

Gemeinde Bergewörden

(Kreis Dithmarschen)

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 1

für das Gebiet

**„Wochenendhausgebiet Bergewörden an der Eider
- Siem'sche Weide -“**

Bearbeitungsstand: § 3 (2) und § 4 (2) BauGB, 06.06.2023

Entwurf der Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Bergewörden
über Bernd Wilke
Süderstraße 37, 25788 Dolve

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Erläuterung der Planfestsetzungen	2
2.1	Maß der baulichen Nutzung	2
2.2	Höhenlage der Baugrundstücke	2
3.	Ausgleich	3
4.	Sonstiges	3

Gemeinde Bergewöhrden

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 1

für das Gebiet

**„Wochenendhausgebiet Bergewöhrden an der Eider
– Siem'sche Weide -“**

Entwurf der Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Bergewöhrden wurde im Jahr 1983 rechtskräftig. Die 1. vereinfachte Änderung wurde im Jahr 2004 wirksam. Die 2. vereinfachte Änderung erfolgte im Jahr 2015.

Der Bereich der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ausgangsbauungsplans einschließlich der 1. Änderung und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.

Das Plangebiet liegt westlich der Dorfstraße (G 68), unmittelbar nördlich der Gemeindegrenze zu Hennstedt und östlich der Eider. Bei der Planstraße A des Ausgangsbauungsplans handelt es sich um die heutige Straße ‚Siem'sche Weide‘. Bei dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Planweg um die Eidertwiete. Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde zwischenzeitlich bebaut.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 4/1 bis 4/11, 4/13 bis 4/18, 7/3, 86, 88, 90 bis 100 sowie jeweils Teilstücke der Flurstücke 3/2, 5/1, 7/1, 30 und 101 in der Flur 1 der Gemeinde und Gemarkung Bergewöhrden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Änderung soll die zulässige Grundfläche für die Wochenendhäuser von 60 m² auf 70 m² erhöhen. Darüber hinaus soll der Bezugspunkt für den Erdgeschossfußboden der Wochenendhäuser von ursprünglich 1,25 m bis 1,5 m NHN auf 2,0 m bis 2,25 m über NHN angehoben werden. Die Grundzüge der Planung werden durch die Planänderung nicht tangiert.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet befindet sich im Abstand von ca. 1,5 km nördlich bzw. 2,3 km östlich zum Plangebiet. Dabei handelt es sich um zwei Teilflächen des Europäischen Vogelschutzgebietes 1622-493 ‚Eider-Treene-Sorge-Niederung‘.

Auswirkungen auf das Natura-2000-Gebiet sind aufgrund des großen Abstandes und der geringen Änderungen der Planung nicht zu erwarten. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 b BauGB.

Die Bebauungsplanänderung wird insoweit im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

2. Erläuterung der Planfestsetzungen

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 dürfen auf den Baugrundstücken des Sondergebietes – Wochenendhausgebiet – Gebäude/ Wochenendhäuser eine Grundfläche von 60 m² nicht überschritten werden.

Der Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein 2021 (4.7.3 B zu 7 - 9) sieht zwischenzeitlich eine maximale Grundfläche von 70 m² für Wochenendhäuser vor. Die Gemeinde möchte die Änderung des Landesentwicklungsplans in den Bebauungsplan aufnehmen, deshalb sieht die Planänderung zukünftig eine Grundfläche von 70 m² je Baugrundstück vor.

Der Bedarf an Wohnfläche hat auch bei Wochenendhäusern zugenommen. Durch die Beschränkung der zulässigen Grundfläche soll weiterhin erreicht werden, dass die Wochenendhäuser nicht als Erst- oder Dauerwohnsitz genutzt werden. Außerdem soll das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigt werden durch die Wochenendhäuser. Dies bleibt erhalten, da es sich um eine geringe Erweiterung von 10 Quadratmeter handelt und die Wochenendhäuser sich dadurch nicht für eine Dauerwohnnutzung eignen und das Landschaftsbild erhalten bleibt.

2.2 Höhenlage der Baugrundstücke

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Baugrundstücke des Sondergebietes – Wochenendhausgebiet – bislang eine Mindesthöhe von 1,25 m über NHN und eine Maximalhöhe von 1,5 m über NHN zulässig.

Die Gemeinde sieht die Mindest- und Maximalhöhe, als zu niedrig an, weil sich die Wasserstände mit dem Klimawandel ändern können und durch eine Änderung der Regulierung der Eider-Treene der Wasserstand steigen könnte. Aus diesen Gründen möchte die Gemeinde die Oberkante des Erdgeschossfußbodens anpassen, um das Wochenendhausgebiet vor möglichen Hochwasserständen schützen.

Nach Auskunft des Eider-Treene-Verbands könnten bei einem Extremfall Wasserstände von 2,0 m bis 2,5 m NHN erreicht werden. Im Hinblick auf die Bestandsbebauung wird dabei eine Anhebung um 0,75 m gegenüber der Ausgleichsplanung für sinnvoll und vertretbar erachtet.

Deshalb wird die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Baugrundstücke auf eine Mindesthöhe von 2,0 m NHN und eine Maximalhöhe von 2,25 m über Normalhöhennull (NHN) festgelegt.

3. Ausgleich

Im vereinfachten Verfahren ist ein Ausgleich bei zusätzlicher Versiegelung erforderlich. Die Grundfläche jedes Wochenendhauses wird um 10 Quadratmeter erweitert. Dazu kommt die Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen. Daraus ergibt sich eine zusätzlich versiegelbare Fläche von 15 Quadratmetern pro Wochenendhaus. Es gibt 18 Grundstücke mit Wochenendhäusern, sodass sich eine zusätzliche Versiegelung von 270 Quadratmetern ergibt.

Die Versiegelung ist im Verhältnis von 1 : 0,5 auszugleichen. Daraus ergibt sich eine Kompensationsfläche von rund 140 Quadratmetern. Diese soll im Rahmen eines Ökokontos der Fa. ecodots ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück 66 der Flur 38 Gemarkung Heide (Az.: 680.01/2/4/134) im Naturraum Geest. Die Kompensationsfläche soll dauerhaft für den Amphibien- und Reptilienschutz aufgewertet werden durch extensiv gepflegtes Grünland.

4. Sonstiges

Die von dieser Änderung nicht berührten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 einschließlich der 1. Änderung und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 gelten unverändert fort. Die Ver- und Entsorgung wird durch die Planänderung nicht tangiert und ist ortsüblich gesichert.

Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche von 70 m² bleibt gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO auf 50 % beschränkt. Für eine wesentliche Nachverdichtung bleibt insoweit kein Raum, der offene Charakter der Siedlung im Grundsatz erhalten.

Im Hinblick auf den Schiffsverkehr dürfen nur Anlagen und ortsfeste Einrichtungen errichtet werden, die weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Die Beleuchtung muss so gestaltet werden, dass die Schifffahrt nicht behindert wird.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 wurde bereits nachrichtlich auf das vorliegende Überschwemmungsgebiet nach § 57 (1) Nr. 1 des Landeswassergesetzes hingewiesen.

Die Planungs- und Ausgleichskosten trägt ein Projektträger; Kosten fallen für die Gemeinde nicht an.

Bergwöhrden, den _____.____.2023

(Bürgermeister)