Gemeinde Schwabstedt

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

Stand September 2021

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

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 3
1.2 Anlass und Ziel der Planung 3
2. Übergeordnete Planungsvorgaben 3
2.1 Ziele der Raumordnung 3
2.2 Flächennutzungsplan 6
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung 6
3.1 Art der baulichen Nutzung 7
3.2 Maß der baulichen Nutzung 7
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise 8
3.4 Grundstücksgröße 8
3.5 Anzahl der Wohnungen 8
3.6 Anlagen für den ruhenden Verkehr 9
3.7 Erschließung 9
3.8 Gestaltungsvorgaben 9
3.9 Grünordnung und Entwässerung 10
3.10 Baugrunduntersuchung 13
3.11 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise 13
4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 14
4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 17
5. Rechtsgrundlagen 18

Anhang 1: Knickbestand

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 1.340 Einwohnern (Stand 31.12.2020) 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, da die Nachfrage nach Wohngrundstücken trotz bereits reger Baumaßnahmen in den den vergangenen 2 Jahren ungebrochen ist. Zudem möchte sie auch die die Option eröffnen, im Plangebiet Wohnungen für altersgerechtes Wohnen umzusetzen, um dem demografischen Trend zu entsprechen. Weil andere potentielle Entwicklungs- und Alternativflächen nicht zur Verfügung stehen (siehe auch Kap. 2.1 Ziele der Raumordnung), hat die Gemeinde eine Fläche im Süden der Ortslage als Wohnbaufläche ausgewiesen. Sie schmiegt sich an vorhandene Siedlungsstrukturen an und dehnt den Ortsrand nach Süden aus, 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 Landesentwicklungsplan (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.
Es wurde eine Innenpotenzialanalyse[1] erstellt sowie Alternativflächen untersucht. Die Potenzialflächenanalyse 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[2] 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.
Im Folgenden wird der Bedarf der Gemeinde nach Ausweisung von Wohnraum im vorliegenden Umfang erläutert. Zu Grunde gelegt werden dabei die Analyse „Wohnungsmarkt Nordfriesland“[3] sowie Daten des Statistikamtes Nord[4]. Die Wohnungsmarktanalyse kann dabei nur bedingt herangezogen werden, da das Untersuchungsraster auf der Ebene der Zentralorte mit Verflechtungsbereich, jedoch nicht auf der kleinräumigen Gemeindeebene angelegt ist. Während viele Gemeinden eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung verzeichnen, ist die Einwohnerzahl der Gemeinde Schwabstedt seit dem Jahr 2000 recht konstant geblieben. Die rückläufige Tendenz der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wird dabei durch Zuwanderungen leicht aufgefangen. So konnte sich die Bevölkerungszahl Schwabstedts von 2000 bis 2020 - mit zwischenzeitlichen Ausreißern nach oben und unten - erstaunlich stabil halten (Jahr 2000: 1.330 Einwohner, Jahr 2020: 1.340 Einwohner)[5]. Tendenziell nimmt die Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen zu, die der „bauwilligen“ Gruppe zwischen 30 und 49 Jahren ab. Die Wohnungsmarktanalyse zeigt auf, dass die Haushalte der über 65-Jährigen bis 2035 deutlich steigen wird. Es ist eine Tendenz zum Abwandern in zentrale Orte zu verzeichnen, weil die ältere Bevölkerung in diesen Schwerpunktorten bessere Versorgungs- und Wohnbedingungen vorfindet als auf dem Land. Insgesamt wird jedoch die Anzahl der Haushalte im Verflechtungsbereich bis 2030 stagnieren bzw. leicht sinken. Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass Wohnungen in der Regel nicht altersgerecht sind, ein Modernisierungsstau herrscht und Wohnungen, die vor 1945 entstanden sind, wirtschaftlich kaum modernisierbar sind. Ein weiteres Defizit herrscht auf dem Sektor kleinerer Wohnungen, während größere Wohnungen leichter zu finden sind. Vor diesem Hintergrund ist möglichweise auch die Nachfrage nach Woh-

1 Siehe Innenpotenzialanalyse zum Bebauungsplan; aktualisert 2021; Planungsbüro Methner, Meldorf
2 Siehe Anlage „Alternativflächen“ zum Bebauungsplan; Planungsbüro Methner, Meldorf
3 Wohnungsmarkt Nordfriesland - Herausforderungen und Chancen; Büro ALP, 2019
4 Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein
5 Statistisches Amt siehe ebda

nungsbau in Schwabstedt bei eher stagnierender Bevölkerungsentwicklung zu verstehen. Dies zeigt sich nicht nur in der Nachfrage bei der Gemeinde selbst nach Baugrundstücken - zur Zeit liegen ihr über 20 Anfragen vor -, sondern auch in konkreter Baufertigstellung etwa aus dem Jahr 2020. Während zwischen 2011 und 2019 ein moderater Anstieg der Baufertigstellungen zwischen 1 und 11 Wohnungen pro Jahr zu verzeichnen ist, so wurden allein 2020 23 Baufertigstellungen in der Statistik registriert. Dies ist mehr als je seit dem Jahr 2000 statistisch erfasst wurde. Dabei handelt es sich z.T. um Umnutzung zu Wohngebäuden, vor allem aber um Neubauten (Einfamilien-, Doppel-, Mehrparteienhaus). Wohnungsfertigstellungen aus dem laufenden Jahr 2021 sind nicht bekannt.
Die Nachfrage nach Wohnraum ist in der Gemeinde also nach wie vor ungebrochen und bezieht sich in der Regel auf Einfamilienhäuser. Diese stellen auch gemäß Wohnungsmarktanalyse nach wie vor mit etwa 85% den Hauptanteil des Wohnungsbestandes dar und werden aktuell auch in der Gemeinde nachgefragt. Die oben bereits erwähnte Abwanderung der Bauwilligen in der Altersklasse 30 bis 49 Jahre hat sicher verschiedene Gründe. An Infrastruktur sind in der Gemeinde Grundschule, Kindergarten, Ärzte sowie Bäcker und Frischemarkt für die Grundversorgung vorhanden. Zudem bietet Schwabstedt mit seiner Umgebung und dem Treenebad auch ansprechende Wohn- und Freizeitqualität. Arbeitsplätze finden sich in den größeren umgebenden zentralen Orten Friedrichstadt, Husum oder auch Schleswig. Was fehlt, sind Baugrundstücke in der Gemeinde Schwabstedt. Die wenigen potenziell geeigneten Flächen befinden sich in Privathand und stehen in der Regel nicht zur Verfügung. Die Baufertigstellungen des vergangenen Jahres bestätigen jedoch auch die Beliebtheit der Gemeinde als Wohnstandort. Auf Grund der Nachfrage insbesondere von Familien mit Kindern hat die Gemeinde beschlossen, der Versorgung mit Wohngrundstücken nachzukommen und der Abwanderung Bauwilliger durch die Ausweisung von Wohnbaufläche nicht nur kurzfristig entgegenzuwirken. Dabei hat sie auch die Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen im Blick, für den sie einen Teilbereich des Plangebietes vorgesehen hat. Sie behält sich jedoch vor, flexibel und bedarfsgerecht auf die Nachfrage zu reagieren, um an dieser Stelle entweder Seniorenwohnungen oder familiengerechtem Wohnbau den Vorzug zu geben. Wenngleich die Gemeinde das Bedürfnis altersgerechter Wohnungsversorgung erkennt, so setzt die relativ zentrumsferne Lage des Plangebietes doch eine gewisse Mobilität voraus, um Versorgungseinrichtungen zu erreichen. Die Realisierung seniorengerechter Wohnungen wäre daher als gesondertes Vorhaben in zentraler Lage wünschenswert und sinnvoll, jedoch stehen der Gemeinde dort derzeit keine geeigneten Grundstücke zur Verfügung. Auch der Bau von kompakten Mehrfamilienhäusern wäre eher im zentrumsnahen Bereich anzusiedeln, nicht in periphärer Lage. Hier sieht die Gemeinde eher den Bedarf an Grundstücken für klassische Einfamilienhäuser, und die rege Nachfrage bestätigt dies auch. Aus diesem Grund weist die Gemeinde das Plangebiet für Einzelhäuser mit der Option für 2 Wohnungen im Wohngebäude sowie für seniorengerechten Wohnungsbau aus.

Bislang gilt als Basisjahr für den Stichtag zur Ermittlung des Wohnungsbestandes der 31.12.2017. Mit der noch in Aufstellung befindlichen Fortschreibung des LEP soll als neuer Stichtag für die Ermittlung des Wohnungsbestandes der 31.12.2020 festgelegt werden. Die Zustimmung für den neuen Stichtag wird für Oktober 2021 erwartet - noch vor Verabschiedung der Fortschreibung - und findet dann auch auf den vorliegenden B-Plan Anwendung. Der Wohnungsbestand am 31.12.2020 betrug für die Gemeinde Schwabstedt 722 Wohnungen) (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein). Der wohnungsbauliche Entwicklungsrahmen gilt bis 2030. Ausgehend von 722 Wohneinheiten zum Stich-

tag kann die Gemeinde Schwabstedt bis zum Jahr 2030 weitere 72 Wohneinheiten zur Verfügung stellen. Ferienwohnungen sind nach Aussage der Gemeinde nur vereinzelt vorhanden und fallen prozentual nicht ins Gewicht. Von den in der Innenpotenzialanalyse (aktualisiert 2021) identifizierten 7 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). Zum Zeitpunkt der Erstellung der Begründung sind Wohnungsfertigstellungen aus dem laufenden Jahr 2021 nicht bekannt. Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Baufertigstellungen für dieses Jahr ergeben, so wären diese vom wohnbaulichen Rahmen ebenfalls abzuziehen. Insgesamt verbleibt derzeit somit ein wohnbaulicher Rahmen von 72 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 nur 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 deutlich unterhalb des Bereiches des wohnbaulichen Rahmens von 72 Wohneinheiten bis 2030. Die Gemeinde hat als Eigentümerin der Fläche die Entwicklung selbst in der Hand, kann also die bauliche Entwicklung des Plangebietes zeitlich und nach Bedarf steuern. Ein weiteres Steuerungsinstrument ist die Entwicklung eines Kriterienkataloges, nach dem Interessenten für das Plangebiet ausgewählt werden. Dieser steht noch nicht im Detail fest, doch soll vornehmlich Ortsansässigen, Familien mit kleinen Kindern, mit Schwabstedt durch Arbeit/Familie verbundenen Interessenten die Möglichkeit gegeben werden, ein Grundstück zu erwerben.

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 berichtigt.

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 Interessenten 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 verdichtete Bebauung vermieden. Das nordwestliche Teilgebiet 1 (TG 1) für die geplanten seniorengerechten Wohnungen wird mit einer Mindestgrundstücksgröße von 1.000 qm versehen. Die Wohnform mit zwei Wohnungen im Gebäude rechtfertigt diese Größe, da ja auch die entsprechende Infrastruktur auf dem Grundstück (Stellplätze, Abfallcontainer etc.) vorzuhalten ist und doppelte Nutzung des Außenbereiches ermöglicht wird (z.B. Terrassen). 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 es sich nahtlos in das städtebauliche Gesamtbild der Ortslage einfügt. Die städtebauliche Konzeption der Gemeinde entspricht auch der Absicht, ortsübliche Grundstücksgrößen in Randbereichen zu ermöglichen, und verdichtete Bebauung eher im im ortskernnahen Bereich vorzusehen.

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 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, seniorengerechte Wohnungen in einer kompakteren Anlage zu verwirklichen. Durch eine moderate GRZ von 0,25 und die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße werden dabei unerwünschte 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 öffentlichen 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 zusätzliche 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 Straßenplanung für das Plangebiet wird parallel durchgeführt und ist zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses soweit abgeschlossen, dass die Höhenfestsetzung von Gebäuden mit Bezug auf die Straßenbegrenzungslinie ausreichend bestimmt ist. Die Haupterschließung, die mit einem 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, Rettungsfahrzeuge u.ä.). Die Verkehrsflächen sind verkehrsberuhigt ebenengleich geplant, eine Trennung von Fahrbahn und Fußweg erfolgt nicht. Zur besseren Straßenführung und Ebenenanpassung sind vorhandene Senken von 1,50m auf 2,50 m NHN aufzufüllen.[6]
Die Schmutzwasserentsorgung wird an das vorhandene Entsorgungssystem angeschlossen und auf Grund des Gefälleunterschiedes mittels einer Pumpe, die im Plangebiet installiert wird, in das Entsorgungssystem der Gemeinde geleitet. An weitere Versorgunsgmedien 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^3/h für eine Dauer von zwei Stunden sicherzustellen. Innerhalb des Plangebietes werden bei Bedarf im Zuge der Erschließungsplanung zusätzliche Hydranten installiert, um die maximal zulässigen Abstände 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 einer öffentlichen Verkehrsfläche maximal 75 m Lauflinie betragen. Standorte von Hydranten sind mit Hinweisschildern für die Feuerwehr nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

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

6 Straßenplanung Büro IGN, Schleswig

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 Nebenanalagen 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 zwei Ökokonten realisiert (siehe Kap. 4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung). Die noch zu entwidmenden Knicks werden als Pflanzflächen mit der Bindung zum Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher im B-Plan festgesetzt. Der Antrag auf Entwidmung ist spätestens mit Vorlage der Erschließungsplanung von der Gemeinde bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. 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 Schleswig-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 Plange-

bietes), 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[7] und ein Artenschutzgutachten[8] erstellt (siehe Kapitel 5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).

Entwässerung:

Gemäß Bodengutachten[9] 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 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 Rückhaltbecken, was letztlich einen hohen Unterhaltungs- und Pflegeaufwand bedeutet. Seitens des Wasser- und Bodenverbandes wurde signalisiert, dass Interesse an einer zentralen Rückhaltung besteht, da mehrere kleine dezentrale Rückhaltebecken nicht die gleiche Effizienz haben wie ein zentrales. Mit einem gemeinsamen Polder kann der Überlastung der Gewässer durch Versiegelung und damit verbunden beschleunigte Ableitung des Niederschlagwassers aus Siedlungsgebieten entgegengewirkt werden. Zugleich werden die Schöpfwerke und der Hauptvorfluter (Treene) entlastet. Für dieses Vorhaben wurde zwischenzeitlich eine geeignete Fläche südlich des Kuhfennenweges (südlich des Plangebeites) 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 sowie Retentionsflächen zu integrieren. Für die Schaffung des Retentionsraumes (oder alternativ ein Regenrückhaltebecken) ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde einzuholen, ebenso wird für die Einleitung des Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. 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

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

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

9 Erdbaulabor Gorowski, Schuby; Vorerkundungsbericht, 08.01.2019

schadstoffarm in das Grabensystem eingeleitet wird und Pflanzen und Tieren nicht schadet. In diesen Graben wird bislang auch Oberflächenwasser 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. Zusammen mit dem Oberflächenwasser aus dem Plangebiet entwässert die Leitung 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 Wasserverbandes Winnert-Hude und wird letztlich mittels eines Schöpfwerkes in die Treene gepumpt, die wiederum über die Tideeider 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. Der temporären Direkteinleitung in das Grabensystem hat der Wasser- und Bodenverband seine Zustimmung bis Ende 2022 gegeben. Bis zu diesem Zeitpunkt sind Polder und Rückhalteflächen herzustellen, sodass das anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet dann in den Polder eingeleitet werden kann.
Das Entwässerungskonzept wurde mit der unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband abgestimmt. Die Entwässerung des Plangebietes kann somit als gesichert angesehen werden.

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 den Hauptvorfluter Treene (siehe dazu oben „Entwässerung“).

Hochwasserschutz:
Das Plangebiet liegt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß Definition der EG-Hochwasserrisiko-Management-Richtlinie in Schleswig-Holstein. Dennoch kann es durch Versagen des Deichs oder des Schöpfwerkes zu Überflutungen der Niederungen auch im Bereich von Schwabstedt kommen. Um Schäden durch Starkregenereignissen auf Grund des abfallenden Geländes in den tiefer liegenden Bereichen zu vermeiden, wird festge-

setzt, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm über dem höchsten Punkt der an dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßengradiente 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. Bauliche Maßnahmen unterhalb 2,50 m NHN sollten unterlassen werden.

3.10 Baugrunduntersuchung

Für das Plangebiet wurde ein Bodengutachten[10] erstellt. Es wurden Bohrungen bis 6 m Tiefe vorgenommen. Überwiegend ergaben die Auswertungen der Bohrkerne 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.[11] 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.[12] 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.[13] Die Aufwendungen sind im Übergangsbereich von Marsch zu Geest bzw. in Marsch-/Niederungsgebieten nicht unüblich, zumal für den Standort Schwabstedt Alternativen für eine Wohnbauentwicklung derzeit nicht zur Verfügung stehen.

3.11 Nachrichtliche Übernahmen/HInweise

Archäologischer Denkmalschutz:
Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet gemäß § 12 (2) 6 Denkmalschutzgesetz (DschG). Erdarbeiten bedürfen daher der vorherigen Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Gemäß § 14 DSchG sind archäologische Untersuchungen erforderlich. Da archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können, sollte die entsprechende Genehmigung frühzeitig eingeholt werden.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.
Es wird darüber hinaus auf § 15 DschG verwiesen: 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

10 aaO
11 Ebenda, Seite 2
12 Ebenda, Seite 3-4
13 Ebenda, Seite 10

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.

Übungsbetrieb Bundeswehr
Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage des Plangebietes mit Lärm - und Abgasemissionen durch den ca. 3.200 m südlich gelegenen militärischen Übungsbetrieb des Standortübungsplatzes (StOÜbPl) Seeth zu rechnen ist. Diese sind bestandsgegeben. Beschwerden und Ersatzansprüche, welche sich auf diese Imissionen beziehen, können nicht anerkannt werden.

Hinweis Immissionen Landwirtschaft
Südlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Zeitlich begrenzt können aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierende Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) auf das Plangebiet einwirken. Diese sind im Rahmen gegenseitiger Rücksichtnahme zu dulden.

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 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[14] als auch eine ar-

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

tenschutzfachliche Begutachtung durchgeführt.[15] Eine Kartierung der Fauna erfolgte nicht. Es konnte mit der Begutachtung das Vorkommen von Arten ausgeschlossen werden, für die das Plangebiet keine geeignete Lebensgrundlage darstellt. Für andere Arten, die potentiell im Plangebiet vorkommen könnten, wurden Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung von Beeinträchtigungen lokaler Populationen/von Individuen oder Ersatzmaßnahmen beschrieben. Da dabei das Lebensraumpotential insgesamt betrachtet wird, ist davon auszugehen, dass eher von einer größeren (potentiellen) Artenvielfalt ausgegangen wird, als wenn die tatsächlich vorhandenen Arten kartiert würden.
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. spätestens bei Vorlage der Erschließungsplanung ein Antrag auf Entwidmung der Knicks durch die Gemeinde 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. Für den Ausgleich der entwidmeten Knicks werden folgende Ökokonten in Anspruch genommen:

1. Ökokonto Kreis Nordfriesland: Gemarkung Viöl, Flur 10, Flurstück 69, Naturraum Geest (130 Knickmeter)
2. Ökokonto Kreis Nordfriesland: Gemarkung Drelsdorf, Flur 5, Flurstück 70, Naturraum Geest (476 Knickmeter)

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 beeinträchtigungen 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 Mesopiles Grünland in Betracht gezogen werden könnte. **Die Flächen unterliegen somit nicht dem Schutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG (LLUR 2018).** [16]
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.
Der B-Plan umfasst landwirtschaftlich genutzte Grünfläche mit Knicks in Randlage und zwei alten Eichen innerhalb des Plangebietes. Auf Grund der Struktur des Plangebietes

15 BioConsult SH GmbH & Co KG, Husum; Artenschutzfachliche Betrachtung, August 2020
16 BioConsult SH GmbH & Co KG, Husum; Fachgutachten Flora, Seite 5

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.[17] 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. [18]

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 Vergrämungsmaßnahmen zu erfolgen (z.B. Flatterband)

Für die Gilde der **Gehölzbrüter** sind im räumlichen Zusammenhang Knicks mit heimischen Gehölzen anzupflanzen. [19] 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. [20] Der artenschutzrechtliche Ausgleich wird daher über das Ökokonto Kreis Nordfriesland, Az.: 67.30.3-01/21 (Drage), Naturraum Geest, erbracht. Extensivierungsauflagen für dieses Ökokonto lauten u.a.(Auszug):

- Die Fläche ist zusammenhängend und durchgehend zu pflegen. Eine Unterteilung, z.B. als Portionsweide, ist nicht zulässig.
- Die Flächen dürfen nicht umgebrochen werden. Eine Grünlanderneuerung durch Neusaat oder Reparatur ist nicht zuläsig. Zulässig ist eine Ansaat von regiosaat (Ursprungsgebiet 1) im Rahmen einer Wertgrünlandentwicklung in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden
- Schleppen oder Walzen ist vom 01.11. bis 28.02. zulässig. Die Einebnung dees Bodenrelefs ist unzuö

lässig.

- Düngung jeglicher Art (auch Festmist) ist nicht erlaubt.
- Chemische Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel sowie sonstige Mittel oder Stoffe (z.B. Klärschlamm) dürfen nicht aufgebracht werden.
- Eine Zufütterung der Tiere auf der Fläche ist nicht erlaubt.
- Der Wasserstand darf nicht abgesenkt werden, vorhandene Drainagen sind zu verschließen bzw. zu zerstören.
- Gräben/Gewässer dürfen ausschließlich in der Zeit vom 15.08. bis 15.11. im Bedarfsfall unterhalten werden. Die Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutz-

17 BioConsult SH GmbH & Co KG, Husum; Artenschutzfachliche Betrachtung, Seite 14
18 Ebenda Seite 34
19 Ebenda, Seite 38
20 BioConsult SH GmbH & Co KG, Husum; Artenschutzfachliche Betrachtung, Seiten 37, 38

behörde abzustimmen. Die Unterhaltung von Grüppen muss außerhalb der Brutzeit der Wiesenvögel (15.03. bis 17.07.) erfolgen.
- Die Nahrungsaufnahme von Gänsen, Enten und Schwänen ist zu dulden. Vergrämungsmaßnahmen sind unzulässig.
- Die Flächen sind Wild schonend von innen anch außen oder von der einen zur anderen Seite zu mähen.
- Die zum Erreichen des Schutzzweckes erforderlichen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind zu dulden.
- Im Rahmen von notwendigen Einzäunungen oder Zaunerneuerungen ist nur die Verwendung von Glattdraht oder Litzen zulässig.

Standweide (Geest):
Die Fläche ist vom 01.05. bis 31.10. mit 1,5 Tieren/ha zu beweiden. Besteht die Gefahr von Trittschäden, ist die Tierzahl zu reduzieren.
Alternativ kann die Fläche als Mähweide genutzt werden.

Mähweide (Geest):
Die Fläche ist ab dem 01.07. zu mähen. Danach ist eine (auch mehrmalige) Nachmahd oder eine Beweidung mit 1 bis 3 Tieren/ha bis spätestens 31.10. zulässig. Besteht die Gefahr von Trittschäden, ist die Tierzahl zu reduzieren. Das Mähgut ist abzufahren.
Die Mahd hat amphibienschonend mit einem Balkenmäher oder mit einer Schnitthöhe von ca. 10 cm oberhalb des Bodens zu erfolgen.
1 Tier entspricht 1 Rind oder 3 Mutterschafen mit den dazugehörigen Lämmern. Pferde sind in der Regel nicht zulässig.

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.
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 Baufeldräumung, Vergrämung).

Mildstedt, 15.02.2022

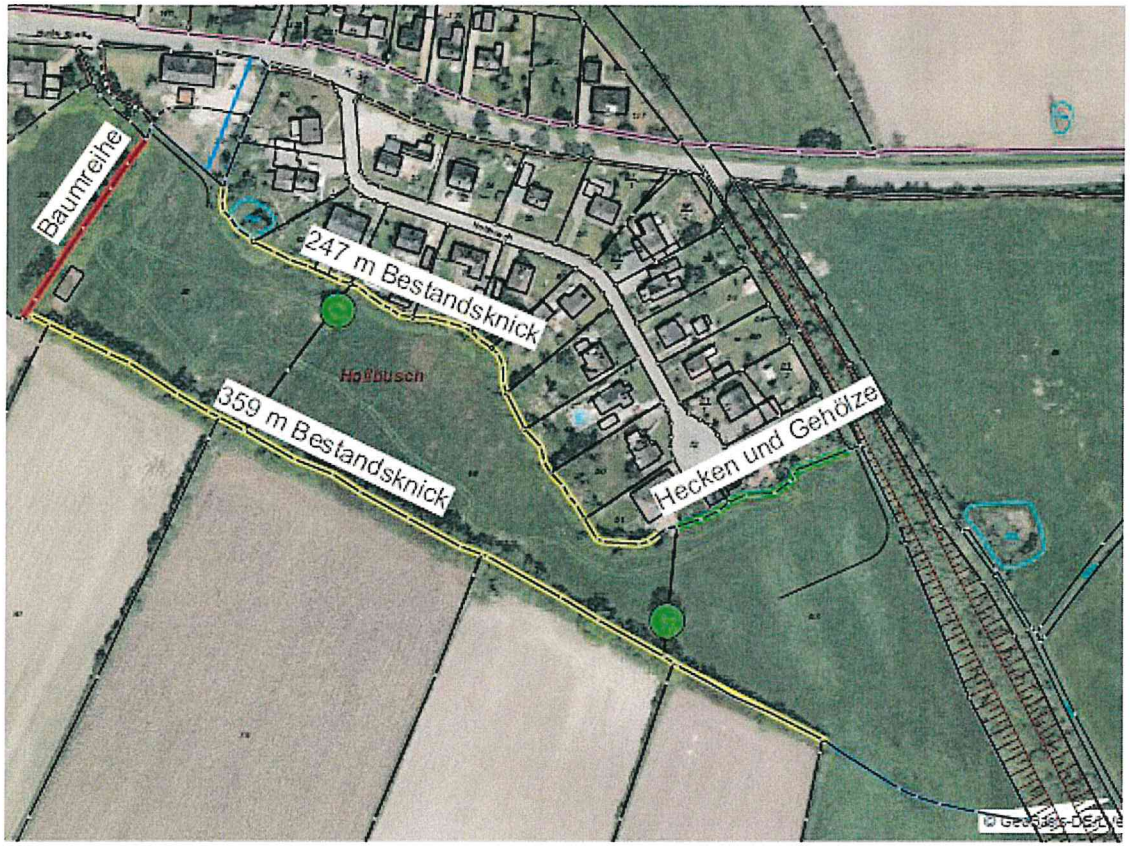
GEMEINDE SCHWABSTEDT, KREIS NORDFRIESLAND 2

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 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
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

N

M 1 : 2.500

(Maßstab hat keine Gültigkeit)

<u>Knickausgleich:</u>

Ökokonto Kreis Nordfriesland: Gemarkung Viöl, Flur 10, Flurstück 69, Naturraum Geest (130 Knickmeter)

Ökokonto Kreis Nordfriesland: Gemarkung Drelsdorf, Flur 5, Flurstück 70, Naturraum Geest (476 Knickmeter)