> hat, orientiert sich die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche in diesem Fall an der Größe des Baufensters (Baugrenze), dieses hat eine Größe von rund 157 m<sup>2</sup>.

### 7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

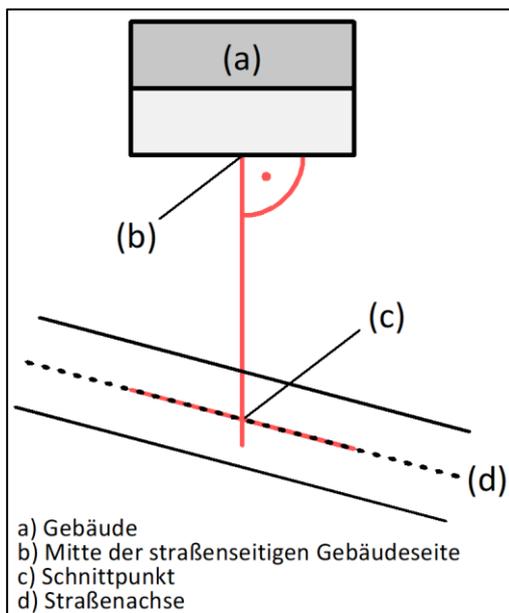
Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten höchstens ein Vollgeschoss zulässig ist.

Begründung: Die Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet sowie an der vorhandenen Bebauung in der Umgebung. Städtebauliches Ziel der Festsetzung ist, ein einheitliches Ortsbild zu bewahren.

### 7.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten eine Firsthöhe von maximal 9,0 m zulässig ist.

Begründung: Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe orientiert sich an der Bestandsbebauung. Städtebauliches Ziel der Festsetzung ist, ein einheitliches Ortsbild sicherzustellen. Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die Bezugspunkte sind im Bebauungsplan in Ziffer 2 Abs. 2 und 3 der textlichen Festsetzungen geregelt, die Darstellung unten soll ergänzend der Erläuterung dienen. In der Örtlichkeit wird auf die jeweilige Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstückes dienenden Straße Bezug genommen.



**Abb.:** Darstellung zur Erläuterung der textlichen Festsetzung Ziffer 2 Abs. 2

### 7.3 Bauweise

Im Bebauungsplan wird eine offene Bauweise festgesetzt. Außerdem wird festgesetzt, dass in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig sind.

Begründung: Zweck der Planung ist, den Bereich des Ortskerns vor unerwünschten Veränderungen und Verselbständigungsprozessen zu schützen, die den Zielen der Gemeinde entgegenstehen könnten, sowie die planungsrechtliche Sicherung des baulichen Bestandes. Insbesondere die prägende städtebauliche Struktur im Ortskern soll erhalten und gesichert werden. Das Ortsbild ist geprägt durch eine offene Bauweise mit Einzelhäusern sowie begrünten Freiflächen. Städtebauliches Ziel der Festsetzung ist, das bestehende Ortsbild zu erhalten.

### 7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch baukörpernahe Baugrenzen festgesetzt. Damit zukünftig auch geringfügige Erweiterungen der Gebäude möglich sind und aufgrund von ggf. nicht eingemessenen Dachüberständen wurde ein geringer Puffer bei der Festsetzung der Baufenster (Baugrenzen) berücksichtigt.

Begründung: Zweck der Planung ist, den Bereich des Ortskerns vor unerwünschten Veränderungen und Verselbständigungsprozessen zu schützen, die den Zielen der Gemeinde entgegenstehen könnten, sowie die planungsrechtliche Sicherung des baulichen Bestandes. Insbesondere die prägende städtebauliche Struktur im Ortskern soll erhalten und gesichert werden. Das Ortsbild ist geprägt durch eine offene Bauweise mit Einzelhäusern sowie begrünten Freiflächen. Städtebauliches Ziel der Festsetzung ist, das bestehende Ortsbild zu erhalten.

Damit sich auch die zukünftigen Gebäude auf den geplanten Baugrundstücken nördliche der Traumstraße und östlich des Eelenböög in das Ortsbild einfügen, wurde die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen in etwa an die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Ortskernes angepasst. Da das bestehende Flurstück 4/3 breiter ausfällt als die beiden südlicheren Grundstücke, wurde hier ein etwas breiteres Baufenster festgesetzt.

Die Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstücke Traumstraße 19 sind aufgrund des Waldabstandes nach § 24 Abs. 1 und Abs. 2 LWaldG sowie der Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung (siehe Kapitel 5.1) eingeschränkt. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde hier unter Wahrung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen und der Einhaltung des Waldabstandes im Bereich des Bestandsgebäudes größtmöglich festgesetzt.

Als Ausgleich für die eingeschränkte Bebaubarkeit des Grundstückes Traumstraße 19 hat die Gemeinde ursprünglich vorgesehen, auf dem Grundstück ein zweites Baufenster festzusetzen. Da im Plangebiet nur Reetdächer zulässig sind - bis auf eine Ausnahme - hat die Gemeinde angenommen, dass aufgrund der Abstandsregelungen der Landesbauordnung für Weichdächer eine Bebauung des zweiten Baufensters auf dem Grundstück Traumstraße 19 nicht realisierbar ist, solange das vorhandene Gebäude besteht.

Die Landesplanungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 19.04.2022 und 10.11.2022 darauf hingewiesen, dass auch dem Umstand Rechnung zu tragen ist, dass nördlich der bislang unbebauten Grundstücke (Eelenböög 4) eine Baulücke zu dem an der Straße Eelenböög (Hausnummer 8) gelegenen Gebäude entstehen könnte, so dass hier Baurechte gemäß § 34 BauGB geschaffen würden. Gemäß der Landesplanungsbehörde ist damit zu befürchten, dass

der wohnbauliche Entwicklungsrahmen durch die bisherige Planung überschritten würde. Dies wird damit begründet, dass mit der bisherigen Planung auf dem Grundstück Traumstraße 19 ein weiteres Baurecht geschaffen wird und dieses - unabhängig davon, ob eine Umsetzung als wahrscheinlich oder nicht angesehen wird - im Hinblick auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen zu berücksichtigen ist. Um die befürchtete Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens zu vermeiden, wäre die Planung gemäß der Landesplanungsbehörde dahingehend anzupassen, dass das zweite Baufenster auf dem Grundstück Traumstraße 19 zurückgenommen wird. Dieser Anregung ist die Gemeinde gefolgt.

### **7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Im Bebauungsplan wird in Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten je Wohngebäude höchstens eine Wohnung zulässig ist. Ausnahmsweise sind weitere Wohnungen zulässig, wenn diese vor Inkrafttreten dieser Satzung genehmigt wurden.

Begründung: Die Landesplanungsbehörde empfiehlt der Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 10.11.2022 die Zahl der Wohnungen je Baufenster bzw. Wohngebäude festzusetzen - wie es bereits auch im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1 erfolgt ist. Die Empfehlung erfolgt vor dem Hintergrund, eine von der Landesplanung befürchtete Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens zu vermeiden.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wurde im letzten Planentwurf nicht festgesetzt. Aufgrund der unterschiedlichen Anzahl an bestehenden Wohneinheiten in den Wohngebäuden im Ortskern (vorwiegend Gebäude mit einer Wohneinheit, zwei Gebäude mit zwei Wohneinheiten und ein Gebäude mit 5 Wohneinheiten) hatte die Gemeinde im Sinne der Gleichbehandlung bisher davon abgesehen.

Eine Begrenzung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden bietet den Gemeinden grundsätzlich eine Handhabe, unerwünschten Umstrukturierungsprozessen in Bestandsgebieten entgegenzuwirken. Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist jedoch allein aus der jeweiligen städtebaulichen Problematik des Plangebiets abzuleiten. Der Ortskern ist geprägt durch eine Einzelhausbebauung mit überwiegend einer Wohneinheit je Gebäude. Zur Bewahrung dieser städtebaulichen Eigenart wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf festgesetzt, dass nur Einzelhäuser mit einer Wohnung zulässig sind.

Hinsichtlich des genehmigten Bestandes wird textlich festgesetzt, dass ausnahmsweise weitere Wohnungen zulässig sind, wenn diese vor Inkrafttreten des Bebauungsplans genehmigt wurden.

### **7.6 Bestandsschützende Festsetzung**

Im Bebauungsplan wird in Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt.

Begründung: Aufgrund des Waldabstandes konnten die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) auf den Grundstücken Traumstraße 17 (Flurstück 137) und Traumstraße 19 (Flurstück 35) nicht das gesamte Bestandsgebäude umfassen. Zukünftige genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen im Bestand könnten damit die Festsetzung des Bebauungsplans nicht

einhalten. Aufgrund einer mit der Planung nicht beabsichtigten Härte, wurde daher in den Bebauungsplan eine bestandsschützende Festsetzung aufgenommen.

### **7.7 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Im Bebauungsplans sind gemäß Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb des festgesetzten Waldabstands (Waldschutzstreifen) und dem Bauverbotsbereich der Kreisstraße 122 (K 122) auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (d. h. außerhalb des Baufensters) zulässig.

Begründung: Diese Festsetzung folgt den Bestimmungen des § 12 Abs. 1 BauNVO sowie dem § 23 Abs. 5 BauNVO. Aufgrund der baukörpernah festgesetzten Baugrenzen sowie des Waldabstandes und des Bauverbotsbereiches der Kreisstraße wurde diese Festsetzung zur Klarstellung in den Bebauungsplan aufgenommen, auch wenn hinsichtlich der in Satz 1 genannten Paragraphen nichts anderes bestimmt wird.

Bei den baulichen Anlagen auf den Grundstücken Traumstraße 17 (Flurstück 137) und Ban Taarep 14 (Flurstück 125), die sich außerhalb des Baufensters befinden, handelt es sich um Nebenanlagen.

### **7.8 Verkehrsflächen**

(1) Die im Plangebiet vorhandenen Verkehrsflächen werden im Bestand festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt jeweils gemäß den Ausdehnungen der dazugehörigen Flurstücke.

Begründung zu 1: Mit der Aufstellung des Bebauungsplans legt die Gemeinde die von ihr im Plangebiet beabsichtigte städtebauliche Entwicklung vollumfänglich für die Zukunft fest. Der Bebauungsplan soll damit als abschließende Beurteilungsgrundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit dienen. Um die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) zu erfüllen, werden im Bebauungsplan entsprechend Verkehrsflächen festgesetzt.

(2) Im Bereich der geplanten Baugrundstücke nördlich der Traumstraße und östlich des Eelenböög wird auf dem südlichen Grundstück für den Bereich, der an die Verkehrsfläche (Traumstraße, K 122) angrenzt, ein Ausschluss für Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Begründung zu 2: Gemäß der Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein vom 31.01.2022 dürfen direkte Zufahrten und Zugänge zu den freien Strecken des überörtlichen Verkehrs nicht angelegt werden. Die Erschließung hat über die vorhandenen Gemeindestraßen (Eeelenböög) zu erfolgen.

### **7.9 Flächen für Versorgungsanlagen**

Im Bebauungsplan wird nördlich der Traumstraße und östlich des Eelenböög zwischen der festgesetzten Grünfläche und dem allgemeinen Wohngebiet eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. In diesem Bereich besteht ein Trafo und ein Schaltkasten.

### **7.10 Öffentliche Grünfläche**

Im Bebauungsplan wird nördlich der Traumstraße und östlich des Eelenböög direkt an der Kreuzung eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. In der Grünfläche befinden sich Parkbänke, eine Infotafel sowie ein Findling mit dem Namen der Gemeinde und dem Gründungsjahr. Hierbei handelt es sich um ein Straßenbegleitgrün.

### **7.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Bebauungsplan werden im Bereich nördlich der Traumstraße und östlich des Eelenböög entlang der östlichen Baugrundstücksgrenzen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Begründung: Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist ausschließlich aus städtebaulichen Gründen möglich. Zur städtebaulichen Eigenart der Bebauung im Ortskern und den umliegenden Gebieten gehört neben den charakteristischen Gebäuden auch ein umfangreicher und prägender Gehölzbestand. Ein Ziel der Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist daher die Sicherung der städtebaulichen Prägung im Bereich des Ortskernes sowie der umliegenden Gebiete. Ein weiteres Ziel ist die landschaftliche Einbindung der neuen Baugrundstücke im Bereich Eelenböög und die Gestaltung des Übergangs zwischen Siedlung und Landschaft.

Die Umsetzung von Pflanz- und Erhaltungsbindungen wird in der Regel durch Aufnahme einer entsprechenden Nebenbestimmung in die Baugenehmigung sichergestellt. Die Gemeinde kann aber auch den Eigentümer durch ein Pflanzgebot nach § 178 BauGB verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.

### **7.12 Örtliche Bauvorschriften**

Der Bebauungsplan regelt auf der Grundlage des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung bodenrechtliche Sachverhalte. Bei den örtlichen Bauvorschriften handelt es sich rechtlich um Bauordnungsrecht nach § 86 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein.

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll unter Einhaltung einer nicht mehr als nötig eingeschränkten Gestaltungsfreiheit der Eigentümer bzw. Bauherren ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen getroffen werden, um die vorhandene städtebauliche Qualität in Witsum zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Wesentlich für die Qualität eines Gebietes ist die Abstimmung der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen. Im Bebauungsplan werden deshalb örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Festsetzungen berücksichtigen dabei die ortstypische Bauweise.

Die Dächer der Gebäude im Ortskern sind bis auf eine Ausnahme (Ban Taarep 8) alle mit Reet gedeckt. Auf dem Grundstück Ban Taarep 8 sind auch nicht glasierte Dachpfannen zulässig, da sich hier aufgrund des Grundstückszuschnittes und der bauordnungsrechtlichen Abstandserfordernisse ein Reetdach nur erschwert realisieren ließe bzw. auch gar nicht möglich wäre.

Damit sich die Neubauten auf den geplanten Baugrundstücken im Eelenböög in das Ortsbild einpassen, sind hier ebenfalls nur Dächer mit Reet zulässig.

## **7.13 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **7.13.1 Waldabstand**

Gemäß § 24 Abs. 1 des Landeswaldgesetz ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Satz 1 gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 69 der Landesbauordnung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden.

Im Bebauungsplan wurde der Waldabstand (Waldschutzstreifen) auf 20 m reduziert. Aufgrund der trennenden Wirkung durch die Traumstraße (K 122) und der geringen Größe der Waldfläche wird davon ausgegangen, dass der Schutzzweck des Waldabstandes auch in einer Entfernung von 20 m gegeben ist.

Die untere Forstbehörde hat der Reduzierung auf 20 m unter der Voraussetzung zugestimmt, dass es seitens des Brandschutzes keine Bedenken gegen die Unterschreitung des gesetzlichen Abstandes von 30 m zu diesen Waldflächen gibt.

Gemäß der Stellungnahme des Kreises Nordfriesland vom 10.02.2022 kann die Unterschreitung des erforderlichen Waldabstandes in dem geplanten Maß (Waldabstand: 20 m) zugelassen werden, da aufgrund der Lage des Bauvorhabens in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von dem Vorhandensein einer entsprechenden brandschutztechnischen Infrastruktur auszugehen ist und ein Schadenfeuer so rechtzeitig entdeckt, gemeldet und durch die Feuerwehr bekämpft werden kann. Hierzu wird zudem auf die in Kapitel 8.6 genannten Vorgaben zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung verwiesen.

### **7.13.2 Anbauverbot Kreisstraße**

Gemäß § 29 des Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art (z. B. Garagen oder Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäuser) an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Aus diesem Grund wurde die Grenze des Bauverbotsbereiches zur Kreisstraße 122 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der Fahrbahnrand wurde grafisch ermittelt.

Von dem Bauverbot sind die geplanten Baugrundstücke nördlich der Traumstraße und östlich des Eelenböög betroffen. Der Ortskern befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt, dort besteht keine Anbauverbotszone.

Gemäß § 29 Abs. 3 des Straßen- und Wegegesetz kann der Träger der Straßenbaulast unbeschadet sonstiger Baubeschränkungen Ausnahmen von dem Anbauverbot zulassen, wenn es im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung vom Anbauverbot mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern. Zuständige Fachbehörde ist der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein abzustimmen.

Bezüglich der festgesetzten Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ weist der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein in seiner Stellungnahme vom 31.01.2022 darauf hin, dass hinsichtlich des Schaltkastens innerhalb der Anbauverbotszone der K 122 ein Mindestabstand von 1,5 m zum Fahrbahnrand einzuhalten ist. Der Abstand zwischen der Versorgungsfläche und der Straßenverkehrsfläche beträgt etwa 2,7 m und zum Fahrbahnrand etwa 4,2 m.

## **7.14 Hinweise**

### **7.14.1 Kulturdenkmale und Denkmalschutz**

#### Genehmigungspflichtige Maßnahmen

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 S. 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. Das Archäologische Landesamt ist frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Genehmigungspflichten bestehen gem. §12 Abs 1 Nr. 1 und 3 DschG SH nicht nur für das Denkmal sondern auch im Umgebungsbereich von diesem.

#### Kostenpflicht bei Eingriffen

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.

#### Bodenfunde

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.

### 7.14.2 Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbottatbestände dürfen Gehölzrodungen (auch Gebüsche) nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter (01.03. - 30.09.) durchgeführt werden. Weitere Angaben zum Artenschutz sind im Umweltbericht zu finden.

### 7.14.3 Baustellenbeleuchtung

Aufgrund der küstennahen Lage sind Baustellenbeleuchtungen blendfrei einzurichten. Sie darf die Erkennbarkeit der Schifffahrtszeichen nicht beeinträchtigen, nicht zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen führen und keine für die Schifffahrt beeinträchtigenden Reflexionen auf dem Wasser hervorrufen.

### 7.15 Flächenbilanz

|   |  |
|---|--|
| Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)   | 1) 11.010 m <sup>2</sup><br>2) 3.939 m <sup>2</sup><br>(gesamt 14.949 m <sup>2</sup> ) |
| Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  | 4.299 m <sup>2</sup>   |
| Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  | 205 m <sup>2</sup>   |
| Versorgungsflächen „Elektrizität“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)   | 21 m <sup>2</sup>  |
| Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) | 1) 181 m <sup>2</sup><br>2) 278 m <sup>2</sup>   |
| Räumlicher Geltungsbereich  | 19.474 m <sup>2</sup>  |

## 8. Erschließung

§ 30 Abs. 1 BauGB verlangt für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens grundsätzlich eine gesicherte Erschließung.

### 8.1 Verkehrliche Erschließung

Ein Anschluss an das öffentliche Straßennetz ist gegeben.

### 8.2 Versorgung mit Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität ist gesichert bzw. kann zur Versorgung der zusätzlichen Baugrundstücke bedarfsgerecht erweitert werden.

### **8.3 Telekommunikation**

Telekommunikationsleitungen sind im Plangebiet vorhanden bzw. können zur Versorgung der zusätzlichen Baugrundstücke bedarfsgerecht erweitert werden. Es sind auch Glasfaserleitungen in der Gemeinde vorhanden.

### **8.4 Wärmeversorgung**

Eine Anschlussmöglichkeit an das Erdgasnetz ist nicht gegeben. Die Versorgung mit Wärme erfolgt in der Gemeinde Witsum durch die Nutzung von Erdwärme, über Luftwärmepumpe und Blockheizkraftwerke. Vereinzelt werden Heizungen mit in Tanks gespeichertem Öl oder Gas befeuert.

### **8.5 Frischwasserversorgung**

Die Versorgung mit Frischwasser ist gesichert bzw. kann zur Versorgung der zusätzlichen Baugrundstücke bedarfsgerecht erweitert werden. Im Bereich der Traumstraße sowie des Eelenböög sind Leitungen verlegt.

### **8.6 Löschwasserversorgung**

Nach Angaben des Wasserbeschaffungsverbandes Föhr kann die Hauptleitung (AZ 150) im Ortskern, mit zurzeit zwei Hydranten, eine Löschwassermenge von  $> 96 \text{ m}^3/\text{h}$  bereitstellen, die Hauptleitung (AZ 100) am Ellenbogenweg, mit zurzeit drei Hydranten, eine Löschwassermenge von  $> 48 \text{ m}^3/\text{h}$ .

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.

Sofern die erforderliche Löschwassermenge für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht allein über das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden kann (z. B. aufgrund der Verringerung der Rohrdurchmesser bei Neuanlagen zur Vermeidung stehenden Wassers und der damit verbundenen Verkeimung), ist eine zusätzliche unabhängige Löschwasserversorgung (z. B. über Löschwasserbrunnen nach DIN 14220, offene Gewässer oder unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230) herzustellen. Die Einzelheiten des Nachweises und der baulichen Anforderungen, wie z. B. die vorzuhaltende Löschwassermenge und erforderliche Entnahmeeinrichtungen, sind vor Ausführung mit der Bauaufsicht und der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

## **8.7 Abwasserbeseitigung**

In der Gemeinde Witsum wird Abwasser überwiegend in Kleinkläranlagen eingeleitet. Im Bereich der Traumstraße verläuft eine Druckleitung von Borgsum zur Kläranlage Utersum. Das Abwasser eines Gebäudes in der Straße Eelenböög wird bereits über diese Druckleitung abgeführt. Weitere Anschlüsse an diese Druckleitung sind ggf. möglich.

## **8.8 Regenentwässerung**

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach den Regelungen der Satzung über die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Witsum (Allgemeine Abwasserbeseitigungssatzung) vom 31.07.2015 zu erfolgen.

## **8.9 Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung im Plangebiet ist gewährleistet.

# **9. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

## **9.1 Umwelt**

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen der Umweltprüfung geprüft und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

## **9.2 Kosten**

Die Gemeinde beabsichtigt zwei der neuen Baugrundstücke an Bauwillige zu vergeben. Das dritte Neubaugrundstück ist in Privatbesitz. Voraussetzung für die Vergabe der beiden Baugrundstücke ist der Erwerb der Fläche durch die Gemeinde. Für die Vergabe der beiden Baugrundstücke wurden in der Sitzung der Gemeindeversammlung am 10.06.2021 Vergabekriterien beschlossen.

Die Gemeinde beabsichtigt, die beiden Baugrundstücke wieder an Bauwillige zu verkaufen. In der Sitzung der Gemeindeversammlung am 10.06.2021 wurde ein Kaufpreis von 60 €/m<sup>2</sup> beschlossen. Wenn die Selbstkosten der Gemeinde höher liegen, solle der Kaufpreis entsprechend nach oben bis zu dieser Grenze angepasst werden. Hinsichtlich einer Sperrfrist von 30 Jahren wurden in der Sitzung keine Bedenken geäußert. Auch gegen die Festlegung einer Konventionalstrafe von 500.000 € im Kaufvertrag wurden keine Bedenken geäußert.

## **9.3 Soziale Auswirkungen**

Die Vergabekriterien der Gemeinde Witsum sind insbesondere auf junge Familien mit Kindern ausgerichtet. Durch die Vergabe der beiden Baugrundstücke in der Straße Eelenböög soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass auch Kinder der Einwohner der Gemeinde Witsum die Chance bekommen, sich in der Gemeinde niederlassen zu können und Eigentum zu bilden. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Witsum am 31.12.2022 lag bei 50,1. Durch junge Familien könnte sich das Durchschnittsalter senken, was sich ggf. positiv auf das Gemeindele-

ben (z. B. Feuerwehr, politische Arbeit etc.) auswirken. Außerdem werden in den Vergabekriterien ein vorhandener Bezug zur Gemeinde und ein Ehrenamt in einer Freiwilligen Feuerwehr positiv ausgelegt. Hiermit können auch positive Effekte auf das Gemeindeleben verbunden sein.

#### **9.4 Ortsbild**

Die drei neuen Baugrundstücke in der Straße Eelenböög bewirken eine Verschiebung des Ortsrandes nach Osten. Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Anpflanzfläche am östlichen Rand der Baugrundstücke werden diese in das Ortsbild eingefügt und der Übergang zwischen Siedlungsbereich und Landschaft gestaltet. Das Ortsbild im Ortskern soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert werden.

#### **9.5 Verkehr**

Durch die zusätzliche Bebauung kommt es im Eelenböög zu mehr Straßenverkehr. Erhebliche Auswirkungen werden hierdurch jedoch nicht erwartet.

### **10. Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesmeldegesetz vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
- Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) vom 5. Dezember 2004, das zuletzt durch Artikel 30 der Landesverordnung vom 27.10.2023 (GVOBl. S. 514) geändert worden ist.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010 301), zuletzt geändert durch Artikel 64 der Landesverordnung vom 27.10.2023, GVOBl. S. 514.
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06.12.2021 (GVOBl. S. 1422)

## **Teil 2: Umweltbericht**

Der Umweltbericht wurde erstellt vom Büro OLAF, Süderstraße 3 in 25885 Wester-Ohrstedt, Inhaber Dipl.-Ing. Michael Mäurer, Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Christel Grave

### **11. Inhalte und Ziele der Planung**

Die Ortslage Witsum stellt sich planungsrechtlich bisher als Splittersiedlung im Außenbereich dar. Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben ist damit bislang nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Ziel der Planung der Gemeinde Witsum ist es, die städtebauliche Entwicklung im Bereich des Ortskerns mittels rechtsverbindlicher Festsetzungen zu ordnen. Da der Ortskern bereits bebaut ist, bezweckt die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 vorrangig, den baulichen Bestand im Bereich des Ortskerns planungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus soll sichergestellt werden, dass sich zukünftige Neubauten in das bestehende städtebauliche Ortsbild einpassen. Aktuell sind drei zusätzliche Wohneinheiten geplant.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 hat eine Größe von 19.474 m<sup>2</sup> und liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Die Gemeinde Witsum hat bisher keinen Flächennutzungsplan. Da durch den Bebauungsplan Nr. 1 die städtebauliche Entwicklung geordnet werden kann, ist ein Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht erforderlich.

#### **11.1 Angaben zum Standort**

Die Gemeinde Witsum liegt im Südosten der Insel Föhr im Naturraum Schleswig-Holsteinische Marschen und Nordseeinseln und hier in der naturräumlichen Einheit der Nordfriesischen Geest-inseln. Witsum liegt am Übergang von der Geest in die Godelniederung, die in das Wattenmeer übergeht.

Der bebaute Ortskern liegt auf der Geest mit Höhen von 6 bis 8 m. üNN. Südlich des Ortes fällt das Gelände in die Godelniederung und anschließend in das Wattenmeer ab. Nördlich und westlich des Plangebietes befinden weitere Wohnhäuser in großen, begrünten Gärten. Diese sind von Wald und waldähnlichen Abschnitten umgeben. Östlich des Plangebietes beginnen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der westliche Teilbereich (südlich Traumstraße) des Plangebietes ist bereits vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Der östliche Teilbereich (nördlich Traumstraße, östlich Eelenböög) befindet sich im Osten des Plangebiets auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Von West nach Ost führt die Traumstraße (Kreisstraße K 122) durch den Ort. Von Nord nach Süd kreuzt die Straße Eelenböög die Traumstraße, die anschließend als Dorfstraße in die Godelniederung hineinführt. Die Straßen im Kreuzungsbereich schneiden in das nördlich angrenzende Gelände ein, so dass zwischen der Kreuzung und dem westlichen Teilbereich ein Höhenunterschied von ca. 1,5 m liegt. An der Kreuzung befindet sich eine langgezogene öffentliche Grünfläche mit Parkbänken, einer Infotafel sowie Versorgungsanlagen für die Elektrizität.

## 11.2 Art und Umfang des Vorhabens

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Ausnahmsweise sind im WA Ferienwohnungen zulässig, Zweitwohnungen hingegen sind unzulässig. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Straßen sowie die öffentliche Grünfläche an der Kreuzung Traumstraße/ Eelenböög mit Versorgungsanlagen für Elektrizität werden zum Erhalt festgesetzt. Hier sind keine Änderungen geplant.

Im westlichen Plangebiet wird überwiegend der aktuelle Gebäudebestand zum Erhalt festgesetzt. Änderungen der Baugrenzen sind nur kleinräumig möglich und betreffen v.a. ein Grundstück, auf dem das aktuelle Bestandsgebäude in einen Waldabstand von 20 m hineinreicht. Hier ist ein Neubau ausschließlich außerhalb dieses Waldabstandes erlaubt.

Das östliche Plangebiet wird aktuell noch landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Geplant ist hier der Neubau von 3 Wohneinheiten mit Grundflächen von je 130 m<sup>2</sup>. An der Ostseite sind Gehölz-pflanzungen zur Eingrünung des Ortsrandes festgesetzt.

## 11.3 Bedarf an Grund und Boden

Die Flächen wurden aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 übernommen. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

| Bezeichnung                                 | Fläche in m <sup>2</sup> |
|---|--------------------------|
| WA (westliches Plangebiet)                  | 11.010                   |
| WA (östliches Plangebiet)                   | 3.939                    |
| (davon Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen) | (459)                    |
| Straßenverkehrsflächen                      | 4.299                    |
| Öffentliche Grünfläche                      | 205                      |
| Versorgungsanlage „Elektrizität“            | 21                       |
| <b>Summe</b>                                | <b>19.474</b>            |

**Tabelle 1:** Flächenbilanz des Geltungsbereiches für den B-Plan 1, Gemeinde Witsum

## 12. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

### 12.1 Landesentwicklungsplan

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes von 2021 (LEP 2021) ist die gesamte Insel Föhr als Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung dargestellt. Die südlich von Witsum gelegene Godelniederung gilt als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. Das gesamte Wattenmeer rund um Föhr ist ein Vorranggebiet für den Naturschutz im Bereich des Küstenmeeres und der Inneren Gewässer und gleichzeitig Nationalpark.

## **12.2 Regionalplan**

Im Regionalplan (2002) für den Planungsraum V ist Witsum (und fast die gesamte Insel) als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung eingestuft. Südlich der Ortslage beginnt ein Vorranggebiet für den Naturschutz, das sich über die Godelniederung und den Strand erstreckt. Dahinter beginnt der Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer.

## **12.3 Flächennutzungsplan**

Für das Gemeindegebiet liegt kein Flächennutzungsplan vor.

## **12.4 Landschaftsprogramm**

Im Landschaftsprogramm (LAPRO) von 1999 wird die gesamte Insel Föhr als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum dargestellt. Die südlich angrenzende Godelniederung stellt ein Gebiet dar, das die Voraussetzung einer Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet erfüllt. Sie ist auch als vorgesehenes EU-Vogelschutzgebiet und als FFH-Gebiet im Rahmen von Natura 2000 dargestellt.

Das gesamte Wattenmeer inkl. der Inseln und Halligen wird als international bedeutendes Feuchtgebiet nach Ramsar-Konvention dargestellt. Darüber hinaus ist es auch Nationalpark, FFH- und EU-Vogelschutzgebiet.

## **12.5 Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) konkretisiert die übergeordneten Ziele des LAPRO. Gem. LRP für den Planungsraum I (2020) befindet sich das Plangebiet in einem Wiesenvogelbrutgebiet sowie in einem Küstenstreifen an der Nordsee mit herausragender Bedeutung als Nahrungs- und Rastgebiet außerhalb von EU-Vogelschutzgebieten.

Südlich (Godelniederung) grenzt ein FFH- und EU-Vogelschutzgebiet an, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als NSG erfüllt. Hier befinden sich darüber hinaus zahlreiche gesetzlich geschützte Biotop. Die Flächen sind Schwerpunktbereiche mit besonderer Eignung zum Aufbau des landesweiten Biotopverbundsystems. Das Wattenmeer ist u.a. als Nationalpark, FFH-, EU-Vogelschutzgebiet und als Biosphärenreservat geschützt.

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, das die Voraussetzungen für die Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Es liegt in einer historischen Knicklandschaft. Darüber hinaus liegt es in einem Gebiet mit besonderer Erholungsfunktion.

Das Plangebiet grenzt an ein südlich liegendes Hochwasserrisikogebiet (Küstenhochwasser) an.

## **12.6 Landschaftsplan**

Gemäß Landschaftsplan der Insel Föhr wird der Dorfkern in der „Maßnahmen- und Entwicklungskarte“ als „Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt, innerhalb des

Dorfkerns ist ein Teilbereich als „Wohnbaufläche, konfliktarme Erweiterungsfläche 1. Priorität“ ausgewiesen. Die Fläche nordöstlich der Kreuzung Traumstraße / Eelenböög wird als „Wohnbaufläche, Erweiterungsfläche 2. Priorität, konfliktarmer Suchraum für Siedlungserweiterung“ dargestellt.

Das Umfeld des Plangebiets ist heterogen strukturiert, nördlich befinden sich „Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Bestand“ sowie „Wald, Gehölz; Bestand“ und „gesetzlich geschützte Biotope“. Östlich liegt ein „konfliktarmer Bereich für Bodenabbau“. Für die übrigen, umgrenzenden Flächen werden das Entwicklungsziel „Erhöhung der Dichte hochwertiger Kleingewässer im Defizitgebiet“ sowie zahlreiche Knicks dargestellt.

Im Leitbild für die Gemeinde Witsum wird empfohlen, eine Ausweitung der Wohnbebauung aus Gründen der Vermeidung einer Überprägung des Küstenortes nur in sehr begrenzten Umfang stattfinden zu lassen. Als Wohnbau-Erweiterungsfläche 1. Priorität empfiehlt der Landschaftsplan zunächst eine Lückenbebauung im Ortskern und als zweite Priorität den Bereich östlich des Ortskernes.

### **12.7 Dorfentwicklungsplan Insel Föhr (2007)**

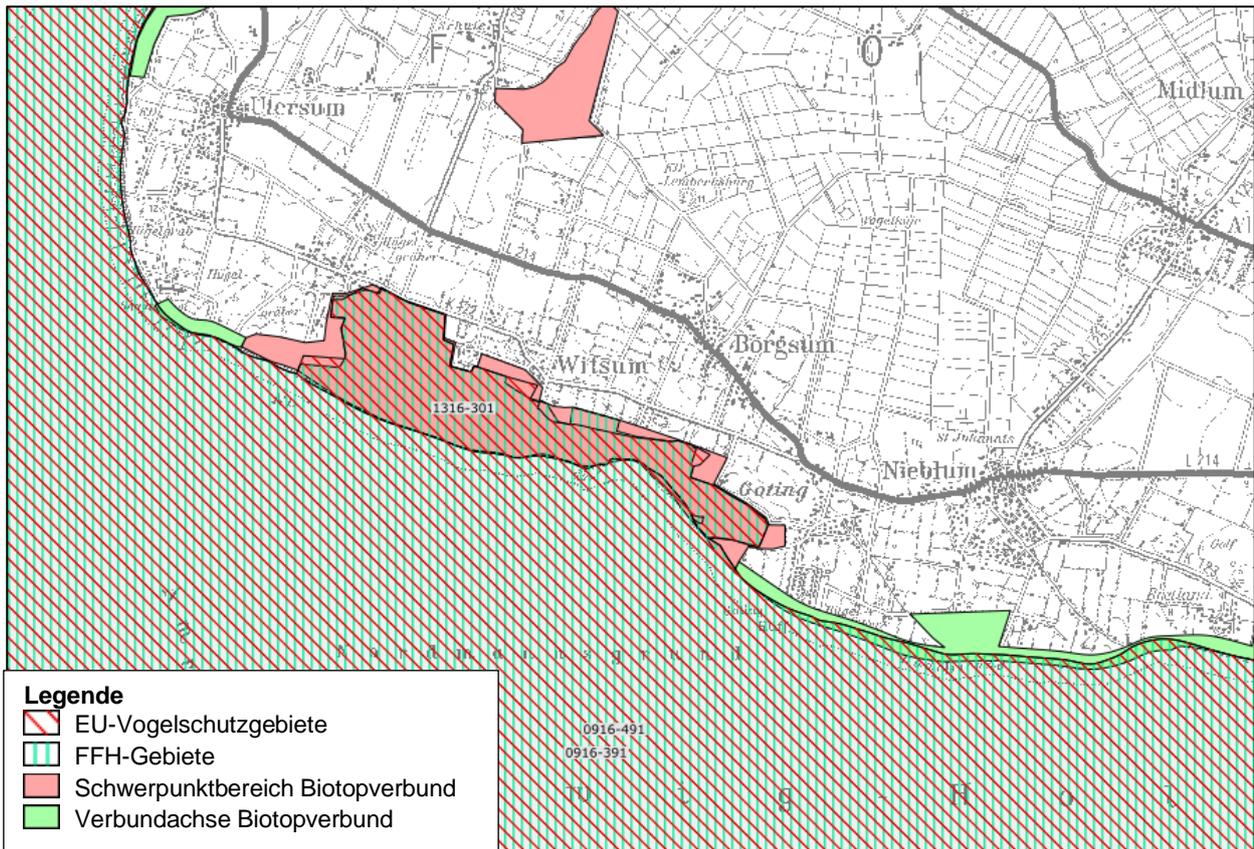
Der Dorfentwicklungsplan hat den Charakter eines Rahmenplanes und damit keine unmittelbare Rechtswirkung. Dennoch ist er ein Orientierungsrahmen der örtlichen Entwicklung im Hinblick auf die Gestaltung des Ortsbildes der einzelnen Inselgemeinden. Die Zielsetzung des vorliegenden Bauleitplanes entspricht den Zielsetzungen der Dorfentwicklungsplanung in der Gemeinde Witsum.

### **12.8 Schutzgebiete und Biotopverbund**

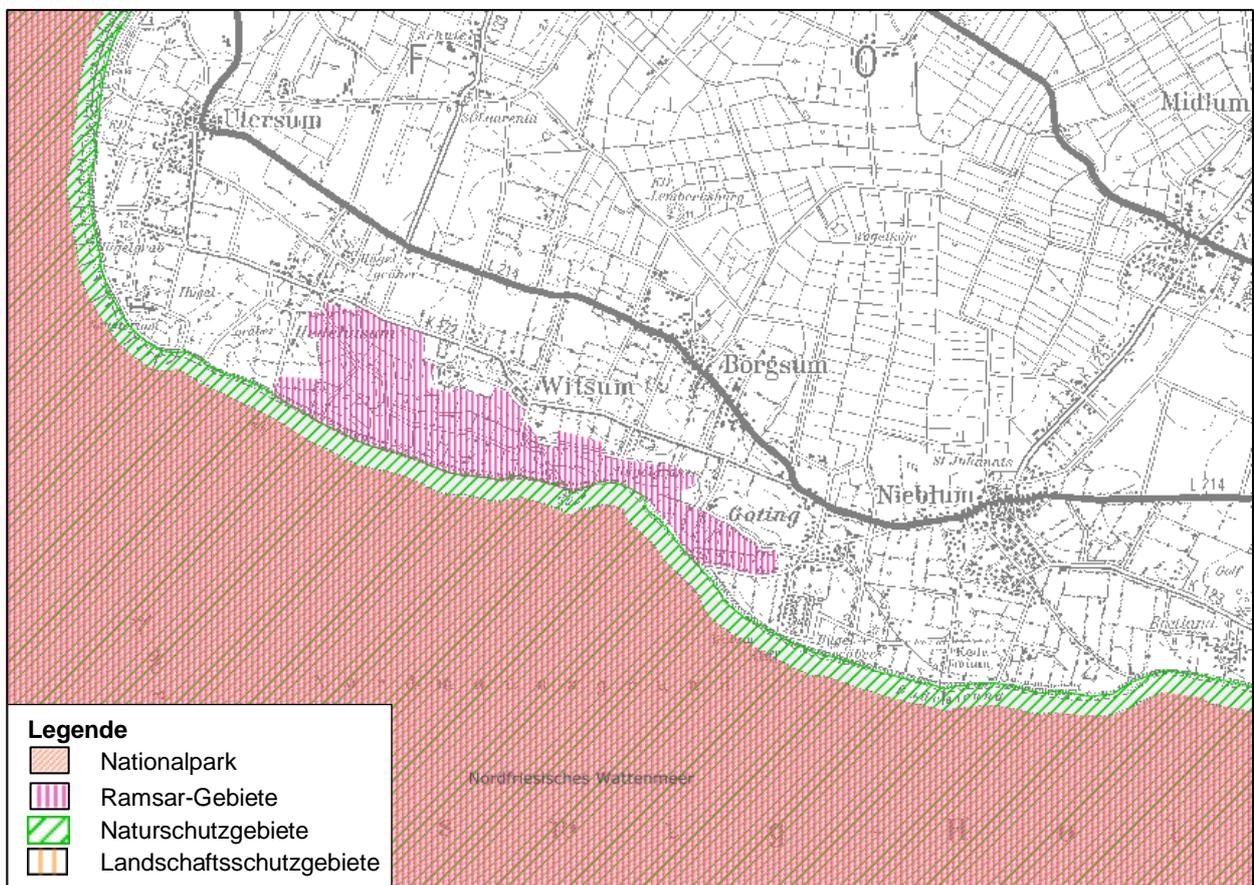
Das Plangebiet liegt außerhalb nationaler und internationaler Schutzgebiete. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- EU-Vogelschutzgebiet DE-0916-491 „Ramsar-Gebiet SH Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ (direkt südlich angrenzend)
- FFH-Gebiet DE-1316-301 „Godelniederung/Föhr“ (100 m südlich beginnend)
- FFH-Gebiet DE-0916-391 „NTP SH Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ (480 m südlich)
- NSG „Nordfriesisches Wattenmeer“ (450 m südlich)
- Ramsar-Gebiet (direkt südlich angrenzend)
- Biosphärenreservat „Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer“ (650 m südlich)
- Nationalpark „Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer“ (650 m südlich)

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Schwerpunktbereich des landesweiten Biotopverbundes (direkt angrenzend). Dies ist die Godelniederung auf Föhr (Nr. 458).



**Abbildung:** Natura 2000-Gebiete und Flächen des Biotopverbundes rund um Witsum (Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas, ohne Maßstab)



**Abbildung 2:** Ramsar-Gebiet und nationale Schutzgebiete rund um Witsum (Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas, ohne Maßstab)

### **12.9 Berücksichtigung der Umweltschutzziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Für den Ort Witsum und das Plangebiet werden vor allem die Bedeutung für den Tourismus und Erholung hervorgehoben. Im LRP ist vor allem auch der landschaftliche Wert als Knicklandschaft, Gebiet mit besonderen Erholungsfunktion und somit als potentiell LSG dargestellt. Gem. LRP sollen bei der Realisierung neuer LSG im Umfeld der Siedlungen angemessene Freihaltebereiche geprüft und ggf. vorgesehen werden, die nicht dem Landschaftsschutz unterliegen. Dadurch soll den Gemeinden die Möglichkeiten für eine Siedlungsentwicklung erhalten bleiben. Das Plangebiet ist ein solcher potentieller Freihaltebereich.

Naturschutzfachlich besonders hochwertige Flächen stellen die südlich angrenzende Godelniederung sowie das Wattenmeer dar.

Im Landschaftsplan ist der Großteil des Plangebietes als Bestandsfläche Wohn- und gemischte Baufläche dargestellt. Das östliche Plangebiet wird als Erweiterungsfläche zweiter Priorität empfohlen.

Die vorliegende Planung beschränkt sich auf den bestehenden Ortskern sowie einer kleinen, direkt angrenzenden Erweiterungsfläche außerhalb der naturschutzfachlich hochwertigen Flächen, die bereits im Landschaftsplan für eine zukünftige bauliche Erweiterung vorgeschlagen wurde. Eine Erweiterung nach Süden in Richtung der naturschutzfachlich hochwertigen Flächen ist nicht geplant. Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion und des Tourismus sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Insgesamt werden die übergeordneten Umweltschutzziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

### **12.10 Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz**

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB besteht der Grundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Diesem Grundsatz wird in der vorliegenden Planung gefolgt.

Über die Zulässigkeit der Überplanung von naturschutzrechtlich geschützten Bereichen (nationale Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope) entscheidet die zuständige Naturschutzbehörde auf Grundlage des BNatSchG i.V.m. dem LNatSchG SH. In diesem Rahmen können wei-

tere Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Erforderliche Anträge werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gestellt.

Die Einhaltung der Vorschriften zum Besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist sicherzustellen. Hierzu wird im Rahmen der Bestandsaufnahme eine artenschutzrechtliche Bewertung als Beurteilungsgrundlage für die zuständige Naturschutzbehörde erarbeitet. Erforderliche Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden in die Planung übernommen.

### **13. Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

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

Vorgesehen sind die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Landschaft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen. Darüber hinaus werden Aussagen zu geschützten Bereichen und zum Artenschutz gemacht.

Für die Schutzgüter erfolgt eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung. Hierzu werden - soweit möglich - die erheblichen anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen beschrieben. Darüber hinaus erfolgen Planungsaussagen zur Vermeidung von Emissionen, zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern sowie zur Energienutzung und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

#### **13.1 Schutzgut Boden / Fläche**

Als Leitbodentyp werden die Böden im Plangebiet in der BÜK 250 als Plaggenesch dargestellt. Als Begleitbodentypen sind Podsolbraunerden, Braunerde-Podsol und Kolluvisol dargestellt. Die Bodenarten sind anthropogen umgelagerte Sande, z.T. über Geschiebedecksand über tiefem Schmelzwassersand.

Das Ausgangsmaterial der Esch-Böden ist ein anthropogen umgelagertes, mit Stallung angereichertes natürliches Substrat in Form von Heide- oder Grassoden über unterschiedlichen natürlichen Ausgangsmaterialien. Die Verbreitung der Esch-Böden ist in Schleswig-Holstein auf die nordseeküsten-nahen Geestgebiete beschränkt und konzentriert sich insbesondere auf die Geestkerne der Inseln Sylt, Amrum und Föhr sowie den Stapelholm.

Im westlichen Plangebiet ist der Boden bereits durch Gebäude und befestigte Flächen stark versiegelt und anthropogen überprägt. Eine zusätzliche Versiegelung findet nicht statt. Es werden bereits bebaute Flächen neu genutzt. Die Überprägung des Bodens in östlichen Plangebiet durch die landwirtschaftliche Nutzung (früher Acker, heute Grünland) wird ebenfalls als Vorbelastung eingestuft.

Bewertung und Prognose:

Plaggenesche sind in Schleswig-Holstein selten vorkommende Böden und haben eine hohe kulturgeschichtliche Bedeutung. Auf Föhr gehören diese Böden jedoch zu den weit verbreiteten Böden, v.a. im Südteil der Insel.

Die Böden im westlichen Plangebiet sind bereits durch die vorhandene Überbauung stark versiegelt, so dass durch die geplanten Festsetzungen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Im östlichen Plangebiet kommt es durch die Überplanung und Überbauung zu einer Zerstörung und Überprägung der Böden und einem Verlust von bisher unversiegelten Flächen. Diese Beeinträchtigungen umfassen jedoch nur eine Fläche von ca. 3.939 m<sup>2</sup>.

Die Schutzgüter Fläche und Boden werden erheblich beeinträchtigt, da es durch Überbauung und Überplanung zum dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen (u.a. Bodenluft- und Bodenwasserhaushalt, Bodenbiozönosen) kommen wird. Durch Abgrabungen und Baugrundvorbereitungen wird Boden vollständig zerstört. Durch den Flächenverlust gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren.

### **13.2 Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Godel als natürliches Fließgewässer liegt ca. 170 m südlich des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschon- oder -schutzgebiet. Das Trinkwasserschutzgebiet „Föhr“ befindet sich ca. 650 m westlich des Plangebietes. Der gesamte südliche Teil der Insel Föhr liegt in einem Bereich mit einem „gefährdeten Grundwasserkörper“.

#### Bewertung und Prognose:

Durch die Planung erfolgt keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden und das Grundwasser erfährt über die etwas höhere Entsigelung von Flächen im Vergleich zu den über die Planung ermöglichten Versiegelungen ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen.

### **13.3 Schutzgut Klima / Luft**

Die Gemeinde Witsum liegt im atlantischen Klimaraum, der durch kühle Sommer, milde Winter mit hohen Niederschlägen gekennzeichnet ist. Insbesondere die von West nach Ost gerichteten Luftströmungen sind ein charakteristisches Merkmal, die das Wetter wesentlich bestimmen. Die Hauptwindrichtung ist West und Nordwest (mittlere Windgeschwindigkeiten von 5m/s (ca. Windstärke 3-4)), die Niederschlagsmenge fällt mit rd. 700 - 750mm/Jahr im Vergleich zum Festland (Niebüll ca. 830mm) geringer aus.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung auf das lokale Klima.

#### Bewertung und Prognose:

Während der Bauphasen sind Auswirkungen durch Lärm und Stäube auf das Schutzgut Klima / Luft möglich. Diese wirken jedoch nur kurzzeitig und sind nicht erheblich.

### **13.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die Gemeinde Witsum liegt im Südwesten der Insel Föhr im Naturraum Schleswig-Holsteinische Marschen und Nordseeinseln und hier in der naturräumlichen Einheit der Nordfriesischen Geest-inseln. Witsum liegt am Übergang von der Geest in die Godelniederung, die in das Wattenmeer übergeht. Die Böden haben eine geringe landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit und wurden früher durch die Düngung mit Stallmist aufgewertet (Plaggenesch).

#### **13.4.1 Biotope und Lebensräume**

Die Flächen im Ortskern von Witsum (westliches Plangebiet) sind auch bislang durch den Bestand von Gebäuden und Nutzungstypen des Siedlungsbereichs (Gärten, Rasen, Gehölze) geprägt.

Das östliche Plangebiet wird landwirtschaftlich als Mahdgrünland genutzt. Die Fläche liegt deutlich höher als die angrenzenden Straßen, was möglicherweise auf eine frühere Plaggenesch-Nutzung hindeutet. Dementsprechend befindet sich zwischen den Grünlandflächen und dem Straßenraum eine steile Böschungskante (max. ca. 1,50 m), die mit ruderaler Grasvegetation bestanden ist und nach Norden hin flacher wird. Entlang der Traumstraße (K122) stehen noch relativ junge Straßenbäume (v. a. Stieleiche, Mehlbeere, Ahorn). Der Grünstreifen wird regelmäßig gemäht. Im Kreuzungsbereich Traumstraße/ Eelenböög befindet sich eine schmale Grünfläche mit Sitzbänken, einer Infotafel sowie Versorgungsanlagen (Elektrizität). Entlang der Straße Eelenböög befindet sich ein sehr schmaler Grünstreifen, der direkt in die steile Böschung übergeht. Oben auf der Böschung befindet sich auf dem südlichen Grünland ein ca. 5 m breiter Ruderalstreifen, der von der landwirtschaftlichen Nutzung ausgenommen ist. Er wird von ruderaler Grasflur eingenommen.

Weiter nach Norden hin hat sich Gehölzaufwuchs gebildet, der zwischen dem nördlichen Grünland und der Straße Eelenböög in eine Fichtenreihe übergeht. Zwischen den beiden Grünlandflächen befindet sich im westlichen Bereich eine kleine Ruderalfläche, in der ebenfalls vermehrt Gehölze aufgewachsen sind. Dies sind v. a. Brombeere, Holunder, Bergahorn und z.T. abgestorbene Gehölze. Dieser Gehölzbestand geht am westlichen Rand mittig nach Norden hin auf TG 2 in eine Fichtengruppe über. Die Fichten sind in einem schlechten Gesundheitszustand (Trockenschäden). An der Mittelgrenze, die beide Grünlandgrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches voneinander trennt, befindet sich ein schmaler Ruderalstreifen, der z. T. als Lagerfläche für Autoreifen (zur Beschwerung von Silageflächen) dient.

Es kommen folgende Biotoptypen vor:

#### Sonstiges Gebüsch (HBy) und Feldgehölz mit hohem Nadelholzanteil (HGn)

Im nördlichen Bereich des Ruderalstreifens zwischen Grünland und Eelenböög befindet sich ein Gebüsch aus Sträuchern, v. a. Brombeere, Holunder, Bergahorn und z.T. abgestorbenen Gehölzen. Das Gebüsch geht in eine Fichtengruppe über, die sich westlich auf der Grundstücksgrenze im mittleren Bereich der Erweiterungsfläche befindet.

#### Artenarmes Wirtschaftsgrünland (GAy)

Die landwirtschaftlichen Flächen im östlichen Plangebiet stellen sich aktuell als artenarme Weidelgras-Weißklee-Wiese dar. Im Zentrum der südlichen Teilfläche befinden sich zwei kleine un-

gemähte Bereiche, in denen Zuleitungen für Tränken stehen. Feste Einzäunungen der Flächen existieren nicht.

#### Ruderales Grasflur (RHg)

An der West- und Südseite des südlichen Grünlandes sowie zwischen den beiden Grünlandflächen grenzen ungenutzte Streifen an, auf dem sich ruderales Grasflur entwickelt hat. Krautige Pflanzen kommen kaum vor. An der West- und Südseite befindet sich diese Ruderalflur auch an den Böschungskanten. Auf dem Ruderalstreifen zwischen den beiden Grünländern werden z.T. Autoreifen (zur Beschwerung von Silageflächen) zwischengelagert.

#### Vollversiegelte Verkehrsflächen (SVs)

Alle Straßen im Plangebiet sind asphaltiert und werden nicht von Geh- oder Radwegen begleitet.

#### Straßenbegleitgrün mit Bäumen (SVh)

Entlang der Traumstraße (K122) verläuft ein Grünstreifen, auf dem in regelmäßigen Abständen Straßenbäume angepflanzt wurden. Im Bereich der Kreuzung Traumstraße / Eelenböög ist dieser Streifen besonders breit. Hier befinden sich elektrische Versorgungsanlagen, Parkbänke, eine Infotafel sowie ein Findling mit dem Namen des Ortes und dem Gründungsjahr (1509). Trotz des noch jungen Alters sind die Straßenbäume (Stieleiche, Mehlbeere, Berg- und Spitzahorn) landschaftsbildprägend. Im oberen Bereich der Straße Eelenböög stehen Fichten in einem schlechten Erhaltungszustand.

#### Siedlungsfläche mit dörflichem Charakter (SDs)

Das TG 1 stellt sich als Siedlungsfläche mit dörflichem Charakter dar. Hier handelt es sich sowohl um alte Bausubstanz als auch um Neubauten. Die meisten Gebäude sind mit Reet gedeckt. Typisch sind die Einfassungen der Grundstücke mit Feldsteinmauern und Bepflanzung mit Heckenrosen. Die Rasenflächen sind intensiv gepflegt. Teilweise befindet sich junger bis mittelalter Baumbestand in den Gärten.

#### Bewertung und Prognose

Die unbebauten Biotoptypen sind von allgemeiner Bedeutung für Natur und Umwelt. Die bebauten und versiegelten Flächen sind von geringer Bedeutung für Natur und Umwelt. Flächen mit einer besonderen Bedeutung kommen im Plangebiet nicht vor.

Durch die Planung werden die Grünlandflächen, Ruderalstreifen und Gebüsche und Gehölze im östlichen Plangebiet überplant und voraussichtlich zerstört. Der Grünstreifen an der Traumstraße inkl. der Baumreihe wird zum Erhalt festgesetzt und somit nicht beeinträchtigt.

Die Straßen- und Siedlungsflächen sind von geringer Bedeutung für Natur und Umwelt und werden im Rahmen der Planung nicht bedeutend verändert. Lediglich ein Gebäude befindet sich aktuell z. T. außerhalb der festgesetzten Bauflächen. Nach Abriss sind nur Neubauten innerhalb der Bauflächen möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen der Gartenflächen werden durch die enge Festsetzung der Bauflächen weitgehend ausgeschlossen.

Die Beeinträchtigungen der Lebensräume östlichen Plangebiet sind dauerhaft, erheblich und werden im Zuge der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung bilanziert.

#### **13.4.2 Gesetzlich geschützte Biotope**

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Südlich des Plangebietes grenzen Salzwiesen sowie Salzwiesen im Übergang zum Grünland an. Sie werden durch die aktuelle Planung nicht berührt.

Westlich des Eelenböög und nördlich der Traumstraße befindet sich ein Teil eine Küstendüne. Das Dünenrelief ist meist noch gut ausgeprägt. Vom Bewuchs her ist der Bereich aber meist stark anthropogen überformt oder gestört. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Mischwald mit älteren *Populus canescens*, weiteren Nadel- und Laubgehölzen und viel *Prunus serotina* sowie *Sambucus nigra* im Unterwuchs. Der Bestand grenzt an den besiedelten Bereich. Die Krautschicht ist spärlich ausgebildet und etwas eutrophiert, typische Arten der Dünen fehlen nahezu. Die Fläche ist gleichzeitig Wald i.S.d.G. Die Fläche wird durch die aktuelle Planung nicht berührt.

##### Bewertung und Prognose:

Die gesetzlich geschützten Biotope haben eine hohe Bedeutung für Natur und Umwelt. Sie werden durch die Planungen nicht zerstört oder beeinträchtigt.

#### **13.4.3 Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb von nationalen Schutzgebieten für Natur und Landschaft. Südlich an das Plangebiet angrenzend beginnt die Godelniederung, die Teil des Ramsargebietes Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer sowie eines Schwerpunktbereiches des Biotopverbundes ist.

Ziel der "Ramsar-Konvention" ist der Schutz und die wohlausgewogene Nutzung von Feuchtgebieten. Wesentliches Anliegen ist der Schutz der Feuchtgebiete als Lebensraum für Wasser- und Watvögel.

Ziel des Schwerpunktbereiches Biotopverbund „Godelniederung“ ist die Wiederherstellung einer der natürlichen Dynamik unterliegenden Küstenniederung (Lagune) mit unterschiedlichen natürlichen bis halbnatürlichen, salz- und süßwasserbeeinflussten Lebensräumen. Geplante Maßnahmen sind die Wiederherstellung eines weitgehend natürlichen Wasserregimes, die Aufgabe intensiver landwirtschaftlicher Nutzungen, soweit erforderlich Pflegemaßnahmen zur Erhaltung der Vogelrast- und Brutplätze; Änderung der Wegeführung im Gebiet.

##### Bewertung und Prognose:

Die südlich an das Plangebiet grenzenden Schutzgebiete sind von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft und von Beeinträchtigungen freizuhalten.

Die vorliegende Planung sichert den aktuellen Bestand der aktuellen Siedlungsnutzung. Eine Erweiterung nach Süden ist nicht geplant. Eine Intensivierung der Wohnnutzung wird durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Vorgaben zur Bauweise und zu Baugrenzen ausgeschlossen. Eine Veränderung der Verkehrsflächen ist ebenfalls nicht ge-

plant. Die Erweiterung bisher unbebauter Flächen im Osten des Plangebietes mit drei zusätzlichen Wohneinheiten grenzt nicht direkt an die Schutzgebiete. Durch diese kleinräumige Erweiterung der Wohnflächen erfolgen keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete und ihre Schutzziele. Beeinträchtigungen können sicher ausgeschlossen werden.

#### **13.4.4 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist die „Godelniederung/Föhr“ (DE-1316-301), die ca. 100 m südlich des Plangebietes beginnt. Das FFH-Gebiet hat eine Größe von 149 ha. Der gesamte Niederungsbereich stellt eine ehemalige Wattenmeerbucht dar, die durch Strandwälle vom Meer abgetrennt worden ist. Die Niederung liegt, als Folge regelmäßiger Übersandung in Strandnähe, im Kernbereich tiefer als ihr Übergangsbereich zum Wattenmeer.

Die Priele Godel, Wiel und Luer bringen Salzwasser in die unbedeichte Niederung unterhalb der Geestkante. Der größte Teil der Fläche (ca. 60 %) wird daher von atlantischen Salzwiesen (1330) eingenommen. Neben dem Vorkommen von einjährigen Spülsäumen (1210), Vegetation der Kiesstrände (1220), Fels- und Steilküsten (1230), Quellerwatt (1310), Schlickgrasbeständen (1320) und Primärdünen (2110) ist das Auftreten von Lagunen (1150) als prioritärer Lebensraumtyp besonders hervorzuheben. Insgesamt stellt die Godelniederung ein vielfältiges Lebensraummosaik aus beweideten und ungenutzten Salzwiesen, Feuchtgrünland unter Brackwassereinfluss, Brackwassertümpeln, zum Teil entwässerten Strandseen sowie Schlickgras- und Schilfbeständen dar. Sie ist zugleich ein bedeutendes Vogelbrut- und Rastgebiet.

Ihre besondere Schutzwürdigkeit ergibt sich durch die geomorphologisch einzigartige Lage hinter einem Strandwall und den dadurch ausgeprägten weitgehend natürlichen Übergang von wattenmeer- zu süßwassergeprägten Lebensräumen.

Das übergreifende Schutzziel für die Godelniederung ist dementsprechend die Erhaltung der Küstenniederung mit ihren natürlichen bis naturnahen, salz- und süßwasserbeeinflussten Lebensräumen. Für den prioritären Lebensraumtyp der Lagune soll zudem ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden.

Direkt südlich an das Plangebiet angrenzend beginnt das EU-Vogelschutzgebiet „Ramsar-Gebiet SH Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ (DE 0916-491). Das Vogelschutzgebiet mit einer Größe von 463.907 ha umfasst den Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer einschließlich der Halligen, die Dünen- und Heidegebiete der Nordfriesischen Inseln sowie die Mündung der Untereider bei Tönning und der Godel auf Föhr. Einbezogen in das Gebiet sind auch verschiedene an den Nationalpark angrenzende Küstenstreifen und Köge. Die Godelniederung auf Föhr ist die letzte weitgehend natürliche und unverbaute Fließgewässermündung im Gebiet. Dort finden sich ausgedehnte Salzwiesen und einzelne Lagunen. Der Niederungsbereich ist ein bedeutendes Vogelbrut- und Rastgebiet für Zwergseeschwalbe, Brandgans, Säbelschnäbler, Sandregenpfeifer, Alpenstrandläufer, Knutt, Pfuhschnepfe, Lach-, Sturm- und Zwergmöwe sowie weitere Arten. Das EU-Vogelschutzgebiet ist als Drehscheibe für Millionen von ziehenden Wat- und Wasservögeln aus skandinavischen und arktischen Brutgebieten sowie Brut-, Mauser- und Überwinterungsgebiet für hunderttausende Wat- und Wasservögel zu erhalten.

#### Bewertung und Prognose:

Die übergreifenden Ziele der beiden Natura 2000-Gebiete betreffen den Schutz und die Erhaltung der einzigartigen Wattenmeerlandschaft und ihrer Übergänge zwischen Land und Wasser. Die hier vorkommenden Arten und Lebensräume sind zu schützen und zu erhalten. Beeinträchtigungen des Gebiets sind zu vermeiden.

Die vorliegende Planung sichert überwiegend den aktuellen Bestand. Eine Erweiterung nach Süden ist nicht geplant. Eine Intensivierung der Wohnnutzung wird durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Vorgaben zur Bauweise und zu Baugrenzen ausgeschlossen. Eine Veränderung der Verkehrsflächen ist ebenfalls nicht geplant. Die Erweiterung bisher unbebauter Flächen im Osten des Plangebietes mit drei zusätzlichen Wohneinheiten grenzt nicht direkt an die Schutzgebiete.

Durch die Planung entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen wie Flächenverlust, Zerschneidung, Barrierewirkung, Nährstoffeinträge oder Störungen, welche negative Auswirkungen auf die Lebensräume oder Arten der beiden Natura 2000-Gebiete haben können.

Durch die Realisierung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete zu erwarten. Die vom Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren sind für die Erhaltungsziele der Gebiete nicht relevant bzw. ihre räumliche Ausdehnung zu gering. Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke werden somit durch die aktuelle Planung nicht berührt.

#### **13.4.5 Flora und Fauna**

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Besiedlung bereits vorbelastet. Seltene Tier- und Pflanzenarten sind in den bereits bebauten Teilen des Plangebietens kaum zu erwarten. Auch die Grünlandflächen und Straßenränder sind bereits deutlich gestört. Die Flächen werden regelmäßig genutzt oder gemäht. Lediglich die Gebüsche schützen ein wenig vor Störungen. Insgesamt ist mit allgemein häufigen und wenig störungsempfindlichen Tier- und Pflanzenarten zu rechnen, die die menschliche Nähe gewohnt sind.

#### **13.4.6 Artenschutzrechtliche Bewertung des Planvorhabens**

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

##### Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr.1 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, den besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung des Vorhabens signifikant erhöht. Das Verbot umfasst auch unbeabsichtigte Tötungen oder Verletzungen und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu überwinden.

##### Schadigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders

geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

#### Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populations-stützende Maßnahmen vermieden werden.

Für nach § 15 BNatSchG sowie nach den Vorschriften des BauGB zulässige Eingriffe sind nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes Sonderregelungen erlassen worden. Für Anhang IV-Tier- und Pflanzenarten der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten nach VRL 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.

#### Vorkommen europäischer Vogelarten sowie Anhang IV Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet

##### *Vögel:*

Die Gärten im Plangebiet sind i.d.R. gut strukturiert. Neben intensiv gemähten Rasenflächen sind vor allem Schnitthecken, Blumenbeete sowie einige junge bis mittelalte Bäume zu finden. Alle Flächen sind gepflegt. Die meisten Häuser sind Reetdachgebäude. In den Gärten sind u.a. Nistkästen für Vögel aufgehängt. Zu erwarten ist hier die Gilde der typischen Gartenvögel, die an die menschliche Nähe gewöhnt sind. Dies sind zum einen Gehölz- und Gebüschbrüter, Höhlenbrüter sowie vereinzelt Gebäudebrüter.

Im TG 2 sind nur wenige geeignete Strukturen für Brutvögel vorhanden. Typische Offenlandarten, wie Kiebitz, Feldlerche, Wiesenpieper, sind aufgrund der Kleinflächigkeit und der Siedlungsnähe sicher ausgeschlossen. In den Gebüsch und Bäumen können Gebüsch- und Gehölzfreibrüter vorkommen.

Zu erwarten sind folgende allgemein verbreitete Arten:

- Gebäudebrüter: z.B. Mehlschwalbe, Feld- und Hausperling, Star
- Gehölzbrüter: z.B. Ringeltaube, Amsel, Singdrossel, Rotkehlchen, Zaunkönig, Feldperling, Kohl- und Blaumeise, Star, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke, Bluthänfling, Buch- und Grünfink.

Als Rast-, Durchzugs- und Überwinterungsgebiet hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die europäischen Vogelarten.

##### *Säugetiere:*

Aufgrund der noch jungen Altersstrukturen weisen die Straßenbäume an der Traumstraße keine geeigneten Quartierstrukturen (Spalten und Höhlen) für Fledermäuse auf. Auch die Gebüsche und Fichten an den Grünlandflächen sind als Fledermausquartiere ungeeignet.

Im westlichen Plangebiet stehen mehrere mittelalte Bäume, die auch potentielle Quartierstrukturen für Fledermäuse aufweisen. Auch die Gebäude können geeignete Quartierstrukturen aufweisen. Da hier keine Abrissarbeiten geplant sind und die Festsetzungen (bis auf ein historisches Gebäude aus dem 19. Jahrhundert) lediglich den aktuellen Bestand sichern, kommt es zu keinen planungsbedingten Veränderungen der Lebensräume und potentiellen Quartierstrukturen. Als Nahrungsgebiet hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung. Relevante, weil von der Planung betroffene Vorkommen von Fledermäusen, werden somit sicher ausgeschlossen.

Weitere Säugetierarten, wie Fischotter und Biber können aufgrund der fehlenden Lebensräume sicher ausgeschlossen werden. Die beiden Arten Haselmaus und Waldbirkenmaus werden aufgrund ihrer regionalgeographischen Verbreitung sicher ausgeschlossen (MELUND & FÖAG 2019).

#### *Amphibien:*

Vorkommen besonders geschützter Amphibien auf Föhr sind vom Moorfrosch und von der Kreuzkröte bekannt (Kammolch unsicher) (MELUND & FÖAG 2019). Da im Plangebiet keine Gewässer vorkommen, sind Fortpflanzungsstätten sicher ausgeschlossen. Geeignete Land- und Winterlebensräume kommen im Plangebiet ebenfalls nicht vor. Vorkommen im Plangebiet sind sicher ausgeschlossen.

#### *Reptilien:*

Die beiden in Schleswig-Holstein vorkommenden geschützten Reptilienarten sind auf wärmebegünstigte, trockene Lebensräume angewiesen. Aufgrund fehlender Lebensraumeignung und der regionalgeographischen Verbreitung in Schleswig-Holstein ist ein Vorkommen von Schlingnatter und Zauneidechse im Plangebiet sicher ausgeschlossen.

#### *Fische und Weichtiere:*

Aufgrund fehlender Gewässer ist das Vorkommen der besonders geschützten Fische und Weichtiere im Plangebiet sicher ausgeschlossen.

#### *Käfer, Schmetterlinge:*

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Käfer- oder Schmetterlingsarten vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist somit sicher ausgeschlossen.

#### *Libellen:*

Aufgrund fehlender Gewässer ist das Vorkommen der besonders geschützten Libellenarten im Plangebiet sicher ausgeschlossen.

#### *Gefäßpflanzen:*

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Gefäßpflanzen vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist somit ausgeschlossen.

#### Konfliktanalyse, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Im Rahmen der vorliegenden Planung können Vorkommen von Brutvögeln nicht sicher ausgeschlossen werden. Da im westlichen Plangebiet keine Änderungen geplant sind, können hier artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Planung ausgeschlossen werden.

Im östlichen Plangebiet muss davon ausgegangen werden, dass die Gehölze und Gebüsche am westlichen Rand des Grünlandes im Rahmen der Umsetzung der Planung zerstört werden. Dies kann zu Tötungen von Individuen, Störungen der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten sowie Schädigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gehölzbrütern führen, wenn die Gehölz-beseitigung während der Brutzeit stattfindet. Durch die Gehölzbeseitigung gehen kleinflächig Lebensräume verloren. In räumlicher Nähe sind jedoch zahlreiche, weitere vergleichbare Gehölz-Lebensräume vorhanden, so dass die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der lokalen Population dauerhaft erhalten bleibt.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen Gehölzrodungen (auch Gebüsche) nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter (01.03. - 30.09.) durchgeführt werden.

#### Bewertung und Prognose:

Eine Betroffenheit von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist nicht gegeben. Unter den Vögeln ist eine vorhabenbedingte Betroffenheit bei Gehölzbrütern gegeben.

Insgesamt werden bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme keine europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 VRL und keine Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in ihren Lebensräumen beeinträchtigt. Es kommt zu keinen Schädigungen, Störungen oder Tötungen dieser Arten. Insgesamt entstehen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG. Das geplante Vorhaben wird als artenschutzrechtlich zulässig angesehen.

### **13.5 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt an der Grenze zwischen Geest im Bereich der Ortschaft und der südlich angrenzenden und zum Meer hin abfallenden Marschlandschaft. Die Traumstraße (K122) liegt auf der Grenze mit freiem Blick nach Süden auf das Wattenmeer. Der Ort liegt gut eingegrünt inmitten der landwirtschaftlichen Kulturlandschaft. Große Teile des Ortes sind durch weitläufige gehölzbestandene Gärten eingerahmt.

Das Plangebiet selbst ist bereits weitgehend bebaut und ortstypisch mit Feldsteinmauern und Hecken eingegrünt. Das östliche Plangebiet liegt etwas höher auf Grünland. Durch die Straßenbäume entlang der Traumstraße besteht eine Eingrünung nach Süden. Von Westen her ist das Gebiet aufgrund eines Höhenunterschiedes von bis zu 1,50 m und den Gehölzstrukturen am westlichen Rand kaum einsehbar.

Insgesamt ist das Landschaftsbild von hoher Bedeutung.

### Bewertung und Prognose:

Durch die Planung wird es im westlichen Plangebiet zu keinen Änderungen des Orts- / Landschaftsbildes kommen.

Im Ostteil werden die Gehölzstrukturen im Westen voraussichtlich beseitigt werden. Die Böschung wird voraussichtlich in Teilbereichen eingeschnitten oder abgeflacht werden, um eine Erschließung der neuen Wohngebäude zu ermöglichen. Die Straßenbäume im Süden entlang der Traumstraße bleiben erhalten. An der Ostseite erfolgt eine Heckenpflanzung zur Eingrünung des neuen Ortsrandes zur freien Landschaft hin.

Insgesamt wird sich im Osten kleinräumig das Ortsbild verändern. Durch die geplante Eingrünung der Neubauf Flächen erfolgt jedoch eine geeignete Eingrünung, so dass es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen wird.

### **13.6 Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind das Wohnumfeld und die Wohnqualität, gesundheitliche Aspekte sowie die Erholungs- bzw. Freizeitfunktion von besonderer Bedeutung. Beeinträchtigungen werden z.B. durch Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlung hervorgerufen.

Das Plangebiet liegt als Splittersiedlung in der überwiegend landwirtschaftlichen Kulturlandschaft. Hier kann es zeitweise zu Lärm- oder Geruchbelästigungen durch die Landwirtschaft kommen, die jedoch im ländlichen Raum typisch ist. Insbesondere aufgrund der Nähe zu dem nordöstlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb können leichte Geruchsimmissionen auftreten.

Durch die geringfügige Erweiterung der Bauflächen verschiebt sich der Ortsrand nach Osten.

### Bewertung und Prognose:

In der Umgebung des Plangebietes sind keine Nutzungen bekannt, die zu Belästigungen durch Lärm, Erschütterungen oder Schadstoffen führen. Durch den nordöstlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb sind nach der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt erhebliche Belästigungen oder Beeinträchtigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht anzunehmen. Durch die geplante Erweiterung von Wohnflächen wird sich die Wohnqualität im Ort nicht verschlechtern. Auch die Attraktivität der Landschaft für Erholungssuchende wird sich dadurch nicht verändern. Insgesamt sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

### **13.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Gemäß der Information der Unteren Denkmalschutzbehörde befindet sich in Ban Taarep 4 ein Kulturdenkmal. Archäologische Denkmale sind in Witsum nicht vorhanden. Das gesamte Plangebiet liegt jedoch innerhalb archäologischer Interessensgebiete. Sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

### Bewertung und Prognose:

Das vorhandene Kulturdenkmal ist ca. 70 m den Neubauf Flächen entfernt und nach Süden hin ausgerichtet. Durch Gehölze und Höhenunterschiede besteht eine räumliche Trennung, so dass keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erkennen sind. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Werden während der Erdarbeiten archäologische Verdachtsfunde oder auffällige Bodenverfärbungen aufgefunden, ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

### **13.8 Wechselwirkungen / Kumulierungen**

Im Plangebiet führen vor allem die Überbauung von Flächen sowie der Verlust von Boden zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter, zum einen als Lebens- und Wuchsraum für Tiere und Pflanzen, zum anderen für die zahlreichen abiotischen Funktionen für Boden und Wasser. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bedingen sich gegenseitig und führen zu weiteren Veränderungen. Es sind jedoch keine zusätzlichen, bisher nicht betrachteten Wechselwirkungen zu erwarten, welche die negativen Auswirkungen durch die Planung weiter verstärken werden.

Weitere Planungen in der Umgebung sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt. Wechsel- oder Kumulationswirkungen sind nicht erkennbar.

### **13.9 Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Im Plangebiet sind durch die geplante Wohnnutzung keine zusätzlichen Emissionen durch Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung zu erwarten. Auch sind keine Belästigungen durch die Realisierung des Vorhabens zu erwarten.

Mit gefährlichen oder gesundheitsgefährdeten Abfällen ist nicht zu rechnen. Die Abfallentsorgung im Plangebiet ist gewährleistet.

In der Gemeinde Witsum wird Abwasser überwiegend in Kleinkläranlagen eingeleitet. Im Bereich der Traumstraße verläuft eine Druckleitung von Borgsum zur Kläranlage Utersum. Das Abwasser eines Gebäudes in der Straße Eelenböög wird bereits über diese Druckleitung abgeführt. Weitere Anschlüsse an diese Druckleitung sind ggf. möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert.

#### Bewertung und Prognose:

Insgesamt können durch die dargestellten Vorkehrungen zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden werden.

### **13.10 Energienutzung und -effizienz**

Die Versorgung mit Elektrizität ist gesichert bzw. kann zur Versorgung der zusätzlichen Baugrundstücke bedarfsgerecht erweitert werden.

### **13.11 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Im Plangebiet sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Nutzungen geplant, die zu einer zusätzlichen Belastung der Luftqualität führen. Beim Neubau von Gebäuden sind die gesetzlichen Vorgaben zur Energieeffizienz einzuhalten, um den Schadstoffausstoß möglichst gering zu halten. Der Straßenverkehr wird sich durch die Erhöhung durch drei Wohnflächen nicht deutlich verändern.

### **13.12 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen**

Durch die vorliegende Planung werden keine umwelt- oder gesundheitsgefährdenden Stoffe in das Gebiet eingebracht oder abgelagert, die zu Unfällen mit Schadstoffen führen können. Das Plangebiet befindet sich nicht in empfindlichen oder extremen Lebensräumen, so dass keine schwerwiegenden Naturkatastrophen, z.B. infolge des Klimawandels, zu erwarten sind.

## **14. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes**

### **14.1 Zusammenfassende Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Durch die Planung wird eine Fläche von ca. 1,95 ha überplant. Im westlichen Plangebiet kommt es durch die Überplanung zu keinen naturschutzfachlich relevanten Veränderungen. Die geplanten Bauflächen sind eng gefasst und halten auch zukünftig einen Waldabstand von 20 m ein.

Im östlichen Plangebiet wird Grünland überbaut, Ruderaflur, Gebüsche und Fichten werden beseitigt. Hier entstehen drei neue Wohnhäuser. Diese Fläche wird zukünftig für die Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung stehen.

Durch die zusätzliche Bebauung geht Lebensraum für wenige, weit verbreitete Tier- und Pflanzenarten verloren. Im Osten entsteht eine neue freiwachsende Hecke aus einheimischen Gehölzen, die dauerhaft neuen Lebensräume für häufige Vogelarten bietet.

Entstehende erhebliche Beeinträchtigungen werden in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berechnet und kompensiert.

### **14.2 Zusammenfassende Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das östliche Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Ruderaflur, Gebüsche und Bäumen bleiben als Lebensraum für häufige Tier- und Pflanzenarten erhalten.

Im westlichen Plangebiet kann es mittel- bis langfristig zu ungewollten Bauformen und -lagen aufgrund fehlender Vorgaben kommen. Dies kann negative Auswirkungen auf das Ortsbild und die Sicherheit (Waldabstand) nach sich ziehen. Es wird zu keinen ausgleichspflichtigen Eingriffen kommen.

## 15. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

### 15.1 Beschreibung und Bewertung des Eingriffes

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

#### Abriss einer Hofstelle und Neubau von drei Einzelhäusern

Im Bereich des Ortskerns wurde eine landwirtschaftliche Hofstelle abgerissen und dafür drei Einzelhäuser errichtet (Ban Taarep 10, 12 und 14). Durch den Abbruch der ehemals bestehenden baulichen Anlagen im Bereich der Hofstelle erfolgte eine Entsiegelung im Umfang von insgesamt 1.437 m<sup>2</sup> (907 m<sup>2</sup> durch den Abbruch von Gebäude und 530 m<sup>2</sup> durch die Beseitigung sonstiger Flächen). Die zulässige Grundfläche für die Neubauten beträgt 130 m<sup>2</sup> sowie einmal 135 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Darüber hinaus darf ausnahmsweise eine Terrasse mit einer Fläche von bis zu 35 m<sup>2</sup> angelegt werden. Insgesamt darf eine Fläche von 697 m<sup>2</sup> überbaut werden.

#### Festschreibung des baulichen Bestandes im übrigen Bereich des Ortskerns mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten

Die Festsetzungen im übrigen Bereich des Ortskerns orientieren sich weitgehend am baulichen Bestand. Eine pauschale Ermittlung der potentiellen zusätzlichen Versiegelung im übrigen Bereich ergibt eine zusätzliche Grundfläche von zusammen 379 m<sup>2</sup> (vgl. Tab. 2). Es handelt sich um eine überschlägige Ermittlung, da die bestehenden Nebenanlagen pauschal mit 50 % der Größe des Hauptgebäudes angesetzt wurden. Die zukünftigen Grundflächen sind etwas größer gefasst. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Darüber hinaus darf ausnahmsweise eine Terrasse mit einer Fläche von bis zu 35 m<sup>2</sup> angelegt werden. Insgesamt erhöht sich die zusätzlich zulässige Versiegelung im übrigen Ortskern um 270 m<sup>2</sup> (s. Tabelle 2).

| a)   | b)    | c)     | d)     | e)  | f)    | g)    | h)    |
|--|-------|--------|--------|-----|-------|-------|-------|
| Ban Taarep 4   | 229,3 | 114,65 | 343,95 | 255 | 162,5 | 417,5 | 73,55 |
| Ban Taarep 6   | 284,1 | 142,05 | 426,15 | 315 | 192,5 | 507,5 | 81,35 |
| Ban Taarep 8   | 97,3  | 48,65  | 145,95 | 110 | 90    | 200   | 54,05 |
| Traumstraße 17   | 96,4  | 48,2   | 144,6  | 110 | 90    | 200   | 55,4  |
| Traumstraße 19   | 200,8 | 100,4  | 301,2  | 155 | 112,5 | 267,5 | -33,7 |
| Traumstraße 21   | 147,2 | 73,6   | 220,8  | 150 | 110   | 260   | 39,2  |
| <b>zusätzlichen Versiegelung im übrigen Bereich des Ortskerns insgesamt:</b> |       |        |        |     |       |       | 269,9 |

**Tabelle 2:** Pauschale Ermittlung der potentiell zusätzlichen Versiegelung im übrigen Bereich des Ortskerns in m<sup>2</sup>

a) Grundstück; b) Bestand Hauptgebäude; c) Bestand Nebenanlage (pauschal 50 %); d) Bestand insgesamt; e) max. zulässige GR gem. B-Plan 1; f) max. Nebenanlagen gem. B-Plan 1 (50 % von GR + 35 m<sup>2</sup> für Terrassen); g) Gesamtzulässige GR; h) Zulässige zusätzliche Versiegelung

### Ausweisung von drei Baugrundstücken

Im Bereich Traumstraße (K 122) und Eelenböög sollen drei neue Baugrundstücke für Dauerwohnen ausgewiesen werden. Die überbaubare Grundstückfläche beträgt jeweils 130 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Zusätzlich sind ausnahmsweise Terrassen mit einer Grundfläche von je max. 35 m<sup>2</sup> zulässig. Insgesamt ist somit eine zusätzliche Versiegelung von max. 690 m<sup>2</sup> zu erwarten.

### Bewertung:

Insgesamt führt die vorliegende Planung zu einem dauerhaften Flächenverlust, zusätzlichen Versiegelungen von Boden und Zerstörung von Lebensräumen von allgemeiner Bedeutung. Demgegenüber steht die Entsiegelung der ehemaligen Hofstelle an der Straße Ban Tarep 10-14. Das Landschaftsbild wird durch die zukünftige Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt, da an der Ostseite des Plangebietes eine Eingrünung mit einheimischen Gehölzen erfolgt. Die öffentliche Grünfläche an der Straßenkreuzung Traumstraße/Eelenböög wird zum Erhalt festgesetzt. Auch die Verkehrsflächen werden in ihrer aktuellen Ausdehnung zum Erhalt festgesetzt, so dass es hier zu keinen Eingriffen kommt.

### Bodenversiegelung

Das Schutzgut Boden hat im Plangebiet eine allgemeine Bedeutung. Durch die vorliegende Planung wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche von 3.939 m<sup>2</sup> neu überplant (Erweiterungsbereich) und eine Fläche von max. 690 m<sup>2</sup> darf versiegelt werden. Im westlichen Plangebiet sind zusätzliche Versiegelungen in Höhe von 967 (270+697) m<sup>2</sup> möglich. Insgesamt darf durch die Planung eine Fläche von 1.657 m<sup>2</sup> neu versiegelt werden. Die Versiegelungen führen zu erheblichen Beeinträchtigungen, da es zu einem dauerhaften Verlust diverse Bodenfunktionen kommen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist daher entsprechend auszugleichen.

### Beeinträchtigungen des Wassers

Das Schutzgut Wasser hat im Plangebiet eine allgemeine Bedeutung. Durch die geplanten Versiegelung verringert sich die Versickerungsfähigkeit des Bodens, so dass dadurch auch das Grundwasser betroffen ist. Eine Minderung des Eingriffs stellt die lokale Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken dar. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet vor.

### Landschaftsbild

Das Landschafts- / Ortsbild im Bereich des Plangebietes ist von hoher Bedeutung. Durch die geplanten Festsetzungen des Ortskerns wird das Ortsbild hier erhalten und geschützt. Durch die Bebauung der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich nördlich der Traumstraße und östlich der Straße „Eelenböög“ erweitert sich der Siedlungsbereich Richtung Osten, wodurch sich entsprechend auch die Abgrenzung zur Landschaft verschiebt. Es ist vorgesehen, diese Beeinträchtigung durch die Neuanlage eines Gehölzstreifens aus einheimischen Gehölzen zu vermeiden.

### Biotope und Lebensräume

Durch die Planung kommt es zu einer dauerhaften Zerstörung von Grünland, Ruderalflächen, Bäumen und Gebüsch. Weitere Biotope werden nicht beeinträchtigt. Die Eingriffe in Lebensräume allgemeiner Bedeutung (Acker) werden im Rahmen der Eingriffsbewertung für den Boden bilanziert.

### Beseitigung geschützter Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope. Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope können somit ausgeschlossen werden.

## **15.2 Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen**

Gemäß § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind zu vermeiden und auszugleichen.

Die nicht vermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ein Ausgleich einer Beeinträchtigung ist gegeben, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Die aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind zwingend erforderlich, um einen Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Satz 1 und 3 BNatSchG zu verhindern.

### Vermeidung zusätzlichen Flächenverbrauchs

Durch den Abriss der Gebäude und Nebenflächen der ehemaligen Hofstelle (Ban Tarep 10-14) und der Überplanung dieser Flächen für Neubebauung werden Eingriffe in die Schutzgüter Fläche und Boden vermieden.

### Festsetzungen zur Versiegelung

Durch die geringen und flächenscharfen Festsetzungen der Bauflächen wird die Versiegelung innerhalb des Plangebietes minimiert.

### Bodenschutz

Zur Verminderung der Eingriffe in den Boden sind bei Erdarbeiten die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zu berücksichtigen.

### Lokale Versickerung auf den Grundstücken

Durch die lokale Versickerung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Grundstücken werden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser vermindert.

### Eingrünung des neuen Ortsrandes

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird an der Ostseite des Plangebietes eine dreireihige Gehölzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gepflanzt und dauerhaft erhalten. Abgängige Gehölze werden ersetzt.

#### Gehölzbeseitigungen (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Gehölzbrütern dürfen Gehölzbeseitigungen (Bäume, Sträucher und Gebüsche) nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter während des Winterhalbjahres vom 01.10.-28./29.02. durchgeführt werden.

### 15.3 Bilanzierung

Im Plangebiet kommen vorwiegend Flächen mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft vor, in die eingegriffen wird. Es kommt zu Zerstörungen und Versiegelungen des Bodens und somit zu einem Verlust an Lebensräumen und Bodenfunktionen. Das Landschaftsbild wird durch die vorhandene und geplante Eingrünung durch Gehölze nicht erheblich beeinträchtigt.

Gemäß der Anlage zum Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ ist die Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion. Ist dies nicht möglich, gilt der Ausgleich als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1:0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge und mindestens im Verhältnis 1:0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und zu einem naturbetonten Biototyp entwickelt werden.

| Flächenbezeichnung                   | Max. Neuversiegelung in m <sup>2</sup> | Entsiegelung in m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------|--|--------------------------------|
| Ban Tarep 10-12                      | 697                                    | 1.437                          |
| Ban Taarep 4-8 + Traumstr. 17-21     | 270                                    |                                |
| Eelenböög (3 Baugrundstücke)         | 690                                    |                                |
| <b>Insgesamt</b>                     | <b>1.657</b>                           | <b>1.437</b>                   |
| <b>Differenz Ver- / Entsiegelung</b> | <b>220</b>                             |                                |

**Tabelle 3:** Flächenbilanz der Überbauung / Versiegelung und Entsiegelung

Im Zuge des Abbruchs der ehemaligen Hofstelle (Ban Taarep 10-14) wurden Gebäude im Umfang von 907 m<sup>2</sup> und sonstige versiegelte Flächen im Umfang von 530 m<sup>2</sup> entsiegelt, insgesamt somit 1.437 m<sup>2</sup>. Die Neubebauung mit drei Einzelhäusern in diesem Bereich darf eine Fläche von insgesamt 697 m<sup>2</sup> einnehmen (inkl. Überschreitung). Hinzu kommen die zusätzliche Versiegelung im weiteren Bestandsbereich (270 m<sup>2</sup>, vgl. Tab. 2) und die drei neuen Baugrundstücke am Eelenböög (690 m<sup>2</sup>). Insgesamt wird eine Neuversiegelung von 1.657 m<sup>2</sup> zugelassen. Es verbleibt damit eine zusätzliche Neuversiegelung von 220 m<sup>2</sup> (Tab. 3).

Für die zusätzliche Neuversiegelung nach Abzug der Entsiegelung wird der Kompensationsfaktor 0,8 festgelegt, da die Grünlandflächen und angrenzenden Gebüsche höherwertiger als Ackerland sind. Insgesamt ergibt sich ein noch offener Kompensationsbedarf von 176 m<sup>2</sup> (Tabelle 4).

| Flächenbezeichnung | Fläche in m <sup>2</sup> | Faktor | Kompensationsbedarf in m <sup>2</sup> |
|--------------------|--------------------------|--------|---------------------------------------|
| Neuversiegelung    | 220                      | 0,8    | 176                                   |

**Tabelle 4:** Flächenbilanz der zusätzlichen Überbauung/Versiegelung und Entsiegelung

Durch die bereits durchgeführte Entsiegelung inkl. Wiederherstellung der Bodenfunktionen sowie der Anlage von Gartenflächen können auch negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verringert werden. Durch die Neuanlage der freiwachsenden Hecke mit einheimischen Gehölzen als Eingrünung können auch die Beeinträchtigungen für die Eingriffe in die Lebensräume allgemeiner Bedeutung ausgeglichen werden.

#### 15.4 Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen

Gem. 3.1 b) der „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung in Schleswig-Holstein“ kann der Flächenbedarf durch naturnahe Festsetzungen im Bebauungsplan weiter ermäßigt werden. So können Grundstücke, die aufgrund von Festsetzungen naturnah zu gestalten sind, zu 75 % angerechnet werden. Die Ermäßigung sollte jedoch nicht mehr als die Hälfte des ermittelten Flächenbedarfs betragen. Als multifunktionale Maßnahme kann die Hecke sowohl als Vermeidungsmaßnahme für das Landschaftsbild als auch als Kompensation für Eingriffe in das Schutzgut Boden verwendet werden.

So werden an der Ostseite des Erweiterungsgebietes Heckenpflanzungen auf einer Länge von ca. 92 m und einer Breite von 5 m angelegt. Die Hecke ist dreireihig mit einem Abstand von 1,5 m zwischen den Pflanzen anzulegen. Es sind mindestens fünf verschiedene Gehölzarten zu pflanzen. Folgende Pflanzqualität ist einzuhalten: mindestens zwei- bis dreimal verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm. Die angepflanzten Gehölze sind bis zum sicheren Anwuchs regelmäßig zu bewässern und in den erste fünf Jahren nach Pflanzung mit einer geeigneten Zäunung gegen Wildverbiss zu schützen. Abgängige Gehölze sind in der o.g. Pflanzqualität zu ersetzen. Für die Heckenpflanzung werden folgende Pflanzenarten empfohlen: Eberesche, Eingrifflicher Weißdorn, Faulbaum, Feldahorn, Filzrose, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliche Traubenkirsche, Grau-Weide, Hainbuche, Hasel, Hundsrose, Ohr-Weide, Pfaffenhütchen, Rotbuche, Roter Hartriegel, Sal-Weide, Sanddorn, Schlehdorn, Schwarzer Holunder, Schwarzerle, Schwedische Mehlbeere, Stieleiche, Vogelkirsche, Zitterpappel.

Durch die Heckenpflanzung auf einer Fläche von 459 m<sup>2</sup> ergibt sich bei einer Anrechnung von 75 % ein Kompensationswert von 344 m<sup>2</sup>. Da ein Großteil der Kompensation bereits durch den Abriss der landwirtschaftlichen Hofstelle erfolgte (Entsiegelung), kann der verbleibende Kompensationsbedarf durch diese naturnahe Festsetzung (Textliche Festsetzung Nr. 8) abgegolten werden. Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 168 m<sup>2</sup>.

#### 15.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Gemäß des Landschaftsplanes Föhr stellt sich auch der Bereich südlich der Traumstraße (K 122) und östlich der Dorfstraße als alternative Erweiterungsfläche dar. Durch eine Bebauung dieser Fläche würde der Siedlungsbereich weiter an das FFH-Gebiet „Godelniederung“ und an hoch-wassergefährdete Gebiete heranrücken. Die Entwicklung der Fläche südlich der Traumstraße und östlich der Dorfstraße hat für die Gemeinde daher eine nachrangige Bedeutung. Ungeachtet dessen befindet sich die Fläche in Privatbesitz und steht der Gemeinde zum aktuellen Zeitpunkt nicht zur Verfügung.

Grundsätzlich sind aus naturschutzfachlicher Sicht die Flächen südlich der Traumstraße und südlich Ban Tarep für eine Siedlungsentwicklung ungeeignet. Hier beginnen naturschutzfachlich besonders hochwertige Flächen, vor allem die Godelniederung, die als FFH-, EU-Vogelschutz-, und Ramsargebiet geschützt ist. Gleichzeitig ist fast der gesamte Bereich Schwerpunktraum für den landesweiten Biotopverbund und besteht fast ausschließlich aus gesetzlich geschützten Biotopen.

Westlich und nördlich des Dorfkernes befinden sich zerstreut Wohnhäuser mit großen Gärten und z.T. dichten Baumbestand. Hier befinden sich u.a. gesetzlich geschützte Dünenbereiche und Waldflächen, die vor Beeinträchtigungen und Zerstörung zu schützen sind. Zu den Waldflächen sind darüber hinaus Abstände für die Bebauung einzuhalten.

Neue Bauflächen noch weiter nördlich und westlich würden zu einer weiteren Zersiedelung der Landschaft führen und möglicherweise zu emissionsbedingten Konflikten zu großen landwirtschaftlichen Betrieben.

Insgesamt stellt die aktuelle Planung auch aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege die am besten geeignete Alternative dar. Die Baugrundstücke nördlich der Traumstraße (K122) und östlich der Straße Eelenböög orientieren sich zur Straße Eelenböög, wie bereits die Grundstücke Eelenböög 8 und 10. Durch die geplante Bebauung der Flächen zwischen Traumstraße und dem Grundstück Eelenböög 8, wird so ein baulich zusammenhängendes Straßenbild geschaffen. Die überplanten Flächen sind aus Sicht des Naturschutzes nur von allgemeiner Bedeutung.

## **16. Zusätzliche Angaben zur Umweltprüfung**

### **16.1 Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen)**

Nach § 4 c BauGB sind im Rahmen des Monitoring die Gemeinden verpflichtet, die vorgesehenen erheblichen Auswirkungen der Planung zu überwachen, um v.a. unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sodass sie in der Lage sind, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Nach Nummer 3 b der Anlage 1 des BauGB sollen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB genutzt werden.

Für die aktuelle Planung sind keine spezifischen Maßnahmen zur Überwachung erforderlich. Insofern sind laufend die Hinweise der Bürger sowie der Fachbehörden gem. § 4 (3) BauGB auszuwerten und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe im Bedarfsfall einzuleiten.

### **16.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten**

Die Umweltprüfung wurde auf der Grundlage der Umweltschutzziele übergeordneter Fachplanungen und vorhandener, öffentlich zugänglicher Informationen zu Natur und Landschaft durchgeführt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben.

### 16.3 Referenzliste der Quellen

Die Umweltprüfung wurde auf der Grundlage der Umweltschutzziele übergeordneter Fachplanungen durchgeführt. Folgende Fachplanungen, Quellen und Literatur wurden verwendet:

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)
- Regionalplan für Schleswig-Holstein, Planungsraum 5 (2002)
- Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999)
- Landschaftsrahmenplan für Schleswig-Holstein, Planungsraum I (2020)
- Landschaftsplan der Insel Föhr (2001)
- Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung in Schleswig-Holstein (2013)
- Landwirtschafts- und Umweltatlas SH (Stand Oktober 2023)
- Digitaler Atlas Nord (Stand Oktober 2023)
- Europäische Schutzgebiete in Schleswig-Holstein (Homepage des MELUND, Stand Oktober 2023)
- Daten zum Erhaltungszustand der Arten und Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie (Homepage des LLUR, Stand 2019)
- Datenrecherche und Auswertung des Arten- und Fundpunktkatasters SH (MELUND & FÖAG 2019)
- Erläuterungen zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope in Schleswig-Holstein, Stand April 2022 (LLUR SH 2022).

## 17. Zusammenfassung

Die Gemeinde Witsum will durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 die Zulässigkeit von Vorhaben im Ortskern der Gemeinde eindeutig und nachvollziehbar regeln. Dazu soll den vorhandenen und geplanten Nutzungen mit der städtebaulichen Regelung über den Bebauungsplan Rechnung getragen werden. Die Siedlungsentwicklung entspricht den Empfehlungen des Landschaftsplanes für die Insel Föhr.

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Straßen sowie eine kleine öffentliche Grünfläche an der Kreuzung K 122 und Eelenböög mit Versorgungsanlagen für Elektrizität werden zum Erhalt festgesetzt. Hier sind keine Änderungen geplant.

Im westlichen Plangebiet wird der aktuelle Gebäudebestand zum Erhalt festgesetzt. Änderungen in den überbaubaren Bereichen sind nur in einer Teilflächen möglich, in denen das aktuelle Bestandsgebäude in einen Waldabstand von 20 m hineinreicht. Hier sind Neubauten ausschließlich außerhalb dieses Waldabstandes erlaubt.

Der östliche Erweiterungsbereich wird aktuell noch landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Geplant ist hier der Neubau von drei Wohneinheiten mit Grundflächen von je 130 m<sup>2</sup>. An der Ostseite ist eine Heckenpflanzung zur Eingrünung des Ortsrandes festgesetzt.

Mit der Umsetzung der Planung werden sich in erster Linie Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden durch die entstehenden Versiegelungen ergeben. Insgesamt sind zusätzliche Versiegelungen in Höhe von 1.657 m<sup>2</sup> zugelassen. Im Gegenzug wurden durch den Rückbau einer ehemaligen Hofstelle 1.437 m<sup>2</sup> bereits entsiegelt. Inkl. der Heckenpflanzungen an der Ostseite können die Eingriffe in die Schutzgüter Fläche und Boden sowie Wasser ausgeglichen werden.

Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild werden durch die Eingrünung der Neubauf Flächen an der Ostseite vermindert, so dass hier kein Eingriff entsteht.

Durch die Entsiegelungen und die Neupflanzungen werden gleichzeitig die Beeinträchtigungen in die Lebensräume von allgemeiner Bedeutung (Grünland, Ruderalfläche, Gebüsch, Bäume) kompensiert. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Plangebiet können potentiell besonders geschützte Arten vorkommen, für die die Vorschriften nach § 44 BNatSchG gelten. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen kommt es zu keinen Schädigungen, Störungen oder Tötungen dieser Arten. Insgesamt entstehen so keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG.

Durch die geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die bereits erfolgte Entsiegelung von Flächen innerhalb des Plangebietes ergeben sich abschließend keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

Die Gemeindeversammlung hat die Begründung in der Sitzung am ..... durch Beschluss gebilligt.

Witsum, den .....

Der Bürgermeister