



Stadt Friedrichstadt

Begründung zur 35. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet nördlich der B 202 und östlich der Realschule

Stand März 2023

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



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	4
1.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.2 Anlass und Ziel der Planung.....	4
2. Übergeordnete Planungsvorgaben.....	5
2.1 Ziele der Raumordnung.....	5
2.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP).....	5
2.3 Landschaftsplan.....	5
2.4 Vorprüfung der Verträglichkeit mit dem FFH-Schutzgebiet „Treene Winderatter See bis Friedrichstadt und Bollingstedter Au“.....	6
2.4.1 Beschreibung des Schutzgebiets und der Schutzziele.....	6
2.4.2 Abschätzung, ob von der Planung erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele ausgehen können.....	7
2.5 Gesetzlicher Biotopschutz.....	8
2.5.1 Die Planung als überwiegender öffentlicher Belang.....	9
2.5.2 Alternativenuntersuchung.....	13
2.5.3 Fazit.....	16
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	17
4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	18
4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	18
4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung.....	18
4.3 Ausgleichsermittlung.....	19
5. Umweltbericht.....	20
5.1 Einleitung.....	20
5.1.1 Darstellung der Planungsinhalte und -ziele.....	20
5.1.2 Darstellung und Berücksichtigung betroffener Umweltschutzziele.....	20
5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	21
5.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Beschreibung der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	21
5.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	24
5.2.3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	24
5.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	27
5.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	28
5.3 Zusätzliche Angaben.....	28
5.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	28
5.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen...	28

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	28
5.3.4 Quellenangabe.....	29
6. Rechtsgrundlagen.....	30

1. Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

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

1.2 Anlass und Ziel der Planung

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

Die Bevölkerungsentwicklung in Friedrichstadt ist in den letzten Jahren weitgehend stabil. Dies deckt sich im Wesentlichen mit den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose, die als Grundlage der Abschätzung der Wohnungstrends im Zusammenhang mit der Erstellung des Masterplans Daseinsvorsorge für den Kreis Nordfriesland diente. Dabei wird den fünf Unterzentren im Kreis, zu denen Friedrichstadt gehört, eine gleichbleibende bzw. leicht positive Bevölkerungsentwicklung bis 2025 prognostiziert.¹ Die demographische Entwicklung des Gesamtkreises (kurz: mehr Ältere - weniger Jüngere) bildet sich in den zentralen Orten dabei ähnlich, aber etwas schwächer ab als im übrigen Kreisgebiet. Die Zahl der Haushalte steigt insgesamt leicht an, wobei das Wachstum in erster Linie auf mehr Einpersonenhaushalte zurückzuführen ist. Für Friedrichstadt wird jedoch - im Gegensatz zu den meisten anderen Unterzentren - nur ein sehr geringer Rückgang der typischen Nachfragegruppe für Einfamilienhäuser (Haushaltsvorstand 25 bis 45 Jahre) vorausgesagt.² Daraus schließt die Stadt, dass auch in Zukunft eine gewisse Nachfrage nach neuen Einfamilienhaus-Standorten bestehen wird.

Im überplanten bzw. bebauten Siedlungsbereich stehen keine ausreichenden Potentiale mehr für einen nennenswerten Wohnungszuwachs zur Verfügung. Dies ergibt sich aus einer im Auftrag der Stadt im Jahr 2015 angefertigten Standortalternativenprüfung für die

1 Gertz Gutsche Rümenapp - Stadtentwicklung und Mobilität: Daseinsvorsorge Wohnen Nordfriesland, Hamburg 2011, S. 18 ff.

2 ebd., S. 25

Wohnungsbauentwicklung³, die dieser Begründung beigelegt wird, sowie aktuellen Überprüfungen der dort gemachten Angaben. Zu weitere Angaben zum Bedarf und zur Plangebietswahl sei auf das Kapitel 2.5 verwiesen, wo diese Aspekte zur Begründung einer Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz umfangreich dargestellt werden.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung

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

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

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

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

Laut Stellungnahme der Landesplanungsbehörde liegt das Plangebiet jedoch außerhalb des im Regionalplan V für Friedrichstadt ausgewiesenen „baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich“ (in der frei verfügbaren Version der Planzeichnung ist dies aufgrund der Detailunschärfe schwer festzustellen). Zudem haben zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden Innenentwicklung und Nachnutzung Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen (Kap. 3.9 LEP). Für das Planungsziel der kurzfristigen Wohnbauversorgung ist die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Plangebiet aus Sicht der Stadt jedoch notwendig, da im Siedlungsbereich keine ausreichenden Innenentwicklungspotentiale und ansonsten auch keine geeigneten Alternativflächen zur Verfügung stehen. Zur näheren Ausführung sei an dieser Stelle auf das Kapitel 2.5 verwiesen, wo diese Aspekte zur Begründung einer Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz ausführlich dargestellt werden.

2.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Friedrichstadt stellt das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar.

2.3 Landschaftsplan

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

3 Pro Regione GmbH: Standortalternativen-Prüfung der Stadt Friedrichstadt, Flensburg, Mai 2015

dar.

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

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

2.4.1 Beschreibung des Schutzgebiets und der Schutzziele

Das FFH-Schutzgebiet hat eine Gesamtgröße von 2.906 ha und umfasst das Treenetal zwischen Oeversee und Friedrichstadt mit den angrenzenden Flächen. Die Treene bildet mit den vorkommenden, gut ausgeprägten Lebensraumtypen und ihrer durchgängigen Verbindung zum Wattenmeer das bedeutsamste Fließgewässersystem in der atlantischen Region Schleswig-Holsteins. Zusammen mit den begleitenden Dünen und Trockenlebensräumen, Mooren, Wäldern und Niederungsflächen ist es besonders schutzwürdig. Das Gebiet ist für die Erhaltung bzw. die Wiederherstellung folgender Lebensraumtypen des Anhangs I und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie von besonderer Bedeutung bzw. von Bedeutung:

Besondere Bedeutung Lebensraumtypen:

- (trockene) Sandheiden
- Dünen mit offenen Grasflächen mit *Corynophorus* und *Agrostis*
- Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation vom Typ Magnapotamion oder Hydrocharition
- Dystrophe Seen und Teiche
- Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculion fluitantis* und des *Callitriche-Batrachion*
- Feuchte Heiden des nordatlantischen Raumes mit *Erica tetralix*
- Trockene europäische Heiden
- Artenreiche montane Borstgrasrasen (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden
- Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden
- Feuchte Hochstaudenflure der planaren und montanen bis alpinen Stufe
- Magere Flachland-Mähwiesen
- Noch regenerationsfähige degradierte Hochmoore
- Übergangs- und Schwinggrasmoore
- Kalkreiche Niedermoore
- Hainsimsen-Buchenwald
- Alte bodensaure Eichenwälder mit *Quercus robur* auf Sandebenen
- Moorwälder
- Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*

Besondere Bedeutung für Arten:

- Kleine Flussmuschel
- Meerneunauge
- Flussneunauge
- Rapfen
- Kammolch
- Fischotter

Bedeutung für Lebensraumtypen:

- Waldmeister Buchenwald
- Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald

Bedeutung für Arten:

- Bachneunauge
- Steinbeißer

Erhaltungsziele:

Aufgrund der Bedeutsamkeit des FFH-Gebietes (Lebensraumtypen, Erhaltungszustand und durchgängige Verbindung zum Wattenmeer) ist es besonders schutzwürdig. Dies gilt besonders für die Biotopverbund- und Korridorfunktion zwischen den größeren Dünenkomplexen der Altmoräne und den in der Jungmoräne von Natur aus seltenen, kleinen und verinselten Sanderflächen und Trockenbiotopen. Ziel ist die Erhaltung eines intakten Geestflusses unter Einbeziehung von geeigneten Teilen seines Ober- und Nebenlaufs, artenreichem Feucht- und Nassgrünland, Hochmoorkomplexen, sandertypischen Waldresten und einer offenen bis halboffenen Dünenlandschaft im Binnenland. Darüber hinaus sind barrierefreie Wanderstrecken zwischen Fließgewässersystemen bzw. zwischen dem Flussoberlauf und dem Meer zu erhalten und durch Menschen verursachte Feinsedimentinträge möglichst gering zu halten.

2.4.2 Abschätzung, ob von der Planung erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele ausgehen können

Wirkfaktoren der Planung

Durch die Ausweisung von Bauflächen und die entsprechende Umsetzung der Planung können voraussichtlich folgende bau-, anlagen- und betriebsbezogenen Wirkfaktoren bezüglich des Schutzgebiets ausgelöst werden:

Wirkfaktoren der Planung	Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet
Baubedingte Wirkfaktoren	
Flächeninanspruchnahme mit Eingriffen in Boden, Gewässer und Vegetationsdecke durch Baufelder, Lager- und Verkehrsflächen	Nicht relevant, da nur Flächen außerhalb des Schutzgebiets betroffen sind
Schadstoff- oder Staubemissionen durch Baumaschinen/-fahrzeuge	Aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebietsgrenzen können wesentliche Emissionen ausgeschlossen werden

Störung, Verletzung oder Tötung von geschützten Arten	Auswirkungen können ausgeschlossen werden, da das Plangebiet nicht dem Lebensraumanspruch der geschützten Arten entspricht und auch keine direkten Auswirkungen auf entsprechende Lebensräume erfolgen.
Anlagenbezogene Wirkfaktoren	
Bodenversiegelungen und Umgestaltung von Vegetation und Biotopen	Keine direkten Auswirkungen, da nur Flächen außerhalb der Schutzgebiete und keine relevanten Lebensraumtypen betroffen sind.
Betriebsbezogene Wirkfaktoren	
Immissionen und Einträge in das Schutzgebiet	Auf das Schutzgebiet einwirkende Immissionen wie Lärm oder Schadstoffe, die vom Plangebiet ausgehen, können aufgrund der Art der geplanten Nutzung und der Entfernung zum Schutzgebiet ausgeschlossen werden. Wesentliche Stoffeinträge können ebenfalls ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt in kürzester Entfernung ca. 330 m südlich außerhalb des FFH-Gebietes am Siedlungsrand. Bisher wird es landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Das Plangebiet wird nach Nordwesten durch einen befahrbaren, ca. 2 m hohen Deich begrenzt, der das Plangebiet gegenüber der Treene optisch abschirmt. Zwischen Deich und FFH-Gebiet im Nordwesten befindet sich eine Pufferzone mit Grünlandflächen. Auf der südwestlichen, dem FFH-Gebiet abgewandten Seite des Deiches befindet sich bereits umfangreiche Bebauung (Siedlungsgebiet, Schulgelände, Sportplatz), an die das Plangebiet anschließt. Die Pufferzonen jenseits des Deiches sind nicht betroffen.

Das Plangebiet dürfte aufgrund der Lage direkt am Siedlungsrand, der Art der Lebensraumausbildung und der besser ausgeprägten Lebensräume jenseits des Deiches als Pufferzone kaum Bedeutung für die Erhaltung der durch den Schutzzweck erfassten Populationen haben.

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

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

2.5 Gesetzlicher Biotopschutz

Der geplante Geltungsbereich der 35. FNP-Änderung der Stadt Friedrichstadt wurde während des Aufstellungsverfahrens als arten- und strukturreiches Dauergrünland kartiert, womit die gesamten Flächen (ursprünglich war auch die östlich an das jetzige Plangebiet angrenzende Fläche Teil der Planung) gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 6 LNatSchG SH i.V.m. § 30 Abs. 2 BNatSchG dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt und eine Umsetzung der Bauleitplanung nicht mehr möglich wäre.

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

Die Begründung, warum die geplante 4. Änderung des B-Plans Nr. 15 der Stadt Friedrich-

stadt aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist, gliedert sich in zwei Stufen:

1. Nachweis, dass
 - a) die Planungsziele (insbesondere örtliche Wohnraumversorgung zur Eigentumsbildung) öffentliche Belange sind, die den Biotopschutz überwiegen (Kap. 2.5.1 bis 2.5.3) und
 - b) die Planung geeignet zur Erreichung dieser Ziele ist (insbesondere Sicherungen gegen Fehlnutzung, z.B. Zweit-/Ferienwohnen, Kap. 2.5.4).
2. Nachweis, dass keine zumutbaren Planungsalternativen bestehen, um die Planungsziele zu erreichen (Innenentwicklungspotentiale, Umnutzungspotentiale, intra- und interkommunale Alternativflächen, andere Wohnformen, Kap. 2.5.2).

Die folgenden **Planungsziele** der B-Plan-Änderung sind Ausgangspunkt für die Begründung der angestrebten Biotopschutz-Befreiung:

- **Erstes Planungsziel** ist die Bereitstellung von Wohnflächen für die Zielgruppe der Haushalte mit zwei oder mehr Mitgliedern verschiedener Altersklassen, die über Mobilität und gehobene Ansprüche bezüglich Wohnfläche und Ausstattung verfügen (typische Nachfragegruppe für Einfamilienhausbau). Überwiegend sind dies (junge) Familien, teilweise aber auch aktive Ruheständler.
- **Zweites Planungsziel** ist das Ermöglichen von Wohneigentumsbildung für die entsprechenden Zielgruppen als preisstabiler Wohnraum bzw. Altersvorsorge

2.5.1 Die Planung als überwiegender öffentlicher Belang

Die Stadt Friedrichstadt ist als Unterzentrum ein raumordnerisch ausgewiesener Schwerpunkt des Wohnungsbaus und soll als solcher den regionalen Wohnungsbedarf decken und eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen (Kapitel 3.1.3 Landesentwicklungsplan LEP). Die Wohnraumversorgung als solche ist also ein öffentlicher Belang, den die Stadt Friedrichstadt zu erfüllen hat.

Bedarfsabschätzung

Im folgenden wird zunächst anhand der voraussichtlichen **Bevölkerungs- und Wohnbauentwicklung** nachgewiesen, dass ein Bedarf für die Wohnraumversorgung in Friedrichstadt besteht und wie hoch dieser zu erwarten ist.

Bevölkerungsentwicklung

Die derzeit aktuellste kleinräumige Bevölkerungsprognose für Friedrichstadt sah auf der Basis des Jahres 2009 eine bis 2020 leicht steigende Bevölkerung (+1,1 % gegenüber 2010), die dann bis 2025 wieder etwa auf das Niveau von 2010 fällt. Der Zensus 2011 ergab jedoch gegenüber den vorhergehenden Hochrechnungen, auf denen auch die o.g. Prognose beruht, einen deutlich höheren Bevölkerungsstand 2011 (+7,9 %), so dass die Prognosedaten für Friedrichstadt nicht mehr belastbar sein dürften. Von 2012 bis 2015 stagnierte die Bevölkerungszahl Friedrichstadts weitgehend, von 2015 bis 2020 ist sie kontinuierlich um ca. 8 % gestiegen.⁴

⁴ Datenquelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, www.statistik-nord.de, Zugriff 22.02.2022

Eine Aktualisierung der Bevölkerungsprognose bis 2025 für Nordfriesland liegt nur auf Amtsebene vor (Gertz Gutsche Rümenapp, Hamburg/Berlin, 2011). Die wesentlichen Änderungen im Amt Nordsee-Treene sind dabei, dass die Zahl der 3 bis 18jährigen bis 2025 stärker abnehmen soll, als bisher prognostiziert, während die Zahl der 18 bis 65jährigen im Jahr 2025 höher liegen soll, als bisher angenommen. Bei den anderen Altersgruppen gibt es wohl nur sehr geringe Prognoseunterschiede.

Gerade die 18 bis 65jährigen sind die Gruppe, die die Nachfrage nach Einfamilienhausbebauung tragen, so dass die Stadt durch die korrigierte Bevölkerungsprognose darin bestätigt wird, den Nachfragetrend der vergangenen Jahre weiter fortzuschreiben, zumal erfahrungsgemäß der zentrale Ort eines Amtsbereichs eher überdurchschnittliche Wohnungsnachfrage aufweist.

Wohngebäudeentwicklung (Einfamilienhausbau)

Der Bestand an Wohngebäuden mit 1 Wohnung in Friedrichstadt steigt kontinuierlich leicht an (im Durchschnitt + 3,5 pro Jahr von 2000 bis 2020). Der Anteil der Wohngebäude mit 1 Wohnung am Gesamtbestand der Wohngebäude ist aber im landesweiten Vergleich immer noch leicht unterdurchschnittlich (81,9 % in Friedrichstadt gegenüber 83,5 % in der Vergleichsgruppe ähnlich großer Gemeinden in SH).⁵ Das bedeutet, dass ein Nachholbedarf bei den Wohngebäuden mit 1 Wohnung sowie die zentrale Lage und gute Versorgungssituation Friedrichstadts die Nachfragerückgänge durch die demographische Entwicklung wohl noch eine Zeitlang kompensieren werden.

Die Wohnungsfertigstellungen in Friedrichstadt (ausschließlich Gebäude mit 1 oder 2 Wohnungen; lediglich in den Jahren 2017 und 2019 wurden drei neue Mehrfamilienhäuser errichtet) sind mit Erschließung des B-Plan 15 von 1998 bis 2000 sehr hoch, liegen danach bis 2020 - mit zwei Ausnahmen (2003: 12, 2015: 11) - zwischen 0 und 6 pro Jahr, im Durchschnitt bei 3.⁶ Derzeit sind keine freien Grundstücke mehr im bisherigen B-Plan 15 (Einfamilienhaus-Neubaugebiet) verfügbar.

Zusammengefasst erscheint ein Bedarf von 3 bis 4 Einfamilienhausgrundstücken pro Jahr aus der Betrachtung der vergangenen Entwicklung in Kombination mit der raumordnerisch zugewiesenen Schwerpunktfunktion Friedrichstadt realistisch.

Die geplante (jetzt reduzierte) Baugebietserweiterung mit ca. 22 Grundstücken würde damit ca. 6 Jahre abdecken. Innerhalb dieses Zeitraums könnten sich möglicherweise neue Perspektiven bei den derzeit nicht verfügbaren Alternativflächen ergeben, so dass die Stadt dann die Situation für die Folgejahre nochmal neu bewerten kann.

Eignung der Planung

Als nächstes muss nachgewiesen werden, inwieweit die angestrebte Planung eines Ein-/Zweifamilienhaus-Neubaugebiets geeignet ist, die o.g. Planungsziele zu erreichen. Dazu wird zunächst dargestellt, dass **alternative Wohnformen** (noch) nicht den zielgruppenspezifischen Wohnbauflächenbedarf ersetzen können, dann wird die überwiegende **Bedeutung der Wohneigentumsbildung** als spezifischer Belang der Wohnbaunachfrage in Friedrichstadt verdeutlicht.

⁵ Datenquelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, a.a.O.

⁶ ebd.

Alternative Wohnformen

Es ist zu untersuchen, ob und inwieweit die Planungsziele durch Alternativen zum Einfamilienhausneubau zumindest teilweise abgedeckt werden können. Das würde die Bedeutung der geplanten Wohnflächenausweisung als öffentlicher Belang abschwächen.

Gemäß der umfangreichen Untersuchung „Daseinsvorsorge Wohnen Nordfriesland“⁷ sind die herausragenden Gründe für einen Umzug veränderte Ansprüche an die Größe der Wohnung sowie fehlende Barrierefreiheit in Bestandsgebäuden bei älteren Bewohnern. Unzufriedenheit mit Wohnung und/oder Wohnumfeld, Finanzierungsprobleme und berufliche Gründe sind demgegenüber nachrangig.

Dies deckt sich mit der Erfahrung, dass die Nachfrage in Neubaugebieten vor allem durch junge Paare und junge Familien mit steigendem Platzbedarf sowie Zuzüglern im oder nahe dem Ruhestand mit Bedarf nach einem barrierearmen und mietfreien Alterswohnsitz geprägt wird.

In einer Region, in der - anders als in Metropolräumen - die Grundstückspreise gegenüber den Baupreisen nur einen vergleichsweise geringen Teil des gesamten Neubaupreises ausmachen, ist die Attraktivität von Alternativen zum Eigenheimbau (z.B. Blockrandbebauung, Geschosswohnungsbau), bei denen man insbesondere Abstriche bei den privaten Freiflächen, ggf. auch bei der Wohnungsgröße machen muss, naturgemäß geringer. Für junge Paare und Familien, die Wohneigentum anstreben, dürften andere Wohnformen damit derzeit nur in Einzelfällen eine Alternative darstellen.

Etwas anders könnte es bei den „Ruhestands-Zuzüglern“ aussehen, da hier die bessere Versorgungslage im kompakten Siedlungsgebiet Friedrichstadts durchaus für eine Wohnalternative im Siedlungsbestand statt in einem peripheren Neubaugebiet sprechen könnte. Voraussetzung wären jedoch geeignete attraktive Wohnungsangebote, die die gleiche Qualität und Barrierearmut aufweisen wie ein Neubaubungalow. Im Bestand lässt sich dies aufgrund der Wohnungsgrößen und -ausstattungen (z.B. Aufzug bei allen nicht-ebenerdigen Wohnungen) nur vereinzelt bzw. unter höheren Kosten realisieren. Aktuell sind keine entsprechenden Projekte in Friedrichstadt konkret geplant. Die Idee eines Mehrgenerationenhauses auf dem Gelände des Stadtarchivs im Rahmen des Wettbewerbs „Zukunftsstadt“ ist noch nicht konkretisiert. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 sind u.a. Appartements für betreutes Seniorenwohnen umgesetzt worden, die also ein anderes Klientel ansprechen als vollständig selbstbestimmte Wohnangebote. Zumindest mittelfristig dürfte also auch in dieser Gruppe die Nachfrage nach Eigenheimbau stabil bleiben.

Bezüglich der relevanten Nachfragegruppen ist damit festzustellen, dass alternative Wohnformen in Friedrichstadt kurzfristig (ca. 5-6 Jahre) die Nachfrage nach Eigenheimen (noch) nicht substanziell ersetzen können.

Bedeutung der Wohneigentumsbildung durch Einfamilien-/Doppelhausbau für Friedrichstadt

Aus den zuvor dargestellten Aspekten ergibt sich, dass die Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhausbau nach wie vor hoch ist. Auch in Friedrichstadt wird sie zwar tendenzi-

⁷ Gertz, Gutzsche, Rümenapp, Hamburg 2011, S. 57

ell zurück gehen, diese Entwicklung setzt jedoch - ausgehend von einem hohen Ausgangsniveau - erst langsam ein, so dass dieses Nachfragesegment noch längere Zeit städtebaulich bestimmend bleiben wird. Dazu tragen natürlich auch die anhaltend günstigen Finanzierungsbedingungen bei.

Angesichts der bestehenden Nachfrage wird die Stadt Friedrichstadt ihrer zentralörtlichen Daseinsvorsorgefunktion als Schwerpunkt für den Wohnungsbau (LEP 3.6.1 (2)) nicht ohne ein Angebot im Einfamilien- und Doppelhaussegment gerecht. Dadurch wird das **städtebauliche** Gewicht der Planung bestimmt.

Das **soziale** Gewicht der Planung bestimmt sich aus den Nachfragegruppen, die in erster Linie angesprochen werden. Diese sorgen für eine sozio-demographische Stabilisierung der Bevölkerung. Zum einen Familien, die bei der Eigentumbildung, wie weiter oben dargestellt, derzeit nur in Ausnahmefällen auf alternative Wohnformen zurückgreifen. Angesichts des rückläufigen Prognosetrends insbesondere in mittleren Altersgruppen ist ein attraktives Wohnraumangebot, was für diese Gruppe immer noch vor allem Einfamilien- und Doppelhausbau bedeutet, ein wichtiges Argument, um sie in Friedrichstadt zu halten. Für die zunehmende Zahl der älteren, jedoch nicht pflegebedürftigen Einwohner ist es ebenso ein Standortargument, barrierearme Eigenheimangebote zu schaffen, die einen möglichst langen Verbleib in den „eigenen vier Wänden“ erlauben.

Genauso zum sozialen Gewicht des Belangs Wohneigentumbildung gehört der Aspekt Altersvorsorge. In Zeiten, in denen angesichts niedriger Renten- und Zinsniveaus sowie steigender Pflegekosten (u.a. durch steigende Lebenserwartung) zunehmend Unsicherheiten bezüglich des möglichen Lebenshaltungsstandards im Alter aufkommen, kann die Wohneigentumbildung eine wichtige Säule der Altersvorsorge darstellen und damit zur sozialen Sicherheit der örtlichen Bevölkerung beitragen.

Zum Gewicht des Belangs Wohnraumversorgung trägt auch bei, dass durch eine stabile Bevölkerungszahl die Auslastung der städtischen **Infrastruktur** gesichert werden kann. Dadurch wird die städtische Daseinsvorsorge insgesamt gestützt.

Unter **finanziellen** Aspekten sind zunächst die fiskalischen Effekte durch Schlüsselzuweisungen zu nennen, die an die Einwohnerzahl gekoppelt sind, die wiederum von einer ausreichenden, bedarfsgerechten und attraktiven Wohnraumversorgung abhängt. Auch die zuvor genannte bessere Auslastung der städtischen Infrastruktur hat zumindest indirekte finanzielle Aspekte, da dadurch die Effektivität der städtischen Investitionen und Unterhaltungsausgaben gesichert wird.

Insgesamt ist aus Sicht der Stadt deutlich, dass die (reduzierte) Planung als gewichtiger öffentlicher Belang notwendig und zur Erreichung der Planungsziele auch am besten geeignet ist. Die Biotopfläche wird durch die Reduzierung der Planung zumindest teilweise geschont. Die Planung wird dabei auf derjenigen Teilfläche weiterverfolgt, die durch die angrenzende Siedlungsnutzung bereits stärker vorgeprägt ist. Um sicherzustellen, dass auch tatsächlich die Nutzungsform im Plangebiet umgesetzt wird, die das überwiegende öffentliche Interesse darstellt, wird die zulässige Nutzung durch unterschiedliche Festsetzungen eingegrenzt. So werden reine Wohngebiete festgesetzt, um die Nutzungsart auf Wohnen zu beschränken, und die Bebauung wird durch Festsetzungen zu zulässiger Grundfläche, Gebäudehöhen, minimaler und maximaler Grundstücksfläche und höchstzulässiger Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude auf die Wohnform des Ein- und Zweifa-

milienhauses beschränkt.

2.5.2 Alternativenuntersuchung

Die Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn für die Umsetzung der Planung von überwiegendem öffentlichen Interesse keine zumutbaren Alternativen zur Verfügung stehen.

Planungsalternativen sind **Innenentwicklungspotentiale, Umnutzungen, Alternativflächen für die Außenentwicklung sowie interkommunale Kooperation.**

Innenentwicklungspotentiale

Im Rahmen der Prüfung von Innenentwicklungspotentialen kommen Umbau und Nachnutzung von baulichem Bestand, die Bebauung von Brachflächen und Baulücken sowie die Nachverdichtung in Frage.

Für Umbau und Nachnutzung von baulichem Bestand kommen strukturelle Leerstände in Betracht, das heißt Leerstände, die aus verschiedenen Gründen geringe Marktchancen auf eine andere Nutzung haben. Einer dieser Gründe kann ein allgemeines Überangebot an Wohnraum sein, was in Friedrichstadt jedoch nicht der Fall ist. Frei werdender Wohnraum dient hier in der Regel lediglich als Fluktuationsreserve, die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendig ist, und ist in der Regel nach kurzer Zeit wieder neu vergeben.

Ein anderer Grund für strukturellen Leerstand können Mängel oder nicht marktgerechte Eigenschaften eines Gebäudes selbst sein (z.B. hoher Sanierungsbedarf, nicht bedarfsgerechte Nutzflächen oder Raumhöhen etc.). Solche Fälle sind in Friedrichstadt derzeit jedoch nicht vorhanden. Davon abgesehen sind solche Leerstände auch kaum dafür geeignet, die o.g. Planungsziele zu erfüllen, da in solchen nicht marktgerechten Leerständen eher Wohnformen für andere Nachfragegruppen verwirklicht werden können. Ein Teil der Zielgruppe lässt sich vielleicht noch davon überzeugen, dass zentrumsnahe Wohnungen mit Stadthaus-, Loft- oder Maisonette-Charakter eine attraktive Alternative zu einem Grundstück im Neubaugebiet darstellen. Die meisten aus dem Kreis dieser Zielgruppe dürften jedoch bei ihrem Wunsch für ein Einfamilienhaus auf eigenem Grundstück bleiben.

Bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten von Baulücken, Brachflächen und Nachverdichtungspotentialen hat sich die Situation gegenüber der Standortalternativenprüfung, die die Stadt 2015 zur Untersuchung von Wohnbauflächenpotentialen in Auftrag gegeben hat⁸, nicht wesentlich verändert. Sieben der damals zehn identifizierten Potentialflächen sind als Innenentwicklungspotentiale einzustufen.

Drei davon (Nr. 4, 5 und 7) wurde mittlere bis geringe bzw. keine Eignung für Wohnbebauung zugesprochen, da verschiedene Planungshemmnisse bestehen:

- Nr. 4: Hauptentwässerungsleitung verläuft unter dem Grundstück → keine wirtschaftliche Baureifmachung bei Verlegung
- Nr. 5: Gehölzbestand und derzeit keine Erschließungsmöglichkeit
- Nr. 7: Privatgarten, kein Entwicklungsinteresse

⁸ Pro Regione GmbH, Flensburg, 27.05.2015

An diesen Sachverhalten hat sich zwischenzeitlich nichts geändert, so dass immer noch keine Eignung für Bebauung besteht.

Drei der vier übrigen Innenentwicklungspotentiale, die als geeignet für Wohnbebauung eingestuft wurden, sind inzwischen bebaut (Nr. 1, 6 und 8) und stellen somit ebenfalls keine Planungsalternativen mehr dar.

Die einzige verbleibende Fläche (Nr. 9 ehemalige Eidermühle) ist planungsrechtlich derzeit als Mischgebiet festgesetzt. Für diese Fläche wurde ein Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet, der teilweise auch kleinteilige Wohnbebauung - vorwiegend im Geschosswohnungsbau - vorsieht. Abgesehen davon, dass sich dies nicht mit dem Nachfragesegment deckt, das im Plangebiet bedient werden soll, wurde das Verfahren zunächst nicht weitergeführt. Mittlerweile wurde die Fläche an eine Baugenossenschaft weiterveräußert. Diese plant dort ein touristisch-gewerbliches Projekt mit begrenztem Raum für Ferienwohnen und Dauerwohnen. Der wird jedoch auf ein anderes Segment zielen als im Plangebiet (z.B. Mietwohnungsraum für Beschäftigte), für das ebenfalls dringende Nachfrage in Friedrichstadt besteht. Der Umsetzungszeitraum ist derzeit noch unbekannt. Davon abgesehen hat die Stadt keinen Zugriff auf die Fläche, um eine Planung vollständig nach eigenen Vorstellungen umzusetzen.

Über diese in der Standortalternativenprüfung von 2015 identifizierten Flächen hinaus wurde 2022 auch nochmal geprüft, ob in der Zwischenzeit neue Baulücken oder Brachflächen hinzugekommen sind. Die meisten Freiflächen im Siedlungsgebiet sind jedoch aktuell mit anderen Nutzungen belegt (öffentliche und private Grünflächen, Stellplätze, Lagerflächen etc.) und stehen daher nicht zur Verfügung. Eine größere frei gewordene Fläche am Stapelholmer Platz wurde mit einem Seniorenheim bzw. Seniorenwohnungen bebaut. Die einzige nennenswerte Baulücke, die sich derzeit zusätzlich darstellt, ist eine Fläche südlich der Westerlilienstraße an der Kirche St.Christophorus bzw. dem Stadtarchiv, die derzeit als Parkplatz genutzt wird. Hier liegen schon Planungsgedanken für ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt vor, was also auch eine etwas andere Zielgruppe anspricht als die 4. Änderung des B-Plans 15. Zudem bietet die Fläche mit knapp 1.000 qm auch nur Platz für eine begrenzte Zahl von Wohneinheiten.

Umnutzungspotentiale im Bestand

Für Umnutzungen im Sinne der zu erreichenden Planungsziele kommen in erster Linie zunächst Baustrukturen in Frage, die schon für eine Wohnnutzung geeignet sind, aber in denen noch keine (Dauer-)Wohnnutzung besteht, also insbesondere Zweit- und Ferienwohnungen. Laut Daten, die auf dem Zensus 2011 beruhen, besteht in Friedrichstadt ein Anteil von Ferien- und Freizeitwohnungen von ca. 5 % des Wohnungsbestandes. Dieser konzentriert sich auf den Stadtkern. Angesichts von ca. 95.000 Übernachtungen (Stand 2015)⁹ und dem Bedarf an zusätzlichen Übernachtungskapazitäten, auch im Ferienhaussegment¹⁰, würde eine Umwandlung zu Wohnraum in Konkurrenz zum ebenfalls gewichtigen öffentlichen Belang der Tourismusentwicklung stehen. Darüber hinaus wäre eine solche Strategie aufgrund des Bestandsschutzes nur langfristig wirksam und es ist fraglich, ob der in Frage kommende Gebäude- bzw. Wohnungsbestand den o.g. Nachfragekriterien, die mit der 4. Änderung des B-Plans 15 befriedigt werden sollen, überhaupt entspricht. Insofern ist die Annahme gerechtfertigt, dass die Umnutzung von Ferien-/

⁹ NIT: Masterplan Friedrichstadt-Torusimus 2025, Kiel, 2017, S. 7

¹⁰ Ebd., S. 22

Freizeitwohnungen keine Alternative zur vorliegenden Planung bietet.

Es muss darüber hinaus geprüft werden, ob bisher nicht für Wohnen genutzte Gebäude und Flächen im Sinne der Planungsziele umgenutzt werden können. Es stehen jedoch keine Gebäude oder Flächen zur Verfügung, die geeignet wären, alternativ als Wohnraum insbesondere für junge Familien zur Wohneigentumsbildung umgenutzt zu werden.

Alternative Entwicklungsflächen im Außenbereich

Nach Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sind in einem weiteren Schritt gleichwertige Planungsalternativen zu prüfen. Auch hierbei wird zunächst auf die Standortalternativenprüfung zurückgegriffen, in der drei potentielle Entwicklungsflächen am Siedlungsrand betrachtet wurden, darunter das (ursprünglich größere) Plangebiet der 4. Änderung des B-Plans 15.

Eine der Flächen (Nr. 3) wurde als schlechter geeignet eingestuft als das Plangebiet, insbesondere weil die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung derzeit nicht bestehen und die (Privat-)Eigentümer kein Entwicklungsinteresse haben. An dieser Einstufung hat sich zwischenzeitlich nichts geändert.

Die andere Fläche (Nr. 10) wurde in der Standortalternativenprüfung besser eingestuft als das Plangebiet, da zum Zeitpunkt der Prüfung bereits ein Planverfahren für eine Wohnbebauung eingeleitet worden war. Dieses ruht allerdings seit Jahren, da die Interessen und Umsetzungsmöglichkeiten der Eigentümer unklar waren. Zudem war dort Geschosswohnungsbau geplant, so dass die Nachfrage nach Einfamilienhausbebauung weiter bestehen würde. Mittlerweile wurde die Fläche weiterveräußert. Auf aktuelle Nachfrage bei den Neueigentümern ist (weiterhin) eine Wohnbauentwicklung im Geschosswohnungsbau geplant, unter anderem, weil aufgrund von Gewässerschutzvorgaben nur ein Teil der Fläche für Bebauung zur Verfügung steht und somit eine Verdichtung schon aus wirtschaftlichen Gründen geboten ist. Konkretere Planungsabsichten können jedoch derzeit nicht geäußert werden, auch ein Zeitplan für die Umsetzung ist derzeit noch völlig offen. Die Stadt bemüht sich weiter um eine Klärung, ob und wann diese möglich ist, ist jedoch derzeit nicht absehbar. Die Fläche steht somit sowohl inhaltlich als auch zeitlich nicht als Alternative zur Verfügung.

Darüber hinaus wurden weitere in Frage kommende Freiflächen an den Siedlungsrändern Friedrichstadts geprüft.

- Die Fläche zwischen Tönninger Straße (B 202) und Eiderbrücke östlich des Campingplatzes ist etwa so groß wie das jetzige Plangebiet. Die Erschließung wäre nur direkt von der Bundesstraße aus möglich. Die stark befahrene Bundesstraße ist außerdem eine deutliche städtebauliche Zäsur, die das Gebiet vom Stadtkern trennt und insbesondere eine Wohnbauplanung für Familien und mobilitätseingeschränkte Bewohner aus Verkehrssicherheitsgründen nahezu ausschließt. Hinzu kommt, dass die Fläche relativ tief liegt, was Bebauung und Entwässerung aufwändig macht. Die Fläche grenzt außerdem direkt an den Deich zur Eider, weswegen mit weiteren Nutzungseinschränkungen zu rechnen ist.
- Die Flächen südlich der Tönninger Straße (B 202) und östlicher Stadtgebietsgrenze liegen im Hochwasserrisikogebiet (ebenso wie das Plangebiet) und sind durch die überwiegend auf dem Damm geführte B 202 städtebaulich weitgehend vom übrigen Siedlungsgebiet abgekoppelt. Eine Nutzung der Fläche würde das erstmalige

Ausgreifen der Siedlungsentwicklung auf die freien Landschaftsflächen südöstlich der B 202 bedeuten. Außerdem könnten hier Immissionsprobleme mit der südlich der Fläche liegenden Kläranlage der Stadt entstehen. Schließlich ist auch diese Fläche nach aktueller Erkenntnis nicht für die Stadt verfügbar.

Interkommunale Kooperation - Gemeinde Koldenbüttel

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Koldenbüttel grenzt an das westliche Siedlungsgebiet Friedrichstadts an. Insofern wäre eine Kooperation zur gemeinsamen interkommunalen Wohnraumversorgung denkbar. Bisher fehlte einer solchen interkommunalen Kooperation jedoch die Bereitschaft, gemeinsame Entwicklungsziele auszuhandeln. Abgesehen davon ist die Eignung und Verfügbarkeit der genannten Potentialflächen unklar. Zwei Freiflächen kämen in Betracht:

- Eine Fläche zwischen Hafen und Bahnlinie (südlich Zum Hafen, westlich Remonstrantenweg) befindet sich zum größten Teil auf dem Gebiet der Gemeinde Koldenbüttel. Die Fläche ist städtebaulich völlig isoliert vom Stadtgebiet Friedrichstadts und würde an dieser Stelle eine erstmalige Siedlungsverdichtung in der freien Landschaft bedeuten. Der Flächenanteil auf Stadtgebiet ist für eine sinnvolle Wohnbauplanung allein zu klein. Zudem ergab eine frühere Anfrage an den Eigentümer keinerlei Entwicklungsinteresse.
- Zwischen Witzworter Straße (Friedrichstadt), Treenedeich und Pastor-Bruhn-Straße (Koldenbüttel) direkt an der Stadtgrenze liegt die zweite in Frage kommende Fläche. Diese liegt tiefer als die umgebenden Siedlungsgebiete, so dass aufwendige Vorkehrungen gegen Überflutungsgefahren sowie Retentionsraumausgleich notwendig wären. Städtebaulich stehen außerdem mehrere Zäsuren (Fläche Treenestrom, Bahntrasse, Gewerbegebiet) einer Verknüpfung mit dem Stadtkern Friedrichstadts entgegen, so dass die Gefahr einer Separierung der Siedlungsentwicklung an dieser Stelle bestehen würde. Zudem würden bei einer Wohnnutzung bereits nach überschlägiger Ermittlung Immissionskonflikte mit dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet auftreten. In den Planungen der Gemeinde und der Stadt ist diese Fläche außerdem als interkommunales Gewerbegebiet vorgesehen.

2.5.3 Fazit

Die mit der 4. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 15 der Stadt Friedrichstadt angestrebte Wohnraumversorgung für Mehrpersonenhaushalte im Segment Ein-/Zweifamilienhaus sowie die ebenfalls angestrebte Wohneigentumsbildung überwiegend für (junge) Familien sind öffentliche Belange, die aus Sicht der Stadt den Biotopschutz im Einzelfall überwiegen können.

Da die angestrebten Ziele nicht durch alternative Planungen oder Standorte erreicht werden können, überwiegt aus Sicht der Stadt die städtebauliche Entwicklungsabsicht im Geltungsbereich der geplanten B-Plan-Änderung den Biotopschutz an dieser Stelle, zumindest zur Befriedigung des kurzfristigen Bedarfs. Zur weitestgehenden Berücksichtigung des Biotopschutzes reduziert die Stadt die ursprünglich überplante Fläche um etwa die Hälfte und strebt für diese Fläche eine Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz zur Durchführung der genannten Planung an. Die durch die Planung verloren gehenden Bio-

topfunktionen der Fläche werden nach Maßgabe der Naturschutzbehörde durch geeignete Kompensationsmaßnahmen in ausreichendem Ausmaß ausgeglichen.

Den Umsetzungszeitraum der Planung wird die Stadt dazu nutzen, sich (wie auch schon in den vergangenen Jahren) um die Verfügbarkeit von Alternativflächen für den absehbaren weiteren mittel- bis langfristigen Wohnbauflächenbedarf zu bemühen.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Das Gebiet des B-Plans Nr. 15 und der 11. Flächennutzungsplan(FNP)-Änderung hat sich als Neubaugebiet für den Wohnraumbedarf der Stadt Friedrichstadt etabliert. Alle Grundstücke sind nun bebaut oder vergeben, so dass die Stadt alternative Baulandangebote zur Verfügung stellen muss, um die weiterhin anhaltende Nachfrage zur Eigenheimbildung zu befriedigen.

Dies soll grundsätzlich erst dann über neue Bauflächen erfolgen, wenn mögliche Innenentwicklungspotentiale im Siedlungsbestand (Brachflächen, Baulücken, Leerstände, Nachverdichtung) ausgenutzt sind, um zusätzliche Flächenversiegelungen und unwirtschaftliche Infrastrukturaufwendungen zu vermeiden. Nennenswerte Innenentwicklungspotentiale, die als strategische langfristige Wohnraumreserve entwickelt werden können, sind jedoch im recht kompakten Siedlungsgebiet Friedrichstadts nicht vorhanden und alternative Freiflächen an den Siedlungsrändern weisen geringere Eignung auf als das Plangebiet oder stehen nicht zur Verfügung (s.a. Kapitel 2.5 und die beigefügten Unterlagen zur Standortalternativenuntersuchung). Südlich des Siedlungsbereichs liegt die Eiderniederung; die binnendeichs liegenden Freiflächen sind durch die erhöht verlaufende B 202 vom übrigen Stadtgebiet abgeschnitten. Westlich des Orts befinden sich zwar genügend große Freiflächen, die jedoch ebenfalls von der Innenstadt getrennt sind - hier durch die Eisenbahntrasse Hamburg-Westerland. Zudem wurden hier Gewerbeansiedlungen vorgenommen, die zu Nutzungskonflikten mit Wohnbauflächen führen könnten. Die nördlichen Stadtflächen sind durch die Treene vom Siedlungsgebiet getrennt und die Flächen nordöstlich des Siedlungsgebiets liegen an der Treene in landschaftlich sensiblerer Lage.

Das Plangebiet soll als Wohnbaufläche dargestellt werden. Es dient der Erweiterung des bestehenden Wohngebiets, in dem bereits zwei Straßenanschlüsse für diese Erweiterung vorgesehen waren. Einer davon wird nun genutzt, die zweite Erweiterungsfläche, die ursprünglich auch im Geltungsbereich der B-Plan-Erweiterung liegen sollte, wird derzeit nicht überplant. Dies ist ein Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen, aus denen sich dieser Kompromiss zwischen Planungserfordernis und Flächenschonung ergeben hat.

Das Plangebiet ist für Eigenheimbau vorgesehen, für den eine anhaltende Nachfrage besteht (s.a. Bedarfsermittlung unter Kapitel 2.5.1). Die Lage mit mehreren Schulstandorten sowie der Innenstadt im Umkreis von ca. 1 km bietet sich für entsprechende Zielgruppen an. Alternative Flächen für dieses Angebotssegment im Siedlungsbereich oder in anderen, günstigeren Lagen, sind nicht vorhanden (s.a. Kapitel 2.5.2).

Auf der Ebene des FNP wird nur die Bauflächendarstellung für Wohnnutzung vorgenommen. Die Konkretisierung der zulässigen Bebauung, die Erschließung der Flächen sowie weitere erforderliche städtebauliche Regelungen erfolgen auf der Ebene der parallel

aufgestellten 4. Änderung des B-Plans Nr. 15.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch den B-Plan werden Eingriffe in Natur und Landschaft in Form von Wohnbauflächen zugelassen.

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

Alternative Planungsmöglichkeiten, die weniger Eingriffe verursachen, bieten sich ebenfalls nicht. Die sonstigen noch vorhandenen Freiflächen des Stadtgebiets sind durch natürliche (Eider- und Treene-Niederung) oder stadtstrukturelle (Siedlungszäsuren durch überregionale Verkehrsstrassen, Gewerbegebietsentwicklung) Gegebenheiten weniger zur Erweiterung der Wohnbauflächen der Stadt geeignet. Zudem ist die Freiraumqualität jeweils mindestens genauso hoch wie im Plangebiet.

Durch den Anschluss an das bestehende Wohngebiet kann auch die bestehende Erschließung fortgeführt werden.

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

4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung

Das Plangebiet besteht aus Grünlandflächen mit umgebenden Entwässerungsgräben. Grünlandflächen haben grundsätzlich besondere Bedeutung. Die Flächen des ursprünglich überplanten größeren Gebiets wurden nach Aufstellungsbeschluss der Bauleitplanung als arten- und strukturreiches Dauergrünland kartiert und unterfallen somit dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 21 Landesnaturschutzgesetz. Daraufhin wurde die Planung auf eine Teilfläche des ursprünglichen Plangebiets reduziert. Für dieses ist eine Befreiung vom Biotopschutz in Aussicht gestellt, da die Stadt keine andere realistische Möglichkeit hat, die geplante Art der Wohnraumversorgung, die einen zwingenden öffentlichen Belang darstellt, umzusetzen (s. dazu Kapitel 2.5). Im Süden und Südosten grenzen Siedlungsnutzungen (Wohngrundstücke, Sportplatz) an. Durch die damit verbundenen Störeinflüsse (Scheuchwirkungen durch Licht, Lärm und Betretungen durch spielende Kinder) ist die Lebensraumfunktion in diesem Teil des Plangebiets vermindert.

Die wesentlichen Eingriffe einer Bebauung sind vor allem Eingriffe in die oberen Bodenschichten und den örtlichen Wasserhaushalt durch Bebauung und Versiegelung sowie die Beseitigung oder Umgestaltung bestehender Grünflächen mit Auswirkungen auf die vorhandene Flora und Fauna, für die Ausgleichsflächen zu schaffen sind.

Die genaue Ermittlung der Eingriffe erfolgt auf der Ebene der parallel aufgestellten 4.

Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 15, da erst dort flächenscharf die Festsetzungen über die überbaubaren Flächen und sonstigen Parameter erfolgen, die die Eingriffssintensität letztlich entscheiden.

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

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

Im Ergebnis können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in Form von Tötungen oder Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Störungen geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden. Dies betrifft Brutvögel unterschiedlicher Gilden (Bodennah brütende Vögel der Gras- und Staudenfluren, Bodenbrüter, Binnengewässerbrüter (incl. Röhrich), Gehölzfreibrüter und Nischenbrüter) sowie als signifikante Einzelarten Feldlerche und Blaukehlchen. Diese Tatbestände können jedoch durch angepasste Durchführung der Planung vermieden werden (s. Kap. 4.3 und 5.2.4).

4.3 Ausgleichsermittlung

Die genaue Bemessung der Eingriffe und des notwendigen Ausgleichs wird auf die Ebene der parallel aufgestellten B-Plan-Änderung verlagert, da erst dort die detaillierten Nutzungsmöglichkeiten auf den Flächen festgesetzt werden.

Generell sollten für die verursachten Eingriffe Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen bzw. zu Feuchtgrünland extensiviert werden, um die ökologischen Funktionen und Lebensräume, die durch die Eingriffe verloren gehen, wieder herzustellen. Biotopgestaltende Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen, z.B. die Anlage von Kleingewässern und die Aufwertung von Gräben ist zu prüfen.

Die potentiellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (s.o. 4.2) können durch geeignete Maßnahmen, insbesondere zeitliche Beschränkung der Bauarbeiten sowie bautechnische Maßnahmen bezüglich Fensterflächengestaltung und Beleuchtung vermieden werden. Damit ist nachgewiesen, dass die Bauleitplanung umsetzbar ist. Die Vermeidungsmaßnahmen selbst liegen außerhalb des rechtlichen Regelungsbereich der Bauleitplanung, daher müssen sie auf nachfolgenden Ebenen (Genehmigungs- bzw. Ausführungsebene) geregelt und beachtet werden, z.B. durch entsprechende Genehmigungsaufträgen.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Darstellung der Planungsinhalte und -ziele

5.1.1.1 Beschreibung des Standortes

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

Naturräumlich gehört das Plangebiet zur Eiderstedter Marsch.

5.1.1.2 Ziele und Festlegungen der Planung

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

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

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

Zur Untersuchung von Bedarf und Planungsalternativen sei auch auf Kapitel 2.5 verwiesen.

5.1.1.3 Art, Umfang und Flächenbedarf des Vorhabens

Im Plangebiet werden Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 2 ha dargestellt. Die genauere Ausdifferenzierung der möglichen baulichen Nutzung erfolgt parallel auf der Ebene einer Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung.

5.1.2 Darstellung und Berücksichtigung betroffener Umweltschutzziele

5.1.2.1 Relevante Umweltschutzziele

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

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

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

Es bestehen keine Schutzgebiete im oder in direkter Nähe des Plangebietes. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet Treene, das ca. 500 m nördlich jenseits des Deiches beginnt. Zielarten des Gebiets sind verschiedene Amphibien, Wasserlebewesen und Fledermäuse. Negative Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten (s.a. Kapitel 2.3).

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

5.1.2.2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Die Umweltschutzziele, die durch die Planung berührt werden können, werden als öffentliche Belange in die planerische Abwägung eingestellt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen. Für die nach der frühzeitigen Beteiligung um mehr als die Hälfte reduzierte Plangebietsfläche wird eine Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz beantragt. Die Biotopfunktion muss unter Berücksichtigung der Wiederherstellbarkeit der Biotopstruktur in der näheren Umgebung durch Neuanlage von arten- und strukturreichem Dauergrünland ersetzt werden (s.a. Kapitel 5.3.2).

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

5.2.1.1 Bestandsbeschreibung (Basisszenario)

Flächennutzung/Arten und Biotope

Das Plangebiet besteht aus Grünlandflächen mit umliegenden Entwässerungsgräben. Die Grabenböschungen sind teilweise schilfbewachsen, weitere Vegetationsstrukturen (z.B. Gehölze) gibt es innerhalb des Plangebiets nicht mit Ausnahme einer kleinen Gehölzreihe entlang der Grabenböschung am Nordrand. Auf den außerhalb des Plangebiets liegenden Uferbereichen der Entwässerungsgräben entlang der angrenzenden Wohn- bzw. Sport-

platzflächen befinden sich jedoch teilweise breitere Gehölzstreifen. Auf den Grünlandflächen innerhalb des Plangebiets sind teilweise noch Beet-Gruppen-Strukturen erkennbar.

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

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

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

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

Die Untersuchung hat ergeben, dass im Plangebiet zahlreiche Vogelarten als Brutvorkommen oder Nahrungsgäste vorkommen können. Im einzelnen wird auf den beiliegenden Fachbeitrag verwiesen.

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

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

Die Planung betrifft Wertgrünland, das ein gesetzlich geschütztes Biotop ist. Die Planung wird auf eine Teilfläche des ursprünglichen Plangebiets reduziert. Für dieses ist eine Befreiung vom Biotopschutz in Aussicht gestellt, da die Stadt keine andere realistische

Möglichkeit hat, die geplante Art der Wohnraumversorgung, die einen zwingenden öffentlichen Belang darstellt, umzusetzen (s.a. Kap. 2.5).

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

Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich der kalkigen Jungmarsch. Im Zuge der ursprünglichen Aufstellung des B-Plans Nr. 15 wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt¹¹. Eine der acht Bohrungen lag auf der Fläche des jetzigen Plangebiets der 4. Änderung des B-Plans. Dies wurde durch eine aktuelle Baugrunduntersuchung ergänzt.¹² Unter den anstehenden sandig-schluffigen Kleilagen und Wattsanden befindet sich in ca. 1,20 m bis 2,00 m Tiefe eine 0,6 bis 0,8 m mächtige Torfschicht, unter der wiederum ein Wechsel aus nacheiszeitlichen Sand- und Kleischichten anzutreffen war, die wiederum auf Schichten eiszeitlicher Sandsedimente liegt. Tragfähig für eine schadenfreie Bebauung mit Gebäuden sind erst die unter der Torfschicht liegenden Sande.

Die Konsistenz der oberen Bodenschicht ist überwiegend recht weich und sie weisen hohe Grundwasserstände auf, da die Klei- und Torfschichten wasserstauend sind.

Bedeutung für den Naturhaushalt haben Böden vor allem als Lebensraum, als Standortmedium für Biotope sowie als Speicher (z.B. für Wasser und Nährstoffe) und Filter (z.B. für Schadstoffe).

Wasser

In der o.g. Baugrunduntersuchung wurde ein Grundwasserstand zwischen 0,9 m und 1,25 m unter Geländeoberkante angetroffen. Es ist aber davon auszugehen, dass der Grundwasserstand aufgrund der stauenden Bodenschichten stark schwankt, jedenfalls aber marschtypisch oberflächennah ist.

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

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

Klima/Luft

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

¹¹ Ingenieurbüro für Spezialtiefbau Rohwedder, Albersdorf, 15.07.1997

¹² Neumann Baugrunduntersuchungen GmbH & Co KG, Eckernförde, 27.10.2021

Landschaft

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

Menschen/Immissionen

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

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

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

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

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

5.2.1.2 Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern

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

Wesentliche Auswirkungen auf Schutzgüter, die mittelbar über Eingriffe in andere Schutzgüter entstehen, sind jedoch bei der Beschreibung der Planauswirkungen bereits berücksichtigt.

5.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

5.2.3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

5.2.3.1 Bau- und anlagenbedingte erhebliche Auswirkungen

Arten/Biotope

Bei Bebauung des Plangebiets wird die bestehende Vegetation weitgehend beseitigt. Das Lebensraumpotential der Grünlandflächen wird durch die Umsetzung der Planung wegfallen. Im Plangebiet vorhandene Arten werden verdrängt. Aufgrund des nutzungsbedingt eher geringen bisherigen Lebensraumpotentials und dem großen Angebot besser geeigneter

ter Lebensräume in der Umgebung dürften voraussichtlich keine lokalen Populationen gefährdet werden.

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

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

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

Bei den Vögeln können Tötungen von Individuen, direkte Schädigungen/Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Störungen durch die Bebauung erfolgen. Insbesondere Offenlandbrüter sind durch die Bebauung der Grünflächen betroffen, in geringerem Maße auch Binnengewässer- und Gehölzfreibrüter durch die punktuellen Eingriffe in die Gräben (Straßenüberfahrt) und die kleine Gehölzreihe im Norden. Für nähere Angaben wird auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

Boden

Durch die Planung werden Bodenversiegelungen in Form von Auffüllungen, Bebauung und Befestigung zugelassen. Auf den betroffenen Flächen wird in die oberen Bodenschichten eingegriffen, die natürlichen Bodenveränderungsprozesse, v.a. durch Klima und Vegetation, werden zukünftig verhindert. Bodenverunreinigungen sind aufgrund der Art der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

Wasser

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

bessert.

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

Klima

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

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

Landschaftsbild

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

Weitere bau- oder anlagenbedingte Auswirkungen

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

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

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

5.2.3.2 Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen

Arten/Biotope

Durch den dauerhaften Betrieb mit Bewohnerverkehr, Licht- und Lärmemissionen entstehen erhebliche Störungen für umgebende Bruthabitate von Vögeln, die jedoch den baubedingten Auswirkungen entsprechen, die unter 5.2.3.1 dargestellt wurden.

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

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

Menschen bzw. Sachgüter

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

Weitere betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

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

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

5.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Eingriffe in Form von Versiegelungen, Befestigungen oder auch Überfahrten über Gräben einschließlich deren Verrohrung sind auf das für das Vorhaben nötige Maß zu beschränken. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds können insbesondere durch maximale Gebäudehöhen vermindert werden.

Als Ersatz für die Beseitigung der geschützten Biotopfläche (s.a. Kap. 2.5) und für die sonstigen Eingriffe bzw. Auswirkungen der Planung (Lebensraumverlust, Versiegelung, Störung angrenzender Habitate) muss an anderer Stelle Kompensation durch Neuanlage von arten- und strukturreichem Dauergrünland in doppelter Flächengröße der Eingriffsfläche geschaffen werden.

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

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

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

5.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vergleichbare für eine Einfamilienhaus-Bebauung in bedarfsgerechter Größenordnung in Betracht kommende Flächen sind im Siedlungszusammenhang nicht vorhanden. Andere Freiflächen sind weniger gut geeignet, da sie sich landschaftlich und siedlungsstrukturell in schlechterer Lage befinden. Zur Untersuchung der Planungsalternativen finden sich in Kapitel 2.5 dieser Begründung umfangreiche Ausführungen, auf die verwiesen wird. Andere Planungsvarianten zur Erreichung der Planungsziele würden ähnliche Auswirkungen verursachen, da der Anteil an Baugebieten und Verkehrsflächen sich nicht wesentlich ändert.

5.3 Zusätzliche Angaben

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

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

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

5.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Das Plangebiet besteht derzeit im wesentlichen aus Grünlandfläche.

Durch die Planung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft durch Bebauung und Versiegelung, die minimiert bzw. ausgeglichen werden müssen. Die genauen Bauvorschriften erfolgen in der parallel aufgestellten 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15. Erst dort kann somit das genaue Ausmaß der Eingriffe ermittelt werden. Relevant ist vor allem der Lebensraumverlust einschließlich der Störwirkungen auf angrenzende Flächen sowie der Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung. Durch bestehende Störwirkungen von den angrenzenden Siedlungsflächen ist die Lebensraumfunktion im Plangebiet gemindert.

Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft soll durch Anlage von arten- und strukturreichen Grünlandflächen in der Umgebung des Plangebiets erfolgen. Wesentliche Auswirkungen auf das nordwestlich in ca. 330 m Entfernung beginnende FFH-Gebiet „Treene Winderatter See bis Friedrichstadt und Bollingstedter Au“ bestehen nicht. Für die Umsetzung der Planung ist die Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz bezüglich Wertgrünland notwendig, die in Aussicht gestellt wurde. Aufgrund von Überflutungsgefahr bei extremem, langanhaltenden Regen ist eine Mindestsockelhöhe für die Bebauung vorzusehen und auf eine Unterkellerung ist zu verzichten.

5.3.4 Quellenangabe

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

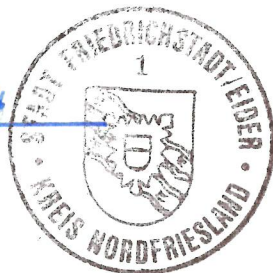
- Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (www.umweltdaten.landsh.de)
- Digitaler Atlas Nord (www.danord.gdi-sh.de)
- Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Bd 5 Brutvogelatlas; Berndt, Koop, Struwe-Juhl; Wachholtz Verlag, 2003
- Neuer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

6. Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplanänderung liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

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

Mildstedt, 24.1.24



Handwritten signature: Fütgen