



## Gemeinde Schwabstedt

Begründung  
zum B-Plan Nr. 18  
für das Gebiet südlich der Huder Straße  
und westlich der Straße Hollbusch

Stand Mai 2021

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



# Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Einleitung</b>   | <b>3</b>  |
| 1.1 Räumlicher Geltungsbereich                                   | 3         |
| 1.2 Anlass und Ziel der Planung                                  | 3         |
| <b>2. Übergeordnete Planungsvorgaben</b>                         | <b>3</b>  |
| 2.1 Ziele der Raumordnung  | 3         |
| 2.2 Flächennutzungsplan  | 4         |
| <b>3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> | <b>5</b>  |
| 3.1 Art der baulichen Nutzung                                    | 5         |
| 3.2 Maß der baulichen Nutzung                                    | 5         |
| 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise                      | 6         |
| 3.4 Grundstücksgröße   | 6         |
| 3.5 Anzahl der Wohnungen   | 6         |
| 3.6 Anlagen für den ruhenden Verkehr                             | 7         |
| 3.7 Erschließung   | 7         |
| 3.8 Gestaltungsvorgaben  | 7         |
| 3.9 Grünordnung und Entwässerung                                 | 8         |
| 3.10 Baugrunduntersuchung  | 11        |
| 3.11 Hinweise  | 11        |
| <b>4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>                | <b>11</b> |
| 4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen                       | 13        |
| <b>5. Rechtsgrundlagen</b>                                       | <b>14</b> |

Anhang 1: Knickbestand

Anhang 2: Potenzielle Knickausgleichsfläche

## 1. Einleitung

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) umfasst die Flurstücke 36, 46, 63, sowie Teilstücke der Flurstücke 38 und 39 der Flur 7 der Gemarkung Schwabstedt. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,9 ha und schließt südlich an die bestehende Ortslage an.

Die Gemeinde Schwabstedt mit 1.354 Einwohnern (Stand 31.12.2019) liegt im Kreis Nordfriesland, ca. 12 km südöstlich vom Mittelzentrum Husum und etwa 6 km nordöstlich vom Unterzentrum Friedrichstadt entfernt. Die Gemeinde selbst hat keine Zentrumsfunktion.

### 1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Schwabstedt hat den vorliegenden B-Plan aufgestellt, um die wohnbauliche Entwicklung zu fördern und ortsansässigen Bewohnern Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen. Eine Potenzialflächenanalyse<sup>1</sup> ergab, dass nur wenige Flächen für eine Bebauung in Frage kämen, die jedoch der Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung stehen bzw. mit einer anderen Nutzung (überwiegend Gartenfläche) belegt sind. Diese Flächen sind zudem überwiegend für Einzelhausbebauung geeignet, sodass eine langfristige gezielte Entwicklungs- und Angebotsplanung nicht möglich ist. Viele der vorhandenen Freiflächen eignen sich auf Grund der Bodenbeschaffung nicht (feuchte Senken, in denen sich bei Niederschlag das Wasser sammelt; Retentionsflächen), dienen als Flächen der Allgemeinheit (Sportplätze, Friedhof) oder sind auf Grund fehlender Erschließung nicht geeignet. Untersuchte Alternativflächen<sup>2</sup> ergeben ein ähnliches Bild. Sie greifen entweder deutlich mehr in das Landschaftsbild ein, sind aus naturschutzrechtlichen Gründen von Bebauung freizuhalten (Eider-Treene-Niederung), durch Emissionen beeinträchtigt (Verwertungsbetrieb) und/oder stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Daher hat die Gemeinde eine Fläche im Süden der Ortslage als Wohnbaufläche ausgewiesen, die sich an vorhandene Siedlungsstrukturen anschmiegt und den Ortsrand nach Süden ausdehnt, ohne exponiert in die Tiefe der Landschaft einzugreifen. Dieses Gebiet wird als reines Wohngebiet festgesetzt (WR) und erfüllt die Kriterien, um ein Verfahren nach § 13b durchzuführen (Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile, weniger als 10.000 qm Grundfläche, Wohngebiet dient dem Dauerwohnen, Aufstellungsbeschluss 17.07.2019). Auf den Umweltbericht wird verzichtet.

## 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 Gemeinde Schwabstedt werden im Landesentwick-

<sup>1</sup> Siehe Anlage „Innenpotenzialanalyse“ zum Bebauungsplan

<sup>2</sup> Siehe Anlage „Alternativflächen“ zum Bebauungsplan

lungsplan (LEP) aus dem Jahr 2010 und im Regionalplan V (RPL) aus dem Jahr 2002 festgelegt. Im Folgenden werden nur die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt.

Schwabstedt liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (LEP) bzw. ist Schwerpunktbereich für den Tourismus innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (RPL). Zudem liegt die Gemeinde in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft (LEP). Nordwestlich der Ortlage erstreckt sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (RPL). An der Treene ist im Süden Schwabstedts ein größerer Sportboothafen verzeichnet (RPL). Schwabstedt hat keine zentralörtlichen Funktionen und liegt außerhalb des 10-km-Umkreises des Zentralortes Husum.

Grundsätzlich ist in allen Gemeinden ohne zentrale Funktion eine Wohnungsbauentwicklung für den örtlichen Bedarf möglich. Diese soll sich an vorhandenen Bedarfen orientieren, die zukünftige demographische Entwicklung berücksichtigen und dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung folgen. Mit der noch in Aufstellung befindlichen Fortschreibung des LEP gilt seit dem 17. Dezember 2018 als Basisjahr der Stichtag 31.12.2017 (Wohnungsbestand 684 gemäß Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein). Der wohnungsbauliche Entwicklungsrahmen gilt bis 2030. Ausgehend von 684 Wohneinheiten zum Stichtag kann die Gemeinde Schwabstedt bis zum Jahr 2030 weitere 68 Wohneinheiten zur Verfügung stellen. Davon abzuziehen sind 14 Baufertigstellungen für Wohngebäude in den Jahren 2018/2019 sowie 8 Baufertigstellungen aus dem Jahr 2020. Ferienwohnungen sind nach Aussage der Gemeinde nur vereinzelt vorhanden und fallen prozentual nicht ins Gewicht. Von den 7 identifizierten potenziellen Bauflächen der parallel durchgeführten Innenentwicklungsanalyse ist keine aktuell geeignet, da die Flächen nicht zur Verfügung stehen (potenziell von der Lage und Größe zwar geeignet, jedoch derzeit mit Nutzung - hauptsächlich Garten-, in einem Fall Weidenutzung - belegt). Insgesamt verbleibt somit ein Kontingent von 46 Wohneinheiten bis 2030. Geplant sind bei einer Mindestgrundstücksgröße von 800 ca. 23 Wohngrundstücke mit der Option, dass eine zweite Wohnung als Dauerwohnung allgemein zulässig ist. Für einen kleinen Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes möchte die Gemeinde sich die Option zur Errichtung von Seniorenwohnungen (ca. 8-16) offenhalten, weshalb hier die Mindestgrundstücksgröße größer ausfällt. In der Gemeinde Schwabstedt sind knapp 16% der Wohngebäude mit zwei oder mehr Wohnungen versehen. Bei geplanten 23 Wohngrundstücken wären somit im Plangebiet statistisch ca. 27 Wohnungen zuzüglich der 8-16 Seniorenwohnungen, also insgesamt 43 Wohnungen zu erwarten. Dies liegt unterhalb des Bereiches des Wohnbaukontingents von 46 Wohneinheiten bis 2030.

Die städtebauliche Entwicklung soll grundsätzlich in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen (Kapitel 2.7 LEP). Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Wesentliche Innenentwicklungspotentiale gibt es nach einer Kurzanalyse, die im Anhang der Begründung angefügt ist, in Schwabstedt nicht.

## 2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige FNP der Gemeinde Schwabstedt stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der F-Plan wird im Zuge des Verfahrens mit seiner 11. Änderung berich-

tigt.

### **3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die Gemeinde Schwabstedt möchte der örtlichen Nachfrage nach Wohnraum entsprechen und ein Wohngebiet für ca. 35-43 Wohneinheiten (WE) ausweisen. Vorgesehen ist ein reines Wohngebiet (WR), um speziell auf diesem Sektor für die örtliche Bevölkerung Vorsorge zu treffen und vorwiegend Dauerwohnraum zu schaffen. Dabei soll durch unterschiedliche Angebote und Grundstücksgrößen eine Bandbreite von Familien bis Senioren angesprochen werden. Die Gemeinde entwickelt parallel Auswahlkriterien, da die Nachfrage bereits jetzt das Angebot übersteigt. Das Plangebiet soll vorrangig örtlichen Interessen vorbehalten sein, um eine Abwanderung von Bewohnern - insbesondere junge Familien - aus dem Ort zu vermeiden. Zudem möchte sich die Gemeinde in einem Teilgebiet die Option offen halten, dort seniorengerechte Wohnungen entstehen zu lassen, da auch auf diesem Sektor die Nachfrage entsprechend steigt.

Bei Umsetzung der Planung sind hauptsächlich Boden und Wasser durch Versiegelung betroffen. Insgesamt dürfen ca. 10.650 qm durch Bebauung und Erschließungsstraßen neu versiegelt werden. Das Landschaftsbild verändert sich zugunsten von Bebauung. Ebenso verändert sich der Lebensraum für Flora und Fauna durch Bebauung und Versiegelung. Es wurden parallel eine Biotopkartierung und ein artenschutzfachliches Gutachten erstellt (siehe Kap. 5 „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“), die den Unterlagen beigefügt sind. Im Ergebnis sind etwa 0,9 ha an anderer Stelle als Fläche für den Wiesenvogelschutz herzurichten.

Am nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsrand sind Knickstrukturen betroffen. Sie sollen entwidmet werden und sind an anderer Stelle auszugleichen (siehe Kap. 5).

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

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet festgesetzt. Damit entspricht die Gemeinde der Nachfrage nach Wohnbaufläche und entspricht gleichzeitig dem Charakter der sich nördlich anschließenden Wohnsiedlung. Aus dem Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgenommen, da die Gemeinde dem Dauerwohnen Vorrang gewähren möchte.

Für das Teilgebiet 1 möchte sich die Gemeinde die Option offenhalten, Wohnungen für Senioren zu errichten (ca. 8-16 Wohnungen).

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die GRZ wird für den größten Teil des Plangebietes auf 0,2 festgesetzt, um städtebaulich an die benachbarte Siedlung Hollbusch anzuknüpfen. Lediglich im Teilgebiet 1 (TG 1) im Nordwesten des Plangebietes wird die GRZ auf 0,25 erhöht. Hier sollen nach Vorstellung der Gemeinde entsprechend der demografischen Entwicklung Wohnformen für Senioren entstehen, z.B. in Form von Reihenhäusern oder kompakteren Wohngebäuden. Je nach Art der Gebäude können etwa 8-16 Wohnungen entstehen. Die Nachfrage nach entsprechenden Wohnformen übersteigt bereits jetzt das Angebot. Alternativ können hier auch weitere Wohnungen für Familien entstehen, sollte das Projekt für seniorengerechtes Wohnen nicht verwirklicht werden. Die zulässige GRZ darf im gesamten Plangebiet durch angebaute Terrassen um maximal 20 qm überschritten werden.

Ebenso setzt sich im Plangebiet auch die I-Geschossigkeit fort. Die Traufhöhe wird auf 3,50 m begrenzt, die maximale Firsthöhe auf 9,0 m und entspricht damit der vorherrschenden Bauweise in Schwabstedt. Als Traufkante wird der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut mit der Außenkante Außenwand bezeichnet. Als Firsthöhe gilt die obere Abschlusskante des geneigten Daches. Bezugspunkt für die Höhenentwicklung der Gebäude ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am jeweiligen Grundstück. Diese Definition gilt auch, wenn ein Grundstück an mehr als einer Seite an öffentliche Verkehrsflächen grenzt.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Es wird offene Bauweise festgesetzt, was ebenfalls dem Charakter der benachbarten Wohnsiedlung entspricht. Analog zur Nachbarsiedlung und auch zum Charakter Schwabstedts hält die Baugrenze einen Abstand zur Erschließungsstraße von 5 m ein, um eine räumlich offenere Wirkung zu erzielen.

Es werden überwiegend Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, was der örtlichen Baustruktur entspricht und eine zu große Grundstücksverdichtung verhindern soll. Eine Ausnahme bildet das TG 1 im Nordwesten des Plangebietes. Neben einer leicht erhöhten GRZ von 0,25 soll auch kompaktere Bebauung ermöglicht werden, um an dieser Stelle der Nachfrage nach seniorengerechten/kleineren Wohnungen zu entsprechen. Gleichzeitig soll die Möglichkeit offen gehalten werden, im TG 1 auch Wohngrundstücke zu ermöglichen, weshalb die Festsetzungen hier flexibler gehalten werden.

### 3.4 Grundstücksgröße

Um die dörfliche Struktur mit ihrer eher lockeren Bauweise aufzugreifen, und um zu kleinstrukturierte, enge Bebauung zu vermeiden, wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Bis auf das nordwestliche Grundstück sind 800 qm als Mindestgröße festgesetzt. Dadurch wird eine künftige weitere Aufteilung in kleinere Grundstücke und eine für Schwabstedt untypische engere Bebauung vermieden, die zudem zu einer Überschreitung des zulässigen Wohnraumkontingentes führen könnte. Das nordwestliche Teilgebiet 1 (TG 1) für die geplanten seniorengerechten Wohnungen wird mit einer Mindestgrundstücksgröße von 1.000 qm versehen. Die Wohnform mit mehreren Wohnungen im Gebäude rechtfertigt diese Größe, da ja auch die entsprechende Infrastruktur auf dem Grundstück (Stellplätze, Abfallcontainer etc.) vorgehalten werden muss. Die Mindestgrundstücksgröße von 1.000 qm ist zugleich auch bei einer Bebauung mit Einzel- oder Doppelhausbebauung vertretbar, da direkt angrenzend ähnliche Grundstücksgrößen auch in der Siedlung Hollbusch vorhanden sind. Die bauliche Struktur der Siedlung wird so im Plangebiet fortgesetzt, sodass das Plangebiet sich nahtlos in das städtebauliche Gesamtbild der Ortslage einfügt.

### 3.5 Anzahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen wird auf 2 je Wohngebäude und Doppelhaushälfte begrenzt, um eine unangemessene Verdichtung und damit auch einhergehend verkehrliche Belastung des Wohngebietes zu vermeiden. In Schwabstedt sind lediglich ca. 16% der Wohngebäude mit zwei und mehr Wohnungen ausgestattet. Es ist davon auszugehen, dass auch im Plangebiet nur in einem geringfügigen Teil der Wohngebäude eine zweite Wohnung eingerichtet wird, sodass die Zulässigkeit von 2 Wohnungen im Wohngebäude angemessen

sen erscheint. Dies eröffnet zum Beispiel auch die Möglichkeit einer Dauervermietung, die ein finanzielles Standbein zur Finanzierung des Bauvorhabens sein können. Ferienwohnungen werden explizit ausgeschlossen, da das Dauerwohnen Vorrang hat.

Im TG 1 sind 8 Wohnungen im Wohngebäude zulässig, da hier vorgesehen ist, seniorenge-rechte Wohnungen in einer kompakteren Anlage zu verwirklichen. Durch eine moderate GRZ von 0,25 und die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße werden dabei uner-wünschte städtebauliche Entwicklungen vermieden.

### 3.6 Anlagen für den ruhenden Verkehr

Die Anzahl der Stellplätze auf privatem Grund wird vertraglich mit dem Grundstückskauf geregelt. Ziel ist, mit der Anlage von Stellplätzen auf privaten Grundstücken den öffent-lichen Straßenraum in seiner räumlichen Wirkung und Aufenthaltsqualität zu stärken. Durch die geplante Gestaltung des Straßenraumes, die eine Trennung von Fahrbahn und Fußweg allenfalls durch ein Tiefbord vorsieht, und durch an passender Stelle ergänzte Baumpflanzungen wird die Funktion des Straßenraums als öffentliche Aufenthalts- und Begegnungsfläche unterstrichen. Ein öffentlicher Parkplatz für 6 Pkw sorgt für zusätzli-che Entlastung des Straßenraumes.

### 3.7 Erschließung

Das Plangebiet wird im Wesentlichen von der Huder Straße 6 aus erschlossen. Hierfür hat die Gemeinde Teilstücke von Privatgrundstücken erworben. Die Möglichkeit der Zufahrt über das Grundstück Huder Straße 6 ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr sowie dem Kreis als Träger der K 31 (Huder Straße) abgestimmt worden. Die Straßenpla-nung für das Plangebiet wird parallel durchgeführt. Die Haupteerschließung, die mit ei-nem Wendeplatz für z.B. 3-achsige Müllfahrzeuge versehen ist, weist eine Breite von 6,25 m einschließlich Seitenstreifen auf, die Stichstraße nach Osten eine Breite von 5 Metern zuzüglich einer Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge (Anlieferverkehr, Ret-tungsfahrzeuge u.ä.). Die Verkehrsflächen sind ebenengleich geplant. Zur besseren Stra-ßenführung und Ebenenanpassung sind vorhandene Senken von 1,50m auf 2,50 m NHN aufzufüllen.<sup>3</sup>

Die Schmutzwasserentsorgung wird an das vorhandene Entsorgungssystem angeschlossen und auf Grund des Gefälleunterschiedes mittels einer Pumpe, die im Plangebiet instal-liert wird, in das Entsorgungssystem der Gemeinde geleitet. An weitere Versorgungsme-dien kann ebenfalls angeschlossen werden (Strom, Wasser, Telekommunikation etc.). Die Löschwasserversorgung ist durch Anschluss an vorhandene Leitungssysteme ebenfalls gesichert. Als Grundschutz ist eine den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW entsprechende Löschwasserversorgung von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für eine Dauer von zwei Stunden sicherzustellen. Innerhalb des Plangebietes werden bei Bedarf im Zuge der Er-schließungsplanung zusätzliche Hydranten installiert, um die maximal zulässigen Abstän-de einzuhalten. Hierzu sind an geeigneter Stelle Unterflurhydranten PN 16 nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten PN 16 nach DIN 3222 einzubauen. Die Abstände von Hydranten dürfen dabei 150 m nicht übersteigen. Für den ersten Löschangriff und zur Rettung von Personen darf die maximale Entfernung zwischen Grundstückszugang und Hydrant in ei-ner öffentlichen Verkehrsfläche maximal 75 m Lauflinie betragen. Standorte von Hydran-ten sind mit Hinweisschildern für die Feuerwehr nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

<sup>3</sup> Straßenplanung Büro IGN, Schleswig

### 3.8 Gestaltungsvorgaben

Es werden nur wenige Rahmenbedingungen vorgegeben, um eine größtmögliche Flexibilität für individuelle Gestaltung zu ermöglichen. So gibt es Vorgaben für Materialien für Fassaden und Dacheindeckung sowie für Dachformen. Dachneigungen für Hauptgebäude müssen mindestens 30° betragen, wobei für Garagen und Carports sowie Nebenanlagen auch Flachdächer zulässig sind. Während für Hauptgebäude als Dacheindeckung Dachpfannen und - bei Einhaltung der Mindestabstände - auch Reet zulässig sind, können Garagen, Carports und Nebenanlagen von diesen Vorgaben abweichen. Damit soll die ortstypische Gestaltung mit geneigten Dächern auf Hauptgebäuden fortgesetzt, gleichzeitig ein gewisser Spielraum bei der Dachneigung und -eindeckung ermöglicht werden. Doppelhäuser sind gegeneinander versetzt zu erstellen, um die Fassade aufzulockern. Wintergärten werden auf eine Größe von 20 qm beschränkt. Für Einfriedungen wird lediglich eine maximale Höhenbeschränkung bis 0,80 m festgesetzt. Großflächige Schotter-, Stein-, Kies- und Splittgärten werden auf den Grundstücken untersagt, um zu einen den Boden- und Wasserhaushalt des Plangebietes zu schützen, zum anderen gestalterisch auf den öffentlichen Straßenraum einzuwirken. Die Landesbauordnung (LBO) § 8 gibt bereits vor, dass unbebaute Grundstücksteile wasseraufnahmefähig zu belassen oder wiederherzustellen und zu begrünen oder bepflanzen sind. Mit dem Ausschluss großflächiger Schotter-, Stein-, Kies- und Splittgärten wird diese Vorgabe konkretisiert. Die Versiegelung durch derartige Gestaltungsformen ist mittlerweile in vielen Gemeinden problematisch geworden und soll daher im Plangebiet ausdrücklich untersagt werden. Mit den gestalterischen Festsetzungen wird ein grober Rahmen gebildet, innerhalb dessen die einzelnen Wohngebäude gestaltet werden können.

### 3.9 Grünordnung und Entwässerung

#### Knicks:

Südlich und nördlich entlang der Plangebietsgrenze erstrecken sich Knicks, die entwidmet, aber erhalten bleiben sollen. Hierzu ist ein Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen und nach Erteilung der Genehmigung der entwidmete Knick nach Maßgabe zu ersetzen (Verhältnis 1:1), da Knicks zu den gesetzlich geschützten Biotopen gehören. Insgesamt beträgt die Länge des Knickersatzes 606 m (siehe Anlage 1). Knickersatz wird über ein noch zu benennendes Ökokonto realisiert. Ein Teil kann eventuell auf der gemeindeeigenen Ausgleichsfläche Flurstück 37 der Flur 10 der Gemarkung Schwabstedt verwirklicht werden, auf der bereits im Ökokonto der Gemeinde Mischwald angelegt wurde (Anlage 2). Die noch zu entwidmenden Knicks werden als Pflanzflächen mit der Bindung zum Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher im B-Plan festgesetzt. Der südlich verlaufende Knick ist entlang der Plangebietsgrenze zu ergänzen und wird als Fläche für Bepflanzung festgesetzt, um das gesamte Plangebiet zur freien Landschaft hin abzuschirmen bzw. einzubetten. Die vorhandenen und ergänzten Knicks sind von den Anliegern zu pflegen und zu erhalten. Eine gärtnerische Überprägung ist nicht zulässig. Geeignet sind für die Neuanlage und als Ersatzpflanzung bei Abgängen insbesondere folgende heimische Gehölze:

Bäume: Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche

Sträucher: Weißdorn, Roter Hartriegel, Hasel, Hainbuche, Wildapfel, Schlehdorn, Vogelkirsche, Eberesche, Gemeine Traubenkirsche

Für weitere geeignete Gehölze wird auf Anhang C "Liste typischer Gehölzarten Schles-



wig-Holsteinischer Knicks - Schlehen-Hasel- Knicks" des Erlasses des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (V 534-531.04) "Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz" in der Fassung vom 20. Januar 2017 verwiesen. Für die Pflege von Knicks gilt der genannte Erlass entsprechend.

Im Westen besteht am Plangebietsrand eine Baumreihe (teilweise außerhalb des Plangebietes), die im B-Plan ebenfalls als zu erhaltende Pflanzfläche festgesetzt wird. Im Osten befindet sich unmittelbar außerhalb des Plangebietes entlang des Bahndammes ein Gehölzstreifen, der von der Planung selbst nicht berührt ist.

#### Grünflächen:

Im Plangebiet sind zwei alte Eichen, die zu erhalten sind. Im B-Plan wird um den Standort der Eiche im TG 1 ausreichend Abstand von Bebauung vorgesehen (9 m zur Baugrenze von TG 2 und 7 m zur Baugrenze von TG 1). Im Fall der südlichen Eiche wird sie in eine öffentliche Grünfläche eingebettet, in die ein Spielplatz integriert wird. Eine zweite öffentliche Grünfläche liegt auf der gegenüberliegenden Seite.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (Weide) mit Knicks, Bäumen und Gehölzen in den Randbereichen und kleinräumiger Pflanzstruktur dar. Es wurden zur besseren Einschätzung der Fläche eine Biotopkartierung<sup>4</sup> und ein Artenschutzgutachten<sup>5</sup> erstellt (siehe Kapitel 5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).

#### Entwässerung:

Gemäß Bodengutachten<sup>6</sup> sind die Böden im Plangebiet von unterschiedlicher Qualität und reichen von Pseudogley-Kolluvisol (Schluff bis Ton über Lehm) über Braunerde (Lehmsand über Lehm) bis zu Kalkmarsch (Schluff bis Ton). Die Wasserstände sind schwankend, die Böden sind jedoch nur eingeschränkt bis nicht versickerungsfähig. Teil- und zeitweise steht Grundwasser bis 80 cm unter Flur. Zur Entwässerung ist daher eine Regenwasserrückhaltung erforderlich. In die Entwässerung wird auch die Siedlung Hollbusch (nördlich gelegenes Siedlungsgebiet) sowie ein Teil der Huder Straße einbezogen. Die ursprünglich angedachte Variante, ein Regenrückhaltebecken in das Plangebiet zu integrieren, wurde durch neue Erkenntnisse und Entwicklungen verworfen. Derzeit erfolgt die Regenwasserrückhaltung der Gemeinde Schwabstedt dezentral über mehrere Rückhaltebecken, was letztlich einen hohen Unterhaltungs- und Pflegeaufwand bedeutet. Seitens des Wasser- und Bodenverbandes wurde signalisiert, dass Interesse an einer zentralen Rückhaltung besteht. Für dieses Vorhaben wurde zwischenzeitlich eine geeignete Fläche südlich des Kuhfennenweges (südlich des Plangebietes) identifiziert und mittlerweile käuflich erworben. Es eignet sich von der Lage und Größe her, um als zentraler Polder anfallendes Oberflächenwasser der Gemeinde Schwabstedt zentral aufzufangen und kontrolliert abzugeben. In der Übergangszeit bis zur Realisierung des Polders kann das Plangebiet mit der Siedlung Hollbusch und dem Teilstück der Huder Straße direkt in einen offenen Graben am südlichen Plangebietsrand einleiten, da das Plangebiet von Norden nach Süden abfällt. Vorgeschaltet wird ein Sandfangbecken im Plangebiet, von dem aus das gefilterte Oberflächenwasser in den Graben gelangt. So wird sichergestellt, dass das Oberflächenwasser schadstoffarm in das Grabensystem eingeleitet wird und Pflanzen und Tieren nicht schadet. In diesen Graben wird bislang auch Oberflächenwas-

4 BioConsult SH GmbH & Co KG, Husum; Fachgutachten Flora, Juli 2020

5 BioConsult SH GmbH & Co KG, Husum; Artenschutzfachliche Betrachtung, August 2020

6 Erdbaulabor Gorowski, Schuby; Vorerkundungsbericht, 08.01.2019

ser aus dem Hollbusch eingeleitet. Da jedoch Sanierungsbedarf für die Entwässerung dieser Siedlung besteht, wird eine neue Leitung aus dem Hollbusch (zwischen Hausnummer 20 und 22) gezogen, über die öffentlichen Flächen an der schmalsten Stelle nach Süden durch das Plangebiet geführt und entwässert zusammen mit dem Oberflächenwasser aus dem Plangebiet in den Graben. Da der südöstliche Teil des Plangebietes tiefer liegt, empfiehlt sich von dort eine direkte Einleitung in den Graben nach Osten. Von dort führt das Grabensystem zum Papenhörner Sielzug des Sielverbandes Südfeld-Oldenkoog und wird letztlich mittels eines Schöpfwerkes in die Treene geleitet, die wiederum in die Nordsee entwässert. Die hydraulische Belastung des Vorfluters Papenhörner Sielzug soll dabei eine Einleitmenge von 60 l/s nicht überschreiten und ist entsprechend bei Erfordernis zu drosseln.

Nach Fertigstellung des Polders wird erneut geprüft, ob die „direkte“ Entwässerung aus dem Plangebiet in den Papenhörner Sielzug ausreichend ist und beibehalten werden kann, oder ob eine „Umleitung“ über den Polder in den Sielzug erforderlich wird. Das Entwässerungskonzept wurde mit der unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband abgestimmt. Die Entwässerung des Plangebietes ist somit gesichert.

#### Umgang mit Regenwasser:

Seit 2019 ist für Neubaugebiete der Erlass des Ministeriums zum Umgang mit Regenwasser anzuwenden ("Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser - Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A-RW 1)"). Ziel ist, den natürlichen Wasserhaushalt weitgehend zu erhalten und anfallendes Regenwasser im Plangebiet zu belassen und dort zu versickern, verdunsten oder zurückzuhalten, bzw. Maßnahmen zu ergreifen, um die Eingriffe zu minimieren. Versiegelungen durch Bebauung und Verkehrsflächen führen stets zu Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushaltes. Dies ist auch im vorliegenden Plangebiet der Fall. Eine Versickerung ist auf Grund der Bodenverhältnisse kaum möglich. Verdunstung kann durch entstehenden Gärten und die vorgesehenen Grünflächen bedingt erfolgen. Die niedrige GRZ von überwiegend 0,25 und im TG 1 von 0,25 schränkt die Versiegelung ein, ebenso eine moderate Erschließung mit einer Straßenbreite von 6,25 bzw. 5 m einschließlich Seitenstreifen. Für die schmalere Stichstraße wird Pflasterung empfohlen, so dass sie sich auch optisch absetzt. An geeigneten Stellen in der Erschließungsstraße sind Straßenbäume vorgesehen, die für zusätzliche Verdunstung sorgen können. Durch das Verbot von großflächigen Stein-, Kies-, Schotter- und Splittgärten kommt der Begrünung der Gärten eine - wenn auch geringe - Bedeutung für das lokale Kleinklima zu. Weitere Maßnahmen sind ohne weitere Einschnitte in das Vorhaben nicht möglich. Regenwasser, das nicht im Plangebiet verbleiben kann, wird in den südlich anbindenden Graben entwässert, gelangt von dort in die Vorflut Papenhörn und letztlich in die Treene (siehe dazu oben „Entwässerung“).

#### Hochwasserschutz:

Das Plangebiet liegt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet. Um Schäden durch Starkregenereignissen auf Grund des abfallenden Geländes in den tiefer liegenden Bereichen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm über dem höchsten Punkt der an dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßen-gradiente liegen muss. Zudem sind vorhandene Senken im Gelände von 1,50 m NHN auf 2,50 m NHN im Zuge des Straßenbaues zu verfüllen, um Stauwasseransammlungen zu vermeiden.

### 3.10 Baugrunduntersuchung

Für das Plangebiet wurde ein Bodengutachten<sup>7</sup> erstellt. Es wurden Bohrungen bis 6 m Tiefe vorgenommen. Überwiegend ergaben die Auswertungen der Bohrkern in den oberen Lagen organischen, sandigen, schwach kiesigen, schwach schluffigen Boden, teils in tieferen Schichten schluffig, in einigen Proben teils wasserführend in locker-mitteldichter/ mitteldichter Lage bis hin zu breiiger, weich-steifer Konsistenz in tieferen Lagen. Eine Bohrung weist ca. 1 m unter Gelände zersetzten Torf aus.<sup>8</sup> Die Tragfähigkeit des Bodens wird in den organischen Oberböden als nicht geeignet, bei anstehenden Torfen und organischen Böden als sehr gering tragfähig, bei anstehenden Sanden in den tieferen Schichten als mäßig bis gut tragfähig und nur gering verformbar bezeichnet.<sup>9</sup> Grundsätzlich ist das Plangebiet mit Aufwendungen (Bodenaustausch/-verbesserung, ggf. teils Tiefgründung) für Bebauung geeignet. Empfohlen werden 4 Sondierungen je Wohnhaus bis 6 m unter Gelände mit Gründungsbericht und Standsicherheitsuntersuchung.<sup>10</sup>

### 3.11 Hinweise

#### Archäologischer Denkmalschutz:

Es gilt § 15 Denkmalschutzgesetz: 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 oder die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die 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.

## 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 zugelassen, insbesondere bezüglich der Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden.

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.

In ca 1 km südlicher Entfernung verläuft eine Hauptverbundachse, die großteils identisch ist mit dem EU Vogelschutzgebiet Eider-Treene-Sorge- Niederung sowie dem FFH-Gebiet Winderatter See bis Friedrichstadt und Bollingstedter Au. Diese Schutzgebiet sind durch das Bauvorhaben nicht betroffen, Auswirkungen sind auf Grund der Entfernung nicht zu

---

7 aaO

8 Ebenda, Seite 2

9 Ebenda, Seite 3-4

10 Ebenda, Seite 10

erwarten.

Durch bauliche Nutzungen und Versiegelungen entstehen grundsätzlich Eingriffe in den Naturhaushalt, in Boden, Wasserhaushalt und Landschaft.

Mit der geplanten Bebauung findet Bodenversiegelung statt. Es können etwa 10.650 qm neu versiegelt werden. Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB zur Bereitstellung von Wohnbaufläche durchgeführt. Er erfüllt die dafür erforderlichen Voraussetzungen:

- Grundfläche weniger als 10.000 qm
- Festsetzung von Wohnnutzung
- Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile

Für Verfahren nach § 13 b BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist insgesamt kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Gleichwohl sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Zu diesem Zweck wurden sowohl eine Biotopkartierung<sup>11</sup> als auch eine artenschutzfachliche Begutachtung durchgeführt.<sup>12</sup>

Als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH, die durch die geplanten Vorhaben zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden können, ist Knick entlang der südlichen und nördlichen Plangebietsgrenze betroffen. Diese Knicks sollen erhalten bleiben, sind jedoch zu entwidmen, da die privaten Grundstücke direkt an den Knickfuß laufen. Sofern Knicks nicht mit einem (beidseitigen) 2 bis 3 m breiten öffentlichen Pflegestreifen versehen sind, sind diese Knicks zu entwidmen und nach Maßgabe zu ersetzen. Bei Entwidmung aber Erhalt der Knicks erfolgt der Ausgleich im Verhältnis 1:1. Vor Eingriffen in Knicks ist die Genehmigung der zuständigen Fachbehörde einzuholen bzw. ein Antrag auf Entwidmung zu stellen. Im B-Plan werden sie als Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der südliche Knick soll dabei nach Osten hin entlang der Plangebietsgrenze verlängert werden. Die im Plangebiet vorhandenen zwei alten Eichen sollen erhalten bleiben und werden entsprechend im B-Plan festgesetzt. In einem Radius von 5 m, gemessen ab Stammmitte, dürfen keine Versiegelungen durch Bebauung und Verkehrsflächen oder sonstige die Baumgesundheit beeinträchtigenden Ablagerungen oder Nutzungen stattfinden.

Das Plangebiet weist unterschiedliche Biotoptypen auf, die anfänglich zu der Annahme führten, dass es sich um ein geschütztes Biotop handeln könnte (mesophiles Grünland). Die Kartierung ergab, dass alle untersuchten Flächen zum artenarmen bis mäßig artenreichen Grünland gehören. Die Biotopkartierung kommt zu folgender Bewertung: Insgesamt wurden 11 wertgebende Arten kartiert (Tabelle 1 im Anhang). Zum Zeitraum der Kartierung war die Fläche beweidet und konnte flächendeckend kartiert werden. Die Diversität der Arten auf dieser Fläche nahm nach Osten hin deutlich ab. Auf den Flächen kommen zwar wertgebende Arten vor, jedoch nicht in einer solchen Deckung und Regelmäßigkeit, dass eine Klassifizierung als Mesophiles Grünland in Betracht gezogen werden könnte. **Die Flächen unterliegen somit nicht dem Schutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG (LLUR 2018).**

<sup>13</sup>

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

11 BioConsult SH GmbH & Co KG, Husum; Fachgutachten Flora, Juli 2020

12 BioConsult SH GmbH & Co KG, Husum; Artenschutzfachliche Betrachtung, August 2020

13 BioConsult SH GmbH & Co KG, Husum; Fachgutachten Flora, Seite 5

des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten.

Der B-Plan umfasst landwirtschaftlich genutzte Grünfläche mit Knicks in Randlage und zwei alten Eichen innerhalb des Plangebietes. Auf Grund der Struktur des Plangebietes und mangelnder Feuchtbereiche und Wasserflächen kann das Vorkommen von **Amphibien** und **Reptilien** ausgeschlossen werden. **Fledermausarten** wurden nicht explizit untersucht, es ist aber anzunehmen, dass sie auf Grund der vorhandenen Strukturen vorkommen, und zwar hauptsächlich Breitflügel-, Zwergfledermaus und Großer Abendsegler. Von anderen Fledermausarten wie Rauhaut, Wasser- und Fransenfledermaus wurden in den letzten Jahren Sichtungen gemeldet.<sup>14</sup> Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Fledermausarten wird jedoch nicht vermutet, da im Plangebiet weder alte Gehölzbestände noch Gebäude vorhanden sind, deren Entfernung potenzielle Quartiere vernichten könnte.<sup>15</sup>

Brutvögel aus der Gilde der **Bodenbrüter** können durch die Baumaßnahmen gestört werden (z.B. durch Zerstörung von Gelegen, Störung bei der Brut). Brutvögel aus der Gilde der **Bodenbrüter** können durch die Baumaßnahmen gestört werden (z.B. durch Zerstörung von Gelegen, Störung bei der Brut). Es sind daher entsprechende Maßnahmen zu ergreifen:

- Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Vegetationssaison (01. Oktober bis 28./29. Februar)
- ist eine Baufeldräumung innerhalb der o.g. Zeit nicht möglich, hat die Verhinderung von Ansiedlung durch Vergrämuungsmaßnahmen zu erfolgen (z.B. Flatterband)

Für die Gilde der **Gehölzbrüter** sind im räumlichen Zusammenhang Knicks mit heimischen Gehölzen anzupflanzen.<sup>16</sup> Als Ausgleich für den Verlust von Lebensraum sind ca. 0,9 ha an anderer Stelle für den **Wiesenvogelschutz** zu entwickeln. Dafür ist eine Fläche in ausreichender Entfernung zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen zu wählen, die in räumlicher Nähe bis zu 100 m keine Vertikalstrukturen wie Wald oder Knicks aufweist (potenzielle Ansitze für Prädatoren). Empfohlen wird eine räumliche Umsetzung im Bereich der Treene.<sup>17</sup> **Für diese Maßnahmen werden Flächen eines noch zu benennenden Ökokontos im selben Naturraum in Anspruch genommen.**

Unter Berücksichtigung der im Artenschutzgutachten gelisteten Maßnahmen stehen artenschutzrechtliche Belange der Bauleitplanung nicht entgegen. Das Artenschutzgutachten sowie die Biotopuntersuchung sind Bestandteil der Planunterlagen.

#### 4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die überbaubare Fläche der Baugebiete wird durch eine GRZ auf das notwendige Maß reduziert, wobei die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO deutlich unterschritten wird. In einem Teilabschnitt (TG 1) wird kompaktere Bebauung zugelassen (GRZ 0,25), die zusätzlich boden- und ressourcenschonend ist.

Durch die Begrenzung auf ein Vollgeschoss wird der Eingriff in das Landschaftsbild vermindert, der durch Neubebauung entsteht.

Knicks werden zwar entwidmet, bleiben jedoch durch Festsetzung erhalten und werden zum Teil ergänzt, um das Plangebiet in die Landschaft einzubinden.

<sup>14</sup> BioConsult SH GmbH & Co KG, Husum; Artenschutzfachliche Betrachtung, Seite 14

<sup>15</sup> Ebenda Seite 34

<sup>16</sup> Ebenda, Seite 38

<sup>17</sup> BioConsult SH GmbH & Co KG, Husum; Artenschutzfachliche Betrachtung, Seiten 37, 38

Die beiden im Plangebiet vorhandenen Eichen bleiben erhalten und werden im B-Plan festgesetzt.

Zum Schutz von Bodenbrütern werden Maßnahmen ergriffen, um die Eingriffe gering zu halten (z.B. zeitliche Begrenzung der Baufelddräumung, Vergrämung).

## 5. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162
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 05.04.2017 (GVOBl. Schl.-H., Nr. 6, S. 222)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)
8. Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 11. Oktober 2002 (Amtsbl. 2002, 747)
9. Regionalplan für den Planungsraum III des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 20.12. 2000 (Amtsbl. 2001, 49)

Anlage 1  
Knickbestand



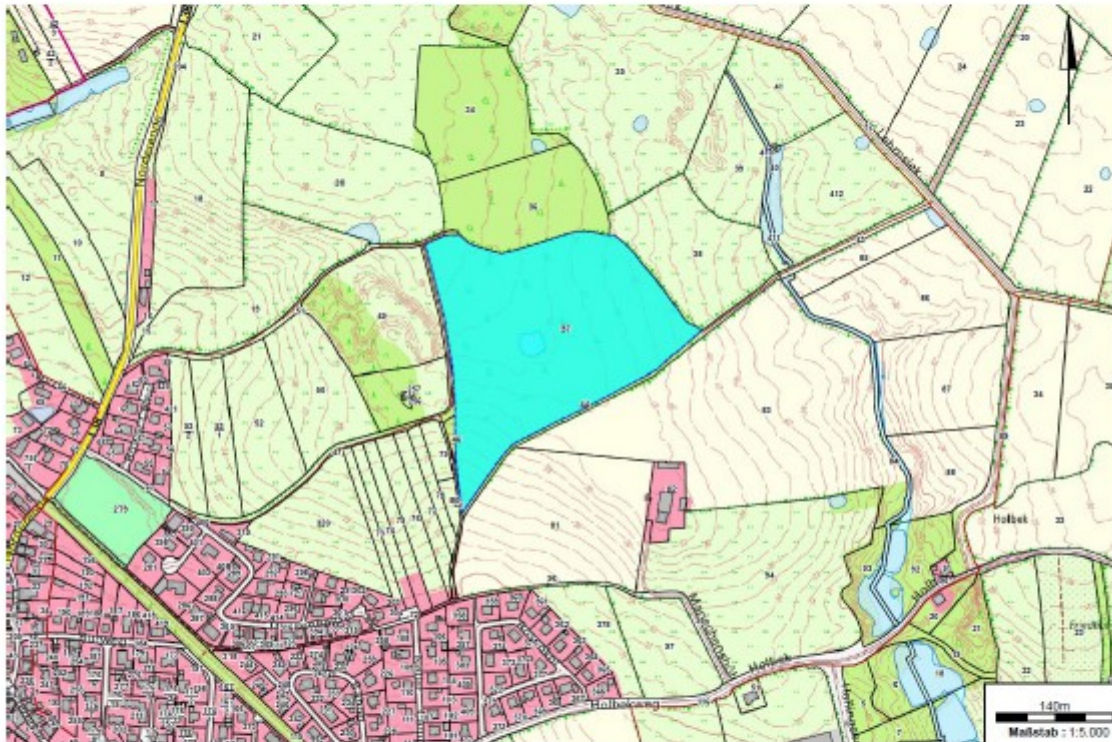
-  vorhandene Knicks (gesamt 606 m)
-  Baumreihe
-  Hecken und Gehölze
-  zu erhaltender Baumbestand
-  Plangebietsgrenze





## Anhang 2

### Potentielle Knickausgleichsfläche



Flurstück 37, Flur 10, Gemarkung Schwabstedt des Ökokontos Schwabstedt  
Erweiterung des Mischwaldes um Knickausgleichsflächen  
Insgesamt zu ersetzende Knicklänge: 606 m