

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Witsum

für das Gebiet des Ortskerns, umgrenzt durch die Dorfstraße und die Traumstraße, sowie des Bereichs nördlich der Traumstraße und östlich des Ellenbogenwegs in einer Tiefe von ca. 60 m ab dem Ellenbogenweg und ca. 90 m ab der Traumstraße

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Planungsziel

Die Gemeinde Witsum beabsichtigt, anlässlich der geplanten Aussiedlung des landwirtschaftlichen Hofes Dorfstraße 8 die städtebauliche Entwicklung des Ortskerns und der östlich angrenzenden Flächen zu steuern, das konflikträchtige Nebeneinander von landwirtschaftlichem Betrieb und Wohnen zu entschärfen sowie einheimischen Bauwilligen den Erwerb von kostengünstigem Bauland zu ermöglichen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan überplant im wesentlichen einen bereits bebauten Teil der Gemeinde Witsum. Darüber hinaus werden lediglich zwei zusätzliche Bauplätze nördlich der Traumstraße ausgewiesen. Der Eingriff wird dabei auf das Mindestmaß reduziert und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen werden restriktiv festgesetzt.

Die südlich des Ortskerns liegenden Niederungsbereiche der Godel sind wertvolle Lebensräume für gefährdete Tier- und Pflanzenarten. Sie sind Bestandteil des europäischen Netzes Natura 2000 und Kernzone des landesweiten Biotopverbundsystems in Schleswig-Holstein. Es werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes weder Veränderungen im Hinblick auf die Erhaltungsziele der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung ermöglicht noch Nachteile im Hinblick auf die Zielsetzung des landesweiten Biotopverbundsystems bewirkt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Natura 2000-Gebiete kann aufgrund der geringen Ausdehnung der Siedlungsgrenze in östliche Richtung ausgeschlossen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen können aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse ausgeschlossen werden.

Auf eine artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens wurde verzichtet, da mit dem Vorhaben nur geringe bauliche Veränderungen im Ortskern und am östlichen Siedlungsrand bewirkt werden, die ohne artenschutzrechtliche Relevanz sind.

Es erfolgen zwar geringe Eingriffe in das Schutzgut Boden durch eine Versiegelung von Flächen, die aber aufgrund der bewirkten größeren Entsiegelung von Flächen im Plangebiet keinen Flächenausgleich erfordern.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen orientiert sich das Maß der Nutzung (Grundflächenzahl) am Bestand der vorhandenen Bausubstanz und der geplanten Bebauung. Eine weitere Steuerung der zukünftigen Entwicklung findet über die Festsetzung von Baugrenzen,

baugestalterischen Festsetzungen, Mindestgrundstücksgrößen sowie durch die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude statt.

Zur Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Landschaftsbilds wird an dem neu entstehenden Siedlungsrand der Gemeinde Witsum, im Osten des Geltungsbereichs-Teil 2, an der Grenze zu dem im Plan festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes“ ein 55 m langer und 5 m breiter Pflanzstreifen zur landschaftsgerechten Neugestaltung des Ortsbildes angelegt, entwickelt und dauerhaft erhalten.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Der Anregung des Archäologischen Landesamtes, einen Hinweis auf den Umgang mit archäologischen Funden in den Bebauungsplan aufzunehmen, wurde gefolgt.
- Seitens des Kreises Nordfriesland wurden Anregungen zur Ergänzung der Begründung, zur Aufnahme eines Hinweises auf ein Kulturdenkmal und zur Abstimmung der Erschließung von Grundstücken an der K 122 vorgebracht, denen gefolgt wurde. Der Anregung der unteren Naturschutzbehörde, aus Gründen des Landschaftsschutzes die Planung von neuer Bebauung nördlich der Traumstraße aufzugeben wurde nicht gefolgt, da gemäß Umweltbericht der Eingriff in das Landschaftsbild kompensiert werden kann.
- Von Privatpersonen wurde die Anregung vorgebracht, das Plangebiet nach Westen hin zu erweitern, um dort zusätzliche Baumöglichkeiten zu schaffen oder ersatzweise das Bauleitplanverfahren nicht fortzuführen. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da dies sowohl den Planungszielen als auch den vorangegangenen Abstimmungen mit der Landesplanung (in Bezug auf die in Frage kommenden Standortalternativen) widerspricht.
- Eine weitere, ausführlich vorgetragene Anregung von Privatpersonen hat im wesentlichen die Inhalte, a) einen größeren Anteil der Geschossfläche für Ferienwohnungen zuzulassen, b) die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten für ein bestimmtes Grundstück zu erhöhen, c) die Festsetzung einer Regelung gemäß § 22 BauGB zu streichen und d) die gestalterischen Festsetzungen zu verändern. Diesen Anregungen wurde nicht gefolgt, da auch diese Anregungen weder mit den Planungszielen der Gemeinde noch mit der Abstimmung mit der Landesplanung (im wesentlichen Festsetzung des genehmigten Bestandes, darüber hinaus lediglich Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs) vereinbar sind.

4. Umgang mit geprüften, anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren vorangegangenen Abstimmungen mit dem Kreis Nordfriesland sowie mit dem Innenministerium, Abteilung Landesplanung, wurden alternative Standorte geprüft und bewertet. Neben dem schließlich ausgewählten Standort wurden zwei weitere Standorte im Gemeindegebiet geprüft, die im wesentlichen aufgrund landesplanerischer Bedenken für eine Bebauung nicht in Frage kamen. Die Bewertung der alternativen Standorte ist in Kapitel 4 der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Anlage des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Witsum.

Wyk auf Föhr, den ____.

Amtdirektorin