

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. VORHABENBEZOGENEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18

DER STADT FRIEDRICHSTADT

'HALBMONDGELÄNDE / EIDERMÜLE' FÜR DAS GEBIET DES HALBMONDGELÄNDES

SCOPING

VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TÖB'S (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN, TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4a (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
FAX: 04621 / 9396-66

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	AUSGANGSSITUATION1
1.1	Lage des Plangebietes.....1
1.2	Bestand.....1
1.3	Grundlage des Verfahrens1
1.4	Rechtliche Bindungen2
2	ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG.....3
3	PLANUNG5
3.1	Art der baulichen Nutzung.....5
3.2	Maß der baulichen Nutzung6
3.3	überbaubare Grundstücksflächen7
3.4	Baugestalterische Festsetzungen7
3.5	Verkehrliche Erschließung7
3.6	Ver- und Entsorgung.....8
3.7	Gewässerschutz9
3.8	Deichschutz9
3.9	Natur und Landschaft.....9
3.10	Hinweise10
4	FLÄCHENVERTEILUNG10
5	UMWELTBERICHT11
5.1	Einleitung.....11
5.2	Räumliche Ausgangssituation.....11
5.3	Ökologische Ausstattung11
5.4	Naturschutzrechtliche Einordnung.....12

B E G R Ü N D U N G

zur 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 'Halbmondgelände/ Eidermühle' der Stadt Friedrichstadt, Kreis Nordfriesland für das Gebiet des Halbmondgeländes, südlich und östlich des Westersielzuges, zwischen dem Alten und dem Neuen Hafen

1 AUSGANGSSITUATION

1.1 Lage des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich befindet sich im südlichen Stadtgebiet Friedrichstadts, südlich und östlich des Westersielzuges, auf dem sogenannten Halbmondgelände.

Es umfasst das Flurstück 17/6 sowie Teile der Flurstücke 16/7, 12/4 und 12/1 der Flur 6, Gemarkung und Gemeinde Friedrichstadt.

Begrenzt wird das ca. 1,81 ha große Plangebiet im Norden und Westen von den Wasserflächen des Westersielzuges, im Süden durch den Eiderdeich und im Osten durch die Straße 'Halbmond'.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

1.2 Bestand

Das Plangebiet wird geprägt durch die Wasserfläche des Westersielzuges und den Alten und Neuen Hafen der Stadt Friedrichstadt. Im Planbereich befinden sich überwiegend Freiflächen, die nur sporadisch als Festplatz u.ä. genutzt werden. Diese werden als Grünflächen gepflegt und sind teilweise befestigt.

Entlang des östlichen Ufers des Westersielzuges, der die Verbindung zwischen Eider und Treene herstellt, ist eine Baumreihe vorhanden.

Die Uferbereiche im Norden und Westen des Plangebietes zum Westersielzug fallen steil zu den Wasserflächen hin ab und sind stark eingewachsen. Hier sind einzelne Überhänger aus Kopfweiden vorhanden, die längere Zeit nicht geschnitten wurden.

Der Geltungsbereich schließt nach Süden mit der Schleuse bzw. mit Flächen des Eiderdeiches ab. Im Osten grenzen ein Wohnmobilstellplatz und der alte Hafen mit einem Sportboothafen an.

Das Gelände verläuft sehr eben und weist Höhen um 2 m üNN auf.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Der Ausschuss Bau, Planung, Denkmalpflege der Stadt Friedrichstadt hat am 08.09.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 beschlossen.

1.4 Rechtliche Bindungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinde eine so genannte 'Anpassungspflicht' an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der kommunalen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Der Stadt Friedrichstadt wird gem. **Landesentwicklungsplan** (LEP 2010) die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Sie liegt innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung sowie in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

Laut **Regionalplan** für den Planungsraum V - Neufassung 2002 - (Kreise Schleswig-Flensburg und Nordfriesland) soll Friedrichstadt als Unterzentrum für einen ländlich strukturierten Bereich die qualifizierte Grundversorgung übernehmen. Der Plangeltungsbereich liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes sowie in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Eider und Treene werden als Vorranggebiete für den Naturschutz dargestellt.

Für den Hafen ist die Darstellung eines größeren Sportboothafens vorhanden.

Nach Karte 1 des **Landschaftsrahmenplans** (LRP) für den Planungsraum V (2002) ist der Westersielzug Teil eines Verbundsystems und verbindet die Treene mit der Eider. Beide Flüsse sind als gesetzlich geschützte Biotope gem. § 15a LNatSchG und als Schwerpunktbereiche des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems darstellt. Die Eider ist darüber hinaus Europäisches Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet sowie ein Gebiet, das die Unterschutzstellung nach § 17 LNatSchG als Naturschutzgebiet erfüllt.

Karte 2 stellt das Stadtgebiet und die Umgebung Friedrichstadts als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dar. Weiterhin sind zwei Sportboothäfen, der Campingplatz und ein Radfernweg dargestellt.

Die Stadt Friedrichstadt besitzt einen gemeinsamen **Flächennutzungsplan** mit den anderen amtsangehörigen Gemeinden aus dem Jahr 1975.

Der Plangeltungsbereich wird in der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2012 als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Veranstaltungen, Wohnmobilstellplätze, Parken, Wassersport und Freizeitbezogene Betriebe' dargestellt.

In der Aufstellung der 1. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 18 wird das Plangebiet im Wesentlichen als Sondergebiet, das der Erholung dient (gem. § 10 Baunutzungsverordnung) mit den Zweckbestimmungen 'Ferienhäuser' und 'Gästehaus' festgesetzt. Diese Festsetzungen weichen damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab.

Die damit notwendige 39. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt, mit Aufstellungsbeschluss vom Ausschuss Bau, Planung, Denkmalpflege der Stadt Friedrichstadt, im Parallelverfahren zur Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Inhaltlich wird der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der **Landschaftsplan** stellt für den Plangeltungsbereich auf dem Halbmondgelände im östlichen Teil ein Sondergebiet für Sport- und Freizeitanlagen und im westlichen Teil Wirtschaftsgrünland / Intensivweiden sowie einzelne Gehölzstrukturen dar.

Darüber hinaus werden im Uferbereich des Alten Hafens gesetzlich geschützte Biotop dargestellt. Diesen Biotopen wird eine hohe Bedeutung aus lokaler Sicht eingeräumt.

Das Plangebiet ist laut Landschaftsplan zahlreichen Beeinträchtigungen ausgesetzt:

- Großflächige Versiegelung, Verringerung Grundwasserneubildung und Lärm durch Gewerbegebiete,
- starker Uferverbau,
- Deich: Trennung von Retentionsraum und Fließgewässer,
- Wassersport und Tourismus führt zur Beunruhigung der Tierwelt und Zerstörung der Ufervegetation.

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans wird für das Plangebiet das Ziel formuliert, die Ufergehölze, die strukturreichen Böschungen und die Grünlandflächen als Elemente des örtlichen Biotopverbundsystems zu sichern.

Die historische Stadt Friedrichstadt wird wesentlich durch ihre umgebenden und rahmenden Wasser- und Hafenflächen bestimmt. Die angrenzenden Flächen sollten also möglichst weiträumig von Bebauung freigehalten werden, um den historischen Stadtkern klar abzugrenzen und in seinen Rändern nicht aufzuweichen. Bereits der **Städtebauliche Rahmenplan** von 1983 und dessen Detaillierungen und Fortschreibungen hatten Aussagen zu diesem direkt an die historische Innenstadt angrenzenden Bereich gemacht.

Danach ist der Bereich „Halbmond“ als Landschaftsraum mit entsprechender Infrastruktur für Freizeit und Tourismus mit äußerst zurückhaltender baulicher Ausnutzung vorgesehen.

Die **Ortsgestaltungssatzung** der Stadt Friedrichstadt aus dem Jahr 2010 bezieht das Halbmondgelände nicht in die getroffenen Betrachtungen ein.

Schutzverordnungen

Für das Plangebiet bzw. angrenzende Flächen gelten Schutzverordnungen und der Schutz aus unterschiedlichen Gesetzen. Stichpunktartig sind hier zu nennen:

- Das Plangebiet liegt nördlich des **FFH-Gebiet** 1719-391 'Untereider' und im **EU-Vogelschutzgebiet** 0916-491 'Ramsar-Gebiet S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete'.
- Das Plangebiet liegt z.T. innerhalb des **FFH-Gebietes** 1322-391 'Treene Winderatter See bis Friedrichstadt und Bollingstedter Au'.
- Gem. Umweltatlas des LLUR-SH liegt das Plangebiet in einem **maßgeblichen Wiesenvogelbrutgebiet**.
- Zahlreiche Gebäude der Friedrichstädter Altstadt sind **gem. § 8 DSchG** geschützt und die die Denkmalliste eingetragen. Dies betrifft insbesondere die Gebäude, von denen eine Sichtverbindung zum Plangebiet besteht (Am Fürstenburgwall 7, 9, 11, 12-13, 15).

2 ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG

Die Stadtvertretung Friedrichstadt hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 für das o.g. Gebiet beschlossen. Planungsziel auf dem sog. Halbmondgelände ist die

Ansiedlung einer dauerhaften touristischen Nutzung in Form von Ferien- und Wasserhäusern sowie einem dem gesamten Nutzungskonzept zugeordneten Gästehaus. Zur Realisierung des Planungsziels soll der bestehende Bebauungsplan hinsichtlich der Grundnutzungen, der überbaubaren Grundstücksflächen und des Maßes der baulichen Nutzung angepasst werden.

Der bisher für temporäre Nutzungen (Veranstaltungen) vorgesehene Bereich des Halbmondgeländes soll für eine dauerhafte touristische Nutzung aufbereitet werden. Zentrales Element der geplanten touristischen Nutzung ist die Wiederbelebung des Neuen Hafens durch die Errichtung schwimmender Stege als Anleger für Sportboote und die Treeneschiffahrt in Verbindung mit der Schaffung von touristischen Unterkünften in Form von Ferienhäusern und schwimmenden Häusern, ergänzt durch ein Gästehaus. Diese Unterkünfte sollen in eine parkähnlich angelegte Umgebung integriert werden. Zusätzlich zu den Ferienunterkünften soll eine Multifunktionsgebäude entstehen, die ein reichhaltiges Angebot an Freizeiteinrichtungen, Räume für die Verwaltung und Versorgung des Gebietes sowie zentrale sanitäre Einrichtungen beheimaten soll.

Der derzeit ungenutzte, früher als Gewerbehafen angelegte Planbereich des Halbmondgeländes, der heute dominiert wird durch das westlich angrenzende Getreidesilo, das von weithin sichtbar ist, und die umgebenden Gewerbeflächen sowie durch die den naturfernen Eindruck verstärkenden Schleusenanlagen südlich des Plangebietes, soll durch die Gesamtanlage des Bereiches einen kleinen abgeschlossenen Stadtteil schaffen, der sich harmonisch an das prägende Ortsbild anschließt.

Konkret sollen ca. 21 Ferienhäuser mit Grundflächen zwischen 80 und 90 m² entstehen, die in ihrer Gestaltung die denkmalgeschützten, historischen Fassaden der Altstadt Friedrichstadts aufgreifen.

Weiterhin ist der Bau von ca. 4 schwimmenden Häusern mit Grundflächen von je ca. 80 m² geplant, die innerhalb der Wasserfläche des Westersielzuges rund um einen schwimmenden Ponton angeordnet werden sollen.

Im Norden des Planbereiches, am Anschlusspunkt zwischen dem alten und dem neuen Hafen ist die Errichtung eines Gästehauses mit einer Grundfläche von ca. 280 m² vorgesehen, das sich in seiner Gestaltung ebenfalls an der historischen Altstadt orientieren soll. Insgesamt sollen hier Übernachtungsmöglichkeiten für bis zu 56 Personen geschaffen werden.

Als ergänzendes Element des Gebietes soll im Süden des Planbereiches ein multifunktionales Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 1.000 m² entstehen, die neben Räumen für die Gebietsverwaltung und Sanitäreinrichtungen auch Sportangebote für den Freizeitsport beherbergen soll. Gleichzeitig soll dieses Gebäude in den Wintermonaten dem Einlagern von Gerätschaften und Booten sowie für Wartungsarbeiten an den Booten zu nutzen sein.

Darüber hinaus ist die Neuerrichtung von Steganlagen im Neuen Hafen geplant. Diese sollen als schwimmende Stege angelegt werden, die zum Festmachen der Fahrgastschiffe der Grachten- und Treeneschiffahrt sowie als Anleger für Sportboote für die Gäste des Gebietes genutzt werden sollen.

Mit der Überplanung des Halbmondgeländes soll das touristische Angebot der gesamten Region aufgewertet werden, sodass ein Nutzen auch für die Stadt selbst gegeben ist. Das aktuell brachliegende Land wird zu einer neuartigen, nachhaltig integrierten Nutzung geführt, die ein zukunftsorientiertes Tourismuskonzept der Stadt Friedrichstadt darstellt.

Neben der Gästegruppe "Familien" erlangt der Kreis der Menschen über 50 Jahren einen wachsenden touristischen Stellenwert. Menschen dieser Zielgruppe sind reisefreudig, wenig saisonal gebunden und verfügen über überdurchschnittlich viel Freizeit, die sie sinnvoll gestalten möchten. Die im Planungsgebiet zulässigen Nutzungen müssen den aktuellen Anforderungen an einen Gästehaus- und Ferienhausstandort gerecht werden.

Gleichzeitig soll durch eine nachhaltige Planung der neue Hafen, der früher als Gewerbehafen genutzt wurde und nun ohne Nutzung brach liegt, zu einem neuen und modernen touristischen Hafen im kleinen Stile ausgebaut werden, der durch seine schwimmenden Stege die Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen entlang des Ufersaumes ermöglicht und für Touristen, die die Stadt Friedrichstadt auf dem Wasserweg erreichen, einen ansprechenden ersten Eindruck vermittelt.

3 PLANUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den o.g. städtebaulichen Zielen für das Plangebiet wird der überwiegende Planbereich als Sondergebiet, das der Erholung dient, gem. § 10 Abs. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Ferienhäuser' festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Ferienhäusern, schwimmenden Ferienhäusern (Schwimmhäusern) und Freizeitanlagen.

Zulässig sind auf die jeweilige Nutzung bezogene Gebäude wie Ferienhäuser, Schwimmhäuser und Freizeitanlagen sowie zugehörige Sanitär-, Verwaltungs- und Nebengebäude, die dem Gebiet dienen. Weiterhin zulässig ist ein Kiosk mit max. 20 m² Verkaufsfläche, das den kurzfristigen Bedarf des Plangebietes decken soll.

Allgemein zulässig sind außerdem Einrichtungen für touristische Nutzungen, die auf die Erlebbarkeit der Natur bzw. des Hafen- und Wassergeschehens ausgerichtet sind. Dies sind: Bootsverleihe, Spielplätze, Angelplätze, Grillplätze, Sonstige Erholungsinfrastruktur mit Parkanlagen, Wegen, Sitzplätzen, Naturbeobachtungsanlagen.

Damit sind sonstige Gewerbebetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe ausdrücklich nicht zulässig.

Die zulässigen Nutzungen werden für die dargestellten Teilbereiche entsprechend der zugeordneten Nutzung einzeln festgesetzt.

Im Norden des Planbereiches wird entsprechend der zugeordneten Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Gästehaus' festgesetzt.

Zulässig ist hier die Errichtung eines Gebäudes des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 56 Betten sowie den dazugehörigen betriebsbezogenen Nebeneinrichtungen (z.B. Hotelverwaltung).

Die Planbereiche, die auf oder in Wasserflächen liegen, werden als Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'touristischer Hafen' festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Errichtung von Stegen und Anlegern für Sportboote und die Eider-Treene-Schifffahrt.

Zulässig sind Anleger, Stege und Pontons.

Die wasserseitig genutzten Flächen im Planbereich werden als Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB mit der Zweckbestimmung 'touristischer Hafen' mit den entsprechenden zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Zulässig sind Anleger für die Eider-Treene-Schifffahrt und Liegeplätze für Sportboote.

Im Norden des Plangebietes wird eine kleine Fläche als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Slipanlage' festgesetzt. Hier ist nur eine Slipanlage zulässig.

Diese eigentlich dem Hafenbereich zuzuordnende Anlage wird aufgrund der Nähe zum vorhandenen Sportboothafen an dieser Stelle im Norden angelegt, um zum einen die verkehrliche Erschließung zu vereinfachen und gleichzeitig den neuen Hafen ohne große Eingriffe in die Böschung möglichst natürlich erhalten zu können.

Diese Festsetzungen ermöglichen eine dem Standort auf der vom Wasser umgebenen Halbinsel angemessene wasser- und tourismusbezogenen Nutzung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche (GR) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Für alle Bauflächen wird eine zulässige Grundfläche definiert. Alle Gebäude dürfen aus Gründen des Schutzes des Ortsbildes und des Denkmalschutzes sowie des Landschaftsschutzes nur ein Vollgeschoss aufweisen.

Die Begrenzung der zulässigen Grundfläche der Ferienhäuser erfolgt, um eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten und zu große, landschaftsunverträgliche Gebäude zu vermeiden. Dabei soll jede Ferienwohneinheit nicht mehr als 70 m² Grundfläche und eine maximale Firsthöhe von 7,0 m aufweisen. Durch die Gestaltung der Ferienhäuser entsprechend der historischen Stadt Friedrichstadt werden für die einzelnen Häuserblocks jeweils separate Baufelder mit zugehöriger Grundfläche festgesetzt.

Für das geplante Gästehaus im Norden wird entsprechend der geplanten Nutzung eine zulässige Grundfläche von max. 300 m² und einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt.

Die Schwimmhäuser im Nordwesten des Plangebietes erhalten eine Begrenzung der Grundfläche von max. 160 m². Hierdurch wird die Errichtung von 4 einzelnen Schwimmhäusern mit jeweils ca. 40 m² Grundfläche und einer maximalen Höhe von 6,0 m über Wasserspiegellhöhe ermöglicht.

Das geplante Multifunktionsgebäude im Süden des Gebietes darf aufgrund der Größe der festgesetzten Grundfläche von max. 1.000 m² und um nicht störend auf die Umgebung und das Plangebiet zu wirken, nur mit einer Höhe von max. 7,50 m errichtet werden, um den Eingriff in das sensible Landschaftsbild innerhalb des FFH-Gebietes sowie in das sensible denkmalgeschützte Ortsbild so gering wie möglich zu halten.

3.3 überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch einzelne Baugrenzen festgesetzt. Durch die Gestaltung der Ferienhäuser wird für jeden Häuserblock ein separates Baufeld festgesetzt, in dem dennoch ausreichend Spielraum für eine flexible Anordnung der jeweils 2 bis 4 zusammenhängenden Ferienhausgebäude vorhanden ist.

Die Baugrenze für das geplante Gästehaus im Norden wird eng um die geplante Bebauung gelegt, um der sensiblen Lage am Rande des bewachsenen Ufersaumes und der Nähe zu den denkmalgeschützten Gebäuden in der Altstadt Friedrichstadts Rechnung zu tragen.

Für die geplanten Stege und den schwimmenden Ponton mit den dort befestigten Wasserhäusern werden auf den Wasserflächen und der Grünfläche entlang des Ufers enge Baugrenzen festgesetzt.

Für das Multifunktionsgebäude wird ebenfalls eine Baugrenze festgesetzt. Diese hält im Westen den erforderlichen Grenzabstand zum Flurstück 17/7 nicht ein. Eine Zustimmung des Eigentümers der Fläche (Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein) liegt vor. Vor Satzungsbeschluss ist eine Eintragung der Baulast vorzusehen.

Die Baugrenzen halten im Übrigen die erforderlichen Abstände zu den Nachbargrenzen ein.

3.4 Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

Festsetzungen bzgl. der Dachformen und -neigungen sollen demnach zur Vermeidung unnötiger Eingriffe in das Landschaftsbild getroffen werden. Die Gebäude sollen sich möglichst unauffällig in die Landschaft integrieren. Auch die Festsetzungen der Außenwandmaterialien werden so erarbeitet, dass sich eine gute Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild und den benachbarten historischen Gebäuden in der Friedrichstädter Altstadt ergibt.

Hierbei wird angestrebt, dass die Ferienhäuser in ihrer Gestaltung die denkmalgeschützten, historischen Fassaden der Altstadt Friedrichstadts aufgreifen und die Silhouette der Stadt harmonisch abschließen. Die Kleinteiligkeit, die das Stadtbild prägt, soll sich somit auf dem Halbmondgelände fortsetzen, die hohe Verdichtung der Altstadt soll hier gefächert auslaufen.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraße 'Halbmond' zu erreichen. Hier schließen private Verkehrsflächen an, die das Plangebiet erschließen.

Die Erschließung der Ferienhäuser erfolgt über einen ca. 6,50 m breiten befestigten Haupterschließungsweg des Gebietes, der in Längsrichtung in der Mitte des Plangebietes verläuft. Entlang dieses Weges werden Parkplätze für die Feriengäste angelegt. Insgesamt sind hier ca. 27 Parkplätze geplant.

Eine große Verkehrsfläche im Norden des Planbereiches dient dem Wenden von Fahrzeugen, insbesondere von Bussen. Sie soll außerdem gelegentlich für Veranstaltungen zur Verfügung gestellt werden.

Weitere Park- und Wendemöglichkeiten werden innerhalb der Sondergebietsfläche (Teilbereich 2) um das Multifunktionsgebäude entstehen. Hier wird auch eine Ausfahrt zur Straße 'Halbmond' geschaffen, die insbesondere durch Müllfahrzeuge und Angestellte des Gebietes genutzt werden kann.

Entlang der Böschungskante zum Ufer des Westersielzuges ist ein Fußweg geplant, der die Gäste zu den Wasserhäusern und dem Gästehaus führt, die Anlagestelle und die Boots Liegeplätze des Hafens fußläufig erschließt und gleichzeitig eine Verbindung aller westlich gelegenen Ferienhäuser mit dem Multifunktionsgebäude herstellt.

Im Norden des Plangebietes innerhalb der Grünfläche ist die Errichtung einer Uferbefestigung in Form einer Treppe von der Böschung bis zur Wasserlinie sowie die Anlage von befestigten Aussichts- und Verweilplätzen vorgesehen.

Zur Verringerung des Oberflächenabflusses und der Bodenversiegelung wird festgesetzt, dass außer der Haupteinfahrtsstraße alle Verkehrsflächen in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden entsprechend des Bedarfes ausgebaut:

Das Gebiet wird entsprechend des Bedarfes von der Schleswig-Holstein Netz AG mit Strom versorgt.

Die Wasserversorgung wird über den Wasserbeschaffungsverband Nord sichergestellt.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserleitung in die städtische Kläranlage Friedrichstadts.

Für das anfallende Regenwasser wurde ein Konzept zur Wiederverwertung erstellt. Demnach wird das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Ferienhäuser, des Gästehauses und des Multifunktionsgebäudes für die Regenwassernutzung gespeichert und verwertet. Das anfallende Niederschlagswasser wird mit vorgeschaltetem Sandfang in die angrenzenden Gewässer abgeleitet. Stellplätze und Wege werden aus versickerungsfähigem Material hergestellt.

Die Müllabfuhr obliegt dem Kreis Nordfriesland. Für das B-Plan-Gebiet ist eine zentrale Müllabfuhr geplant. Zu diesem Zweck werden in ausreichender Zahl handelsübliche Müll- und Abfallbehälter aufgestellt. Eine Fläche im Sondergebiet (Teilbereich 2) um das Multifunktionsgebäude wird ausreichend groß bemessen, um ein Wenden für Müllfahrzeuge zu gewährleisten. Hier wird eine zentrale Abfallsammelstelle eingerichtet. Für jedes Ferienhaus wird zusätzlich eine eigene Müllbox am Erschließungsweg aufgestellt.

Der Feuerschutz wird in der Stadt Friedrichstadt durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sicherzustellen.

3.7 Gewässerschutz

Nach § 61 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dürfen im Außenbereich an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden.

Weiter gehende Vorschriften der Länder bleiben unberührt.

Für das Land Schleswig-Holstein regelt § 35 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) abweichend von § 61 BNatSchG, für welche Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen an Gewässern ein Gewässerschutzstreifen einzuhalten ist.

Gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG dürfen im Außenbereich an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Der Gewässerschutzstreifen liegt deckungsgleich mit der südlichen Plangebietsgrenze, das Plangebiet ist hiervon nicht berührt.

3.8 Deichschutz

Gemäß § 65 (1) LWG ist für den Landesschutzdeich der 10,00 m breite innere Deichschutzstreifen (vom Deichkörper gemessen) in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Inanspruchnahme der Deichschutzstreifen nach § 70 Abs. 1 LWG sind grundsätzlich verboten. Innerhalb dieser Schutzstreifen ist es gemäß § 70 LWG verboten, Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern sowie Gegenstände aller Art zu errichten sowie Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Im Rahmen einer Ausnahmeregelung in Abstimmung mit dem Amt für ländliche Räume dürfen Stellplätze, sofern sie gegen Erosion geschützt werden, innerhalb des 20 m breiten äußeren Deichschutzstreifens errichtet werden.

Für jegliche Nutzung nach § 70 Abs. 1 LWG ist eine Genehmigung des Amtes für ländliche Räume (Küstenschutzbehörde) erforderlich.

3.9 Natur und Landschaft

Die grünordnerischen Belange werden im Einzelnen im nachfolgenden Umweltbericht abgehandelt. Innerhalb des weiteren Planverfahrens werden neben Maßnahmen zum Erhalt bestehender Gehölzstrukturen auch Aussagen zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft getroffen.

3.10 Hinweise

Denkmalschutz:

Gemäß § 15 DSchG gilt: 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 den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 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.

Im Stadtgebiet der Stadt Friedrichstadt befinden sich mehrere Gebäude, die nach § 8 des Denkmalschutzgesetzes geschützt sind. Dies betrifft insbesondere die Gebäude, von denen eine Sichtverbindung zum Plangebiet besteht (Am Fürstenburgwall 7, 9, 11, 12-13, 15). Die gestalterischen Festsetzungen sowie die Höhenbeschränkungen für den Neubau wurden in den Bebauungsplan aufgenommen, um den Schutz der Denkmäler zu gewährleisten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Umgebung im Sinn von § 12 (1) Ziffer 3 DSchG dieser Baudenkmäler anzusehen. Die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn die Veränderung geeignet ist, den Eindruck eines Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen. Dies betrifft insbesondere Bauvorhaben im Umgebungsbereich.

4 FLÄCHENVERTEILUNG

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,8 ha mit folgender Unterteilung:

- | | |
|--|--------------------------|
| • Sondergebiete, die der Erholung dienen | ca. 9.615 m ² |
| • Sonstige Sondergebiete | ca. 1.980 m ² |
| - davon SO 'Gästehaus' | ca. 825 m ² |
| - davon SO 'tour. Hafen' | ca. 1.035 m ² |
| - davon SO 'Slipanlage' | ca. 120 m ² |
| • Verkehrsflächen | ca. 2.855 m ² |
| - davon Privatwege | ca. 1.775 m ² |
| - davon Fußwege | ca. 740 m ² |
| - davon Parkplätze | ca. 340 m ² |
| • Grünflächen 'Schutzgrün' | ca. 2.055 m ² |
| • Wasserflächen 'Hafen' | ca. 1.655 m ² |

5 UMWELTBERICHT

5.1 Einleitung

Für das Scopingverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen dieses Planverfahrens eine Beschreibung der räumlichen Ausgangssituation und eine Beschreibung der ökologischen Ausstattung sowie der Umgebung des Planbereichs vorgelegt.

5.2 Räumliche Ausgangssituation

Das Plangebiet wird geprägt durch die Wasserfläche des Westersielzuges sowie durch den Alten und den Neuen Hafen der Stadt Friedrichstadt.

Im Planbereich befinden sich überwiegend Freiflächen, die nur sporadisch als Festplatz u.ä. genutzt werden. Diese werden als Grünflächen gepflegt und sind teilweise befestigt.

Entlang des östlichen Ufers des Westersielzuges, der die Verbindung zwischen Eider und Treene herstellt, ist eine Gehölzreihe vorhanden.

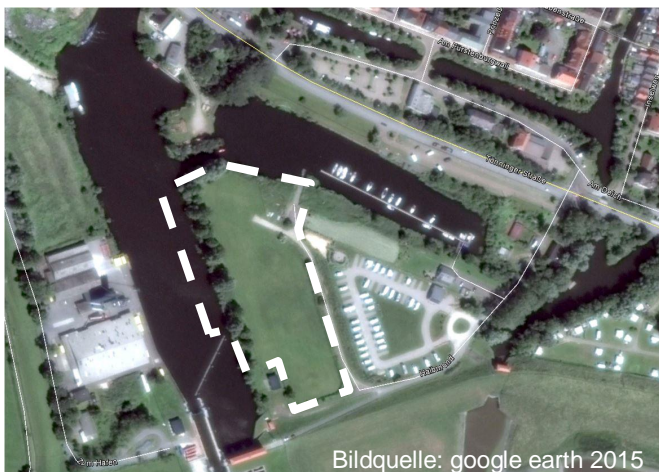
Die Uferbereiche im Norden und Westen des Plangebietes zum Westersielzug fallen steil zu den Wasserflächen hin ab und sind stark eingewachsen. Hier sind einzelne Überhänger aus Kopfweiden vorhanden, die längere Zeit nicht geschnitten wurden.

Der Geltungsbereich schließt nach Süden mit der Schleuse bzw. mit Flächen des Eiderdeiches ab. Im Osten grenzen ein Wohnmobilstellplatz und der alte Hafen mit einem Sportboothafen an.

Das Gelände verläuft sehr eben und weist Höhen um 2 m üNN auf.

5.3 Ökologische Ausstattung

Der Planbereich ist als Veranstaltungsgelände nur sporadisch in Nutzung. Er ist geprägt durch einen Gehölzstreifen entlang des westlich gelegenen neuen Hafens. Dieser besteht vor allem aus Baumweiden, Stiel-Eiche Pappel, Esche und Weiß-Dorn und stockt weitgehend auf der Böschung zum Gewässer. Nach Norden ist zum Alten Hafen ebenfalls ein Gehölzstreifen auf der Böschung vorhanden, der überwiegend aus Weide, Esche und Weiß-Dorn besteht. Im Wasser ist ein Röhrichtstreifen aus Schilf vorhanden. Die Freifläche des Planbereichs ist teilweise als Rasenfläche unterhalten, teilweise mit Schotter befestigt.



Das Plangebiet wird im Norden durch den Alten Hafen, im Osten durch einen Wohnmobilstellplatz, im Süden durch den Deich entlang der Eider und im Westen durch den Neuen Hafen, der die Verbindung der Wasserstraßen Friedrichstadts zur Eider darstellt, begrenzt. Westlich des neuen Hafens liegen Gewerbeflächen einer Getreidehandlung, die sich deutlich auf das Landschaftsbild auswirken.

5.4 Naturschutzrechtliche Einordnung

Das Plangebiet ist bereits als Veranstaltungsgelände in Nutzung. Die Flächen liegen angrenzend an intensiv touristisch genutzte Bereiche (Wohnmobilstellplätze, Campingplatz), an gewerblich genutzte Flächen (westlich des neuen Hafens), südlich der Bundesstraße 202 und angrenzend an naturschutzrechtlich sensible Bereiche (Natura 2000-Gebiete).

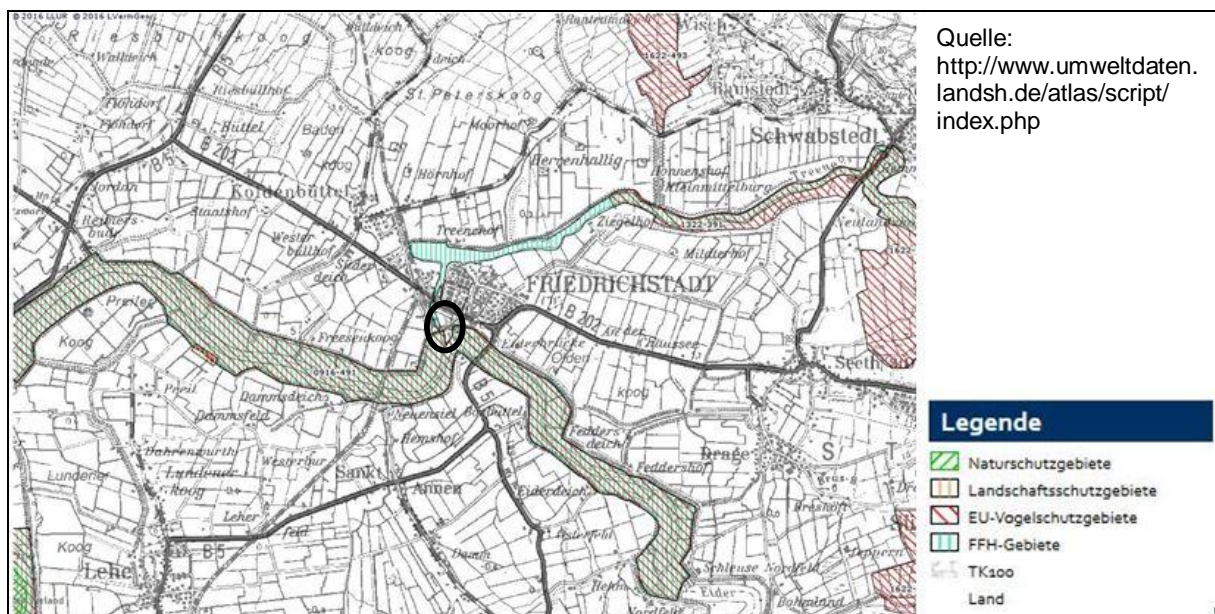
Das Plangebiet umfasst mit der Darstellung der Wasserfläche des neuen Hafens und der geplanten Stege und Ferienhäuser auf dem Wasser Teile des **FFH-Gebietes** 1322-391 'Treene Winderatter See bis Friedrichstadt und Bollingstedter Au'.

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet sind im Uferbereich **gesetzlich geschützte Biotope** gem. § 30 BNatSchG (Röhricht) vorhanden.

Außerhalb des Plangebietes gelten Schutzverordnungen und der Schutz aus unterschiedlichen Gesetzen. Die Lage dieser Schutzgebiete ist der nachfolgenden Karte aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas des MELUR zu entnehmen.

Stichpunktartig sind hier zu nennen:

- Das Plangebiet grenzt an das **FFH-Gebiet** 1719-391 'Untereider' und im **EU-Vogelschutzgebiet** 0916-491 'Ramsar-Gebiet S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete'.
- Gem. Umweltatlas des LLUR-SH liegt das Plangebiet innerhalb eines **maßgeblichen Wiesenvogelbrutgebiet**.
- Zahlreiche Gebäude der Friedrichstädter Altstadt sind **gem. § 8 DSchG** geschützt und in die Denkmalliste eingetragen.



Im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichtes wird eine Bestandsaufnahme (Biotoptypenkartierung) innerhalb des Planbereiches und für die angrenzenden Flächen durchgeführt.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind im Rahmen der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch Neuversiegelung, durch die Einrichtung von Stegen und schwimmenden Ferienhäusern, durch die Veränderung des Landschaftsbildes sowie durch

die mögliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Natura 2000 Gebiete möglich. Diese Beeinträchtigungen werden im Umweltbericht untersucht.

Es ist innerhalb des Umweltberichtes zur Bauleitplanung vorgesehen folgende **Schutzgutbetrachtungen** durchzuführen:

Schutzgut Mensch:

Der Bebauungsplan sieht die Darstellung von mehreren Sondergebieten für die touristische Nutzung auf dem Halbmondgelände vor. Eine grundsätzliche Betrachtung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen (vor allem die Bundesstraße 202 im Norden) wird vorgenommen. Bezogen auf die potenziellen Immissionen wird eine Abstimmung mit dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (technischer Umweltschutz) erfolgen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Es ist vorgesehen, den Planbereich im Rahmen eines biologischen Gutachtens zu Lebensräumen von Pflanzen und Tieren zu untersuchen. Dies soll auf Grundlage von Untersuchungen durchgeführt werden, die im Jahr 2011 für den Bebauungsplan Nr. 18 angefertigt wurden und in diesem Planverfahren aktualisiert werden.

In dieser Untersuchung wird die Ausarbeitung des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr „Beachtung des Artenschutzrechtes in der Planfeststellung“ vom 25.02.2009 (aktueller Stand 2013) berücksichtigt. Darüber hinaus werden die Daten zu Pflanzen und Tieren vom LLUR abgefordert und berücksichtigt. Besondere Bedeutung kommt dabei der Frage zu, inwieweit Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG durch die geplante Nutzung eintreten, die ggf. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG zur Umsetzung des Vorhabens erfordern. Falls CEF-Maßnahmen notwendig werden, werden diese im Gutachten erarbeitet.

Darüber hinaus wird eine Natura 2000 Prüfung bezüglich der südlich und westlich gelegenen Gebiete durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird auch die parallel erarbeitete Bauleitplanung für das östlich gelegene Gelände des Campingplatzes (3. Änd. B-Plan Nr. 9) berücksichtigt.

Schutzgut Boden:

Die Neuversiegelung innerhalb des Planbereiches und die erforderlichen Ausgleichsflächen werden ermittelt sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Die bereits vorhandene Versiegelung wird hierbei berücksichtigt. Für die Bilanzierung wird der „Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 09.12.2013 - Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ zugrunde gelegt.

Schutzgut Fläche:

Bezüglich dieses Schutzgutes werden die Neuinanspruchnahme von Flächen, die Flächenversiegelung und die Zerschneidung von Flächen sowie die Möglichkeiten zur Begrenzung des Flächenverbrauchs dargestellt.

Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer und Grundwasser werden dargestellt. Es werden Maßnahmen beschrieben, die die Versiegelung von Bodenfläche und die Ableitung von Niederschlagswasser soweit wie möglich mindern.

Schutzgut Klima/Luft:

Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes sind durch das Vorhaben aufgrund der in Schleswig-Holstein häufig vorkommenden Winde auch innerhalb des bereits besiedelten Bereiches nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft:

Der Planbereich wurde bisher sporadisch für Veranstaltungen genutzt. Hierdurch ist eine gewisse Vorbelastung der Fläche gegeben. Das Landschaftsbild des Planbereichs wird im Umweltbericht dargestellt (Vorbelastungen durch die westlich gelegenen Gewerbeflächen, durch die B 202, durch den östlich gelegenen Wohnmobilstellplatz und durch den Campingplatz). Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und zur Einbindung der Vorhaben werden entwickelt. Eine verbale Untersuchung von potenziellen Veränderungen des Landschaftsbildes und zu möglichen Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind im Rahmen der Bauleitplanung bezüglich der Denkmale in Friedrichstadt zu berücksichtigen. Sachgüter an der Planung Unbeteiligter sind nicht bekannt.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Friedrichstadts am gebilligt.

Friedrichstadt, den

Bürgermeister