



Stadt Friedrichstadt

Begründung zur 4. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplans Nr. 15 für das Gebiet nördlich der B 202
und östlich der Realschule

Stand März 2023

Verfasser:
Planungsbüro Sven Methner
Zingelstraße 50, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779, post@planungsbuero-methner.de



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	4
1.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.2 Anlass und Ziel der Planung.....	4
2. Übergeordnete Planungsvorgaben.....	4
2.1 Ziele der Raumordnung.....	4
2.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	5
2.3 Landschaftsplan.....	5
2.4 Vorprüfung der Verträglichkeit mit dem FFH-Schutzgebiet „Treene Winderatter See bis Friedrichstadt und Bollingstedter Au“.....	5
2.5 Gesetzlicher Biotopschutz.....	6
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	7
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	8
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Grundstücksgrößen, Anzahl der Wohnungen.....	9
3.4 Erschließung, Verkehr	9
3.5 Entwässerung, Hochwasserschutz und Grünordnung	10
3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	11
3.7 Gestaltungsvorschriften.....	11
4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	12
4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung.....	12
4.3 Ausgleichsermittlung.....	14
5. Umweltbericht.....	15
5.1 Einleitung.....	15
5.1.1 Darstellung der Planungsinhalte und -ziele.....	15
5.1.2 Darstellung und Berücksichtigung betroffener Umweltschutzziele.....	16
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	17
5.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Beschreibung der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	17
5.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	20
5.2.3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	20
5.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	22
5.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	23
5.3 Zusätzliche Angaben.....	24
5.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	24

5.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen...	24
5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	24
5.3.4 Quellenangabe.....	24
6. Rechtsgrundlagen.....	25
Anlage 1: Bestandsfotos.....	26
Anlage 2: Lage Kompensationsfläche.....	27

1. Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Siedlungsgebiet Friedrichstadts südlich des Treene-Binnendeichs (Tegelhoff) westlich der Stadtgrenze zur Gemeinde Drage. Der Geltungsbereich der Bebauungsplan(B-Plan)-Änderung umfasst das Flurstück 15 der Flur 2 der Gemarkung Friedrichstadt und hat eine Größe von ca. 2 ha. Er umfasst bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesen) im Anschluss an das bestehende Wohngebiet um die Skjerner Straße. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Die „Holländerstadt“ Friedrichstadt mit 2.593 Einwohnern (Stand 31.12.2021) liegt am Südrand des Kreises Nordfriesland im Mündungswinkel der Treene in die Eider. Die im rechtwinkligen Gassenraster mit Giebelhäusern, Grachten und zentralem Marktplatz angelegte Innenstadt, die als Denkmalbereich-Schutzzone ausgewiesen ist, ist ein Tourismusmagnet mit ca. 400.000 Tagesgästen pro Jahr. Als Siedlungsschwerpunkt ist Friedrichstadt aber auch Versorgungszentrum für einen Nahbereich von elf Gemeinden mit noch einmal ca. 6.000 Einwohnern.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 15 wurde im Jahr 1998 mit dem Ziel der Wohnbauflächenversorgung insbesondere im Eigenheimbereich aufgestellt. Schon damals wurden Erschließungsansätze für eine spätere Erweiterung nach Norden mitgeplant. Mittlerweile sind die entstandenen Baugrundstücke veräußert bzw. bebaut. Die vorliegenden Haushalts- bzw. Wohnbedarfsprognosen zeigen, dass zumindest in den nächsten Jahren der Bedarf an Wohnbauland noch weiter anhält, so dass die Stadt entsprechenden Handlungsbedarf hat. Nähere Angaben dazu erfolgen auf der Ebene der parallel aufgestellten 35. Flächennutzungsplan(FNP)-Änderung, auf der die Standortentscheidung zur Planung gefällt wurde.

Im überplanten bzw. bebauten Siedlungsbereich stehen keine geeigneteren Potentiale für eine nennenswerte Wohnungsflächenentwicklung zur Verfügung, wie in einer Standort-Alternativenprüfung im Jahr 2015 festgestellt wurde, die im Rahmen der parallel aufgestellten 35. FNP-Änderung aktualisiert und überprüft wurde.

Das ursprüngliche Planungskonzept umfasste auch die nordöstlich an das jetzige Plangebiet angrenzende Fläche. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Kartierung als Wertgrünland und im Rahmen der Abstimmungen zur Inaussichtstellung einer Befreiung vom Biotopschutz wurde das Plangebiet nun jedoch um über die Hälfte reduziert, um die für die Stadt notwendige kurzfristige Wohnbaulandversorgung sicherzustellen und gleichzeitig die Eingriffe in die Biotopstruktur zu vermindern.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Die Ziele der Raumordnung für die Stadt Friedrichstadt werden im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2021 und im Regionalplan V aus dem Jahr 2002 festgelegt. Im Folgenden werden nur die Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt, die allgemein für das Plangebiet bzw. für die Planungsaufgabe relevant sind.

Friedrichstadt ist als Unterzentrum ausgewiesen (Kap. 3.1.3 LEP, Kap. 6.1 Regionalplan). Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken (Kap. 3.6.1 LEP). Dies wird durch das Kooperationsraumkonzept des Kreises Nordfriesland unterstützt, dessen Grundgedanke darauf hinausläuft, zentrale Orte im engeren Verbund mit direkten Umlandgemeinden als Zentren der Versorgung und Daseinsvorsorge zu sichern.

Eine stärkere Wohnraumversorgung über den örtlichen Bedarf hinaus liegt also im Rahmen der raumordnerischen Vorgaben.

Laut Stellungnahme der Landesplanungsbehörde liegt das Plangebiet jedoch außerhalb des im Regionalplan V für Friedrichstadt ausgewiesenen „baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich“ (in der frei verfügbaren Version der Planzeichnung ist dies aufgrund der Detailunschärfe schwer festzustellen). Zudem haben zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden Innenentwicklung und Nachnutzung Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen (Kap. 3.9 LEP). Für das Planungsziel der kurzfristigen Wohnbauversorgung stehen jedoch im Siedlungsbereich keine ausreichenden Flächenpotentiale zur Verfügung, wie im Rahmen der parallel aufgestellten 35. FNP-Änderung nachgewiesen und in der Begründung dazu dokumentiert wurde.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Friedrichstadt stellt das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Da die Planung nicht dem FNP entspricht, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Friedrichstadt stellt für den größten Teil des Plangebiets als Entwicklungsziel „Wohnbebauung unter Erhalt naturbetonter Landschaftselemente“ dar.

2.4 Vorprüfung der Verträglichkeit mit dem FFH-Schutzgebiet „Treene Winderatter See bis Friedrichstadt und Bollingstedter Au“

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte unzulässig, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für den Schutzzweck maßgeblichen Teilen führen. In Verdachtsfällen ist eine Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Das Plangebiet befindet sich in rund 330 m südlicher Entfernung außerhalb des FFH-Schutzgebietes „Treene Winderatter See bis Friedrichstadt und Bollingstedter Au“ (Nr. 1322-391). Dennoch ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Verträglichkeit mit dem FFH-Schutzgebiet zu überprüfen, da bei einer Unverträglichkeit der zugelassenen Vorhaben die Bauleitplanung nicht durchführbar und damit nichtig wäre.

Eine ausführliche Darstellung der Schutzgebietsziele und der möglichen Wirkfaktoren einer Siedlungsentwicklung im Plangebiet ist in der Begründung zur parallel aufgestellten 35. FNP-Änderung zu finden, da der FNP die vorgeschaltete Planungsebene ist, auf der die grundsätzlichen Auswirkungen der Standortentscheidung untersucht werden müssen.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass das Plangebiet aufgrund der Lage direkt am Siedlungsrand, der Art der Lebensraumausprägung und der besser ausgeprägten Lebensräume jenseits des Deichs im Nordwesten, der als Pufferzone zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet liegt, kaum Bedeutung für die Erhaltung der durch den Schutzzweck erfassten Populationen haben dürfte.

Das Plangebiet steht in keiner Verbindung zum Schutzgebiet, auch die Entwässerung, die durch Rückhaltung und Stauraumausgleich so schonend wie möglich geplant ist, erfolgt in Richtung Eider.

Insgesamt werden durch die Planung keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet verursacht. Somit ist die Planung als gebietsverträglich anzusehen.

2.5 Gesetzlicher Biotopschutz

Der geplante Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 15 der Stadt Friedrichstadt wurde während des Aufstellungsverfahrens als arten- und strukturreiches Dauergrünland kartiert, womit die gesamten Flächen (ursprünglich war auch die östlich an das jetzige Plangebiet angrenzende Fläche Teil der Planung) gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 6 LNatSchG SH i.V.m. § 30 Abs. 2 BNatSchG dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt und eine Umsetzung der Bauleitplanung nicht mehr möglich wäre.

Gemäß § 30 Abs. 4 i.V.m. § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann die Gemeinde bei Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen eine Befreiung von den Eingriffsverboten des gesetzlichen Biotopschutzes beantragen, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist.

Die Stadt Friedrichstadt hat im Rahmen der Begründung zur 35. Flächennutzungsplan (FNP)-Änderung (da auf der FNP-Ebene die Standortentscheidung der Planung getroffen wird) dargelegt, dass die Planung zur Bereitstellung von Wohnbauland zumindest auf der jetzigen - gegenüber der ursprünglichen Planung reduzierten - Fläche von dringendem öffentlichen Interesse und bedarfsgerecht ist, und dass keine zumutbaren Planungsalternativen (Innenentwicklung, andere Wohnformen, Alternativflächen) bestehen. Daher beantragt die Stadt für die auf ca. 2 ha reduzierte Plangebietsfläche eine Befreiung vom Biotopschutz, um die kurzfristige Wohnbaulandnachfrage befriedigen zu können, und Zeit zu gewinnen, um mittelfristig andere Möglichkeiten für die weitere Wohnraumentwicklung zu finden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die Befreiung in Aussicht gestellt.

Die Wohnraumversorgung mit Ein- und Zweifamilienhäusern zur Dauerwohnnutzung, die als öffentlicher Belang den Ausgangspunkt für die angestrebte Biotopschutzbefreiung bildet, wird durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan gesichert, um eine nicht bedarfsgerechte Fehlnutzung zu vermeiden.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Baugrundstücke des B-Plans Nr. 15 als Neubaugebiet für den Wohnraumbedarf der Stadt Friedrichstadt (Eigenheimbau) sind in den letzten Jahren vollständig verkauft bzw. bebaut worden, so dass die Stadt alternative Baulandangebote städtebaulich zur Verfügung stellen muss, um die weiterhin anhaltende Nachfrage in diesem Wohnungssegment zu befriedigen. Im Rahmen der parallel aufgestellten 35. FNP-Änderung wurde ein städtebaulicher Bedarf von im Schnitt etwa 3-4 neuen Wohnbaugrundstücken jährlich für die nächsten 10-12 Jahre ermittelt. Die entsprechende Herleitung wird in der Begründung zur FNP-Änderung ausführlich dokumentiert.

Dies soll grundsätzlich erst dann über neue Bauflächen erfolgen, wenn mögliche Innenentwicklungspotentiale im Siedlungsbestand (Brachflächen, Baulücken, Leerstände, Nachverdichtung) ausgenutzt sind, um zusätzliche Flächenversiegelungen und unwirtschaftliche Infrastrukturaufwendungen zu vermeiden. Nennenswerte Innenentwicklungspotentiale, die als strategische langfristige Wohnraumreserve entwickelt werden können, sind jedoch im recht kompakten Siedlungsgebiet Friedrichstadts nicht vorhanden. Strukturellen Leerstand gibt es in Friedrichstadt praktisch nicht, Baulücken, Brachflächen und Nachverdichtungspotentiale sind ebenfalls kaum vorhanden bzw. nicht verfügbar oder nicht für die benötigte Wohnbauentwicklung geeignet. Auch diese entsprechenden Untersuchungen sind im Detail in der Begründung zur 35. FNP-Änderung dokumentiert.

Auch Alternativflächen für eine Wohnbaulandentwicklung im Außenbereich wurden untersucht (und ebenfalls in der Begründung zur 35. FNP-Änderung dokumentiert). Auch hierbei ist das Ergebnis, dass das jetzige Plangebiet in Erweiterung des B-Plan 15 am besten geeignet ist, um die Wohnbaulandnachfrage kurzfristig zu befriedigen. Mittelfristig wird sich die Stadt bemühen, eine der bisher noch nicht verfügbaren Alternativflächen für die weitere Wohnbaulandentwicklung zu aktivieren.

Im Erschließungskonzept, das der Planung ursprünglich zugrunde lag, waren 43 Baugrundstücke in zwei Abschnitten vorgesehen, mit denen der Bedarf im Einfamilienhausbau für ca. 10-12 Jahre gedeckt werden sollte. Aufgrund einer während des Aufstellungsverfahrens erfolgten Kartierung als Wertgrünland, mit der eine Einstufung als gesetzlich geschütztes Biotop einhergeht, wurde die Planung auf knapp die Hälfte der Fläche und ca. 20 Grundstücke reduziert. Für diesen reduzierten Geltungsbereich kann die zuständige Naturschutzbehörde eine Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz in Aussicht stellen, da die Stadt nachgewiesen hat, dass sie die Versorgung mit Wohnbauland, die Teil ihrer Aufgaben als zentraler Ort ist, kurzfristig nicht anders als mit dieser Planung gewährleisten kann. Mittelfristig wird sich die Stadt um Lösungen auf anderen Flächen bemühen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Geltungsbereich der B-Plan-Änderung werden als Reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Gemäß dem Planungsziel sollen die Baugebiete dem Wohnen dienen. Durch die Festsetzung von reinen Wohngebieten - im Gegensatz zu den allgemeinen Wohngebieten im bisherigen Geltungsbereich des B-Plans 15 - wird sichergestellt, dass nur der gebietseigene Verkehr in das Gebiet fließt und Kunden- und Lieferantenfahrten zu den Einrichtungen, die darüber hinaus in allgemeinen Wohngebieten zulässig wären, vermieden werden.

Die Baugebiete im Geltungsbereich sind so bemessen, dass auch kleinere Grundstücke als in der Vergangenheit geplant veräußert werden könnten. Dies spiegelt im wesentlichen die Marktentwicklung und die Nachfrage im Eigenheimbereich der letzten Jahre wieder. Mit flexibel unterteilbaren und bebaubaren (s. Kapitel 3.3) Baugebieten kann auch auf die Entwicklung anderer Wohnformen als dem klassischen (Familien-)Eigenheim reagiert werden, z.B. altengerechte Einheiten mit kleinen, leichter zu pflegenden Gartengrundstücken oder zusätzlichen Serviceeinrichtungen, oder auch kompakte gemeinschaftlichen Wohnanlagen. Realistischerweise ist ein solcher Bedarf in peripherer Lage am Siedlungsrand aber wohl eher die Ausnahme. Dennoch können mit den zusätzlichen Wohnbauflächenangebot indirekt auch entsprechende Potentiale im bestehenden Siedlungsgebiet gefördert werden.

Außerdem wird festgesetzt, dass Ferienwohnnutzung, die in reinen Wohngebieten regelmäßig ausnahmsweise zulässig ist, ausgeschlossen wird. Insbesondere vor dem Hintergrund des dringenden Wohnraumbedarfs, der auch die Grundlage für die beantragte Befreiung vom Biotopschutz ist, ist das Plangebiet städtebaulich der falsche Platz, um diese Nutzung zuzulassen. Das Gebiet soll der Versorgung mit Dauerwohnraum dienen.

Wie im bisherigen B-Plan-Gebiet auch, ist darauf hinzuweisen, dass es durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung des Plangebiets zu Geräuschen und u.U. auch zu Gerüchen kommen kann, wie sie an einem Standort im ländlichen Raum allgemein typisch sein können. Im Hinblick auf das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme, das generell für alle Nutzungen auf benachbarten Flächen gilt, ist jedoch nicht mit relevanten Emissionen zu rechnen, die Schutzmaßnahmen erfordern.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im bestehenden B-Plan Nr. 15 wurde die zulässige Grundfläche mit GRZ zwischen 0,2 und 0,35 festgesetzt, vermutlich im wesentlichen begründet durch unterschiedliche Baugebietstiefen.

Im Geltungsbereich der jetzigen Änderung sind die Baugebietstiefen tendenziell geringer als im bisherigen B-Plan-Gebiet. Eine grundsätzliche Festsetzung der GRZ auf 0,3 stellt hier ein gutes Gleichgewicht zwischen Begrenzung der Bodenversiegelung, angemessener baulicher Dichte und zu erwartenden Wohnwünschen dar. Für einen Teilbereich im Südwesten wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt, da hier eine verdichtete Bauweise (z.B. Reihenhäuser) ermöglicht werden soll. Diese findet auf kleineren Grundstücken statt, so dass das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Grundstücksfläche größer ist.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten um bis zu 50% überschritten werden.

Für den größten Teil der Baugebiete wird ein Vollgeschoss festgesetzt, was dem überwiegenden Teil des bisherigen B-Plans entspricht und dem Plangebiet am Siedlungsrand angemessen ist. Für den Teil, der für verdichtete Bebauung vorgesehen ist, werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt, um auf kleinerer Grundfläche angemessene Wohnungsgrößen zu ermöglichen.

Der Begrenzung der Bebauung auf ein ortsangemessenes Maß dient auch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe auf 10,50 m über NHN und der Traufhöhe auf 5,00 m über NHN.

Im Teilgebiet für die verdichtete Wohnbebauung werden die maximal zulässigen Maße auf 7,50 m NHN Traufhöhe und 11,50 m NHN Firsthöhe angehoben, auch hier wieder, um auf kleinerer Grundfläche eine angemessene zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen. Bei Gebäuden mit versetzten Pultdächern darf aus gestalterischen Gründen eine Traufe bis auf 6,50 m angehoben werden. Die Geländeoberfläche wird durch Aufhöhung zum Überflutungsschutz (s.a. Kap. 3.5) auf ca. 1,00 m über NHN gebracht, das Straßenniveau im Plangebiet soll 1,10 m bis 1,30 m NHN erhalten, die Sockelhöhe soll mindestens 1,40 m NHN betragen.

Vorgesehen ist eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand des Gesamtbaukörpers, da dies der vorherrschenden und angemessenen Bauweise für ein Entwicklungsgebiet in dieser Lage am Siedlungsrand entspricht.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Grundstücksgrößen, Anzahl der Wohnungen

Die Baugrenzen werden als durchgängige Fenster mit einem Abstand zur Straße von in der Regel 4 m und einer Tiefe von in der Regel zwischen 16 und 20 m festgesetzt. Damit wird eine ausreichende bauliche Fassung der Straßenräume gewährleistet und gleichzeitig genug Spielraum für individuelle Bauwünsche gelassen. In Gebietsteilen, die aufgrund der Lage der Straßen bzw. des Gebietszuschnitts die Grundstücksbildung einschränken werden die Abstände auf 3 m zu den Baugebietsgrenzen reduziert. Damit wird der grundlegende Planungsgedanke des bestehenden B-Plans auch im Erweiterungsbereich fortgeführt.

Es wird überwiegend festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig sind, da dies die Bauformen sind, für die dieser Standort hauptsächlich vorgesehen ist. Im Gebietsteil im Südwesten, in dem auch Reihenhäuser realisiert werden sollen, wird keine Bauweise festgesetzt, da diese - je nach Grundstückssituation - als Einzelhäuser oder Hausgruppen umgesetzt werden könnten.

Um dauerhaft Grundstücksteilungen oder -zusammenlegungen zu vermeiden, die zu einer Bau- und Nutzungsstruktur führen könnten, die nicht den Planungszielen entsprechen, werden - basierend auf dem Lageplan, der dem Planungskonzept zugrunde liegt - eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² und eine maximale Größe von 950 m² festgesetzt. Für den verdichteten Teil im Südwesten wird entsprechend der angedachten Bauform lediglich eine maximale Grundstücksgröße von 600 m² festgesetzt.

Für den überwiegenden Teil der Baugrundstücke wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei begrenzt. Wiederum für den verdichteten Teil im Südwesten wird darauf verzichtet, da sich hier der Begriff des Gebäudes erheblich unterscheiden kann.

3.4 Erschließung, Verkehr

Die Gebietserschließung erfolgt durch eine Stichstraße mit einem Abzweig, die verkehrsberuhigt mit einer Straßenraumbreite von 6,00 m (5,50 m Fahrbahnbreite mit jeweils 0,25 m Randstreifen) vorgesehen werden, auf der keine Unterteilung nach Fahrbahn und Gehweg erfolgt. Die Straße schließt an die im bisherigen B-Plan bis an die Grenze des

jetzigen Erweiterungsbereichs geführte Anbindung an. An der Straße werden zwei öffentliche Stellplatzbuchten vorgesehen da ein Parken im Straßenraum bei der vorgesehenen Straßenraumbreite nicht empfehlenswert ist. Der Wendeplatz am Straßenende ist so bemessen, dass auch dort noch öffentliche Stellplätze vorgesehen werden können.

Im Südwesten des Plangebiets wird eine Fußwegeverbindung zum städtischen Sportplatz bzw. Schulgelände, die direkt an das Plangebiet angrenzen, vorgesehen. Zum einen kann hier eine Fuß- und Radwegeanbindung in Richtung Innenstadt erfolgen, die den Weg an der Straße entlang abkürzt, zum anderen besteht hier die Möglichkeit einer zweiten Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, falls die Skjerner Straße einmal unpassierbar ist. Dafür wird die Fläche für den Fußweg mit einer Breite von 5 m vorgesehen, die es erlaubt, den Weg befahrbar auszubauen.

Die Ver- und Entsorgung des neuen Gebiets soll durch Erweiterung der entsprechenden Netze im bisherigen Gebiet des B-Plans 15 erfolgen. Es sind keine Hindernisse bekannt, die die technische Erschließung des Gebiets grundsätzlich in Frage stellen. Voraussichtlich sind zusätzliche Entnahmestellen für die Löschwasserversorgung notwendig. Dafür stehen unterschiedliche technische Lösungen zur Auswahl, die innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden können. Genaue Standorte und weitere Ausführungsdetails der Ver- und Entsorgung werden erst auf der Ebene der konkreten Erschließungsplanung geregelt, um sie an die auf dieser Ebene ermittelten Rahmenbedingungen und Voraussetzungen anzupassen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Einleitung in das bestehende Kanalnetz. Ausreichende Kapazitäten für den Anschluss des Plangebiets sind vorhanden. Aufgrund der Höhenlage des Gebiets und des bestehenden Kanalnetzes ist jedoch die Schmutzwasserentsorgung über ein Pumpsystem erforderlich. Dafür wird zentral im Plangebiet an der Erschließungsstraße ein Pumpenstandort vorgesehen.

3.5 Entwässerung, Hochwasserschutz und Grünordnung

Die bestehenden Entwässerungsgräben werden erhalten bzw. verbreitert, um zusätzlichen Retentionsraum zu schaffen, und werden dafür als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt (in der Breite bis zu den Böschungsoberkanten).

Im Entwässerungskonzept des Büros Bornholdt Ingenieure GmbH aus Albersdorf, das im Zuge der Erschließungsplanung mit der Wasserbehörde und dem Eider-Treene-Verband abgestimmt wurde, heißt es:

„Die derzeitige Entwässerung der landwirtschaftlich genutzten Graslandfläche stellt sich wie folgt dar:

Die Niederschlagsanteile, die nicht durch Verdunstung und Pflanzenverbrauch verloren gehen, versickern durch die Mutterbodenschicht und die sandige Schicht bis auf die bindigen Schichten. Hier bildet sich ein Stauhorizont, der wiederum durch Versickerung und Ableitung in das Grabensystem geleert wird.

Für das Baugebiet ist nun folgende Regenwasserentsorgung vorgesehen:

1. Auf allen Grundstücken werden mindestens extensive Gründächer auf den Nebengebäuden und wasserdurchlässige Beläge auf den Verkehrsflächen vorgeschrieben. Niederschlagsabflüsse von den Nebenanlagen sind flächig zu versickern.

2. Der Niederschlagsabfluss von den Hausdächern soll dezentral auf den jeweiligen Grundstücken in Mulden oder flachen Rigolen versickert werden.
 3. Der Niederschlagsabfluss von den öffentlichen Verkehrsflächen wird über Regenwasserkanäle in das lokale Grabensystem abgeleitet. Auf eine Regenrückhaltemaßnahme kann auf Grund der geringen Abflussmengen verzichtet werden.
- Diese Vorgehensweise ist mit dem Eider-Treene-Verband vorabgestimmt.“

Die entsprechenden Festsetzungen sind im B-Plan vorgenommen worden, um die Eingriffe in den Wasserhaushalt zu minimieren.

Teile des Plangebiets sind im ungeplanten Bestand aufgrund der Höhenlage überflutungsgefährdet, da sich bei extremen Wetterlagen Niederschlagswasser von der Einleitstelle in die Eider bis ins Plangebiet zurückstauen kann. Die derzeitigen Geländehöhen fallen von Süden nach Norden von ca. 1 m NHN auf ca. 0 m NHN. Das höchste bisher gemessene Hochwasser lag bei 0,90 m NHN.

Um Auswirkungen auf die Bebauung zu vermeiden wird festgesetzt, dass Gebäude in den Baugebieten mit einer Erdgeschoss-Fußbodenhöhe von mindestens 1,40 m NHN anzulegen sind und dass Keller und Erdtanks nicht errichtet werden dürfen.

Die in der B-Plan-Änderung festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen als Unterhaltungstreifen für die angrenzenden Entwässerungsgräben, um deren Funktionsfähigkeit dauerhaft zu gewährleisten. Nur im Bereich des angrenzenden Sportplatzes, sowie der nordöstlich angrenzenden unbebauten Fläche, wo der Graben von außerhalb des Plangebiets von städtischem Grund aus erreicht werden kann, wird auf die Grünstreifen verzichtet.

Zur Ausbildung eines grünen Ortsrands werden auf der Nordostseite des Plangebiets Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen, die im festgesetzten lockeren Abstand sowohl das naturraumtypische Landschaftsbild als auch die Bestandserhaltung der vorhandenen Grenzgräben berücksichtigen. Geeignete vorherrschende Arten sind Esche (*Fraxinus excelsior*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) und Weiden (*Salix* sp.). Darüber hinaus sollten bevorzugt Vogelnährgehölze verwendet werden, z.B. Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*). Ergänzt werden können einzelne, standortgerechte Sträucher, z.B. unter entsprechender Verwendung des Anhangs C der „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ (Amtsbl. Schl.-H. 2013 S. 468).

3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf den grabenbegleitenden Grünflächen, die nicht durch Fußweg zwangsläufig öffentlich zugänglich sind, werden Flächen für Geh- und Fahrrechte für die Bewirtschaftung der Entwässerungsgräben festgesetzt, damit diese bei Bedarf zumindest einseitig mit notwendigem Räumgerät erreichbar sind. Für Teile der Gräben, die von außerhalb des Plangebiets zugänglich sind (vom Sportplatz südwestlich des Plangebiets) sind keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte notwendig.

3.7 Gestaltungsvorschriften

Der bestehende B-Plan Nr. 15 gibt eine Reihe von örtlichen Bauvorschriften zur Gestal-

tung der Gebäude vor. Diese gestalterischen Vorschriften werden in der 4. Änderung übernommen, um im gesamten Baugebiet einheitliche Vorgaben herrschen zu lassen. Die Vorschriften betreffen folgende Punkte:

- Dächer
- Fassaden
- Wintergärten
- Garagen und Nebenanlagen
- Einfriedigungen

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Durch den B-Plan werden Eingriffe in Natur und Landschaft in Form von Wohnbaugebieten zugelassen.

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Entwicklungspotentiale im bebauten Innenbereich der Stadt stehen nicht in nennenswertem Umfang zur Verfügung, so dass die Erschließung neuer Bauflächen bei anhaltendem Wohnungsbaubedarf unvermeidlich ist.

Alternative Planungsmöglichkeiten, die weniger Eingriffe verursachen, bieten sich ebenfalls nicht. Die sonstigen noch vorhandenen Freiflächen des Stadtgebiets sind durch natürliche (Eider- und Treene-Niederung) oder stadtstrukturelle (Siedlungszäsuren durch überregionale Verkehrstrassen, Gewerbegebietsentwicklung) Gegebenheiten weniger zur Erweiterung der Wohnbauflächen der Stadt geeignet. Zudem ist die Freiraumqualität jeweils mindestens genauso hoch wie im Plangebiet (ausführliche Darstellungen der Alternativenprüfungen, die die Stadt vorgenommen hat, sind in der Begründung zur 35. FNP-Änderung enthalten).

Durch den Anschluss an das bestehende Wohngebiet kann auch die bestehende Erschließung fortgeführt werden. Die Verkehrsfläche wird auf das notwendige Maß reduziert.

Die Festsetzung einer GRZ von überwiegend 0,3, in einem kleinen Teilbereich von 0,4 begrenzt die Versiegelung, lässt aber andererseits eine Dichte zu, die zur Vermeidung übermäßiger zukünftiger Wohnbauflächenbedarfe beiträgt.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die Festsetzung eines Gehölzstreifens am Plangebietsrand gemindert.

Durch die Festsetzung von Gründächern für Nebengebäude und wasserdurchlässigen Befestigungen für Zufahrten und Wege sowie der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt vermindert.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind insbesondere Bauzeitenbeschränkungen sowie bautechnische Vorgaben (Gestaltungs von Fensterflächen und Beleuchtung) zu beachten, die jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Im einzelnen wird diesbezüglich auf Kapitel 5.2.3 im Umweltbericht verwiesen).

4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung

Die Eingriffsermittlung und -bewertung wird auf Grundlage des § 1a Abs. 3 BauGB be-

trachtet. Die ausgleichsbedürftigen Eingriffe, die durch den B-Plan vorbereitet werden, werden im Folgenden auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (V 531 - 5310.23, IV 268) vom 9. Dezember 2013 ermittelt und bewertet.

Das Plangebiet besteht aus Grünlandflächen mit umgebenden Entwässerungsgräben. Grünlandflächen haben grundsätzlich besondere Bedeutung. Im Süden und Südosten grenzen Siedlungsnutzungen (Wohngrundstücke, Sportplatz) an. Durch die damit verbundenen Störeinflüsse (Scheuchwirkungen durch Licht, Lärm und Betretungen durch spielende Kinder) ist die Lebensraumfunktion in diesem Teil des Plangebiets vermindert.

Die wesentlichen Eingriffe einer Baugebietsplanung sind vor allem Eingriffe in die oberen Bodenschichten und den örtlichen Wasserhaushalt durch Bebauung und Versiegelung sowie die Beseitigung oder Umgestaltung bestehender Grünflächen mit Auswirkungen auf die vorhandene Flora und Fauna. Damit sind in der Regel Eingriffe für die Schutzgüter Arten und Biotope, Wasserhaushalt, Boden sowie Landschaft verbunden.

Folgende Eingriffe werden durch die Planung verursacht:

Art des Eingriffs	Flächengröße	Betroffene Schutzgüter	Flächenbewertung	Eingriffsin- tensität	Eingriffsfläche
Lebensraumverlust Grünland	18.550 qm	Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild	Eingeschränkte besondere Bedeutung	1	18.550 qm

Art des Eingriffs	Flächengröße	Betroffene Schutzgüter	Flächenbewertung	Eingriffsin- tensität	Eingriffsfläche
Versiegelung (Baugebiete)	13.110 qm	Boden, Wasser	Eingeschränkte besondere Bedeutung	0,45-0,6 (GRZ einschl. Nebenanlagen)	6.180 qm
Versiegelung (Verkehrsfläche)	2.390 qm	Boden, Wasser	Eingeschränkte besondere Bedeutung	1	2.390 qm
Summe:					8.570 qm

Die vorhandenen Gräben werden (bis auf punktuell notwendige Überwegung) erhalten bzw. teilweise erweitert, werden also nicht zum Lebensraumverlust hinzugerechnet. Die Versiegelung wird durch die festgesetzte GRZ von 0,3 bzw. 0,4 beschränkt, so dass die Eingriffsfläche entsprechend reduziert ist. Die GRZ darf durch Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden.

Die Eingriffe betreffen maßgeblich den Lebensraumverlust von ca. 18.550 qm, der als Weide- und Wiesenfläche intensiv genutzt wird. Wie oben beschrieben betrifft die Planung arten- und strukturreiches Dauergrünland, das ein gesetzlich geschütztes Biotop ist. Die Planung wird auf eine Teilfläche des ursprünglichen Plangebiets reduziert. Für dieses ist eine Befreiung vom Biotopschutz in Aussicht gestellt, da die Stadt keine andere realistische Möglichkeit hat, die geplante Art der Wohnraumversorgung, die einen zwin-

genden öffentlichen Belang darstellt, umzusetzen (s.a. Kapitel 2.5 und die Begründung zur parallel aufgestellten 35. FNP-Änderung).

Unberührt von der Eingriffsermittlung sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu beurteilen. Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten.

Zur Ermittlung und zum Umgang mit möglichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen aufgrund der Planung wurde ein entsprechender Fachbeitrag auf der Grundlage einer Potentialabschätzung der Habitateignung des Plangebiets (worst-case-Betrachtung) erstellt (ALSE GmbH, Selent, 28.02.2023). Der Fachbeitrag ist den Planunterlagen beigelegt.

Im Ergebnis können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in Form von Tötungen oder Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Störungen geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden. Dies betrifft Brutvögel unterschiedlicher Gilden (Bodennah brütende Vögel der Gras- und Staudenfluren, Bodenbrüter, Binnengewässerbrüter (incl. Röhricht), Gehölzfreibrüter und Nischenbrüter) sowie als signifikante Einzelarten Feldlerche und Blaukehlchen. Durch geeignete Maßnahmen, insbesondere zeitliche Beschränkung der Bauarbeiten sowie bautechnische Maßnahmen bezüglich Fensterflächengestaltung und Beleuchtung, können diese Verbotstatbestände jedoch vermieden werden. Außerdem wäre eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zur Vermeidung von Bruthabitatverlusten der Feldlerche notwendig (Schaffung eines mindestens 150 x 6 m großen Blühstreifens ohne umgebende störende Strukturen). Damit ist nachgewiesen, dass die Bauleitplanung umsetzbar ist. Die Vermeidungsmaßnahmen selbst liegen außerhalb des rechtlichen Regelungsbereich der Bauleitplanung, daher müssen sie auf nachfolgenden Ebenen (Genehmigungs- bzw. Ausführungsebene) geregelt und beachtet werden, z.B. durch entsprechende Genehmigungsaufgaben.

4.3 Ausgleichsermittlung

Es ist auf der Grundlage des gemeinsamen Erlasses von eingeschränkter besonderer Bedeutung für den Lebensraum auszugehen.

Für die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie den Lebensraumverlust sind Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen bzw. zu extensivieren, um die ökologischen Funktionen, die durch die Eingriffe verloren gehen, wiederherzustellen.

Für die Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt muss der übliche Ausgleichsfaktor von 0,5 gemäß Erlass erhöht werden, wenn die Ausgleichsflächen lediglich extensiviert werden. Aufgrund der Anforderungen des gesetzlichen Biotopschutzes ist unter Berücksichtigung der mittelfristig wiederherstellbaren Biotopstruktur neues arten- und strukturreiches Dauergrünland im Flächenverhältnis 1:2 anzulegen, also auf **3,71 ha Größe**. Außerdem ist als CEF-Maßnahme (vor Beginn der Baumaßnahmen auf der Grünlandfläche) die Anlage eines mindestens **150 x 6 m großen Blühstreifens** mit lückiger Vegetation und mindestens 50 m Abstand zu Gehölzen und Gebäuden als Ersatzbruthabitat für die Feldlerche zu schaffen (sofern nicht vorher nachgewiesen wird, dass keine Brutvorkommen im Plangebiet auftreten). Für beide Maßnahmen steht eine geeignete Fläche im Eigentum der Stadt mit ca. 3,9 ha Flächengröße zur Verfügung (Flurstück 10 der Flur 2 Gemarkung

Friedrichstadt). Sie liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet westlich des angrenzenden Treenedeichs.

Damit kann auch der Ausgleichsbedarf für die anderen genannten Eingriffe abgedeckt werden, da die biotopschutzrechtlich notwendige Ausgleichsfläche sowohl von der Bereitstellung der entsprechenden ökologischen Funktionen als auch von der Größenordnung geeignet ist, diese Eingriffe zu kompensieren.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Darstellung der Planungsinhalte und -ziele

5.1.1.1 Beschreibung des Standortes

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Siedlungsgebiet Friedrichstadts südlich des Treene-Deichs (Tegelhoff) westlich der Stadtgrenze zur Gemeinde Drage. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2 ha und umfasst bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesen) unmittelbar nördlich des ca. 10 ha großen bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 15. Das Plangebiet besteht aus artenreichen Grünlandflächen mit umgebenden Entwässerungsgräben.

Naturräumlich gehört das Plangebiet zur Eiderstedter Marsch.

5.1.1.2 Ziele und Festlegungen der Planung

Im Jahr 1998 wurde die 11. Flächennutzungsplan (FNP)-Änderung sowie der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 15 mit dem Ziel der Wohnbauflächenversorgung insbesondere im Eigenheimbereich aufgestellt. Schon damals wurden Erschließungsansätze für eine spätere Erweiterung nach Norden mitgeplant. Mittlerweile sind die entstandenen Baugrundstücke veräußert bzw. bebaut. Der Bedarf an Wohnbauland hält jedoch weiter an bzw. die Nachfrage verstärkt sich, so dass die Stadt entsprechenden Handlungsbedarf hat.

Im überplanten bzw. bebauten Siedlungsbereich stehen keine Potentiale mehr für einen nennenswerten Wohnungszuwachs für die Eigenheimbildung zur Verfügung. Auch Alternativflächen im Stadtgebiet oder in Verknüpfung mit der angrenzenden Gemeinde Koldenbüttel stehen nicht zur Verfügung.

Durch die relativ geringe Fläche des Stadtgebiets und die natürlichen bzw. infrastrukturellen Zäsuren rund um den Siedlungskern (Treene und Eider, Eisenbahnstrecke Hamburg-Westerland, Bundesstraße 202) bietet es sich an, den bestehenden Bedarf durch die Erweiterung des vorhandenen Neubaugebiets zu befriedigen, statt ein komplett neues Gebiet zu erschließen.

Der grundsätzliche Planungsbedarf und die Untersuchung von Planungsalternativen werden in der Begründung zur 35.FNP-Änderung, die im Parallelverfahren zur B-Plan-Änderung aufgestellt wird, ausführlich dokumentiert.

5.1.1.3 Art, Umfang und Flächenbedarf des Vorhabens

Im Plangebiet werden im wesentlichen Reine Wohngebiete mit zugehörigen Verkehrsflächen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit einer GRZ von 0,3 begrenzt, die Baukörper sind auf ein Vollgeschoss sowie ortsübliche Höhen beschränkt. Die

vorhandenen Entwässerungsgräben bleiben erhalten, für den Ortsrand ist ein Gehölzstreifen vorgesehen.

Die Baugebiete belaufen sich auf insgesamt 13.110 qm, die Verkehrsflächen auf 2.390 qm. Insgesamt können ca. 18.550 qm Lebensraum umgestaltet und ca. 8.570 qm bebaut oder versiegelt werden.

5.1.2 Darstellung und Berücksichtigung betroffener Umweltschutzziele

5.1.2.1 Relevante Umweltschutzziele

Für die Bauleitplanung relevante Umweltschutzziele befinden sich in allgemeingültiger Form in den verschiedenen Fachgesetzen und speziell gebietsbezogen z.B. in Schutzgebietsausweisungen oder Darstellungen in Fachplänen.

Allgemeine gesetzliche Ziele, die für die Planung relevant sind, sind insbesondere

- Gebot der flächenschonenden Planung (u.a. mit dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- der allgemeine Schutz und die Erhaltung der Entwicklungsfähigkeit von Natur, Landschaft, Boden- und Wasserhaushalt einschließlich dem Ausgleich von Eingriffen
- die Klimaschonung
- Arten- und Lebensraumschutz, auch hinsichtlich der Entwicklungsfähigkeit (z.B. durch Biotopverbundsysteme)
- der Schutz der Umwelt vor Schadstoffeinträgen
- der Immissionsschutz
- der Hochwasserschutz

Es bestehen keine Schutzgebiete im oder in direkter Nähe des Plangebietes. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet Treene, das ca. 330 m nördlich jenseits des Deiches beginnt. Zielarten des Gebiets sind verschiedene Amphibien, Wasserlebewesen und Fledermäuse. Negative Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten (s.a. Kapitel 2.4).

Das ursprünglich mehr als doppelt so große Plangebiet wurde nach dem Aufstellungsbeschluss der Planung als arten- und strukturreiches Dauergrünland kartiert, das zu den gesetzlich geschützten Biotopen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG SH zählt. Für die Umsetzung der Planung ist die Inaussichtstellung einer Befreiung für die nun reduzierte Planung notwendig. Diese Befreiung ist nach Auskunft der unteren Naturschutzbehörde für die reduzierte Planung möglich, da zwingende Gründe des Allgemeinwohls dies erfordern (s.a. Kapitel 2.5 und die Begründung zur parallel aufgestellten 35. FNP-Änderung).

5.1.2.2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Die Umweltschutzziele, die durch die Planung berührt werden können, werden als öffentliche Belange in die planerische Abwägung eingestellt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen. Für die nach der frühzeitigen Beteiligung um mehr als die Hälfte reduzierte Plangebietsfläche wird eine

Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz beantragt. Die Biotopfunktion muss unter Berücksichtigung der Wiederherstellbarkeit der Biotopstruktur in der näheren Umgebung durch Neuanlage von arten- und struktureichem Dauergrünland ersetzt werden (s.a. Kapitel 5.3.2).

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Beschreibung der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

5.2.1.1 Bestandsbeschreibung (Basisszenario)

Flächennutzung/Arten und Biotope

Das Plangebiet besteht aus Grünlandflächen mit umliegenden Entwässerungsgräben. Die Grabenböschungen sind teilweise schilfbewachsen, weitere Vegetationsstrukturen (z.B. Gehölze) gibt es innerhalb des Plangebiets nicht mit Ausnahme einer kleinen Gehölzreihe entlang der Grabenböschung am Nordrand. Auf den außerhalb des Plangebiets liegenden Uferbereichen der Entwässerungsgräben entlang der angrenzenden Wohn- bzw. Sportplatzflächen befinden sich jedoch teilweise breitere Gehölzstreifen. Auf den Grünlandflächen innerhalb des Plangebiets sind teilweise noch Beet-Gruppen-Strukturen erkennbar.

Südlich und südöstlich des Plangebiets befinden sich Siedlungsflächen, nordwestlich der Deich zur Treeneniederung und nordöstlich schließen sich weitere Grünlandflächen der freien Landschaft an.

Zur allgemeinen Einschätzung des Lebensraumspotentials des Plangebiets und speziell zur Prüfung von Auswirkungen der Planung auf geschützte Arten wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (ALSE GmbH, Selent, 28.02.2023), der den Planunterlagen beigelegt ist. Darin wurde im Rahmen einer Potentialabschätzung ausgehend von den Habitatsprüfungen und dem Verhalten der unterschiedlichen Artengruppen geprüft, inwieweit bei der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten (worst-case-Betrachtung) und wie diese vermieden werden können.

Dafür wurde zunächst anhand einer Ortsbegehung sowie von Literaturrecherchen und Datenabfragen zu Verbreitung und Vorkommen geschützter Arten ermittelt, für welche dieser Arten (bzw. Artengruppen) das Plangebiet und seine Umgebung Lebensraum darstellen kann (Relevanzprüfung) und welche Arten durch ihr potentiell Vorkommen inwieweit von der Planung betroffen sein können (Potentialabschätzung). Aufgrund des breiten Spektrums geschützter Arten können damit auch Grundaussagen zur Lebensraumbedeutung des Plangebiets insgesamt gewonnen werden.

Eine Potentialabschätzung ist weniger genau als eine über einen gesamten Jahresverlauf erfolgte tatsächliche Bestandserfassung vor Ort. Unter der Voraussetzung, dass sie die Auswirkungen der Planung sicher erfassen lässt, ist sie jedoch zur Vermeidung unnötigen Aufwands zulässig. Daher erfolgt mit einer Potentialabschätzung immer die Betrachtung als worst-case-Szenario, d.h. so, als ob alle Arten, für die das Plangebiet eine Lebensraumeignung aufweist, auch flächendeckend vorkommen. Die tatsächlichen Auswirkungen der Planung bleiben auf diese Weise in der Regel deutlich hinter der Abschätzung zurück.

Die Untersuchung hat ergeben, dass im Plangebiet zahlreiche Vogelarten als Brutvorkom-

men oder Nahrungsgäste vorkommen können. Im einzelnen wird auf den beiliegenden Fachbeitrag verwiesen.

Von den streng geschützten Amphibienarten kommt der Moorfrosch nahezu flächendeckend in Schleswig-Holstein vor. Ein Vorkommen in den Gräben im Plangebiet ist sehr wahrscheinlich. Durch die Vernetzung der Gräben bis hin zu den nahe gelegenen Flußniederungen gehören diese Gräben zu einem großflächigen Lebensraumsystem.

Das Plangebiet und die Umgebung bieten auch Lebensraumpotential für Fledermäuse, Aufgrund der Verbreitung und Habitatansprüche können Vorkommen mehrerer Fledermausarten im bzw. am Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, insbesondere der häufigen Arten Breitfledermaus, Zwergfledermaus, ggf. auch Großer Abendsegler und (in der Umgebung an vorhandenen Gewässern) Wasserfledermaus. Alle diese Fledermäuse gehören zu den streng geschützten Arten. Das Plangebiet selbst ist aufgrund fehlender Gehölze, Gebäude oder sonstiger als Quartiere bzw. Tagesverstecke dienender Strukturen für Fledermäuse ausschließlich als potentiell Jagdrevier relevant.

Die Planung betrifft Wertgrünland, das ein gesetzlich geschütztes Biotop ist. Die Planung wird auf eine Teilfläche des ursprünglichen Plangebiets reduziert. Für dieses ist eine Befreiung vom Biotopschutz in Aussicht gestellt, da die Stadt keine andere realistische Möglichkeit hat, die geplante Art der Wohnraumversorgung, die einen zwingenden öffentlichen Belang darstellt, umzusetzen (s.a. Kap. 2.5 und Begründung zur parallel aufgestellten 35. Flächennutzungsplanänderung).

Konkrete weitere Erkenntnisse über Vorkommen geschützter Arten gibt es derzeit nicht. Die Empfindlichkeit von Arten und Biotopen bezieht sich insbesondere auf Nutzungsänderungen und bauliche Entwicklung, die zur Veränderung oder Beseitigung von Biotopen und damit zu einer anderen oder geringeren Artenzusammensetzung führen können.

Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich der kalkigen Jungmarsch. Im Zuge der ursprünglichen Aufstellung des B-Plans Nr. 15 wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt¹. Eine der acht Bohrungen lag auf der Fläche des jetzigen Plangebiets der 4. Änderung des B-Plans. Dies wurde durch eine aktuelle Baugrunduntersuchung ergänzt.² Unter den anstehenden sandig-schluffigen Kleilagen und Wattsanden befindet sich in ca. 1,20 m bis 2,00 m Tiefe eine 0,6 bis 0,8 m mächtige Torfschicht, unter der wiederum ein Wechsel aus nacheiszeitlichen Sand- und Kleischichten anzutreffen war, die wiederum auf Schichten eiszeitlicher Sandsedimente liegt. Tragfähig für eine schadenfreie Bebauung mit Gebäuden sind erst die unter der Torfschicht liegenden Sande.

Die Konsistenz der oberen Bodenschicht ist überwiegend recht weich und sie weisen hohe Grundwasserstände auf, da die Klei- und Torfschichten wasserstauend sind. Bedeutung für den Naturhaushalt haben Böden vor allem als Lebensraum, als Standortmedium für Biotope sowie als Speicher (z.B. für Wasser und Nährstoffe) und Filter (z.B. für Schadstoffe).

Wasser

In der o.g. Baugrunduntersuchung wurde ein Grundwasserstand zwischen 0,9 m und 1,25

¹ Ingenieurbüro für Spezialtiefbau Rohwedder, Albersdorf, 15.07.1997

² Neumann Baugrunduntersuchungen GmbH & Co KG, Eckernförde, 27.10.2021

m unter Geländeoberkante angetroffen. Es ist aber davon auszugehen, dass der Grundwasserstand aufgrund der stauenden Bodenschichten stark schwankt, jedenfalls aber marschtypisch oberflächennah ist.

Oberflächengewässer sind in Form der Entwässerungsgräben entlang der Plangebietsgrenzen in unterschiedlicher Ausprägung bzw. Tiefe vorhanden. Erfahrungsgemäß zeigt sich, dass sich bei längeren Niederschlagsperioden aufgrund der schwierigen Entwässerungslage Wasser bis in das Plangebiet zurückstauen und insbesondere den leicht abfallenden nördlichen Teil überfluten kann.

Der Wasserhaushalt ist insbesondere gegenüber Versiegelungen empfindlich, die für schnelleren Wasserabfluss und damit für eine zusätzliche hydraulische Belastung der Entwässerungsgräben sorgen, sowie gegenüber Schadstoffeinträgen, die die Gewässergüte schädigen.

Klima/Luft

Kleinklimatisch können unbebaute Gebiete im Siedlungsgebiet als Kaltluftentstehungsgebiet dienen. Aufgrund der topographischen Lage hat das Plangebiet jedoch kaum Bedeutung für die Ortslage, da aufgrund der Randlage Kaltluft kaum in Siedlungsgebiete mit Wohnnutzung ziehen kann bzw. in den angrenzenden Gebieten Freiflächenkorridore vorhanden sind, die einen kleinklimatischen Ausgleich sicherstellen können.

Landschaft

Das Plangebiet ist eine Freifläche am Rande des Siedlungsbereichs und kann daher das Landschaftsbild beeinflussen. Als landwirtschaftliche Fläche ist es Teil der weiträumig typischen Kulturlandschaft. Der südlich angrenzende Ortsrand des bestehenden Wohngebiets bzw. einer Sportplatzfläche ist teilweise durch Gehölzpflanzungen kaschiert.

Menschen/Immissionen

Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete des bestehenden Bebauungsplans Nr. 15 stellen schutzwürdige Nutzungen dar.

Eine wesentliche Erholungsnutzung besitzt das Plangebiet aufgrund der Lage und der fehlenden Zugänglichkeit nicht.

Durch die geringe Höhenlage können insbesondere im nördlichen Teil des Plangebiets durch Rückstauungen bei extremen, langandauernden Niederschlagsereignissen Überflutungen auftreten.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Wesentliche Kultur- und Sachgüter sind in den Plangebieten nicht vorhanden. Im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen wird vorsorglich auf § 15 Denkmalschutzgesetz verwiesen, sofern sich archäologische Funde ergeben.

5.2.1.2 Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen im Ökosystem natürlich vielfältige Wechselwirkungen. Relevant in Bezug auf die geplante Bebauung und Versiegelung im Plangebiet ist z.B. der Wegfall versiegelter Bodenflächen als Speichermedium für den Wasserhaushalt und als Standort für Vegetation, die wiederum als Lebensraum dient.

Wesentliche Auswirkungen auf Schutzgüter, die mittelbar über Eingriffe in andere

Schutzgüter entstehen, sind jedoch bei der Beschreibung der Planauswirkungen bereits berücksichtigt.

5.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Plangebietsflächen zunächst weiter landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden. Am bestehenden Umweltzustand würde sich vermutlich nichts wesentliches ändern.

5.2.3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

5.2.3.1 Bau- und anlagenbedingte erhebliche Auswirkungen

Arten/Biotope

Bei Bebauung des Plangebiets wird die bestehende Vegetation weitgehend beseitigt. Das Lebensraumpotential der Grünlandflächen wird durch die Umsetzung der Planung wegfallen. Im Plangebiet vorhandene **Arten** werden verdrängt. Aufgrund des nutzungsbedingt eher geringen bisherigen Lebensraumpotentials und dem großen Angebot besser geeigneter Lebensräume in der Umgebung dürften voraussichtlich keine lokalen Populationen gefährdet werden.

Den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG unterliegen Schädigung / Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten sowie ihre Tötung, Verletzung oder erhebliche Störung. Schädigung/Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Tötungen und Verletzungen können baubedingt in erster Linie im Rahmen der Baufeldfreimachung entstehen. Baubedingte Störungen sind in der Regel zeitlich befristet.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Baubedingte Tötungen und Verletzungen von Individuen sind aufgrund der Echoortung von neu aufgestellten Hindernissen sowie des überwiegenden zeitlichen Auseinanderfallens der Bautätigkeit (tagsüber) mit den Aktivitäten der Fledermäuse (nachts) nahezu ausgeschlossen. Störungen durch baubedingte Vorgänge, sofern sie sich überhaupt mit dem Aktivitätszeiten der Fledermäuse überschneiden, werden diese vermutlich durch kleinräumiges Ausweichen begegnen. Da das Plangebiet allenfalls einen Teil des Nahrungsraums der potentiell in der Umgebung vorkommenden Fledermäuse ausmacht, werden keine erheblichen Störungen auftreten.

Bezüglich Amphibien können Eingriffe in bestehende Gräben sowie die Baufeldräumung zur Zerstörung von Fortpflanzungs- (Gräben) und Ruhestätten (angrenzende Flächen) sowie Tötungen von Individuen u.a. des Moorfrosches führen. Diesbezüglich sind Vermeidungsmaßnahmen bei der Bautätigkeit zu beachten. Erschütterungen im Rahmen der Bautätigkeit könnten stellenweise zu Störungen führen. Da genug ortsnahe Ausweichhabitate zur Verfügung stehen, sind jedoch insgesamt bei Beachtung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Störungen zu erwarten.

Bei den Vögeln können Tötungen von Individuen, direkte Schädigungen/Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Störungen durch die Bebauung erfolgen. Insbesondere Offenlandbrüter sind durch die Bebauung der Grünflächen betroffen, in geringerem Maße auch Binnengewässer- und Gehölzfreibrüter durch die punktuellen Eingriffe in

die Gräben (Straßenüberfahrt) und die kleine Gehölzreihe im Norden. Für nähere Angaben wird auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

Boden

Durch die Planung werden Bodenversiegelungen in Form von Bebauung und Befestigung von bis zu 8.570 qm zugelassen. Außerdem wird das Plangebiet nahezu flächendeckend aufgefüllt, um eine überflutungssichere Geländeoberfläche zu erhalten. Auf den betroffenen Flächen wird in die oberen Bodenschichten eingegriffen, die natürlichen Bodenveränderungsprozesse, v.a. durch Klima und Vegetation, werden zukünftig verhindert. Bodenverunreinigungen sind aufgrund der Art der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

Wasser

Auf den bebauten und versiegelten Flächen (bis zu 8.570 qm) wird ein Versickern von Niederschlagswasser und damit eine Grundwasserneubildung verhindert. Gleichzeitig kann die Abflussmenge umliegender Gewässer entsprechend erhöht werden. Daher muss auf den nachfolgenden Planungs- bzw. Ausführungsebenen dafür Sorge getragen werden, dass das Gewässersystem nicht überlastet wird (z.B. durch ausreichende Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers und Drosselung der Einleitung in den Vorfluter). Die Gräben um das Plangebiet werden durch die Planung nicht berührt bzw. durch Sicherung und Erweiterung (die parallel auf der Bebauungsplan-Ebene festgesetzt werden) stellenweise noch verbessert.

Gewässerverunreinigungen sind aufgrund der Art der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

Klima

Wesentliche kleinklimatische Auswirkungen können einerseits durch den Wegfall klimatischer Ausgleichsfunktion von beseitigter Vegetation, andererseits durch erhöhte Wärmeabstrahlung befestigter Flächen entstehen. Aufgrund der geringen Bedeutung für das lokale Kleinklima sind diese Auswirkungen jedoch gering.

Großklimatische Auswirkungen (z.B. durch das Freisetzen von klimaschädlichen Gasen) werden aufgrund der geplanten baulichen Maßnahmen nicht in wesentlichem zusätzlichem Umfang verursacht.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Umwandlung einer bisherigen Freifläche in Siedlungsfläche betroffen. Allerdings ist der Wert des Plangebiets aufgrund der bereits auf zwei Seiten angrenzenden Siedlungsflächen eher gering. Die Planung bietet die Möglichkeit, den Ortsrand durch Eingrünung neu zu gestalten.

Weitere bau- oder anlagenbedingte Auswirkungen

Baubedingte Emissionen (Lärm, Staub) werden nur kurzfristig und begrenzt auftreten. Erhebliche Belästigungen entstehen mangels schutzwürdiger Nutzungen nicht.

Es werden übliche Baustellenabfälle entstehen, die durch den Bauherrn bzw. die ausführenden Unternehmen der geordneten Entsorgung zugeführt werden.

Weitere erhebliche bau- oder anlagenbedingte Auswirkungen wie Risiken für die mensch-

liche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) oder eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete entstehen nicht.

5.2.1.2 Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen

Arten/Biotop

Durch den dauerhaften Betrieb mit Bewohnerverkehr, Licht- und Lärmemissionen entstehen erhebliche Störungen für umgebende Bruthabitate von Vögeln, die jedoch den baubedingten Auswirkungen entsprechen, die unter 5.2.1.1 dargestellt wurden.

Durch die Verglasung von Gebäudeecken oder die Verwendung von stark spiegelnden Gläsern ist eine erhöhte Kollisionsgefahr für Vögel möglich.

Ein Anlocken oder Irritieren von Tieren ist bei Abstrahlung von außenwirksamer Beleuchtung möglich.

Menschen bzw. Sachgüter

Aufgrund der Höhenlage könnten bei Bebauungen im nördlichen Teil des Plangebiets Schäden durch mögliche Überflutungen in Folge von Rückstauungen bei langanhaltenden, extremen Niederschlagsereignissen entstehen.

Weitere betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung des Vorhabens wird zusätzlicher Ressourcenverbrauch entstehen (z.B. Wasser, Energie). Dies kann nicht näher beziffert werden, wird sich aber äquivalent zu bestehenden Wohnnutzungen entwickeln.

Betriebsbedingte Emissionen (v.a. Lärm, Treibhausgase) sowie Abfälle fallen ebenfalls im Rahmen üblicher Wohnnutzungen an. Es kann auch zusätzlicher Verkehr zum Plangebiet gelenkt werden, der jedoch bisher unter Umständen zu anderen Freizeitnutzungen fließt.

Die Gefahr eines Schadstoffeintrages in Boden oder Gewässer besteht aufgrund der vorgesehenen Nutzungsart nicht.

Weitere erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen wie Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) oder eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete entstehen nicht.

5.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Eingriffe in Form von Versiegelungen und Befestigungen oder auch Überfahrten über Gräben einschließlich deren Verrohrung werden durch die Festsetzung einer GRZ von größtenteils 0,3, teilweise 0,4 und sparsamer Verkehrsflächen auf das für das Vorhaben nötige Maß beschränkt. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds wird durch maximale Gebäudehöhen (Traufhöhe 5,00/7,50 m NHN, Firsthöhe 10,50/11,50 m NHN) sowie die Festsetzung eines Gehölzstreifens am Plangebietsrand vermindert.

Als Ersatz für die Beseitigung der geschützten Biotopfläche (s.a. Kap. 2.5) und für die

sonstigen Eingriffe bzw. Auswirkungen der Planung (Lebensraumverlust, Versiegelung, Störung angrenzender Habitate) wird an anderer Stelle Kompensation durch Neuanlage von arten- und struktureichem Dauergrünland in einer Größenordnung von mindestens 3,71 ha (doppelte Flächengröße der Eingriffsfläche) geschaffen werden. Zusätzlich muss als CEF-Maßnahme, also vor Wegfall der Grünlandfläche im Plangebiet ein mindestens 150 x 6 m großer Blühstreifen als Ersatz-Bruthabitat für die Feldlerche geschaffen werden, es sei denn, es wird nachgewiesen, dass im Plangebiet keine Feldlerchenbrut stattfindet. Als Ausgleichsfläche steht das ca. 3,9 ha große Flurstück 10 der Flur 2 fast unmittelbar nordwestlich des Plangebiets zur Verfügung.

Darüber hinaus sind bei der Umsetzung der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen weitere Maßnahmen zu beachten, die allerdings nicht direkt im Rahmen der Bauleitplanung geregelt werden können (s.a. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag):

- Überfahrten über die bestehenden Gräben (als Amphibienhabitat) dürfen nur im Dezember oder Januar (da in dieser Zeit die Überwinterungsquartiere aufgesucht werden) oder in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde errichtet werden.
- Die Beseitigung der übrigen Vegetation sowie die Baufeldräumung dürfen nur außerhalb der Brutperiode der vorkommenden Vögel (01.03. bis 30.09.) oder in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde begonnen werden.
- Verglaste Gebäudeecken oder die Verwendung von Glasarten mit erhöhter Spiegelung soll vermieden werden.
- Außenwirksame Beleuchtung soll nur auf die erforderlichen Flächen gerichtet und nach Möglichkeit zeitlich auf menschliche Aktivität abgestimmt sein. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist zu vermeiden.

Für die Bebauung ist eine geeignete Mindestsockelhöhe und der Ausschluss von Kellergeschossen vorzusehen, um Überflutungsschäden zu vermeiden. Außerdem ist im Grabensystem in geeigneter Höhenlage über dem mittleren Wasserstand ein Retentionsraumausgleich für die in Anspruch genommenen Plangebietsflächen zu schaffen.

5.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vergleichbare für eine Einfamilienhaus-Bebauung in bedarfsgerechter Größenordnung in Betracht kommende Flächen sind im Siedlungszusammenhang nicht vorhanden. Andere Freiflächen sind weniger gut geeignet, da sie sich landschaftlich und siedlungsstrukturell in schlechterer Lage befinden. Zur Untersuchung der Planungsalternativen siehe Kapitel 2.5 dieser Begründung bzw. die ausführlichen Unterlagen in der Begründung zur parallel aufgestellten 35. FNP-Änderung.

Andere Planungsvarianten zur Erreichung der Planungsziele würden ähnliche Auswirkungen verursachen, da der Anteil an Baugebieten und Verkehrsflächen sich nicht wesentlich ändert.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichts wurde auf vorhandene und öffentlich zugängliche Quellen und Planwerke zurückgegriffen, da diese in der für die Planung ausreichenden Detailschärfe vorliegen.

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurden eine Begehung des Plangebiets mit Aufnahme der Biotopstruktur, Recherchen zu Verbreitungsgebieten in Fachveröffentlichungen sowie Datenabfragen zu Sichtungen/Vorkommen der letzten 10 Jahre im Plangebiet und der Umgebung durchgeführt. Ausgehend von der Wirkfaktoren der Planung wurde daraufhin eine Relevanzprüfung für die geschützten Arten/Artengruppen vorgenommen, sowie für betroffene Arten/Artengruppe eine Einzelfallbetrachtung.

5.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen wesentlichen Umweltauswirkungen sind bau- und anlagenbedingt. Daher können die Auswirkungen im Rahmen der üblichen bauaufsichtlichen Tätigkeit überwacht werden. Gesonderte Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Friedrichstadt will mit der Erweiterung des bestehenden Wohngebiets am östlichen Stadtrand der Nachfrage nach Wohnraum langfristig entsprechen.

Das Plangebiet besteht derzeit im wesentlichen aus Grünlandfläche.

Durch die Planung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft durch Bebauung und Versiegelung, die minimiert bzw. ausgeglichen werden müssen. Zur Reduzierung der Auswirkungen gehören Vorgaben zur maximal zulässigen Grundfläche, Randbepflanzung, Gestaltungsvorgaben und Höhenbegrenzungen. Relevant ist vor allem der Lebensraumverlust einschließlich der Störwirkungen auf angrenzende Flächen sowie der Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung. Durch bestehende Störwirkungen von den angrenzenden Siedlungsflächen ist die Lebensraumfunktion im Plangebiet gemindert. Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft soll durch Anlage von arten- und strukturreichen Grünlandflächen mit Blühstreifen auf einem ca. 3,9 ha großen Flurstück in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets erfolgen. Wesentliche Auswirkungen auf das nordwestlich in ca. 330 m Entfernung beginnende FFH-Gebiet „Treene Winderatter See bis Friedrichstadt und Bollingstedter Au“ bestehen nicht. Für die Umsetzung der Planung ist die Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz bezüglich Wertgrünland notwendig, die in Aussicht gestellt wurde.

Aufgrund von Überflutungsgefahr bei extremem, langanhaltenden Regen ist eine Mindestsockelhöhe für die Bebauung vorzusehen und auf eine Unterkellerung ist zu verzichten.

5.3.4 Quellenangabe

Dem Umweltbericht liegen folgende Quellen, die für Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, zu Grunde:

- Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (www.umweltdaten.landsh.de)
- Digitaler Atlas Nord (www.danord.gdi-sh.de)
- Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Bd 5 Brutvogelatlas; Berndt, Koop, Struwe-Juhl; Wachholtz Verlag, 2003
- Neuer Biologischer Atlas, Heydemann; Wachholtz Verlag 1997
- Pro Regione GmbH: Standortalternativen-Prüfung der Stadt Friedrichstadt, Flensburg, Mai 2015
- Planungsbüro ALSE GmbH: Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG - mit dem Schwerpunkt europäische Brutvogelarten - zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 Stadt Friedrichstadt, Selent, 28.02.2023
- <https://ffh-vp-info.de>
- Ortsbegehung

6. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) .
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.02.2022 (GVOBl. S. 91)
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVOBl. Schl.-H., S.8), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.11.2020 (GVOBl. S. 808)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 25.11.2021 (GVOBl. Schl.-H., S.1409)
8. Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein, bekanntgemacht am 11. Oktober 2002 (Amtsblatt vom 09.12.2002, S. 747).

Mildstedt, 24.01.2024



fügen

Anlage 1: Bestandsfotos



Bild 1: Vorhandener Erschließungsansatz zum Plangebiet



Bild 2: Blick vom Treenedeich (Tegelhoff) über das Plangebiet

Anlage 2: Lage Kompensationsfläche

