

GEMEINDE HÖRNUM (SYLT)

12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
BEBAUUNGSPLAN NR. 16, 1. ÄNDERUNG

„PERSONALWOHNUNGEN HANGSTRASSE“

Begründung zum Vorentwurf
30.05.2022

Verfasser im Auftrag der Gemeinde:



www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:

Dipl.- Ing. Martin Stepany
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL.....	5
1 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2 Planungserfordernis.....	5
3 Planungsvoraussetzungen.....	5
3.1 Landesplanung und Raumordnung.....	5
3.2 Landschaftsrahmenplan.....	6
3.3 Flächennutzungsplan.....	7
3.4 Landschaftsplan.....	7
3.5 Bestehender Bebauungsplan.....	7
3.6 Wohnungsmarkt- und Wohnraumentwicklungskonzept der Insel Sylt.....	8
4 Bebauungs- und Nutzungskonzept.....	8
5 Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung.....	9
6 Festsetzungen des Bebauungsplans.....	9
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
6.2 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	10
6.3 Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.4 Bauweise und Baugrenzen.....	10
6.5 Verkehrsflächen.....	11
6.6 Flächen für Stellplätze.....	11
7 Begründung der gestalterischen Festsetzungen.....	11
7.1 Örtliche Bauvorschriften.....	11
8 Ver- und Entsorgung.....	11

TEIL II - UMWELTBERICHT	12
9 Einleitung	12
9.1 Gesetzliche Grundlagen.....	12
9.2 Untersuchungsraum.....	12
9.3 Bestandsbeschreibung.....	12
10 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung	13
10.1 Fachgesetzliche Ziele.....	13
10.2 Ziele aus Fachplanungen.....	15
11 Zu erwartende Auswirkungen auf die Umwelt	15
12 Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung	15
12.1 Schutzgut Fläche.....	15
12.2 Schutzgut Boden.....	15
12.3 Schutzgut Wasser.....	16
12.4 Schutzgut Tiere.....	16
12.5 Schutzgut Pflanzen.....	16
12.6 Schutzgut biologische Vielfalt.....	17
12.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	17
12.8 Schutzgut Klima und Luft.....	17
12.9 Schutzgut Landschaft.....	18
12.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	18
13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	18

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich östlich der bestehenden Wohnbebauung an der Hangstraße (Hangstraße 8), nördöstlich der Hangstraße, nordwestlich des zum Golfplatz Budersand gehörenden Parkplatzes Strönholt (Flurstück 100) und südlich der Dünenflächen (Flurstück 898) alle Flur 3 Gemarkung Hörnum (Sylt)

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.930 m².

2 Planungserfordernis

Das Plangebiet ist Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „Budersand“. Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 hatte die Gemeinde die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung des Hotels und des Golfplatzes „Budersand“ geschaffen.

Aktuell besteht in Hörnum akuter Wohnraumbedarf, der sich vor allem auf das Personal der Hörnumer Betriebe auswirkt. Zur Deckung dieses Bedarfs soll für Personal des Hotels und auf Flächen des Hoteleigentümers zwischen der bestehenden Wohnbebauung an der Hangstraße und dem zum Golfplatz Budersand gehörenden Parkplatz Strönholt eine Bebauung für 12 Personalwohnungen (s. Anlage 1: Lageplan v. 06.05.2022) vorgenommen werden. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 29.06.2021 dem Antrag des Eigentümers auf Aufstellung der Bauleitplanung für den betreffenden Bereich grundsätzlich zugestimmt; am 31.03.2022 hat die Gemeindevertretung den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (2. Änderung) sieht diesen Bereich als Maßnahmenfläche (Dünen und Heide) und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 (s. Anlage 2: Ausschnitt aus VBP 16 mit Kennzeichnung Geltungsbereich) sieht hier Wohnbaufläche bzw. Grünfläche / Düne als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Letzterer Bereich ist außerdem Bestandteil des großflächigen gesetzlich geschützten Biotopbereichs der Dünenlandschaft; hierfür müssen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Möglichkeiten der Befreiung aus dem Biotopschutz mit der zuständigen Fachbehörde geklärt werden.

Für die Baumaßnahme müssen also sowohl der gemeindliche Flächennutzungsplan als auch der bestehende VBP Nr. 16 geändert werden.

3 Planungsvoraussetzungen

3.1 Landesplanung und Raumordnung

Landesentwicklungsplan

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der im Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021) als „Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung“ dargestellt wird. Hier soll dem Tourismus und der Erholung bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung besonderes Gewicht beigemessen werden. Die gesamte Insel Sylt mit Ausnahme der Ortslagen Westerland und Wenningsstedt ist zudem als ‚Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft‘ dargestellt. In Kap. 6.6.2 wird dazu in Ziff. 1 u.a. formuliert: „Sie dienen als Planungsgrundlage für ganzheitliche Schutzansätze sowie zur

Entwicklung großflächiger naturbetonter Landschaftsbestandteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensräumen und Lebensgemeinschaften.“ Unter Ziff.2 (Ziele) heißt es: „In den Regionalplänen sind diese Räume weiter differenzierend als Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft darzustellen.“ Hinsichtlich der Wohnraumversorgung (Teil B, Kap. 3.6) soll in allen Teilräumen des Landes eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken (...). Zum Aspekt Innenentwicklung wird im Entwurf des LEP (Teil B, Kap. 3.9) folgender raumordnerischer Grundsatz formuliert: „Zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Grund und Boden sollen:

- a) die Gemeinden Innenentwicklungspotenziale durch geeignete Maßnahmen mobilisieren,
- b) Möglichkeiten für eine städtebaulich angemessene Verdichtung bestehender oder geplanter Bauflächen genutzt werden, die auch soziale Belange berücksichtigen,
- c) die Umnutzung brachliegender, ehemals baulich genutzter Flächen, insbesondere ehemals militärisch, verkehrlich und gewerblich genutzter Flächen, in siedlungsstrukturell integrierter Lage vorangetrieben und Baulandreserven mobilisiert werden,
- d) leerstehende oder leer fallende Bausubstanz in bebauten Ortslagen, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen, modernisiert und angemessen genutzt werden
- e) Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen realisiert werden.“

Die nun geplante Neubebauung entspricht in den Punkten a, b und e diesen raumordnerischen Grundsätzen.

Regionalplan

Im Regionalplan für den Planungsraum V (2002) liegt das Plangebiet innerhalb des Ordnungsraums für Tourismus und Erholung (s. G 4.1). Auf der Insel Sylt ist bereits eine hohe Konzentration der touristischen Infrastruktur erreicht, daher sind weitere bauliche Entwicklungen nur noch innerhalb der Baugebietsgrenze in den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung und unter Berücksichtigung eines besonderen Orientierungsrahmens zulässig. Damit sollen vorrangig die Qualität und Struktur des touristischen Angebots verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt sowie der Aufbau neuer touristischer Angebote nicht zuletzt zur Erschließung neuer Gästeschichten gefördert werden. Für die Insel Sylt gilt ein Abstimmungsgebot für weitere touristische Infrastruktur. Der Bau von Zweitwohnungen soll in den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung zurückhaltend sowie im räumlichen Siedlungszusammenhang erfolgen. Die Versorgung der einheimischen Bevölkerung mit Wohnungen darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Es gilt außerdem das raumordnerische Ziel, dass „aufgrund der Engpässe bei der Versorgung der einheimischen Bevölkerung mit Wohnungen ... eine Bauleitplanung zur Errichtung neuer Zweitwohnungen nicht mehr vertretbar ist“. Die geplante Erstellung und vertragliche Absicherung von neuen Dauerwohnungen in günstiger Lage entspricht diesen Zielen.

3.2 Landschaftsrahmenplan

In der Kartendarstellung (Karte 2) des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum I (2020) liegt der Plangeltungsbereich innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung sowie in einem Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (2. Änderung) als Flächen für Dünen und Heiden sowie als Sondergebiet „Golf“ dargestellt. Im Westen und Süden schließen sich Wohnbauflächen an; im Osten grenzt der zum Golfplatz gehörende Parkplatz (dargestellt als SO Golf) und daran ebenfalls Wohnbaufläche an.

Durch die beabsichtigte Gebietsausweisung ist der Flächennutzungsplan zu ändern; vorgesehen ist entsprechend der Umgebung die Darstellung von Wohnbaufläche.



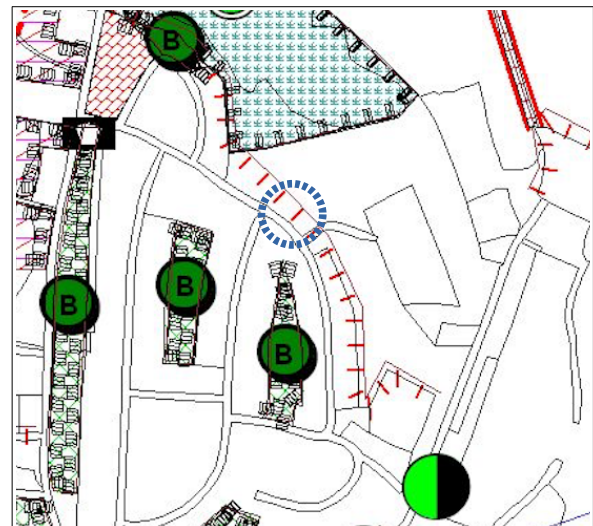
Abb.: FNP, Stand der 2. Änderung (Ausschnitt) mit Markierung Plangebiet der 12. Änderung

3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan trifft in der Entwicklungskarte (Stand 2004) lediglich die Aussage „Grenze der Siedlungsentwicklung“ an der hinteren Grundstücksgrenze der bebauten Grundstücke an der Hangstraße und in deren Fortführung auch für den Bereich des Plangebietes.

Die vorliegende Bauleitplanung stimmt insofern mit den Darstellungen des Landschaftsplans überein.

Abb.: Landschaftplan Hörnum, Ausschnitt Entwicklungskarte mit Markierung Plangebiet BP 16, 1. Änderung



3.5 Bestehender Bebauungsplan

Der rechtswirksame vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 sieht für den Änderungsbereich Wohnbaufläche bzw. Grünfläche / Düne als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Letzterer Bereich ist außerdem Bestandteil des großflächigen gesetzlich geschützten Biotopbereichs der Dünenlandschaft; hierfür müssen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Möglichkeiten der Befreiung aus dem Biotopschutz mit der zuständigen Fachbehörde geklärt werden.

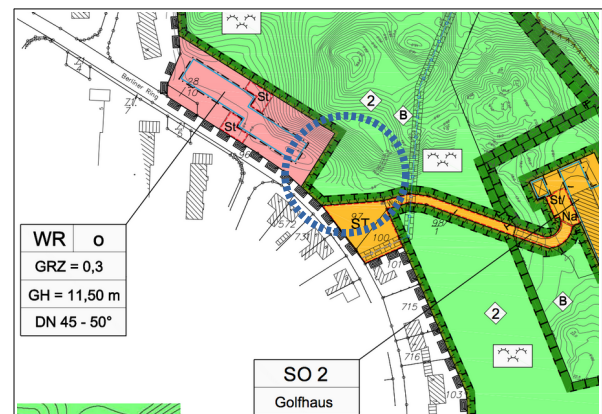


Abb.: VBP Nr. 16 (Ausschnitt) mit Markierung Plangebiet der 1. Änderung

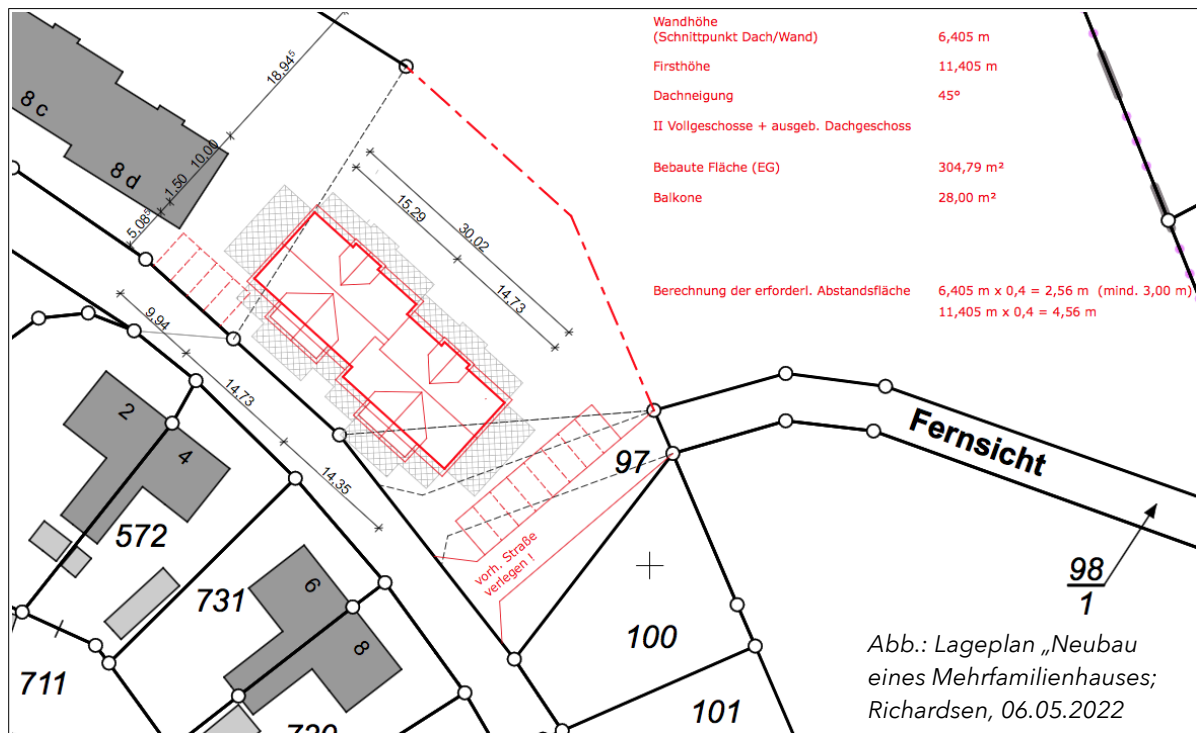
3.6 Wohnungsmarkt- und Wohnraumentwicklungskonzept der Insel Sylt

Die bauliche Entwicklung der gesamten Insel Sylt, sowie auch der Gemeinde Hörnum entwickelte sich in den letzten Jahren zunehmend unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke. Insbesondere die Bildung von Zweitwohnungseigentum, wodurch Dauer- und Ferienwohnen verdrängt wird, stellt ein Problem bei der langfristigen gemeindlichen Entwicklung dar. Gemäß des 2012 verfassten Wohnungsmarktkonzeptes (WMK) der Insel Sylt liegt der Anteil der Nebenwohnsitze innerhalb der Gemeinde Hörnum deutlich über dem Inseldurchschnitt (Anteil Nebenwohnsitze Hörnum 52%, Insel Sylt 31%). Um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken, sind wesentliche Ziele der Gemeinde Hörnum die langfristige Sicherung des Dauerwohnens sowie die Beherbergung von Touristen.

Für die 1. Änderung des BP Nr. 16 orientiert sich die Gemeinde Hörnum dabei an dem Handlungsleitfaden „Bestandsüberplanung“ des Wohnraumentwicklungskonzeptes (WEK). Dieser Leitfaden gibt Empfehlungen, mit welchen Instrumenten Dauerwohnungen in bereits bebauten Bereichen gesichert und erweitert werden können. Der Aufstellung von Bebauungsplänen mit den Sondergebieten „Dauerwohnen“ unter Ausschluss von Zweitwohnen wird in diesem Rahmen eine wichtige Rolle zugewiesen.

4 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Der Bebauungsentwurf sieht die Errichtung eines 2-geschossigen Baukörpers mit ausgebautem Dachgeschoss vor, in dem 12 Wohnungen geplant sind. Größe und Kubatur lehnen sich damit an die direkt westlich angrenzenden Gebäude an und schließen die Lücke in der straßenbegleitenden Wohnbebauung.



Für die notwendigen Stellplätze sollen zwei Bereiche mit insgesamt 12 Stellplätzen gebaut werden. Diese sollen direkt von der Hangstraße bzw. von der etwas verlegten Zufahrt zum Golf-Clubhaus (Straße „Fernsicht“) erschlossen werden.

5 Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung

Das Plangebiet der 12. Änderung des FNP wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO dargestellt.

Damit fügt es sich in die umgebende Darstellung ein.

6 Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet „Dauerwohnen“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Hier sind ausschließlich Wohngebäude mit Dauerwohnungen zulässig. Dauerwohnungen dienen ausschließlich und auf Dauer einem nicht wechselnden und ortsansässigen Personenkreis (Hauptwohnung/Schwerpunkt der Lebensbeziehungen). Räume für freie Berufe sind im festgesetzten SO ausnahmsweise zulässig.

Die Erforderlichkeit des in diesem Bebauungsplan gewählten Sondergebietes ergibt sich dadurch, dass sich diese planerische Zielsetzung der Gemeinde Hörnum mit der Erweiterung von Dauerwohnraum in der beabsichtigten Form nicht mit den definierten Baugebieten der BauNVO erreichen lässt. Es bedarf hierbei insbesondere einer Konkretisierung in Bezug auf die Nutzungsarten Wohnen.

Als sonstige Sondergebiete können Gebiete festgesetzt werden, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in der BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt. (vgl. BVerwG, Urteil vom 29.09.1978 - 4 C 30.76)

Die typisierten Baugebiete nach §§ 2 - 6 BauNVO lassen Wohngebäude und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu. Eine Differenzierung der Nutzungsarten Dauerwohnen, Ferienwohnen und Fremdenbeherbergung ist nach § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO nicht möglich. Die angestrebte feindifferenzierte Nutzungsmischung kann nur durch Sondergebiete festgesetzt werden. So kann den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Bevölkerungsentwicklung sowie den unterschiedlichen Formen der Beherbergung Rechnung getragen werden. Im Plangebietes ist dabei ausschließlich die Nutzungsart Dauerwohnen zulässig. Diese einseitige Nutzungsstruktur ist ausschließlich auf Dauerwohnen ausgerichtet. Das Reine Wohngebiet ließe neben Wohngebäuden auch Anlagen zur Kinderbetreuung zu, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Zu den Wohngebäuden gehören im Reinen Wohngebiet auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Somit ermöglicht bereits das Reine Wohngebiet eine, wenn auch geringfügige, Durchmischung verschiedener Nutzungen. Zwar können allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden, das planerische Ziel der Gemeinde Hörnum ist es allerdings, nur Dauerwohnungen und somit auch keine Wohnungen im klassischen Sinn zuzulassen. Ein Ausschluss von bestimmten Wohnnutzungen in Reinen Wohngebieten ist im Rahmen von § 1 Abs. 4

BauNVO nicht möglich. Daher erfolgt die Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten „Dauerwohnen“.

Räume für freie Berufe sind im festgesetzten SO ausnahmsweise zulässig. Hiermit soll der steigenden Flexibilisierung der Arbeitswelt Rechnung getragen werden. Das Arbeiten von Zuhause ist eine zunehmend bedeutendere Komponente in der Sicherstellung des Lebensunterhaltes, der aufgrund der hohen Lebenshaltungskosten auf Sylt vielfach die Erwerbstätigkeit mehrerer Familienmitglieder erforderlich macht. Um zu verhindern, dass die neuen Dauerwohnbereiche jedoch zu stark von freien Berufen geprägt werden, wird der Vorbehalt der ausnahmsweisen Zulässigkeit festgesetzt. So ist sichergestellt, dass der neue Dauerwohnraum in angemessenem Maße vor allem Angestellten zur Verfügung steht. Diese sind für die Wahrung der Daseinsvorsorge und den Erhalt des öffentlichen und sozialen Lebens auf der Insel von besonderer Bedeutung.

6.2 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die festgesetzte Fläche (Düne) ist von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Auch Abgrabungen bzw. Aufschüttung jeglicher Art sind hier unzulässig.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über eine festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 orientiert sich an der Festsetzung des angrenzenden Grundstücks.

Gemäß § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung kann die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden.

Maximale Gebäudehöhe - Höhenbezugspunkt

Die bauliche Höhenentwicklung wird im Plangebiet über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe geregelt. Diese ist identisch mit der der Festsetzung für das angrenzende Grundstück.

Höhenbezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist mittlere Höhe der Hangstraße, gemessen am nördlichen Fahrbahnrand.

6.4 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Es gilt wie auf dem angrenzenden Grundstück die offene Bauweise.

Baugrenzen

Die überbaubare Fläche folgt weitgehend den im Bebauungsentwurf dargestellten Gebäudeumrissen und schließt die Errichtung von vor den Wohnungen im Erdgeschoss geplanten Freisitzen bzw. Terrassen sowie die vorspringenden Balkone in den Obergeschossen mit ein.

6.5 Verkehrsflächen

Die im Südosten des Plangebiets befindliche Zufahrt zum Golfhaus (private Straße „Fernsicht“) steht im Eigentum des Vorhabenträgers im Plangebiet Nr. 16, 1. Änderung. Diese Zufahrt soll deshalb der Erschließung des Großteils der Stellplätze dienen und zu diesem Zweck leicht nach Südosten verschoben werden.

6.6 Flächen für Stellplätze

Im Plangebiet sind Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen und den ausdrücklich dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig.

Die im Lageplan des Bebauungsentwurfs dargestellten Stellplätze werden einschließlich ihrer Zufahrten in die Planzeichnung des Bebauungsplans als Flächen für Stellplätze lagegerecht übernommen. Damit ist sichergestellt, dass auf dem intensiv genutzten Grundstück keine weiteren Stellplätze zu einem späteren Zeitpunkt geschaffen werden.

7 Begründung der gestalterischen Festsetzungen

7.1 Örtliche Bauvorschriften

Fassaden und Dächer

Die Fassaden sind in rotem Ziegelverblendmauerwerk herzustellen. Das entspricht der vorherrschenden Fassadengestaltung in der Umgebung. Das selbe gilt für die Festsetzung der Dachform und der Dachfarbe.

Dachneigung

Für das Plangebiet werden Dachneigungen festgesetzt, die identisch sind mit dem angrenzenden Grundstück.

Werbeanlagen

Werbeanlagen in jeglicher Form sind im Plangebiet ausgeschlossen. Dadurch soll verhindert werden, dass auffällig gestaltete Werbeträger das Ortsbild beeinträchtigen.

8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über die vorhandenen Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz gesichert. Dies gilt für die Versorgung mit Frischwasser, die Stromversorgung und die Schmutzwasserbeseitigung. Auch Anschlüsse für Telekommunikation sind bereits vorhanden.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten bzw. zu versickern. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird der erforderliche Nachweis gemäß der Richtlinie A-RW1 erbracht werden.

TEIL II - UMWELTBERICHT

9 Einleitung

(BauGB Anlage 1 Nr. 1)

9.1 Gesetzliche Grundlagen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben, da er die Ergebnisse der Umweltprüfung und damit u.a. Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu dokumentieren hat.

Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hiernach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen sein können.

Der Umweltbericht wird nach den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB erstellt.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen aus der Umgebung erheblich einwirken können, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da kein vorhabenbezogener Bebauungsplan vorliegt, beinhaltet diese Prüfung die Auswirkungen der Bauphase nur soweit sie allgemein für die festgesetzte Art der Nutzung abzuleiten sind.

9.2 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst den Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 und die nähere Umgebung, die von den Planungen betroffen sein könnte.

9.3 Bestandsbeschreibung

Der Plangeltungsbereich ist Teil eines großflächigen Dünenkomplexes, der insgesamt als gesetzlich geschützte Biotope (Grau- und Braundünen) bei der landesweiten Biotopkartierung erfasst worden ist.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend Braundünen mit Krähenbeeren, nur teilweise handelt es sich auch um Graudünen. Auf Teilen der Dünen kommt bereits eine starke Verbuschung durch *Rosa rugosa* zum tragen. Im Randbereich entlang der Straße hat sich Ruderalvegetation entwickelt. Laut Erfassung des LLUR (Stand November 2018) ist trotz der Siedlungsnähe und baulichen Veränderungen der Erhaltungszustand als gut einzuschätzen. Auch Trittschäden sind selten. Kleinflächig sind graudünetypische Sand- Trockenrasen eingestreut.

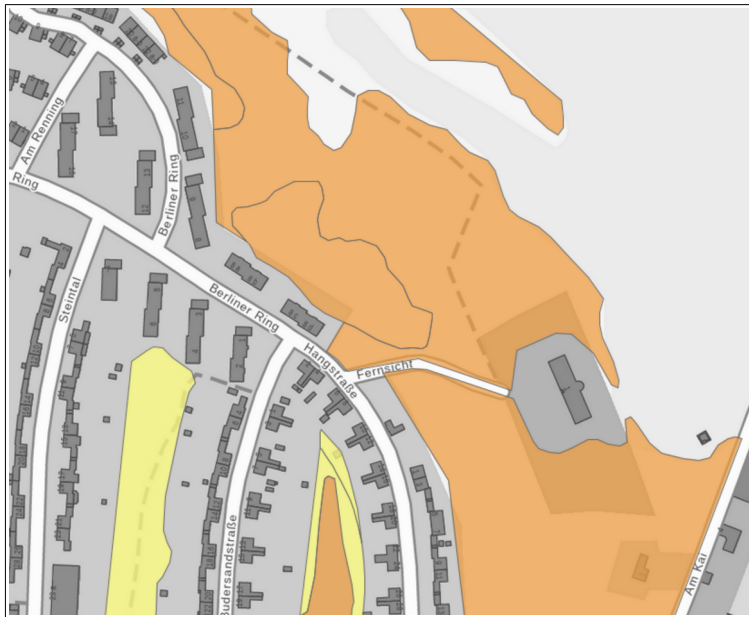


Abb.: Geschützte Biotope
(Quelle: LLUR 2018)

10 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

(BauGB Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe a)

10.1 Fachgesetzliche Ziele

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG: "Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind."

§ 15 Abs. 1 BNatSchG: "Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."

Der Vermeidungsgedanke findet im weiteren Verfahren über grünordnerische Festsetzungen Eingang in die Planung, die die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen zum Ziel haben. Das beinhaltet z.B. Erhaltungsfestsetzungen für vorhandene Biotope, Anpflanzfestsetzungen, Dachbegrünung und Regelungen zur Oberflächenentwässerung.

§ 15 Abs. 2 BNatSchG: "Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die vorliegende Planung wird voraussichtlich zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Pflanzen führen. Eine überschlägige Einschätzung der geplanten Eingriffe findet sich in Kapitel 13. Im weiteren Verfahren wird im Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 eine vollständige Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nachgewiesen.

§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG: Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (Gesetzlicher Biotopschutz).

Im Plangebiet sind gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Ein Teil des Plangebietes ist Bestandteil des großflächigen gesetzlich geschützten Biotopbereichs der Dünenlandschaft; hierfür müssen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Möglichkeiten der Befreiung aus dem Biotopschutz mit der zuständigen Fachbehörde geklärt werden.

§ 44 BNatSchG stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die im Plangebiet vorkommenden Arten wird im weiteren Verfahren auf Basis einer Potenzialanalyse untersucht, ob Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung betroffen sein können.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vor-sorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Dem gesetzlichen Bodenschutz wird durch eine flächensparende Erschließung Rechnung getragen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob das anfallende Regenwasser vor Ort versickert werden kann.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 1 BImSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."

§ 50 BImSchG: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Es sind keine Konflikte aufgrund von Lärmemissionen im Plangebiet zu erwarten.

10.2 Ziele aus Fachplanungen

Siehe Kapitel 3.2 und 3.4.

11 Zu erwartende Auswirkungen auf die Umwelt

Die neue Bebauung wird zu Versiegelungen des Bodens und damit zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Grundwasser führen.

Zudem wird die geplante Bebauung zu einer Beseitigung von gesetzlich geschützten Biotopflächen (Grau- und Braundünen) und zur Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes führen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere können potenziell entstehen durch die Entfernung von Vegetationsbeständen. Die Verträglichkeit der Planung mit geltendem Artenschutzrecht wird im weiteren Verfahren auf Basis einer Potenzialanalyse geprüft.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Lärmemissionen sind nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Kultur- und Sachgüter und Klima sind ebenfalls nicht zu erwarten.

12 Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung

12.1 Schutzgut Fläche

Untersuchungsgegenstand:

- Aktuelle Flächennutzung

Vorhandene Unterlagen:

- Regionalplan, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- Aktuelle Biotoptypenkartierung

12.2 Schutzgut Boden

Untersuchungsgegenstand:

- Bodentyp / Bodenart
- Vorbelastungen
- Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Vorhandene Unterlagen:

- Regionalplan, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan
- Bodenbewertung des LLUR

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- Keine

12.3 Schutzgut Wasser

Untersuchungsgegenstand:

- Grundwasser
- Oberflächengewässer
- Vorflutverhältnisse
- Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Vorhandene Unterlagen:

- Regionalplan, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- Entwässerungskonzept (unter Anwendung des Erlasses A-RW1)

12.4 Schutzgut Tiere

Untersuchungsgegenstand:

- Brutvögel, Fledermäuse, sonstige Artengruppen
- Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere
- Bewertung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen

Vorhandene Unterlagen:

- Landschaftsplan

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- Artenschutzrechtliche Konfliktanalyse auf Basis einer Potenzialanalyse

12.5 Schutzgut Pflanzen

Untersuchungsgegenstand:

- Gesetzlich geschützte Biotope
- Rote Liste Arten (höhere Pflanzenarten)
- Besonders und streng geschützte Arten (höhere Pflanzenarten)
- Biotop- und Nutzungstypen
- Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Vorhandene Unterlagen:

- Landschaftsplan
- Prüfung und Ergänzung der gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG S-H

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- Aktuelle Biotoptypenkartierung

12.6 Schutzgut biologische Vielfalt

Untersuchungsgegenstand:

- Biotopverbundsystem
- Schutzgebiete
- Geschützte und seltene Pflanzen- und Tierarten
- Lage in naturschutzfachlich bedeutsamen Gebieten sowie Beachtung besonders schützenswerten Arteninventars
- Relevante Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

Vorhandene Unterlagen:

- Entsprechend des Materials für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie rechtliche Bindungen und planerische Vorgaben

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- Keine

12.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Untersuchungsgegenstand:

- Wohnen / Wohnumfeld
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Erholung
- Relevante Auswirkungen auf Wohnumfeld und Erholungsräume

Vorhandene Unterlagen:

- Regionalplan, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- keine

12.8 Schutzgut Klima und Luft

Untersuchungsgegenstand:

- Lokalklima
- Klima S.-H.
- Luftqualität, raumbedeutende Frischluftfunktion
- Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Vorhandene Unterlagen:

- Landschaftsrahmenplan
- Landschaftsplan
- Luftqualität in SH (Jahresübersichten der Lufthygienischen Überwachung SH)

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- Keine

12.9 Schutzgut Landschaft

Untersuchungsgegenstand:

- Landschaftsbildtypen
- Prägende Landschaftsstrukturen bzw. ortsbildprägende Strukturen
- Sichtbeziehungen
- Vorbelastungen
- Relevante Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Vorhandene Unterlagen:

- Landschaftsplan

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- Landschaftsbilderfassung durch Ortsbegehung

12.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Untersuchungsgegenstand:

- Denkmale (Archäologische Denkmale, Kulturdenkmale)
- Abschätzung der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Zusätzlich Unterlagen:

- Keine

13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das geplante Bauvorhaben stellt nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt für die Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen, aufgrund derer ein Eingriff in verschiedene Schutzgüter zu erwarten ist, die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB vor.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16 Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lässt, wird im Rahmen der grünordnerischen bzw. landschaftspflegerischen Untersuchungen über Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz befunden werden. Dies wird sowohl textlich als auch soweit erforderlich und sinnvoll planzeichnerisch im Zuge der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplans durchgeführt werden.

Die Planungen werden voraussichtlich zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Landschaftsbild führen.

Die maßgeblichen stattfindenden Eingriffe sind Versiegelungen des Bodens und damit einhergehende Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes sowie die Errichtung baulicher Anlagen in einem bisher unbebauten Landschaftsraum.

Nach derzeitigem Planungsstand werden bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen nach BauNVO um 50 % ca. 730 m² Neuversiegelung für Wohnbauflächen zulässig sein. Der Ausgleichsfaktor ist im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der erforderliche Ausgleich wird nicht im Plangebiet erfolgen, sondern planextern über ein Ökokonto umgesetzt.

Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung unter Anwendung des Runderlasses „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Anwendung in der verbindlichen Bauleitplanung“ wird im Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 erfolgen.

Hörnum, den

.....
Bürgermeister