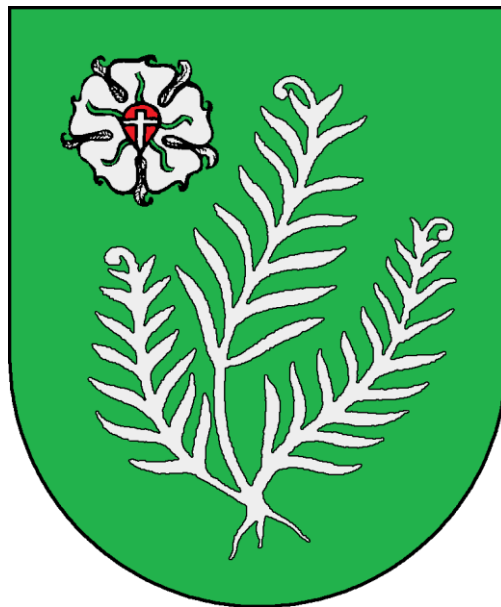


# GEMEINDE BREKLUM

## KREIS NORDFRIESLAND

### BEBAUUNGSPLAN NR. 7, 6. ÄNDERUNG (Vereinfachtes Verfahren nach §13a BauGB)

#### Begründung



Verfahrensstand: 1. Auslegung (28.08. - 28.09.2017) - Stand: 18.08.2017

Aufgestellt:

Jappsen ▪ Todt ▪ Bahnsen **JB**  
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner | Sachverständige

Jappsen ▪ Todt ▪ Bahnsen | Zingel 3 | 25813 Husum | [www.JTB-architektur.de](http://www.JTB-architektur.de)  
Telefon 04841 / 4038 | Fax. 04841 / 63181 | [info@JTB-architektur.de](mailto:info@JTB-architektur.de)

## Inhaltsübersicht:

1	Plangebiet.....	3
2	Gründe für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 .....	3
3	Festsetzungen .....	3
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	3
3.1.1	Sondergebiet Solarthermiefeld .....	3
3.1.2	Sondergebiet Möbelmarkt.....	4
3.1.3	Sondergebiet Heizzentrale .....	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.2.1	Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen .....	4
3.2.2	Höhe der baulichen Anlagen .....	4
4	Wesentliche Auswirkungen.....	4
4.1	Erschließung.....	4
4.1.1	Wasserversorgung.....	4
4.1.2	Löschwasserversorgung.....	4
4.1.3	Stromversorgung .....	4
4.1.4	Abwasserbeseitigung.....	5
4.1.5	Abfallbeseitigung .....	6
4.1.6	Verkehrliche Erschließung.....	6
4.2	Denkmalschutz .....	6
4.3	Schallimmission.....	6
4.4	Blendwirkung .....	6
4.5	Eisenbahnverkehr.....	7
4.6	Naturschutz .....	7
5	Alternativen.....	7
6	Rechtsgrundlage.....	8

## **1 Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Husumer Straße (B5) und der Eisenbahnlinie (Husum – Westerland) und östlich des Parkweges.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3.400 m<sup>2</sup> und gliedert sich in zwei Teilbereiche, bzw. Plangebiete. Plangebiet 1, eine unbebaute Wiese, ist etwa 2.230 m<sup>2</sup> groß und liegt ca. 50 Meter nördlich von Plangebiet 2. Plangebiet 2 mit einer Größe von rund 1.130 m<sup>2</sup> grenzt unmittelbar an die Lagerhalle und den Mitarbeiterparkplatz der Firma „Möbel Jessen“ an.

## **2 Gründe für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7**

Ziel der Planänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Unterbringung einer Heizzentrale in einem geplanten Anbau an die bestehende Lagerhalle der Firma Möbel Jessen zu schaffen (Teilbereich 2); zudem wird die Errichtung von Solaranlagen ermöglicht (Teilbereich 1). Außerdem soll durch Ergänzung der textlichen Festsetzungen auf den bestehenden Stellplätzen für Mitarbeiter das Parken auch für Kunden ermöglicht werden.

Die Fläche des Planbereichs 1 wird als Sondergebiet -Solarthermiefeld- ausgewiesen, um Anlagen für die Umwandlung von Sonnenenergie in thermische Energie errichten zu können. Die BürgerGemeindeWerke Breklum eG haben sich zum Ziel gesetzt, die Gemeinde Breklum durch ein CO<sub>2</sub>-freies Nahwärmekonzept zu versorgen. Die von vielen engagierten Bürgern getragene Genossenschaft möchte diesem Ziel durch die Errichtung von Solarthermieanlagen einen Schritt näher kommen. Durch die Genossenschaft werden über 30 Hausanschlüsse versorgt, mit dem Ziel, in Zukunft ganz Breklum mit über 200 Häusern versorgen zu können.

Die in Planbereich 2 vorgesehene, für das Solarthermiefeld benötigte Heizzentrale mit Blockheizkraftwerk dient der Versorgung von privaten Haushalten und mehrerer örtlicher Gewerbebetriebe mit Energie. Da die in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 festgesetzte Nutzung für diesen Bereich lediglich Gebäude mit Lagerflächen, Stellflächen für Firmen-/Transportfahrzeuge und Räume für die Haustechnik des Möbelmarktes vorsieht, ist die Ausweisung eines Sondergebietes -Heizzentrale- notwendig.

Gleichzeitig möchte der Möbelmarkt weitere Kundenparkplätze zur Verfügung stellen, da die vorhandenen Stellplätze zu Stoßzeiten nicht ausreichend sind. Um weitere Flächenversiegelungen zu vermeiden, wird für die bestehende Parkplatzfläche im Sondergebiet Möbelmarkt (in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 östlich des jetzigen SO Heizzentrale gelegen), die bisher u.a. als Stellfläche für Firmen-/Transportfahrzeuge festgesetzt war, durch eine Ergänzung des Textteils um die Zulässigkeit von Stellflächen für Kundenfahrzeuge erweitert.

## **3 Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **3.1.1 Sondergebiet Solarthermiefeld**

Planbereich 1 wird als „Sonstiges Sondergebiet -Solarthermiefeld-“ festgelegt und dient der Errichtung von Kollektoren zur Nutzung der Sonnenenergie. Demnach sind Kollektoren mit entsprechender Unterkonstruktion zulässig, sowie Nebenanlagen (wie Einzäunungen).

### **3.1.2 Sondergebiet Möbelmarkt**

Das westlich des Planbereichs 2 liegende, in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 festgesetzte „Sondergebiet Möbelmarkt“ wird durch eine textliche Ergänzung in der Art der baulichen Nutzung erweitert. Zur vorhandenen Zulässigkeit von Gebäuden mit Lagerflächen, Stellflächen für Firmen-/Transportfahrzeuge und Räumen für die Haustechnik wird ergänzt, dass Kundenstellplätze zulässig sind. Weitere Änderungen im „SO Möbelmarkt“ werden nicht vorgenommen.

### **3.1.3 Sondergebiet Heizzentrale**

Der Planbereich 2 wird als „Sonstiges Sondergebiet -Heizzentrale-“ festgelegt und dient der Errichtung von Anlagen zur Nutzung und Speicherung von Sonnenenergie sowie der Verarbeitung von Holzhackschnitzeln/Pellets und weiteren Anlagen für die zentrale Nahwärmeversorgung. Zulässig sind die zum Betrieb der Solar- und Heizzentrale notwendigen Betriebsgebäude (wie Heizzentrale mit Pellet-/Holzhackschnitzellager und weiteren Anlagen zur zentralen Nahwärmeversorgung, Pufferspeicher, Trafo) und Nebenanlagen.

Die in Planbereich 2 vorhandene Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Zweckbestimmung: privater Deich) sowie die Wasserfläche bleiben erhalten und werden in die Planzeichnung aufgenommen.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1 Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen**

Im SO „Solarthermiefeld“ ist die Errichtung von für den Betrieb notwendigen Anlagen und baulichen Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 2.230 m<sup>2</sup> zulässig.

Im SO „Heizzentrale“ ist die Errichtung von für den Betrieb der Anlage notwendigen Betriebsgebäuden und baulichen Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 550 m<sup>2</sup> zulässig.

### **3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der Freiflächen-Solarthermie-Anlage im SO „Solarthermiefeld“ wird auf 2,5 m ab mittlerer natürlicher Geländeoberfläche festgesetzt; die der Betriebsgebäude im SO „Heizzentrale“ wird auf maximal 9,5 m (Schornsteine 15 m), gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des Betriebsgebäudes, festgesetzt.

## **4 Wesentliche Auswirkungen**

### **4.1 Erschließung**

Das Plangebiet ist in seiner Ver- und Entsorgung über die vorhandenen Anschlüsse an die öffentlichen Netze gesichert. Auswirkungen aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

#### **4.1.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserverband Nord und ist gesichert.

#### **4.1.2 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr.

#### **4.1.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an die Netze des örtlichen Versorgers.

Wie die späteren Gebäude und Betriebe an das Stromnetz der Schleswig-Holstein Netz AG angeschlossen werden können, hängt davon ab, wie groß der Leistungsbedarf der einzelnen Anschlüsse wird.

#### **4.1.4 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Ortsnetz und ist gesichert durch die zentrale Abwasseranlage des Wasserverbandes Nord, mit Anschluss an das Klärwerk Bredstedt. Einleitstellen für die Oberflächenwasserableitung sind die Verbandsgewässer des Sielverbandes Breklumer Koog.

Mit der Umsetzung der hier vorbereiteten Planung dürfen die vorhandenen Verbandsanlagen des Sielverbandes nicht in ihrer Funktion und der Möglichkeit zur Durchführung der Unterhaltung beeinträchtigt werden.

Der Planbereich 1 wird an seiner West-, Nord- und Ostseite von Verbandsgewässern des Sielverbandes Breklumer Koog begrenzt. Entsprechend der Satzung des Sielverbandes ist beidseitig entlang der Verbandsanlagen ein Streifen von 5,0 m Breite zur Benutzung durch das Unterhaltungsgerät von jeglicher Bebauung frei zu halten. In einigen Bereichen wird dieser Unterhaltungstreifen durch die Lage der Solaranlagen oder den umgebenen Zaun in die bebaubare Fläche mit einbezogen werden, dies ist mit dem Deich- und Hauptsielverband abgestimmt worden.

Entlang der Verbandsgewässer des Sielverbandes muss zudem ein 1,5 m breiter Bereich ab Böschungsoberkante für die Ablagerung von Aushub aus den Gewässern bereitgestellt werden können. Wo dies aufgrund der Lage des Zaunes oder der Solaranlagen nicht möglich ist, wird auf alternative Maßnahmen zurückgegriffen (z.B. den Einsatz von temporär demontierbaren Zaunelementen während der Aushubarbeiten oder die Bereitstellung eines Lastwagens durch den Grundstückseigentümer).

Da es sich bei den Gräben, die den Planbereich 1 westlich und östlich begrenzen, um Wasserrahmenrichtlinien-Gewässer handelt, ist nach Möglichkeit ein unbebauter Gewässerstrandstreifen einzuhalten. In den Bereichen, in denen der Zaun oder einzelne Teile des Solarfeldes nahe an den Uferbereich der Gräben heranreichen, werden den Uferbereich erhaltende Maßnahmen umgesetzt werden: Bewuchs an der Nordseite der Solaranlagen nahe des Uferbereichs und Bewuchs entlang des Zaunes nahe des Uferbereichs wird nicht gemäht werden. Der westliche Graben entlang des Parkweges hat aus naturschutzfachlicher Sicht wenig Bedeutung, da er den Charakter eines ausgehobenen Wegrandgrabens hat. Der Graben an der Ostgrenze hat weiterhin die Möglichkeit, sich mit seinem östlichen Ufer entlang des bestehenden Biotops weiterzuentwickeln. Dies wird dadurch unterstützt, dass die Eigentümerin der entsprechenden angrenzenden Fläche (Kirchengemeinde) das Biotop erhalten und nicht umnutzen wird.

An dem im Planbereich 2 verlaufenden Graben des Sielverbandes Breklumer Koog und dem privat errichteten Deich werden keine Änderungen vorgenommen:

- Erhalt des bestehenden „Deiches“ und Grabens im Planbereich 2 (an der nördlichen Grenze),
- Sicherung der zu erhaltenden „Deiches“ und Grabens während der Bauphase,
- kein Befahren und Lagern von Materialien auf dem „Deich“ oder Graben.

Seitens des Sielverbandes Breklumer Koog wird darauf hingewiesen, dass die zu errichtenden Anlagen in einem tief liegenden Bereich innerhalb der Ortslage errichtet werden sollen.

Bei außerordentlichen Niederschlagsereignissen ist mit einer vorübergehenden Überstauung der Plangebietsfläche zu rechnen, daraus evtl. entstehende Schäden sind dem Verband seitens des Anlagenbetreibers von der Hand zu halten.

#### **4.1.5 Abfallbeseitigung**

Die Müllentsorgung erfolgt von einem vom Kreis Nordfriesland beauftragten Entsorgungsunternehmen.

#### **4.1.6 Verkehrliche Erschließung**

Die Verkehrserschließung für Planbereich 1 erfolgt über den Parkweg. Gegen unbefugtes Betreten wird das Solarfeld mit einem umlaufenden Zaun geschützt.

Planbereich 2 wird weiterhin über eine vorhandene Zufahrt vom Parkweg mit Anbindung an die B5 (Husumer Straße) erschlossen. Die Heizzentrale und ihr Anbau erhalten eine Zuwegung vom bestehenden Parkplatz aus.

#### **4.2 Denkmalschutz**

Es sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung zu erwarten.

Es ist jedoch darauf zu achten, 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 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.

#### **4.3 Schallimmission**

Aufgrund der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

Im weiteren Baugenehmigungsverfahren müssen die Schallimmissionen im Rahmen eines Schallgutachtens einer gemäß § 26 BImSchG bekannt gegebenen Messstelle ermittelt werden. Bei Einstellung des Betriebes (wie LKW-Verkehr) auf dem Gelände während der Nachtzeiten von 22.00-06.00 Uhr kann dieses entfallen.

Im Rahmen des weiteren Baugenehmigungsverfahrens ist ebenfalls die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm nachzuweisen.

#### **4.4 Blendwirkung**

Von den zu errichtenden Sonnenkollektoren geht keine Blendwirkung aus. Bestimmungsgemäß funktionieren die Kollektoren wie eine „Lichtfalle“. Die Spiegel erscheinen dunkel, weil sie dem Betrachter ein Abbild der schwarzen Absorberschicht zeigen. Die Röhren selbst sind zur Leistungsverbesserung mit einer speziellen Anti-Reflex-Beschichtung versehen. (Stellungnahme des Herstellers)

#### **4.5 Eisenbahnverkehr**

Durch das Verfahren dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendwirkung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnunternehmen sind hinsichtlich Luft- und Körperschall, Abgase, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, Staubeinwirkungen durch Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb), sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird von der Deutschen Bahn AG ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnunternehmen geltend gemacht werden können.

Wegen der von der benachbarten Bahnanlage auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Lärm und Erschütterungen) sind vom Bauherrn Schutzanlagen in dem Umfang herzustellen, dass die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sichergestellt ist.

#### **4.6 Naturschutz**

Der Planbereich 1 grenzt unmittelbar an ein renaturiertes Fließgewässer. Die Öffnung der ehemaligen Rohrleitung Nr. 3 an dieser Stelle wurde über Ersatzgeldmittel des Kreises Nordfriesland als Naturschutzmaßnahme gefördert. Eine Beeinträchtigung des Fließgewässers durch Bauvorhaben ist durch geeignete Schutzmaßnahmen auszuschließen.

Durch das Plangebiet 2 ist eine ausgewiesene (ehemalige) Ausgleichsfläche betroffen. Bereits im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 der Gemeinde Breklum wurde ein entsprechender Ersatz nachgewiesen.

Die nordöstliche Ecke des Geltungsbereichs 2 ragt in eine Fläche, die in der 1. Änderung des Landschaftsplans der Gemeinde Breklum als Grünfläche (Trittsteinbiotop / Erholungsmöglichkeit / Lebensraum für Tiere und Pflanzen / Durchgrünung der Ortschaft) ausgewiesen ist. Diese Fläche liegt im Bereich des bestehenden Deichs, bzw. nördlich von diesem (zwischen Graben und Deich) und ist aufgrund seiner Lage und Größe nicht für eine Bebauung vorgesehen. Wie bereits erwähnt, ist für die betroffene (ehemalige) Ausgleichsfläche bereits in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 ein Ersatz nachgewiesen worden.

#### **5 Alternativen**

Geprüft wurden sowohl Alternativflächen im Innenbereich der Gemeinde Breklum (z.B. zwischen B5 und Kirchenstraße, zwischen B5 und Borsbüller Ring oder zwischen Bahnlinie und Kirchenstraße), als auch im Außenbereich. Im Innenbereich stehen keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung für die Errichtung eines Solarthermiefeldes und einer Heizzentrale (etwa aus Gründen der Flächengröße oder der Eigentumsverhältnisse). Im Außenbereich sind verfügbare Alternativflächen vorhanden, aus planungsrechtlichen Gründen aber nicht umsetzbar, da Vorhaben der Versorgung mit Elektrizität zwar im Außenbereich privilegiert zulässig sind, sich aber die räumliche Beziehung, auf die das Vorhaben seiner Funktion nach angewiesen ist, an einer näher eingrenzbaaren Stelle und nicht beliebig anderswo im Außenbereich herstellen lassen muss. Dieser Umstand ist in diesem Fall nicht

gegeben.

Nach Prüfung der Alternativen und nach Absprache mit dem Kreis Nordfriesland stellt sich die Fläche der vorliegenden Bebauungsplanänderung als die geeignetste für das geplante Vorhaben heraus, auch da sie in räumlicher Nähe zu den Endkunden, bzw. Netzanschlüssen liegt, was im Fall der beabsichtigten Nahwärmeversorgung unverzichtbar ist.

## **6 Rechtsgrundlage**

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen.

Das Projekt erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens, das eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> im Innenbereich vorsieht. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann deshalb abgesehen werden. Dennoch wurde eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung durchgeführt. Die Anregungen aus der vorgezogenen Behördenbeteiligung wurden berücksichtigt.

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung entfällt. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenart kann ausgeschlossen werden.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 b genannter Schutzgüter.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist erforderlich und wird parallel zum B-Plan Nr. 7, 6. Änderung angefertigt.

Breklum, den.....

.....  
Der Bürgermeister