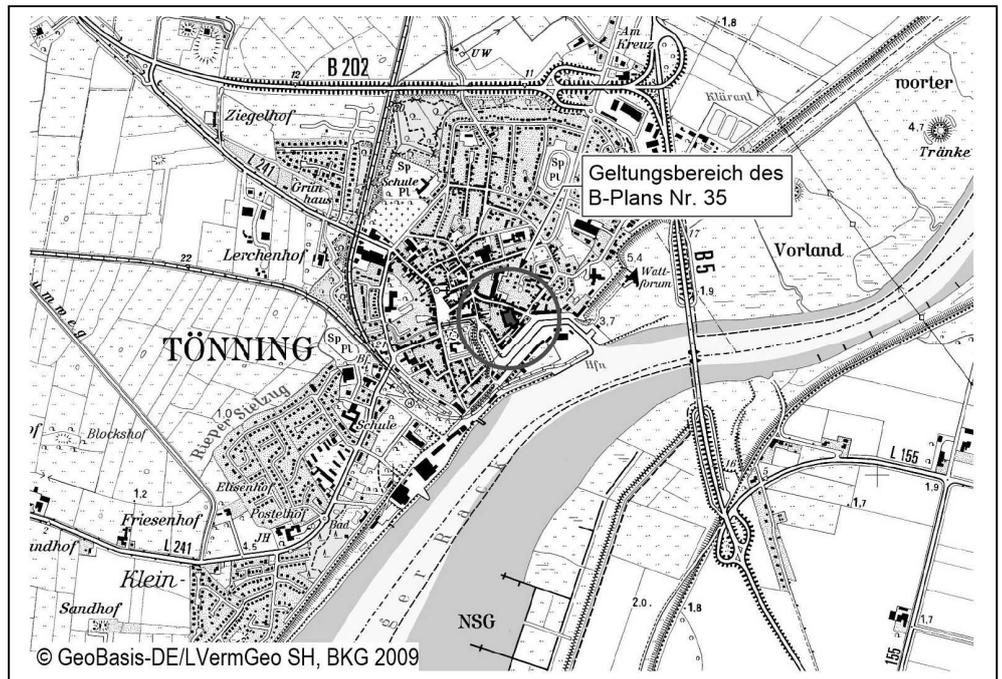


---

# Stadt Tönning

## Bebauungsplan Nr. 35 „Ehemalige Krabben- konservenfabrik“ (Vorhaben- und Erschließungsplan)

### Begründung Umweltbericht



Übersichtsplan

Auftraggeber: **Stadt Tönning**  
Kreis Nordfriesland

Planung: **OLAF**  
Inhaber:  
Dipl.-Ing. Michael Mäurer  
Landschaftsarchitekt bdl

Süderstraße 3  
25885 Wester-Ohrstedt  
Tel.: 04847/980  
Fax: 04847/483  
e-mail: info@olaf.de

Bearbeiter: Dipl.- Ing. M. Mäurer  
Dipl.-Ing. C. Berndt  
Dipl.-Ing. C. Grave

Stand: Entwurf für die öffentliche  
Auslegung - 29.03.2021

Anlage zum VEP: VEP Teil 2

---

## I N H A L T

<b>BEGRÜNDUNG (TEIL A)</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	4
1.2 Lage und Umfang des Plangebietes.....	4
1.3 Rechtsgrundlagen .....	4
1.4 Verfahren.....	5
<b>2 Städtebauliche Ausgangssituation</b> .....	<b>5</b>
2.1 Umgebung des Plangebietes .....	5
2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes .....	5
2.3 Erschließung .....	6
2.4 Grünflächen, Natur und Landschaft .....	6
<b>3 Inhalte des Planes</b> .....	<b>6</b>
3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept .....	6
3.2 Flächenbilanz .....	7
3.3 Bauflächen .....	7
3.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	8
3.3.3 Örtliche Bauvorschriften .....	9
3.4 Verkehrserschließung .....	10
3.5 Technische Ver- und Entsorgung.....	10
3.5.1 Wasser, Schmutzwasser und Regenentwässerung .....	10
3.5.2 Elektroenergieversorgung.....	10
3.5.3 Löschwasser .....	10
3.5.4 Müllentsorgung.....	11
3.6 Immissionsschutz.....	11
3.7 Altlasten.....	11
3.8 Grünplanung, Natur und Landschaft .....	11
3.9 Hinweise .....	11
3.10 Denkmalpflege.....	13
<b>4 Kosten der Planrealisierung</b> .....	<b>13</b>
<b>UMWELTBERICHT (TEIL B)</b> .....	<b>14</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>14</b>
<b>2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans</b> .....	<b>14</b>
2.1 Angaben zum Standort .....	14
2.2 Art und Umfang des Vorhabens .....	15



2.3	Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung .....	15
<b>3</b>	<b>Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan.....</b>	<b>15</b>
3.1	Landesentwicklungsplan.....	15
3.2	Regionalplan .....	16
3.3	Landschaftsprogramm.....	16
3.4	Landschaftsrahmenplan .....	16
3.5	Flächennutzungsplan.....	16
3.6	Landschaftsplan.....	16
3.7	Schutzgebiete und Biotopverbund .....	17
3.8	Berücksichtigung der Umweltschutzziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes.....	17
3.9	Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz .....	17
<b>4</b>	<b>Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung..</b>	<b>18</b>
4.1	Schutzgut Fläche und Boden .....	18
4.2	Schutzgut Wasser .....	18
4.3	Schutzgut Klima / Luft.....	19
4.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	19
4.4.1	Biotop- und Lebensräume.....	20
4.4.2	Gesetzlich geschützte Biotop- .....	21
4.4.3	Nationale Schutzgebiete .....	21
4.4.4	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete .....	21
4.4.5	Tiere und Pflanzen .....	21
4.4.6	Artenschutzrechtliche Bewertung .....	21
4.5	Schutzgut Landschaft-/Ortsbild .....	26
4.6	Schutzgut Mensch .....	26
4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	27
4.8	Wechselwirkungen/Kumulierungen .....	28
4.9	Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	28
4.10	Energienutzung und -effizienz .....	28
4.11	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	28
4.12	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen.....	29
<b>5</b>	<b>Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes .....</b>	<b>29</b>
5.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	29
5.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	29
<b>6</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....</b>	<b>29</b>
6.1	Beschreibung und Bewertung des Eingriffs .....	30
6.1.1	Fläche und Boden .....	30
6.1.2	Wasser .....	30



6.1.3	Arten und Lebensgemeinschaften .....	30
6.1.4	Landschaftsbild .....	31
6.2	Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen.....	31
6.3	Bilanzierung und Ausgleich.....	32
<b>7</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>32</b>
8.1	Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen) .....	32
8.2	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten .....	32
8.3	Referenzliste der Quellen .....	33
<b>9</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>33</b>



## Begründung (Teil A)

### 1 Einleitung

Die Stadt Tönning hat am 22.06.2020 für das Gebiet der ehemaligen Krabbenkonservenfabrik Nohme die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Ehemalige Krabbenkonservenfabrik“ zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes beschlossen.

#### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Zentrum der Stadt Tönning befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hafen das Gelände einer ehemaligen Krabbenkonservenfabrik, die seit ca. zwanzig Jahren nicht mehr in Betrieb ist. Der alte Gebäudebestand ist noch vorhanden, verfällt jedoch zunehmend.

Die Stadt Tönning möchte dem Vorhabenträger, der im April dieses Jahres das Grundstück erwerben konnte, den Abriss der zum großen Teil einsturzgefährdeten Gebäude und die anschließende Neubebauung zu Wohnzwecken ermöglichen.

Geplant ist eine Wohnbebauung sowohl entlang der beiden das Gebiet berührenden Straßen als auch im Innenbereich.

#### 1.2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im bebauten Innenbereich der Stadt Tönning zwischen den Straßen „Neustadt“ und „Fischerstraße“ in einer Entfernung von ca. 60 m zum Hafen. Die beiden Straßen bilden mit der „Schleusenstraße“ und „Am Hafen“ ein geschlossenes Viertel mit fast vollständiger Blockrandbebauung.

Das Plangebiet liegt auf dem Gelände einer ehemaligen Krabbenkonservenfabrik mit Gebäuden sowohl an „Fischerstraße“ und „Neustadt“ sowie im innenliegenden Bereich.

Es hat eine Größe von rund 0,3 ha und umfasst die Flurstücke 24/1, 24/2, 111/31, 114/31 und 115/24 der Flur 16 Gemarkung Tönning.

#### 1.3 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Regionalplan für den Planungsraum V, 2002



- Gesetz zum Schutz der Natur - Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG S-H) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, S.301), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 02. Mai 2018 (GVOBl. S. 162)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Juni 2016 (GVOBl. S. 369)
- Satzungen der Stadt Tönning

## 1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 35 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.

Laut des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Tönning befindet sich das Plangebiet innerhalb einer gemischten Baufläche. Direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich nördlich eine Wohnbaufläche. Die ursprüngliche Nutzung des Plangebiets wurde vor ca. 20 Jahren aufgegeben. Das Gelände liegt seither brach.

Die Stadt sieht die angrenzende Wohnbaufläche als in das Plangebiet hereinziehend an. Da als Nutzung nicht ausschließlich das Wohnen festgesetzt wird, sondern im Süden des Plangebiets Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe und als Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig sein sollen, erscheint die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet der Darstellung des Flächennutzungsplans gerecht.

Der Bebauungsplan entspricht demnach auch ohne die exakte Übernahme der Darstellungen des Flächennutzungsplans dem Entwicklungsgebot.

## 2 Städtebauliche Ausgangssituation

### 2.1 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im bebauten Innenbereich der Stadt Tönning zwischen den Straßen Neustadt und Fischerstraße in einer Entfernung von ca. 60 m zum Hafen. Die beiden Straßen bilden mit der „Schleusenstraße“ und „Am Hafen“ ein geschlossenes Viertel mit fast vollständiger Blockrandbebauung am Rand. Der Innenbereich ist durch weitere Bebauung und einem großen Grünbereich durch die nach innen liegenden Gärten, z.T. mit altem Baumbestand, geprägt.

Weiter westlich liegen der Schlossgarten und der Marktplatz.

### 2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt auf dem Gelände einer ehemaligen Krabbenkonservenfabrik mit Gebäuden sowohl an „Fischerstraße“ und „Neustadt“ sowie im innenliegenden Bereich. An der „Neustadt“



befindet sich ein zweistöckiges Gebäude mit einer breiten Einfahrt. Im Innenhof stehen die ehemaligen Produktions- und Kühlgebäude sowie eine weitere Halle. Der Gebäudekomplex zieht sich bis zur „Fischerstraße“ und bildet dort einen Teil der geschlossenen Blockrandbebauung. Der Geländebereich ist somit von der Straße aus nicht einzusehen.

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden im Innenhof sind fast vollständig durch Betonflächen versiegelt.

Die Gebäude stehen zum Großteil noch, sind jedoch seit ca. 20 Jahren ohne Nutzung und verfallen zunehmend. Vor allem die Dächer der meisten Gebäude sind nicht mehr dicht und zum Teil bereits eingestürzt.

### **2.3 Erschließung**

Die Haupteerschließung des Geländes findet über die im Norden gelegene Straße „Neustadt“ statt. Von der südlich gelegenen „Fischerstraße“ aus bestehen Nebenzugänge.

### **2.4 Grünflächen, Natur und Landschaft**

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind fast vollständig mit Betonflächen versiegelt. Lediglich im Nordteil befindet sich eine offene Fläche, die fast vollständig mit Brombeergebüsch und eingestreuten Holunderbüschen bestanden sind. In den Gebüsch ist z.T. Bauschutt abgelagert.

Westlich an das Plangebiet grenzt ein größerer Grünbereich an. Dieser ist durch die nach innen liegenden Gärten des Viertels, z.T. mit altem Baumbestand, geprägt.

## **3 Inhalte des Planes**

### **3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept**

Die Stadt Tönning möchte das seit rund 20 Jahren brach liegende verwahrloste Grundstück der Wohnnutzung für ca. 10 Wohneinheiten zuführen.

Nach dem Abriss der alten Bausubstanz soll die Bebauung entlang der Straßen „Neustadt“ und „Fischerstraße“ der umgebenden Bebauung angepasst möglichst wieder geschlossen werden. Der Innenhof soll ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt werden und den plangebietsbezogenen ruhenden Verkehr aufnehmen.

Im Bereich der Straße „Neustadt“ ist geplant, die entstehende Baulücke mit einem giebelständigen Gebäude zu bebauen. Die Firsthöhe soll dem jetzigen Bestand entsprechen. Die Zufahrt zu dem Innenhof soll von hier aus erfolgen. Der ursprüngliche Ansatz, die Baulücke zur Straße komplett zu schließen und eine Tordurchfahrt zum Innenhof vorzusehen, musste aus brandschutztechnischen Gesichtspunkten verworfen werden. Unter Beachtung der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sind eine Durchfahrtsbreite von 5,00 m und eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m erforderlich.



Im westlichen Bereich des Innenhofs ist eine Bebauung mit Doppel- oder Reihenhäusern geplant, die mit einer Dachterrasse nach Westen ausgerichtet werden sollen. Das Dachgeschoss wird dementsprechend zurückgesetzt.

Im östlichen Bereich des Innenhofs sollen die für die Wohneinheiten an der „Neustadt“ und des Innenhofs erforderlichen Stellplätze untergebracht werden.

An der „Fischerstraße“, eine Einbahnstraße mit unterschiedlichen Wohn-, leerstehenden Gewerbegebäuden und Garagen, ist die Schließung der durch den Abriss entstehenden Baulücke mit 4 kleinen giebelständigen Gebäuden geplant. Um zu den westlich benachbarten niedrigeren Gebäuden überzuleiten, erhält das westlichste dieser 4 Gebäude eine niedrigere Firsthöhe. Diese 4 Gebäude bieten sich für die Ferienvermietung an. Im Erdgeschoss jedes Hauses ist eine Garage vorgesehen.

Alle Neubauten sollen sich mit der Materialwahl an den historischen Bestand anpassen.

### 3.2 Flächenbilanz

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>3.375 m<sup>2</sup></b>
§ 9 (1) 1	Allgemeines Wohngebiet	3.045 m <sup>2</sup>
§ 9 (1) 11	Straßenverkehrsflächen	330 m <sup>2</sup>

### 3.3 Bauflächen

#### 3.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets werden gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind, um ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu verhindern.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind damit zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den allgemeinen Wohngebiet "WA 1" und „WA 2“ sind ausnahmsweise zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen. Um den Innenhof möglichst frei von ständig wechselnden Personen zu halten, sind Ferienwohnungen im allgemeinen Wohngebiet "WA 1" gemäß § 13a BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und als Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.



In dem allgemeinen Wohngebiet "WA 3", bestehend aus „WA 3 A“ und „WA 3 B“, sind ausnahmsweise zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen. Ferienwohnungen sind im allgemeinen Wohngebiet "WA 3" gemäß § 13a BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und als Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig. In der „Fischerstraße“ sind bereits weitere Ferienwohnungen vorhanden. Da die Erschließung nur über die „Fischerstraße“ stattfindet, wird die ruhigere Wohnlage im Innenhof nicht durch einen häufig wechselnden Personenkreis gestört.

Die in der Planzeichnung festgesetzte bebaubare Grundfläche soll eine ausreichende Bebaubarkeit der Flächen entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans gewährleisten, andererseits die überbaubare Fläche auf ein Mindestmaß begrenzen, um damit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu dienen und den kleinstädtischen Charakter zu erhalten bzw. in das Plangebiet zu übertagen. Für jedes der 3 Wohngebiete wird die Möglichkeit der Erhöhung der bebaubaren Fläche für Terrassen festgesetzt.

Des Weiteren wird für das gesamte allgemeine Wohngebiet zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, Unterbringung von Nebenanlagen und innere Erschließungswege die Überschreitung der bebaubaren Fläche um insgesamt 810 m<sup>2</sup> festgesetzt.

An der Straße „Neustadt“ passt sich die festgesetzte maximale Firsthöhe dem jetzigen Bestandsgebäude, das um 1901 und 1959 umgebaut wurde, an. Die in der „Fischerstraße“ festgesetzte Firsthöhe soll sich der direkten Nachbarbebauung anpassen. Um eine Überleitung zu dem westlich benachbarten Gebäude zu erreichen, erhält das westlichste dieser 4 Gebäude eine niedrigere Firsthöhe. Bezugshöhe ist die mittlere vorhandene Straßenhöhe des zum jeweiligen Gebäude gehörenden Abschnittes der jeweiligen zugehörigen Erschließungsstraße. Die Straße „Neustadt“ stellt die Erschließungsstraße für die Wohngebiete „WA 1“ und „WA 2“ dar. Die „Fischerstraße“ wird dem „WA 3“ („WA 3 A“ und „WA 3 B“) zugeordnet.

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß leitet sich ebenfalls aus der Umgebungsbebauung ab.

Im Innenhof sollen zweigeschossige Baukörper zulässig sein. Die Firsthöhe passt sich dem örtlichen Maßstab an.

### **3.3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Gem. § 3 ‚Baukörper‘ der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Tönning sind die historischen Baufluchten des Stadtplans von 1862 einzuhalten. Mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise der Bebauung an der Straße „Fischerstraße“ und der Bebauung der Baulücke an der „Neustadt“ wird dieser Forderung Rechnung getragen.

Der Innenhof wird von der straßenbegleitenden Bebauung isoliert betrachtet. Hier sind Doppel- oder Reihenhäuser in der offenen Bauweise zulässig.

Die mit Hauptgebäuden überbaubaren Grundstücksflächen „Baufenster“ entsprechen dem Vorhaben- und Erschließungsplan.



Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im „WA 1“ sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **3.3.3 Örtliche Bauvorschriften**

Entsprechend der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Tönning sollen sich Neubauten und bauliche Veränderungen in den Umgebungsbereich einfügen, ohne dass die gestalterische Individualität verloren geht. Als Baukörper im Sinne der Ortsgestaltungssatzung gelten die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeteile. Der Innenhof, d. h. das allgemeine Wohngebiet „WA 1“, muss demnach dieser Satzung nicht entsprechen. Hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung wurde der Zulässigkeitskatalog für diesen Bereich erweitert.

#### Fassadengestaltung:

Es sind rotbuntes Verblendmauerwerk und geschlämmte oder verputzte Fassaden in den Farbtönen beige, grau und rot zulässig. Im Innenhof, d. h. im allgemeinen Wohngebiet "WA 1", sind zusätzlich Verschalungen aus Holz und Metall in grauem Farbton bis zu einem Anteil von 50% der Gesamtansichtsfläche zulässig.

#### Dachgestaltung:

Die Dächer sind als Sattel- oder Pultdächer zulässig.

Es sind einfarbige Dachpfannen in den Farben rot oder grau zulässig. Hochglänzend glasierte Pfannen sind nicht zulässig, um eine erhebliche Beeinträchtigung der Kulturdenkmale zu vermeiden. Im allgemeinen Wohngebiet "WA 1" sind auch begrünte Dächer zulässig.

#### Fenster / Türen:

Fenster und Türen sind in den Farben weiß, grau und grün zulässig.

#### Nebenanlagen, Garagen und Carports:

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind von den Festsetzungen der Fassaden- und Dachgestaltung ausgenommen.

#### Solaranlagen:

In den allgemeinen Wohngebieten "WA 2" und "WA 3" („WA 3 A“ und „WA 3 B“) sind Solaranlagen nur an der von den denkmalgeschützten Objekten abgewandten Seite zu installieren, um die umliegenden Kulturdenkmale nicht zu beeinträchtigen.

Um das Abstellen von PKW im Straßenraum zu begrenzen, werden zu dem Punkt Stellplätze folgende Vorschriften getroffen:

So sind in den allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ und „WA 2“, in denen überwiegend Dauerwohnen vorgesehen ist, mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vorzuhalten. In dem allgemeinen Wohngebiet „WA 3“ („WA 3 A“ und „WA 3 B“), das sich für die Ferienvermietung anbietet, soll ein Stellplatz je Wohneinheit vorgehalten werden.

#### Ordnungswidrigkeiten:

Um Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften mittels eines Bußgeldes ahnden zu können, wird unter dem Punkt Ordnungswidrigkeiten auf eine Bußgeldvorschrift hingewiesen.



Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften der gestalterischen Festsetzungen / örtlichen Bauvorschriften. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

### **3.4 Verkehrserschließung**

Die Gebäude an der „Neustadt“ und des Innenhofs werden über eine Zufahrt von der Straße „Neustadt“ aus erschlossen. Es ist eine Ausbildung als Feuerwehrezufahrt erforderlich. Die Breite der Zufahrt ist anhand der zur Verfügung stehenden Flächen im öffentlichen Verkehrsraum (Neustadt) unter Beachtung der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr festzulegen. Aufgrund des Kurvenwinkels von 90° ist wahrscheinlich eine Durchfahrtsbreite von 5,00 m und / oder ein absolutes Halteverbot in diesem Bereich in der Neustadt erforderlich. Die lichte Höhe einer Durchfahrt muss mindestens 3,50 m betragen, Wände und Decken sind feuerbeständig (F90A nach DIN 4102) herzustellen.

Der ruhende Verkehr ist im östlichen Bereich des Innenhofs als Carportanlage angeordnet. Aufgrund der Lage an der Grenze und der Größe ist diese als offene Mittelgarage einzuordnen. Die Konstruktion ist daher insgesamt (Stützen und Dach) aus nicht brennbaren Baustoffen (Baustoffklasse A nach DIN 4102) herzustellen. Des Weiteren ist an der Grenze eine feuerbeständige (F90A) Gebäudeabschlusswand erforderlich.

Die Gebäude in der „Fischerstraße“ werden direkt über die „Fischerstraße“ erschlossen. Die Garagen sind im Erdgeschoss eines jeden Gebäudes vorgesehen. Eine Verbindung zum Innenhof ist nicht geplant.

### **3.5 Technische Ver- und Entsorgung**

#### **3.5.1 Wasser, Schmutzwasser und Regenentwässerung**

Es soll an die vorhandenen Ortsnetze zur Wasserversorgung und Schmutz- und Regenwasserentsorgung angeschlossen werden.

Die Stadt Tönning prüft derzeit die mögliche RW-Einleitungsmenge. Der Vorhabenträger wird geeignete Maßnahmen zur RW-Rückhaltung auf seinem Grundstück vornehmen, soweit diese abwassertechnisch erforderlich sind.

#### **3.5.2 Elektroenergieversorgung**

Die Elektroenergieversorgung soll über das vorhandene Ortsnetz erfolgen.

#### **3.5.3 Löschwasser**

Die vorhandenen öffentlichen Hydranten zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundversorgung) liegen im Verantwortungsbereich der Stadt Tönning.

Die Löschwasserversorgung erfolgt gemäß der gesetzlichen Bestimmungen in Abstimmung mit dem Kreis Nordfriesland und der örtlichen Feuerwehr.



### 3.5.4 Müllentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch das vom Kreis als Träger der Abfallentsorgung beauftragte Unternehmen. Die Mülltonnen sind am Tag der Abholung an die jeweilige Erschließungsstraße zu stellen.

### 3.6 Immissionsschutz

Maßnahmen des Immissionsschutzes sind nicht erforderlich.

### 3.7 Altlasten

Die „Alte Konservenfabrik“ ist im Altlastenkataster unter Neustadt 36 – 38 erfasst und der Kategorie A2 (Archiv) zugeordnet worden. Obwohl sich daraus im Sinne des Altlastenerlasses kein substanzieller Hinweis für das Vorliegen von Bodenverunreinigungen ergibt, empfiehlt die untere Bodenschutzbehörde des Kreises NF, mit der Räumung des Geländes orientierende Untersuchungen auf branchentypische Schadstoffe durchführen zu lassen werden. Damit kann weitestgehend ausgeschlossen werden, dass durch die Unschärfen des bodenschutzbehördlichen Bewertungsverfahrens eine spätere Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unentdeckt bleibt.

Ein Bodengutachten mit Laboranalysen wurde bereits erstellt. Bislang wurden keine Auffälligkeiten festgestellt.

### 3.8 Grünplanung, Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes sind zur Eingrünung mindestens fünf Bäume anzupflanzen.

### 3.9 Hinweise

#### **Bodendenkmalpflege**

Der überplante Bereich liegt in einem archäologischen Interessengebiet. Es handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereich bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Da zahlreiche Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.

Es wird ausdrücklich 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 und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche



Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### **Denkmalpflege**

Nach § 12 (1) 3 DSchG S-H ist für die Bebauung an der Neustadt eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Dieser Bereich liegt im Umgebungsbereich der außerhalb des Plangebietes liegenden Sachgesamtheit Bürgerhaus 37-39.

In der Umgebung befinden sich folgende Kulturdenkmale:

- Einzeldenkmale:
  - Neustadt 37, Anbau Bürgerhaus
  - Neustadt 39, Bürgerhaus
  - Am Hafen 22, Wohnhaus mit Vorgarten
  - Am Hafen 23, Wohnhaus mit Vorgarten
  - Am Hafen 24, Wohnhaus mit Vorgarten
- Sachgesamtheit:
  - Neustadt 37 – 39, Bürgerhaus Neustadt
  - Landeshafen
  - Kanal Norderbootfahrt
  - Tönninger Schlossgarten
- Mehrheit baulicher Anlagen
  - Am Hafen 22 – 24, Wohnhausreihe traufständiger Zwerchhausbauten

### **Artenschutz**

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu verhindern sind folgende Maßnahmen erforderlich, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden:

#### **Gehölbeseitigung**

Erforderliche Rodungen oder Beseitigungen von Gehölzen und Gebüsch sind außerhalb der Brutzeit der europäischen Vögel im Winterhalbjahr vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen.

#### **Vorgabe der Abrisszeiten**

Um Störungen der potentiell in den Gebäuden vorkommenden Fledermäuse zu vermeiden, dürfen die geplanten Abrissarbeiten nur innerhalb der Überwinterungsphase der Fledermäuse im Zeitraum vom 15.10. bis zum 15.03. des darauffolgenden Jahres durchgeführt werden. Mit diesem Zeitfenster ist auch der Schutz der gebäudebrütenden Vogelarten sichergestellt.

Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitfensters dürfen nur nach Abstimmung mit der zuständigen Verwaltung und mit biologischer Baubegleitung (Ausschluss von Brut- und Wochenstubenvorkommen, ggf. Festlegung geeigneter Maßnahmen) durchgeführt werden.



### **Künstliche Quartiere für Vögel und Fledermäuse**

Als Ersatz für die Beseitigung von Brutplätzen gebäudebrütender Vogelarten sind mindestens 10 Nistkästen an den neuen Gebäuden oder an Bestandsgebäuden in der direkten Umgebung zu installieren bzw. einzubauen. Dazu sind verschiedene Typen zu verwenden, um Brutmöglichkeiten für Mauersegler, Schwalben, Dohlen und Singvögel zu schaffen.

Als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind außerdem min. 10 Fledermauskästen für spaltenbewohnende Arten an den neuen Gebäuden oder an Bestandsgebäuden in der direkten Umgebung zu installieren.

Um die Funktionsfähigkeit der Quartiere zu gewährleisten wird empfohlen, einen Wartungsvertrag über 20 Jahre mit z. B. einem Naturschutzverein abzuschließen.

### **3.10 Denkmalpflege**

Die Ansichten, Schnitte und Grundrisse der Gebäude in der „Fischerstraße“ und in der „Neustadt“ wurden in mehreren Besprechungsterminen mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt und den Anforderungen an den Denkmalschutz entsprechend angepasst.

## **4 Kosten der Planrealisierung**

Maßnahmen der Bodenneuordnung sowie private Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsmaßnahmen sind erforderlich.

Sämtliche Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.



## Umweltbericht (Teil B)

(§ 2 a BauGB)

### 1 Einleitung

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als gesonderter Teil Bestandteil der Begründung (Teil A) zum Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Tönning. In ihm werden die Ergebnisse der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB dargestellt. Die Umweltprüfung wird für die Abwägung der Belange des Umweltschutzes durchgeführt. Die Belange des Umweltschutzes sind im § 1 Abs. 6 Satz 7 und § 1a BauGB aufgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die die Planung auf die jeweiligen Schutzgüter haben kann, ermittelt und bewertet.

### 2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Tönning plant auf dem Gelände einer ehemaligen Krabbenkonservenfabrik mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für ca. 10 Wohneinheiten.

#### 2.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im bebauten Innenbereich der Stadt Tönning zwischen den Straßen Neustadt und Fischerstraße in einer Entfernung von ca. 60 m zum Hafen. Die beiden Straßen bilden mit der „Schleusenstraße“ und „Am Hafen“ ein geschlossenes Viertel mit fast vollständiger Blockrandbebauung. Der Innenbereich ist durch weitere Bebauung und einem großen Grünbereich durch die nach innen liegenden Gärten, z.T. mit altem Baumbestand, geprägt.

Das Plangebiet liegt auf dem Gelände einer ehemaligen Krabbenkonservenfabrik mit Gebäuden sowohl an Fischerstraße und Neustadt sowie im innenliegenden Bereich. Der Komplex besteht aus einem zweistöckigen Haus und einer breiten Einfahrt an der Neustadt. Innen liegen die ehemaligen Produktions- und Kühlgebäude sowie eine weitere Halle. Der Gebäudekomplex zieht sich bis zur Fischerstraße und bildet dort einen Teil der geschlossenen Blockrandbebauung. Der Geländebereich ist somit von der Straße aus nicht einzusehen.

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind fast vollständig mit Betonflächen versiegelt. Lediglich im Nordteil befindet sich eine offene Fläche, die fast vollständig mit Brombeergebüsch und eingestreuten Holunderbüschen bestanden sind. In den Gebüsch ist z.T. Bauschutt abgelagert.

Die Gebäude stehen zum Großteil noch, sind jedoch seit ca. 20 Jahren ohne Nutzung und verfallen zunehmend. Vor allem die Dächer der meisten Gebäude sind nicht mehr dicht und zum Teil bereits zusammengebrochen, so dass auch viele Zwischendecken feucht und verrottet sind. In und an den Gebäuden haben sich Pflanzen angesiedelt, v.a. Brombeeren, Holunder, Waldrebe und Birke.



## 2.2 Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet hat eine Größe von 3.045 m<sup>2</sup>. Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit ca. 10 Wohneinheiten. Die überbaubare Grundfläche inkl. Nebenflächen, Zufahrten und Stellplätzen beträgt insgesamt 2.010 m<sup>2</sup>. Insgesamt ist somit eine Versiegelung von max. 2.010 m<sup>2</sup> möglich.

## 2.3 Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet inkl. der erforderlichen Infrastruktur auf einer Fläche von 3.045 m<sup>2</sup> ha ausgewiesen. Die festgesetzte Grundfläche und somit maximale Versiegelung beträgt 2.055 m<sup>2</sup>.

**Tab. 1:** Flächenbilanz inkl. zusätzlicher Versiegelung

Bezeichnung	Versiegelung	Zuschlag	Versiegelung in m <sup>2</sup>
WA 1	480	100	580
WA 2	200	25	225
WA 3	340	100	440
Nebenanlagen		810	810
<b>Summe</b>			<b>2.055</b>

Da das Plangebiet bereits weitgehend versiegelt ist, kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung. Aktuell ist lediglich eine Fläche von ca. 225 m<sup>2</sup> unversiegelt. Zukünftig wird es eine Fläche von min. 1.035 m<sup>2</sup> sein. Somit gehen keine un bebauten Flächen verloren. Der Boden ist bereits weitgehend durch vorhandene Versiegelung und Bebauung großflächig und nachhaltig beeinträchtigt.

Insgesamt wird eine Fläche von ca. 810 m<sup>2</sup> entsiegelt, so dass der dort vorhandene Boden einen Teil seiner Bodenfunktionen (z.B. Pflanzenwuchsort, Versickerungsfähigkeit) zurückerhält.

Als natürliche Lebensräume kommt eine kleine Fläche von Brombeergebüsch vor, die im Rahmen der Planungen zerstört wird. Durch den Abriss der Bestandsgebäude gehen Lebensräume von gebäudebewohnenden Tierarten verloren. Die Lebensbedingungen von Tieren und Pflanzen verändern sich.

Da das Plangebiet von außen nicht einsehbar ist, und die weitgehende Schließung der Blockrandbebauung geplant ist, wird sich das Landschafts-/Ortsbild nicht negativ verändern.

## 3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

### 3.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsplan von 2010 ist die Stadt Tönning Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums. Es liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung sowie am Rande eines Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft (Eider).



### **3.2 Regionalplan**

Gemäß Regionalplan von 2002 ist die Stadt Tönning Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums. Das Plangebiet liegt in einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes. Es liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Die an der Eider gelegenen Stadtf lächen sind ein Schwerpunktbereich für den Tourismus. Die östlich gelegenen Vorländer der Eider sind als festgesetztes Naturschutzgebiet dargestellt.

Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Zu berücksichtigen sind u.a. eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen. Planungen und Maßnahmen für den Tourismus und die Erholung sind mit den weiteren Gebieten mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung abzustimmen.

### **3.3 Landschaftsprogramm**

Im Landschaftsprogramm von 1999 die Stadt Tönning als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum dargestellt.

### **3.4 Landschaftsrahmenplan**

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V aus dem Jahr 2002 ist die Stadt Tönning als Gebiet mit besonderer Erholungseignung mit Sportboothafen dargestellt. Die östlich des Plangebietes liegende Eider mit ihren Vorlandflächen ist als gesetzlich geschützter Biotop und als Schwerpunktbereich für den Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt.

### **3.5 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan von 1979 ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt.

### **3.6 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan von 2001 ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Ziele für die innerörtliche Entwicklung sind u.a. die Erhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen Grünflächen, die vorrangige Bebauung innerstädtischer Freiflächen, soweit sie nicht für Erholung/Fremdenverkehr benötigt werden bzw. ökologisch schützenswert sind und Erhaltung des Charakters der Siedlung. Weitere Ziele sind eine Verbesserung der Durchgrünung und Schaffung von Grünzügen. Konkrete Maßnahmen für das Plangebiet sind nicht aufgeführt.



### 3.7 Schutzgebiete und Biotopverbund

Das Plangebiet liegt außerhalb ausgewiesener Schutzgebiete. Folgende Gebiete befinden sich in der Umgebung:

- FFH-Gebiet Untereider (ca. 240 m südöstlich)
- EU-Vogelschutzgebiet Ramsar-Gebiet S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete (ca. 240 m südöstlich)
- EU-Vogelschutzgebiet Eiderstedt (ca. 3.200 m nordwestlich)
- Ramsar-Gebiet S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete (ca. 400 m südöstlich)
- NSG Dithmarscher Eidervorland mit Watt (ca. 400 m südöstlich)
- NSG Oldensworter Vorland (ca. 750 m östlich)
- NSGH Grüne Insel mit Eiderwatt (ca. 1800 m südwestlich)

Darüber hinaus liegt das Plangebiet außerhalb des landesweiten Biotopverbundes. Die nächstgelegenen Biotopverbundelemente ist der Kanal Norderbootfahrt (ca. 100 m südwestlich) als Nebenverbundachse sowie die Eider mit Vorland als Schwerpunktbereich (ca. 240 m südöstlich).

### 3.8 Berücksichtigung der Umweltschutzziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

In den übergeordneten Planungen sind keine Umweltschutzziele aufgeführt, die das Plangebiet betreffen. Die Erholungseignung und der Tourismus sind für das aktuelle Projekt nicht relevant. Wertvolle und geschützte Gebiete sind von den Planungen nicht getroffen.

Im Landschaftsplan sind als Ziele die Erhaltung von Freiflächen und der vorrangige Verbrauch von Freiflächen im Siedlungsbereich für weitere Bebauung. Diese Ziele werden bei der bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

### 3.9 Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB besteht der Grundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“



#### **4 Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Im Umweltbericht werden auf Basis einer Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 BauGB und Anlage 1 BauGB). Es sind die planungsrelevanten Schutzgüter, ihre Funktionen und ihre Betroffenheit darzustellen.

Vorgesehen ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Landschaft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen.

Für die Schutzgüter erfolgt eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung. Hierzu werden – soweit möglich – die erheblichen anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen beschrieben. Darüber hinaus erfolgen Planungsaussagen zur Vermeidung von Emissionen, den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern sowie zur Energienutzung und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

##### **4.1 Schutzgut Fläche und Boden**

Im Plangebiet kommen keine natürlichen Böden mehr vor. Ein Großteil der Fläche ist bereits überbaut und versiegelt. Die noch nicht versiegelten Flächen sind wahrscheinlich verdichtet und bearbeitet, die Bodeneigenschaften dadurch gestört. Altablagerungen oder Altlasten im Boden sind nicht bekannt.

###### Bewertung und Prognose

Die Böden im Plangebiet sind großflächig vollständig versiegelt und ohne Bedeutung für Natur und Landschaft. Lediglich eine Fläche von ca. 225 m<sup>2</sup> ist noch unversiegelt und von allgemeiner Bedeutung.

Die Auswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut Fläche ist gering. Durch die Planungen wird sich der Versiegelungsgrad deutlich verringern, so dass zusätzliche Flächen wieder entsiegelt werden. Auch Teilfunktionen des Bodens (v.a. Versickerungsfähigkeit, Lebensraum für Pflanzen) werden wiederhergestellt.

##### **4.2 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund der hohen Versiegelung und der ehemaligen Nutzung wird das Niederschlagswasser über die Kanalisation abgeleitet. Eine Versickerung vor Ort ist nur geringfügig möglich. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

###### Bewertung und Prognose

Insgesamt hat das Schutzgut Wasser im Plangebiet keine Bedeutung. Durch die zukünftige Entsiegelung ist zukünftig wieder eine etwas höhere Versickerung von Niederschlagswasser möglich.



### 4.3 Schutzgut Klima / Luft

#### Makroklima

Der Kreis Nordfriesland liegt im Einflussbereich des atlantischen Klimakeils, der sich durch ein besonders ausgeglichenes Klima auszeichnet, welches durch folgende Merkmale eines typisch ozeanisch geprägten Klimas gekennzeichnet ist: Dies ist ein ausgeglichener Temperaturgang mit kühlen Sommern und milden Wintern, Wolken- und Niederschlagsreichtum sowie eine geringe Zahl an Frost- und Schneetagen.

#### Lokalklima

Durch die Lage im stark verdichteten Innenbereich der Stadt und die hohe Versiegelung des Plangebietes kann sich die Luft stärker aufheizen, so dass ein wärmeres Lokalklima entsteht. Die Gehölze westlich des Plangebietes hingegen haben eine positive Auswirkung auf das Lokalklima, da die Pflanzen Schadstoffe aus der Luft filtern und sich die Luft nicht so stark aufheizt.

#### Bewertung und Prognose

Durch die Planungen wird sich der Anteil versiegelter Flächen verringern. Es werden neue Privatgärten angelegt, der Grünanteil im Plangebiet wird steigen, so dass sich dies positiv auf das Lokalklima auswirken kann.

### 4.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt in der Eiderstedter Marsch, die als Halbinsel zwischen Nordfriesland und Dithmarschen liegt und weit nach Westen vorspringt. Im Süden bildet die Eider die natürliche Grenze zur Dithmarscher Marsch. Eiderstedt liegt nur wenig über dem Meeresspiegel. Die der Halbinsel vorgelagerten Küstenbereiche gehören zum Schleswig-Holsteinischen Wattenmeer.

Der größte Teil der Flächen Eiderstedts wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt, wobei in den letzten Jahren der Anteil der Ackerflächen anstieg. Der Tourismus spielt ebenfalls eine wichtige Rolle.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind wichtige Nahrungshabitate von im Wattenmeer überwinterten Enten und Gänsen. Ebenfalls von naturschutzfachlicher Bedeutung sind die vielen Kleingewässer und Tümpel auf Eiderstedt, die Dichten von bis zu 40 Gewässern auf 100 ha erreichen sowie die dichten Grabensysteme Eiderstedts, in denen die letzten Trauerseeschwalben Schleswig-Holsteins brüten. Teile Eiderstedt wurden als EU-Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb der Stadt Tönning an der Eider, die die südliche Grenze Eiderstedts bildet. Das Viertel wird durch enge Straßen ohne Baumbestand und durchgehender Blockrandbebauung geprägt. Die innenliegenden Flächen sind zum Teil bebaut, zum Teil mit Gärten und altem Baumbestand bestanden.

Die Flächen des Plangebietes sind fast vollständig versiegelt. Im Norden befindet sich ein zweistöckiges Haus, das durch die Schäden am Dach bereits starke Feuchtigkeitsschäden bis hin zu verrotteten Böden aufweist. Die Fensterscheiben im oberen Geschoss sind z.T. kaputt, und der Putz in Teilbereichen beseitigt, so dass die alten Steinmauern mit Fachwerk offen liegen.



Im Innenhof und im Süden befindet sich ein Komplex ehemaliger Produktions- und Lagergebäude, mit ebenfalls großen Schäden im Dachbereich, verrotteten Zwischenböden und schimmeligen Isolierungen und kaputten Fenstern. Einige Wände sind eingerissen.

Lediglich bei zwei Gebäuden im Osten des Plangebietes sind noch die Dächer in gutem Zustand, so dass hier keine Feuchtigkeitsschäden zu sehen sind.

In und an den Produktions- und Lagergebäuden wachsen stellenweise bereits Brombeer- und Holundergebüsche. Die Freiflächen sind großflächig mit Betonplatten versiegelt, in deren Ritzen die Vegetation aufwächst. Im nordwestlichen Bereich befindet sich die einzige Offenfläche, die mit Ruderalvegetation, Brombeergebüsche und Holundersträucher bestanden ist.

#### **4.4.1 Biotope und Lebensräume**

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

##### Ruderales Gras- und Staudenflur unterschiedlicher Ausprägung (RH)

Überall, wo sich in den Gebäuden und auf den versiegelten Nebenflächen Ritzen gebildet haben und Boden entstehen konnte, sind Pflanzen aufgewachsen. Dies sind v.a. verschiedene Gräser, Weißklee, Löwenzahn, Beifuß, Weidenröschen und Wucherblume.

##### Brombeerflur (RHr)

Darüber hinaus wachsen in den Ritzen und vor allem auf der größeren Freifläche z.T. dichte Brombeerfluren mit vorgelagerter Staudenflur.

##### Sonstiges Gebüsch (HBy)

Dazwischen und an den Rändern der Gebäude wachsen Gebüsche aus Holunder, stellenweise auch Bergahorn, Weide und Birke auf. Altbäume sind im Plangebiet nicht vorhanden.

##### Ruine /Gewerbe (SXR/Slq)

Die Gebäude an den Straßen bestehen vorwiegend aus alter Bausubstanz, teilweise aus zwischengemauertem Fachwerk, das außen verputzt ist. Die Gebäude sind alle in einem schlechten Zustand, teilweise sind die Dächer eingefallen oder undicht. In den meisten Wänden und Decken ist dadurch die Feuchtigkeit sehr hoch, in vielen Decken, Wänden und Dämmungen gibt es starke Schimmelbildungen. Die Dächer und Wände haben keine Isolierungen, Kellerräume sind nicht vorhanden. Viele Türen und Fenster fehlen oder sind kaputt. Teilweise wachsen Brombeeren in die Gebäude hinein.

Die Freiflächen sind meist durch Betonplatten, z.T. mit Pflaster versiegelte Flächen, in deren Ritzen und Randbereichen die Ruderalvegetation durchwächst.

##### Bewertung und Prognose

Die vorhandenen Lebensräume sind von geringer bis allgemeiner Bedeutung. Alle Lebensräume werden durch die geplante Bebauung und Umwandlung erheblich beeinträchtigt. Es werden Bereiche entsiegelt und zu Gärten hergerichtet, so dass hier neue Lebensräume entstehen.



#### 4.4.2 Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope kommen im Plangebiet nicht vor.

#### 4.4.3 Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten für Natur und Landschaft. Die Schutzgebiete liegen so weit vom Plangebiet entfernt, dass Auswirkungen nicht erkennbar sind.

#### 4.4.4 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- FFH-Gebiet Untereider (ca. 240 m südöstlich)
- EU-Vogelschutzgebiet Ramsar-Gebiet S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete (ca. 240 m südöstlich)
- EU-Vogelschutzgebiet Eiderstedt (ca. 3.200 m nordwestlich)

#### Bewertung und Prognose

Das Plangebiet ist durch weitere Wohnbebauung und den Hafen räumlich von der Eider getrennt, die als FFH- und Vogelschutzgebiet geschützt ist. Aufgrund der geringen räumlichen Reichweite von Auswirkungen, kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Planung ausgeschlossen werden.

#### 4.4.5 Tiere und Pflanzen

Aufgrund der isolierten Lage im Innenstadtbereich und der hohen Versiegelung ist nicht mit einer hohen Artenvielfalt zu rechnen. Zu erwarten sind vor allem mit allgemein verbreitete und ungefährdete Tier- und Pflanzenarten, die hier jedoch einen störungsarmen Lebensraum inmitten der Stadt finden. Durch die hohe Versiegelung ist hier eine kleine Wärmeinsel, die für Insekten attraktiv ist. In und an den Gebäuden können gebäudebesiedelnde Arten wie Vögel oder Fledermäuse Quartierstrukturen finden. Die durch Feuchtigkeit entstandenen Schimmelbereiche verringern die Qualität der Quartiere wiederum. Für die meisten Tierarten sind hier keine Lebensräume vorhanden. Mit seltenen und gefährdeten Arten sowie mit Arten mit besonderen Lebensraumansprüchen ist nicht zu rechnen.

#### 4.4.6 Artenschutzrechtliche Bewertung

Zur Beurteilung der möglichen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange in der Umsetzung des Planvorhabens sind die Vorkommen der Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 VRL von Relevanz. Es ist zu prüfen, ob durch die Planvorhaben die Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Dieses betrifft:

#### Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr.1 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, den besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung des Vorhabens signifikant erhöht. Das Verbot umfasst auch unbeabsichtigte Tötungen oder Verletzungen und es ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu überwinden.



### Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

### Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Für nach § 15 BNatSchG sowie nach den Vorschriften des BauGB zulässige Eingriffe sind nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes Sonderregelungen erlassen worden. Für Anhang IV-Tier- und Pflanzenarten der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten nach der VRL liegt ein Verstoß gegen das Störungsverbot und bei unvermeidbaren Eingriffen gegen das Tötungsverbot nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

Am 15.06.2020 wurde eine Kontrolle zur Erfassung der Vögel und der Fledermäuse durchgeführt. Dazu wurden die Gebäude auf geeignete Quartierstrukturen für gebäudebewohnende Fledermausarten untersucht. Abends erfolgte eine Verhörung der anwesenden Fledermäuse von ca. 21:30-23:30 Uhr mit einem Bat-Detektor. Während der gesamten Zeit wurden alle beobachteten Vogelarten und gefundenen Nester erfasst.

### Vorkommen europäischer Vogelarten sowie Anhang IV Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet

#### *Vögel*

Aufgrund der besonderen Strukturen des Plangebietes ist vor allem von Gebäude- und Gebüschbrütern auszugehen. Am 15.06.20 wurden folgende Arten erfasst, von denen zum Teil Brutnachweise (BN = Nester, futtertragende Altvögel, gerade flügge Jungvögel) erbracht werden konnten:

Ringeltaube (BN), Rauchschwalbe (BN), Mehlschwalbe, Mauersegler, Amsel (BN), Haussperling (BN), Hausrotschwanz (BN), Zaunkönig (BN), Dohle.

Weitere Arten, wie Rotkehlchen, Grünfink, Feldsperling, Bluthänfling, Singdrossel wurden in den Gärten der Nachbargrundstücke festgestellt, haben jedoch keine enge Bindung an das Plangebiet. Da im Plangebiet keine Bäume vorkommen, können Spechte und baumbrütende Greifvögel ausgeschlossen werden. Gebäudebrütende Eulen oder Hinweise auf ihre Anwesenheit (Federn, Gewölle, Fraßplätze) konnten nicht festgestellt werden. Die eingefallenen und z.T. schimmeligen Dachbereiche scheinen für Eulen auch nicht gut geeignet zu sein.

Als Rast-, Durchzugs- und Überwinterungsgebiet hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die europäischen Vogelarten.



### *Fledermäuse*

Alle Gebäude wurden am 15.06. am frühen Abend auf potentielle Quartierstrukturen abgesucht. Die Gebäude im Westen und Süden (an der Fischerstraße) haben z.T. kein Dach oder hier starke Schäden, so dass die Zwischendecken und Wände feucht, schimmelig und z.T. eingefallen sind. Der Schimmelgeruch ist stark. Die Wände sind gekachelt, verputzt oder als rohe Steinmauern zu sehen. Vor allem in den Zwischendecken sind Nischen vorhanden, doch aufgrund des starken Schimmelbefalls für die Besiedlung durch Fledermäuse nicht geeignet. Der Dachstuhl eines Gebäudeteiles ist als Holzständerwerk gebaut. Diese Ebene konnte aus Sicherheitsgründen (Einbruchgefahr) nicht betreten werden. An den von der Treppe aus sichtbaren Balkenkonstruktionen konnten keine Spalten gesehen werden. Auch Kotspuren oder Verfärbungen als Hinweis auf Durchschlupfmöglichkeiten wurden nicht festgestellt. Auch konnte Feuchtigkeit und Schimmelgeruch festgestellt werden, so dass hier potentielle Fledermausquartiere ausgeschlossen werden.

Die östlich liegenden Gebäude haben noch intakte Dächer, so dass hier keine erkennbaren Faul- und Schimmelbereiche erkennbar sind. Fenster und Tore fehlen an diesen Gebäuden vollständig. Die Zwischendecke des einen Gebäudes besteht aus dünnen Platten, die von unten an die Dachkonstruktion genagelt wurden. Der Dachstuhl ist aus diesem Grund nicht betretbar. Er stellt sich ebenfalls als Holzständerwerk dar, auf dem das ein Welldach ohne Dämmung angebracht ist. Auf dem Boden sind die Räume zwischen den Balken mit Dämmmaterial ohne obere Abdeckung ausgelegt. Vom Dach aus ragen Pflanzenteile in den Raum hinein. Auch hier konnten keine Spalten oder Ritzen am Holzständerwerk festgestellt werden. Kotspuren oder Verfärbungen als Hinweis auf Durchschlupfmöglichkeiten fehlen. Das andere Gebäude hat keine Zwischendecke. Hier ist das Welldach von unten durch eine flächige Holzverkleidung abgedeckt. Einzelne Spalten und Ritzen, die potentielle Quartierstrukturen aufweisen, konnten festgestellt werden. Im Erdgeschoss weisen die Wände der beiden Gebäude keine Verkleidungen auf. Die Ziegelsteinmauer ist stellenweise geweißt. Hier befinden sich einige Risse und Löcher im Mauerwerk, die ebenfalls potentiell als Quartierstrukturen für spaltenbewohnende Arten in Frage kommen. Auch an der Außenseite befinden sich einzelne tiefere Risse im Mauerwerk.

Das nördliche Gebäude an der Straße „Neustadt“ hat ebenfalls Schäden im Dach, die zu Feuchtigkeit, Schimmelbildung und Verrottungsprozessen innerhalb des Hauses geführt haben. Im Erdgeschoss sind die Fenster noch erhalten. Die Wände sind mit Putzplatten abgehängt und tapeziert. An einigen Stellen sind diese Platten beschädigt, zwischen der rohen Mauer und den Platten befindet sich eine ca. 2-3 cm breite Hohlschicht. Die Decken sind ebenfalls abgehängt. In einem Raum sind die Feuchtigkeitsschäden so stark, dass die Decke eingebrochen ist. Das Obergeschoss konnte aus Sicherheitsgründen (Einbruchgefahr) ebenfalls nur vom oberen Treppenabsatz aus kontrolliert werden. Das Dachgeschoss konnte nicht betreten werden, da die Treppe nicht mehr vorhanden ist. Im Ober- und Dachgeschoss sind die Wände unverputzt, so dass das Mauerwerk offen liegt. Die inneren Raumwände sind teilweise aus ausgemauertem Holzfachwerk erstellt. Auch die Zwischendecke ist als rohe Holzdielen sichtbar. Das Dach besteht aus einem Holzdachstuhl mit Welldach, ohne Dämmung. An der Außenwand des Gebäudes sind einzelne Risse im Mauerwerk erkennbar. Die vorhandenen Rissen und Ritzen im Mauerwerk und den Holzkonstruktionen im Obergeschoss sowie an der Außenseite können potentielle Quartierstrukturen für Fledermäuse



darstellen. Im Untergeschoss hingegen sind die vorhandenen Strukturen aufgrund der Feuchte und des Schimmelbefalls nicht als Quartiere geeignet.

Konkrete Hinweise auf einen aktuellen Besatz der potentiellen Quartierstrukturen konnten nirgends gefunden werden. Es wurden keine auffälligen Verfärbungen an möglichen Einschluflbereichen festgestellt. Kothaufen, Urinflecken oder Fraflplätze wurden nicht gefunden. Auch wurden keine Sozial- und Kontaktlaute von Fledermäuse an den potentiellen Quartierstrukturen gehört.

Insgesamt sind in dem nördlichen und östlichen Gebäude potentielle Quartierstrukturen für spaltenbewohnende Fledermausarten vorhanden. Dies sind die Mauerritzen sowie wenige Spalten und Ritzen an den Holzbaukonstruktionen. Quartierstrukturen hinter Verschalungen oder Dämmungen sind nicht vorhanden. Die Dachböden sind aufgrund der Schäden und fehlender Dämmung als Quartiere nicht geeignet. Durch Wind, Sonne und Niederschlag sind die kleinklimatischen Bedingungen zu stark schwankend. Bunker oder Kellerräume, die vor allem als Winterquartier geeignet sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der vorhandenen Quartierstrukturen können folgende Arten vorkommen:

Das **Braune Langohr** bevorzugt als Sommerquartiere Baumhöhlen sowie Kastenreviere, kann aber auch auf Dachböden und in Spalten oder frei hängend vorkommen. Die Überwinterung findet vor allem unterirdisch in Höhlen, Stollen, Schächten und o.ä. statt.

Die **Fransenfledermaus** bevorzugt als Sommerquartier Löcher, Spalten und andere enge Holzräume in und an Gebäuden. Daneben nutzt sie auch Kastenreviere und Baumhöhlen. Den Winter verbringt sie wie das Braune Langohr vorwiegend unterirdisch in Höhlen und Stollen.

Die **Zwergfledermaus** nutzt vor allem Spaltenreviere hinter Verkleidungen, Abdeckungen, Fensterläden, die im Plangebiet nicht vorkommen. Es werden jedoch auch andere Ritzen und Spalten an und in Gebäuden sowie enge Kastenreviere angenommen. Im Winter nutzen sie teilweise unterirdische Quartiere, nutzen jedoch regelmäßig Spaltenquartiere an und in Gebäuden, die nicht immer frostfrei, jedoch eine geringe relative Luftfeuchtigkeit haben müssen.

Die **Mückenfledermaus** nutzt im Sommer die gleichen Quartierstrukturen wie die Zwergfledermaus. Aus dem Winter sind bisher in Schleswig-Holstein kaum Funde bekannt, ein weites Wanderverhalten schein sehr wahrscheinlich. Bekannte Überwinterungsstandorte befinden sich in Gebäuden, z.T. mit Massenansammlungen.

Für alle vier Arten weisen die Gebäude im Plangebiet potentielle Quartierstrukturen als Sommerquartier dar. Als Winterquartier sind sie hingegen nicht geeignet, da es keine unterirdischen Räume gibt und die potentiellen Quartiere an und in den Gebäuden eine zu hohe relative Luftfeuchtigkeit haben.

Bei der nächtlichen Kontrolle rund um Sonnenuntergang wurden zwei Arten im Bereich des Plangebietes jagend festgestellt. Dabei wurden mindestens 2 Zwergfledermäuse beobachtet, die im Bereich des nördlichen Gebäudes, über die Freiflächen und in den westlich angrenzenden Gärten jagten. Darüber hinaus wurden mindestens 3 größere Fledermäuse hauptsächlich an den Großbäumen der angrenzenden Gärten und zeitweise über dem Gelände des Plangebietes jagend beobachtet. Hierbei handelt es sich wahrscheinlich um Fransenfledermaus oder Braunes Langohr.



### *Weitere Säugetiere*

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Säugetierarten vorkommen. Eine Beeinträchtigung dieser Artengruppe durch das Vorhaben wird sicher ausgeschlossen.

### *Amphibien und Reptilien*

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Amphibien- und Reptilienarten vorkommen. Eine Beeinträchtigung dieser Artengruppe durch das Vorhaben wird sicher ausgeschlossen.

### *Fische*

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Fischarten vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben wird sicher ausgeschlossen.

### *Weichtiere*

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Weichtiere vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben wird sicher ausgeschlossen.

### *Käfer, Schmetterlinge, Libellen*

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen und der regionalgeographischen Verbreitung der Arten ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Insektenarten vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben wird sicher ausgeschlossen.

### *Gefäßpflanzen*

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Gefäßpflanzen vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben wird sicher ausgeschlossen.

## **Konfliktanalyse, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

### *Vögel*

Störungen der Fortpflanzungs- und Aufzuchtstätten sowie Schädigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäischen Vogelarten liegen vor, wenn in dieser Zeit Gebüsche und andere Gehölze entfernt werden. Eine Rodung der Gebüsche darf deshalb nur im Winterhalbjahr vom 01.10. bis zum 28.02. des darauffolgenden Jahres durchgeführt werden.

Der Abriss der vorhandenen Gebäude ist zum Schutz potentieller Gebäudebrüter ebenfalls nur außerhalb der Brutzeit vom 01.09. bis 28.02. des darauffolgenden Jahres möglich.

Als Ersatz für die Beseitigung von Brutplätzen gebäudebrütender Vogelarten sind mindestens 10 Nistkästen an den neuen Gebäuden zu installieren bzw. einzubauen. Dazu sind verschiedene Typen zu verwenden, um Brutmöglichkeiten für Mauersegler, Schwalben, Dohlen und Singvögel zu schaffen.



Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da im Plangebiet und in der Umgebung noch ausreichend Nahrungs- und Brutbiotope für Gehölzbrüter als Ersatzlebensräume vorhanden sind.

### *Säugetiere*

Um Störungen der potentiell in den Gebäuden vorkommenden Fledermäuse zu vermeiden, sind keine Abrissarbeiten außerhalb der Überwinterungsphase durchzuführen. Das Zeitfenster für den geplanten Abriss der Gebäude liegt somit in der Zeit von Mitte Oktober bis Mitte März.

Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitfensters dürfen nur nach Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und mit biologischer Baubegleitung (Ausschluss von Brut- und Wochenstubenvorkommen, ggf. Festlegung geeigneter Maßnahmen) durchgeführt werden.

Als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Plangebiet min. 10 Fledermauskästen für spaltenbewohnende Arten an den neuen Gebäuden zu installieren.

### Bewertung und Prognose

Insgesamt werden bei Einhaltung der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen durch die Planung keine europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 VRL oder Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in ihren Lebensräumen beeinträchtigt. Es kommt zu keinen Schädigungen, Störungen oder Tötungen dieser Arten. Insgesamt entstehen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG.

## **4.5 Schutzgut Landschaft-/Ortsbild**

Das Plangebiet ist von der Straße aus nicht einsehbar. Lediglich die Hausfronten und Einfahrten an den Straßen Neustadt und Fischerstraße sind sichtbar. Der auffällige Zustand der Anlage ist von hier aus nur stellenweise zu sehen. Sichtbar sind die innenliegenden Gebäude für die Anwohner in den höheren Stockwerken. Für sie stellt sich der Bereich als Bauruine dar.

### Bewertung und Prognose

Durch die geplante Bebauung wird sich das Ortsbild kaum verändern. Die Gebäude und Einfahrten an den Straßen werden erneuert, sollen sich jedoch dem Charakter der Straßenzüge anpassen. Im Innenbereich werden die auffälligen Gebäude beseitigt und durch neue Gebäude mit dazugehörigen Neben- und Gartenflächen ersetzt.

Durch diese Maßnahmen wird sich das Ortsbild nicht negativ verändern, sondern durch die größeren Grünanlagen verbessern. Erhebliche Beeinträchtigungen können somit ausgeschlossen werden.

## **4.6 Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind das Wohnumfeld und die Wohnqualität, gesundheitliche Aspekte und die Erholungs- bzw. Freizeitfunktion von Bedeutung. Beeinträchtigungen werden z. B. durch Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung hervorgerufen.

Durch die Abrissarbeiten kann es zeitweise zu Lärm, Erschütterungen und Staubentwicklungen kommen.

Auch während der Bauarbeiten kann es zeitweise zu Lärm- und Staubentwicklungen kommen.



### Bewertung und Prognose

Während der Abriss- und Bauarbeiten kann es zeitweise zu Beeinträchtigungen kommen, die jedoch nur kurzzeitig und somit nicht erheblich sind.

Durch die geplante Nutzung sind keine zusätzlichen Immissionen durch Lärm, Gerüche, Schadstoffe und Staub zu erwarten. Auch durch Licht oder Wärme sind keine deutlichen Veränderungen zu erwarten. Dauerhafte negative Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

#### **4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Es liegt jedoch innerhalb eines archäologischen Interessensgebietes.

In der näheren Umgebung befinden sich folgende Kulturdenkmale:

- Einzeldenkmale:
  - Neustadt 37, Anbau Bürgerhaus
  - Neustadt 39, Bürgerhaus
  - Am Hafen 22, Wohnhaus mit Vorgarten
  - Am Hafen 23, Wohnhaus mit Vorgarten
  - Am Hafen 24, Wohnhaus mit Vorgarten
- Sachgesamtheit:
  - Neustadt 37 – 39, Bürgerhaus Neustadt
  - Landeshafen
  - Kanal Norderbootfahrt
  - Tönninger Schlossgarten
- Mehrheit baulicher Anlagen
  - Am Hafen 22 – 24, Wohnhausreihe traufständiger Zwerchhausbauten

### Bewertung und Prognose

Eine Beeinträchtigung der in der Nähe liegenden Kulturdenkmäler ist nicht zu erwarten.

Da sich das Plangebiet in einem archäologischen Interessensgebiet befindet, können archäologische Funde nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es handelt es sich gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereich bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Da zahlreiche Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.

Gemäß § 8 (1) DSchG SH Denkmale sind unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückeigentümer und der Leiter der Arbeiten.



#### **4.8 Wechselwirkungen/Kumulierungen**

Durch den Abriss der vorhandenen Gebäude und die Errichtung neuer Gebäude mit größeren Freiflächen werden sich die Lebensräume für Tiere und Pflanzen verändern. Für das Schutzgut Fläche und Boden sind die Auswirkungen positiv. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bedingen sich gegenseitig, es kommt jedoch nicht zu zusätzlichen, bisher nicht betrachteten Wechselwirkungen, welche die negativen Auswirkungen durch das Vorhaben weiter verstärken.

Kumulationswirkungen durch das Vorhaben mit anderen Planungen sind zum aktuellen Zeitpunkt ebenfalls nicht zu erwarten.

#### **4.9 Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern**

##### Emissionen

Durch die geplante Nutzung sind keine zusätzlichen Emissionen durch Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung zu erwarten. Auch sind keine Belästigungen durch die Realisierung des Vorhabens zu erwarten. Lediglich während der Abriss- und Bauphase kann es kurzzeitig zu erhöhten Lärm- und Staubbelastungen kommen.

##### Abfälle

Nach aktuellen Erkenntnissen ist nicht mit gefährlichen oder gesundheitsgefährdeten Abfällen zu rechnen. Die Müllbeseitigung erfolgt voraussichtlich durch das kommunale Müllunternehmen.

##### Abwässer

Das Plangebiet wird im Zuge der Erschließungsarbeiten an die vorhandenen Ortsnetze zur Wasserversorgung und Schmutz- und Regenwasserentsorgung angeschlossen

##### Bewertung und Prognose

Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sind nicht erforderlich. Die Abfall- und Abwasserentsorgung ist sichergestellt. Es kommt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

#### **4.10 Energienutzung und -effizienz**

Die Elektroenergieversorgung soll über das vorhandene Ortsnetz erfolgen.

Beim Neubau von Gebäuden sind die gesetzlichen Vorgaben zur Energieeffizienz einzuhalten. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan die Möglichkeit zur Nutzung von gebäudeabhängigen Photovoltaikanlagen als regenerative Energiequellen vorgesehen.

#### **4.11 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Im Plangebiet sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Nutzungen geplant, die zu einer zusätzlichen Belastung der Luftqualität führt. Beim Neubau von Gebäuden sind die gesetzlichen Vorgaben zur Energieeffizienz einzuhalten, um den Schadstoffausstoß möglichst gering zu halten.



Durch die geplante Nutzung erhöhen sich der KfZ-Verkehr und sich der Schadstoffausstoß nur lokal und geringfügig durch die Anwohner. Neue Straßen werden nicht angelegt.

#### **4.12 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen**

Durch die vorliegende Planung werden keine umwelt- oder gesundheitsgefährdenden Stoffe in das Gebiet eingebracht oder abgelagert, die zu Unfällen mit Schadstoffen führen können. Das Plangebiet befindet sich nicht in empfindlichen oder extremen Lebensräumen, so dass keine Auswirkungen durch schwerwiegende Naturkatastrophen, z.B. infolge des Klimawandels, zu erwarten sind.

Durch die Lage, Ausrichtung und Ausdehnung der Planung sind keine zusätzlichen oder neuen Risiken für die bestehende oder zukünftige Nutzung erkennbar.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine gesundheits- oder umweltgefährdenden Industrieanlagen, die zu Risiken für Mensch oder Umwelt führen.

Insgesamt sind keine Risiken erkennbar.

### **5 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**

#### **5.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung geht wird eine Fläche von ca. 0,3 ha überplant. Baufällige Gebäude und Hallen werden abgerissen, versiegelte Flächen entsiegelt. Diese Flächen werden zum Teil neu bebaut. Die Nettoversiegelung nimmt ab. Lebensräume gebäudebewohnender Arten gehen verloren, werden jedoch im Rahmen der Kompensation wieder neu geschaffen. Es werden keine zusätzlichen Freiflächen für die Planung benötigt.

#### **5.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Gebäude bis auf weiteres ungenutzt stehen. Sie werden zunehmend verfallen. Vorhandene Quartierstrukturen gebäudebewohnender Arten bleiben erhalten und erweitern sich möglicherweise. Die Besiedlung der Gebäude und Betonplatten durch Pflanzen wird weitergehen. Es erfolgt keine Entsiegelung bisher bebauter Flächen.

### **6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vergl. § 13 BNatSchG).



## 6.1 Beschreibung und Bewertung des Eingriffs

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet inkl. der erforderlichen Infrastruktur auf einer Fläche von 3.045 m<sup>2</sup> ha ausgewiesen. Die festgesetzte Grundfläche und somit maximale Versiegelung beträgt 2.055 m<sup>2</sup>

Tab. 2: Flächenverbrauch durch die Planung

Bezeichnung	Versiegelung	Zuschlag	Versiegelung in m <sup>2</sup>
WA 1	480	100	580
WA 2	200	25	225
WA 3A+B	340	100	440
Nebenanlagen		810	810
<b>Summe</b>			<b>2.055</b>

Die zukünftig maximal erlaubte Versiegelung liegt niedriger als die aktuelle Versiegelung, so dass Flächen zukünftig entsiegelt werden und einige Bodenfunktionen, wie Versickerungsfähigkeit, Wasserspeicherefähigkeit und Wuchsraum für Pflanzen wieder möglich sein werden.

Durch den Abriss der Gebäude und die Rodung der Gebüsche gehen Lebensräume für gebäude- und gebüschbrütende Vogelarten und gebäudebewohnende Fledermausarten verloren. Allgemein wird sich der Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt verändern und vergrößern.

Das Landschaftsbild wird sich durch Planungen positiv verändern.

### 6.1.1 Fläche und Boden

Die zukünftig maximal erlaubte Versiegelung liegt niedriger als die aktuelle Versiegelung, so dass Flächen zukünftig entsiegelt werden und einige Bodenfunktionen, wie Versickerungsfähigkeit, Wasserspeicherefähigkeit und Wuchsraum für Pflanzen wieder möglich sein werden. Somit hat der Eingriff keine negativen erheblichen Beeinträchtigungen.

### 6.1.2 Wasser

Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades kann kein Wasser versickern, so dass das Gebiet ebenfalls keine Bedeutung für das Grundwasser hat. Das Oberflächenwasser wird abgeführt. Durch die geplante Entsiegelung von Teilflächen wird sich die Versickerungsfähigkeit des Bodens verbessern, so dass die Planung positive Auswirkungen auf das Grundwasser haben kann. Die Planungen führen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

### 6.1.3 Arten und Lebensgemeinschaften

Im Plangebiet ist nicht mit seltenen oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch Vermeidungsmaßnahmen sicher ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet kommen Lebensräume mit verringerter sowie von allgemeiner Bedeutung vor. Von allgemeiner Bedeutung sind vor allem die Gebüsche, Sträucher und Ruderalfluren. Sie gehen



verloren. Durch die zusätzlichen Entsiegelungen entstehen neue Lebensräume, die vorwiegend gärtnerisch genutzt werden. Insgesamt können die negativen Auswirkungen durch die Schaffung zusätzlicher Freiflächen kompensiert werden. Insgesamt verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

#### **6.1.4 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild wird sich durch Planungen positiv verändern. Erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

### **6.2 Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen**

Gemäß § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, sowie erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind zu vermeiden und auszugleichen.

Die nicht vermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ein Ausgleich einer Beeinträchtigung ist gegeben, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind folgende Maßnahmen erforderlich, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden:

#### **Gehölbeseitigung**

Erforderliche Rodungen oder Beseitigungen von Gehölzen und Gebüsch außerhalb der Brutzeit der europäischen Vögel im Winterhalbjahr vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen.

#### **Vorgabe der Abrisszeiten**

Um Störungen der potentiell in den Gebäuden vorkommenden Fledermäuse zu vermeiden, dürfen die geplanten Abrissarbeiten nur innerhalb der Überwinterungsphase der Fledermäuse im Zeitraum vom 15.10. bis zum 15.03. des darauffolgenden Jahres durchgeführt werden. Mit diesem Zeitfenster ist auch der Schutz der gebäudebrütenden Vogelarten sichergestellt.

Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitfensters dürfen nur nach Abstimmung mit der zuständigen Verwaltung und mit biologischer Baubegleitung (Ausschluss von Brut- und Wochenstubenvorkommen, ggf. Festlegung geeigneter Maßnahmen) durchgeführt werden.

#### **Künstliche Quartiere für Vögel und Fledermäuse**

Als Ersatz für die Beseitigung von Brutplätzen gebäudebrütender Vogelarten sind mindestens 10 Nistkästen an den neuen Gebäuden oder an Bestandsgebäuden in der direkten Umgebung zu installieren bzw. einzubauen. Dazu sind verschiedene Typen zu verwenden, um Brutmöglichkeiten für Mauersegler, Schwalben, Dohlen und Singvögel zu schaffen.

Als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind außerdem min. 10 Fledermauskästen für spaltenbewohnende Arten an den neuen Gebäuden oder an Bestandsgebäuden in der direkten Umgebung zu installieren.



### **6.3 Bilanzierung und Ausgleich**

Im Rahmen der Planung finden bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die auszugleichen sind.

Demensprechend sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **7 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten wären die Ausweisung eines neuen Baugebietes an einer anderen Stelle innerhalb der Stadt Tönning oder im bisher unbebauten Außenbereich.

Bei anderen Planungsvarianten innerhalb der Stadt ist vorher zu prüfen, ob die Flächen ökologisch wertvoll oder für den Tourismus und die Erholung relevant sind. Möglicherweise stehen auch andere Gründe gegen eine Wohnbebauung.

Die Ausweisung eines neuen, zusätzlichen Baugebiets im bisher unbebauten Außenbereich würde zu einer weiteren Versiegelung, Verlust an Boden und Lebensräume sowie einer Vergrößerung des besiedelten Bereiches führen. Die Beeinträchtigungen wären erheblich.

Da die aktuellen Planungen zu keinen Eingriffen führen, die zu kompensieren sind, ist hier die größtmögliche Schonung des Bodens und der weiteren Schutzgüter möglich. Es sind lediglich Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz erforderlich. Somit stellt sie eine Alternative ohne negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft dar.

## **8 Zusätzliche Angaben**

### **8.1 Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen)**

Nach § 4 c BauGB sind im Rahmen des Monitoring die Gemeinden verpflichtet, die vorgesehenen erheblichen Auswirkungen der Planung zu überwachen, um v.a. unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sodass sie in der Lage sind, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Nach Nummer 3 b der Anlage 1 des BauGB sollen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB genutzt werden.

Erhebliche Auswirkungen konnten nicht festgestellt werden. Aus diesem Grund werden für dieses Vorhaben keine spezifischen Maßnahmen zur Überwachung festgelegt. Insofern sind laufend die Hinweise der Bürger sowie der Fachbehörden gem. § 4 (3) BauGB auszuwerten und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe im Bedarfsfall einzuleiten.

### **8.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten**

Die Umweltprüfung wurde auf der Grundlage der Umweltschutzziele übergeordneter Fachplanungen und vorhandener, öffentlich zugänglicher Informationen zu Natur und Landschaft durchgeführt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben.



### 8.3 Referenzliste der Quellen

Die Umweltprüfung wurde auf der Grundlage der Umweltschutzziele übergeordneter Fachplanungen durchgeführt. Folgende Fachplanungen, Quellen und Literatur wurden verwendet:

- Landesentwicklungsplan (2010)
- Regionalplan, Planungsraum V (2002)
- Landschaftsprogramm SH (1999)
- Landschaftsrahmenplan, Planungsraum V (2002)
- Flächennutzungsplan (1978)
- Landschaftsplan (12001)
- Landwirtschafts- und Umweltatlas SH (Stand Juni 2020)
- Digitaler Atlas Nord (Stand Juni 2020)
- Biotopkartierung Schleswig-Holstein (Stand Juni 2020)
- Erhaltungszustand der Arten der FFH-Richtlinie – Ergebnisse in Schleswig-Holstein für den Berichtszeitraum 2013-2018 (LLUR 2019))
- Monitoring ausgewählter Tierarten in Schleswig-Holstein – Jahresbericht 2018 (FÖAG & MELUND 2018)
- Frei zugängliche Daten bei Ornitho.de (Stand Juni 2020)

## 9 Zusammenfassung

Die Stadt Tönning plant auf dem Gelände einer ehemaligen Krabbenkonservenfabrik mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für ca. 10 Wohneinheiten.

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet inkl. der erforderlichen Infrastruktur auf einer Fläche von 3.045 m<sup>2</sup> ha ausgewiesen. Die festgesetzte Grundfläche und somit maximale Versiegelung beträgt 2.055 m<sup>2</sup>.

Betroffen vom Eingriff ist ein ehemaliges Fabrikgelände, bestehend aus einem vorwiegend baufälligen Gebäudekomplex, mit Betonplatten versiegeltes Außengelände und einer kleinen, mit Brombeergebüschen überwucherten Freifläche. Da das Plangebiet bereits weitgehend versiegelt ist, kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung. Aktuell ist lediglich eine Fläche von ca. 225 m<sup>2</sup> unversiegelt. Zukünftig wird es eine Fläche von min. 990 m<sup>2</sup> sein. Somit gehen keine unbebauten Flächen verloren. Durch den Abriss der Bestandsgebäude gehen Lebensräume von gebäudebewohnenden Tierarten verloren.

Durch die Planung entstehen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe im Plangebiet. Durch die zukünftige Entsiegelung von ca. 765 m<sup>2</sup> sind positive Auswirkungen zu erwarten.



Im Plangebiet können potentiell streng geschützte Arten vorkommen, für die die Vorschriften nach § 44 BNatSchG gelten. Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kommt es zu keinen Schädigungen, Störungen oder Tötungen dieser Arten. Insgesamt entstehen so keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG.

Tönning, den .....

.....

(Bürgermeisterin)

