



Stadt Tönning

Begründung

zum Vorhaben- und Erschließungsplan/
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37
„Ferienhaussiedlung Kating“

für das Gebiet im Ortsteil Kating nördlich der Straße "Am
Deich" bis auf Höhe Hausnummer 8 und östlich der
Bebauung "Dorfstraße" Hausnummern 13 und 15

Stand Juli 2022

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



Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung.....	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2 Anlass und Ziel der Planung.....	3
2 Übergeordnete Planungsvorgaben.....	6
2.1 Ziele der Raumordnung.....	6
2.2 Fachrechtliche Vorgaben durch Schutzgebiete.....	11
2.3 Landschaftsrahmenplanung.....	12
2.4 Flächennutzungsplan (FNP).....	12
2.5 Denkmalschutz.....	13
3 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	14
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	14
3.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	16
3.3 Erschließung.....	17
3.4 Entwässerung.....	18
3.5 Wald, Grünordnung.....	18
3.6 Örtliche Bauvorschriften.....	19
3.7 Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen.....	19
4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	20
4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	20
4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung.....	21
4.3 Ausgleichsermittlung.....	24
5 Umweltbericht.....	25
5.1 Einleitung.....	25
5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	27
5.3 Zusätzliche Angaben.....	34
6 Rechtsgrundlagen.....	36
7 Anhang.....	36

1 Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,6 ha und liegt im süd-östlichen Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet des Ortsteils Kating, angrenzend an bestehende Wohnbebauung bzw. eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Grünland (Rinderweide) genutzt, ein Teil war bisher für landwirtschaftliche Nutzung bebaut bzw. versiegelt. Auf einer kleinen Fläche hat sich im Laufe der Zeit aus einer Windschutzpflanzung ein Wäldchen entwickelt. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Stadt Tönning ist als zentraler Ort an der Eider verkehrsgünstig an der Einmündung der Bundesstraße B 202 in die B 5 gelegen und liegt in einem Raum mit besonderer Bedeutung für den Tourismus. Der Ortsteil Kating der Stadt Tönning liegt ca. 4 km westlich des Kernsiedlungsgebiets der Stadt und bildet eine eigene Ortslage, die im Regionalplan als Schwerpunktgebiet für den Tourismus ausgewiesen ist.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist der Antrag eines Vorhabenträgers auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Plangebiet. Es ist dort ein Ferienhausgebiet vorgesehen, das durch landschaftliche Einbindung und lokale Betriebsträgerschaft für Nachhaltigkeit steht und die qualitätsorientierte touristische Entwicklung des Ortsteils verfolgt. Die Vorhabenträger haben sich bereits im Vorfeld der konkreten Planung eingehend beim Tourismus Cluster SH informiert¹, hier insbesondere die Initiative Glückⁿ. Das hochgestellte "n" steht hierbei für Nachhaltigkeit².

Die auf der genannten Hofstelle ansässige Familie hat den landwirtschaftlichen Betrieb eingestellt, die Gebäude sind verpachtet oder werden privat genutzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung - insbesondere Tierhaltung - soll nicht mehr neu aufgenommen werden, so dass nicht mit entsprechenden Immissionen für das Plangebiet zu rechnen ist. Das südlich in unmittelbarer Nähe gelegene Grünland soll nun als Feriensiedlung mit ca. 20 Hauseinheiten entwickelt werden. Das Konzept beinhaltet Umsetzung und Betrieb des Vorhabens in Regie der Vorhabenträger und unter Einbeziehung ausschließlich lokaler und regionaler Firmen, die Nutzung von Fernwärme aus nachwachsenden Rohstoffen, eine intensive Eingrünung der einzelnen Parzellen sowie der Dächer und eine differenzierte Ausgestaltung des Raumangebots. Die Betreiber möchten naturnahen Erholungsurlaub für unterschiedlich große Urlauberguppen (Paare, Familien) ermöglichen und auch den Radtourismus bedienen. Mittig soll ein Gemeinschaftsplatz entstehen.

Als Betriebs- und Nebengebäude wird ein vorhandenes Gebäude des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs integriert, so dass nur die Ferienhäuser in Holzbauweise sowie

1 Branchennetzwerk des Landes Schleswig-Holstein als Öffentlich-Privates-Partnerprojekt zur Förderung der Tourismusentwicklung

"Zu den Haupttätigkeitsfeldern zählen die Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit der gastgewerblichen Betriebe und Unternehmen der Freizeitwirtschaft sowie die Förderung einer nachhaltigeren Entwicklung des Tourismus im Land." (www.tourismuscluster-sh.de, letzter Zugriff 07.09.2021)

2 tourismuscluster-sh.de/de/HF-Nachhaltigkeit/handlungsfelder-nachhaltigkeit-kampagne.php

etwaige Nebenanlagen als Neubau entstehen. Das Betriebs- und Nebengebäude soll der Unterhaltung der Ferienanlage dienen, indem hier Material- und Wäschelager und Hausmeisterwohnung untergebracht werden. Der Ausbau zu einem Indoor-Spielplatz im ehemaligen Kälberstall soll von der räumlichen Kapazität her ebenfalls möglich sein. Diese Umnutzung wird durch den Bebauungsplan ebenfalls rechtlich gesichert. Weitere Anlagen wie Anmeldung, Müllstation etc. sollen ebenfalls auf schon versiegelten Flächen entstehen.

Da die Stadt Tönning in dem Vorhaben einen allgemeinen Nutzen für die Ortsentwicklung insgesamt sieht und der Standort zudem die bestehende Ortslage städtebaulich sinnvoll abrundet, unterstützt sie die Planung. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Exkurs: Tourismusentwicklungskonzept St. Peter-Ording/Eiderstedt mit Friedrichstadt und Tönning³

Für Eiderstedt, Tönning und Friedrichstadt liegt seit 2018 ein Tourismusentwicklungskonzept (TEK) der Lokalen Tourismusorganisation (LTO) mit einem Zeithorizont bis 2030 vor. Die knapp 100 Seiten starke Schrift untersucht detailliert die vorliegenden Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken auf der Ebene des Untersuchungsraums und beschreibt die Ziele und möglichen bzw. notwendigen Schritte zu einer weiteren touristischen Entwicklung der Region.

Spezifisch für Tönning werden das Ortsbild und der Hafen als besondere Merkmale herausgehoben, ebenso wie die Funktion als Versorgungsschwerpunkt und die touristisch relevante Ausstattung (z.B. Multimar Wattforum, Badestelle und Freibad, Veranstaltungsort Packhaus).

Im Bereich Tourismus weist das TEK für Tönning bereits 2016 eine Wertschöpfungskette von ca. 14,3 Mio € aus. Die Branche kommt auf rund 550 Arbeitsplätze und generiert etwa 0,7 Mio € Steuern (S. 23).

Auffällig ist, dass Nachfrage und Rückkehrbereitschaft zwischen 2006 und 2016 für Eiderstedt, Tönning und teilweise auch Friedrichstadt signifikant angestiegen sind, obwohl beispielsweise die Bettenkapazitäten sanken. Dies ist insbesondere für Tönning dokumentiert, wo außerdem die Auslastung (Übernachtungen/Bett) fast doppelt so stark anstieg wie die Zahl der Übernachtungen. Das spricht dafür, dass in Tönning in den letzten 15 Jahren bereits eine Angebotsbereinigung und -verbesserung der Bettenkapazitäten in Gang gekommen ist, die an anderen Orten noch aussteht.

Von den Zielen auf Landes- und Destinationsebene, die insbesondere auf eine Stärkung der Tourismuswirtschaft über Gästezufriedenheit und Herausarbeiten eines wiedererkennbaren Markenimages abzielen, kann abgeleitet werden, dass neue Tourismusprojekte insbesondere spezifische Gästeinteressen, die mit der Region verbunden werden, berücksichtigen und eine erkennbare regionale Identität transportieren sollen.

³ Tourismusentwicklungskonzept für die LTO St. Peter-Ording/ Eiderstedt mit Friedrichstadt und Tönning und Infrastrukturentwicklungsplan - Entwicklungsstrategie 2030, Institut für Tourismus- und Bäderforschung in Nordeuropa GmbH (NIT), Kiel, Abschlussbericht vom 30.04.2018

Spezifisch für die Stadt Tönning wird als grundsätzliche Entwicklungsvorstellung die Hebung des ökonomischen und touristischen Potenzials und nachhaltige Ausrichtung der Stadt genannt, was durch stärkere Herausarbeitung der Alleinstellungsmerkmale, weitere Qualitätsverbesserungen bei der Beherbergung und eine Konzentration auf den Stadtkern geleistet werden soll (S. 27f.).

Einige der in der Strategieentwicklung des TEK identifizierten Trends (s. 43) können durch das Vorhaben nicht bedient werden (z.B. steigender Anteil Allein- und zu zweit Reisender ohne Kinder, steigender Anteil von Hotelübernachtungen und Städtereisen), zu anderen passt das Vorhaben hingegen sehr gut (z.B. hohe Qualitätsansprüche, stabile Beliebtheit von Familien- und Natururlaub als Reisearten).

Die Strategie verweist u.a. auf den demografischen Wandel vor Ort, durch den die Betriebsnachfolge für touristische Betriebe eine ernsthafte Zukunftsherausforderung für die Branche darstellt. Zwar betrifft das vorliegende Projekt nicht die Nachfolgefrage in diesem Bereich. Jedoch stellt es durch die Verankerung touristischer Wertschöpfungsketten im Ortsteil Kating (einschließlich möglicher lokaler Sekundärangebote, z.B. im Bereich Versorgung und Handwerk) die Sicherung des generationsübergreifenden Wohnens, Arbeitens und Wirtschaftens sicher, die laut TEK von enormen Stellenwert für die Region ist (s.S.30 ff.).

Außerdem kann auf das touristische Kurzprofil Tönning verwiesen werden (ab S. 94), in dem für Tönning und das Katinger Watt die naturorientierte touristische Angebotsentwicklung als Entwicklungsziel festgehalten wurde. Gleichzeitig wird hier eine Qualitätssteigerung im Bereich Unterkünfte für Tönning angesprochen. Die hochwertigen Ferienhäuschen des Projektes - mit einem hohen Grad an Nachhaltigkeit entwickelt - korrespondieren mit diesen Kriterien. Gleichzeitig entsprechen die Nähe einerseits zum Multimar Wattforum in Tönning und andererseits zum Naturzentrum des Nabu am Katinger Watt den Wünschen der Zielgruppen in Bezug auf einen informativen, naturorientierten Urlaub (s.o.). Die genannten Ziele liegen mit rund 7 km und 3,5 km auch für Familien mit Kindern in Fahrradentfernung.

Insbesondere der Fahrradtourismus ist ein weiterer Attraktivitätsfaktor, zu dem die Planung und der Standort passen. Vom Plangebiet aus lassen sich mit den Vordeichflächen der Eider mit Katinger Watt bis zur Nordseeküste, den Deichlinien selbst und der Anbindung ins Innere Eiderstedts zahlreiche Radtouren erschließen. Zudem sind auch ausgewiesene Radrouten zu erreichen. So liegt das Plangebiet unmittelbar an 4 der 10 von der LTO ausgewiesenen regionalen Radtouren über Eiderstedt. Die Fernradwanderwege „Wikinger-Friesen-Weg“ (ca. 300 km ausgeschilderte Fahrradwege zwischen Nord- und Ostsee⁴) ist ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt, die internationale „Nordseeküsten-Route“ (mit über 7.000 km durch 8 Länder der längste Radweg der Welt⁵) führt in ca. 3,5 km Entfernung am Plangebiet vorbei.

4 Quelle: <https://www.wikinger-friesen-weg.de/> , Zugriff 29.06.2021

5 Quelle: <https://de.eurovelo.com/ev12> , Zugriff 29.06.2021

In der Gesamtschau lässt sich das Projekt des Vorhabenträgers gut unter den im Tourismusentwicklungskonzept Eiderstedt mit Tönning und Friedrichstadt vorgetragenen Zielen einordnen.

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 Tönning werden in dem im Jahr 2021 neu aufgestellten Landesentwicklungsplan (LEP) und im Regionalplan V aus dem Jahr 2002 festgelegt. Im Folgenden werden nur die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt.

Die Stadt Tönning ist im System der zentralen Orte als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen. Da der Ortsteil Kating jedoch einige Kilometer von der Hauptsiedlungslage der Stadt abgesetzt ist, gehört er nicht zum baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich des zentralen Ortes, der die entsprechenden zentralörtlichen Funktionen trägt.

Die Halbinsel Eiderstedt ist insgesamt im LEP und Regionalplan als Entwicklungsgebiet für Tourismus und Erholung ausgewiesen. In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden. Hinsichtlich der touristischen Nutzung soll dabei vorrangig auf den vorhandenen, mittelständisch geprägten Strukturen aufgebaut und die landschaftlichen Funktionen berücksichtigt werden.

Im Regionalplan wird die Ortslage Kating als Schwerpunktbereich für den Tourismus konkretisiert (s.a. S. 29, Kap. 5.4, S.47 Kap. 6.4.2; Regionalplan V).

Die städtebauliche Entwicklung soll grundsätzlich in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen (Kapitel 3.9 LEP 2010). Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung.

Im Rahmen einer anderen Planung (B-Plan 34) hat die Stadt Tönning kürzlich die Innenentwicklungspotentiale und mögliche Planungsalternativen untersucht und im Hinblick auf eine Siedlungsentwicklung bewertet. Das Plangebiet wurde dabei als grundsätzlich geeignet zur Siedlungsabrundung angesehen, kam aber aufgrund der (für die damalige Planung) relativ geringen Größe und der fehlenden Verfügbarkeit für das damalige Planungsziel nicht in Frage. Für die jetzt geplante Ferienhausnutzung ist das Plangebiet sowohl von der Größe her geeignet als auch verfügbar, da es sich im Besitz der Vorhabenträger befindet. Im Ortsteil Kating gibt es nur wenige Innenentwicklungspotentiale, die zudem derzeit nicht verfügbar oder mit anderer Nutzung belegt und für das Planungsziel nicht nutzbar sind (s.a. Abb. 2):

Innenentwicklungspotentiale		Größe	Bemerkung
Geeignet			
A	Ahornweg 5	ca. 750 m ²	B-Plan 11 - WA
B	Kiebitzweg 23	ca. 950 qm	B-Plan 17 - WA
C	Westl. Fasanenweg 2	ca. 1.100 qm	Starker Gehölzbewuchs
Weniger geeignet			
D	Östl. Dorfstraße 7	ca. 1.100 qm	Gartennutzung Dorfstr. 7
E	Dorfstraße 13	ca. 1.400 qm	Gartennutzung Dorfstr. 13

Darüber hinaus wurde auch die Frage nach Standortalternativen geprüft. Es handelt sich um eine vorhabenbezogene Bauleitplanung auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans des Vorhabenträgers für eine konkrete Fläche. Die Standortalternativenprüfung der Stadt (abgesehen von der Prüfung der Nullvariante) beschränkt sich in diesem Fall auf die Frage, ob sich für das beantragte Vorhaben ein anderer Standort aufdrängt, der städtebaulich besser geeignet ist.

Grundvoraussetzung ist die Angliederung an einen bestehenden Ortsteil, da dies als Ziel der Raumordnung (4.7.3 (4) LEP) zwingend zu beachten ist. Sämtliche abgesetzte Außenbereichsflächen des Stadtgebiets scheiden somit als Alternativen aus.

Ein Standort am Kernsiedlungsbereich Tönning erscheint grundsätzlich wenig zielführend, da die Tourismusstrategie für Tönning, wie sie auch im schon erwähnten Tourismusentwicklungskonzept (TEK) der Lokalen Tourismusorganisation (LTO) ausgedrückt ist, im Beherbergungsbereich einen Zuwachs Hotelkapazitäten in Tönning verfolgt, da diese Übernachtungsart nur an attraktiven städtischen Standorten in Frage kommt. Ferienhaussiedlungen sind dagegen durchaus auch in kleineren Ortsteilen und Siedlungsgebieten wie Kating attraktiv, wenn sich das Angebot an Ruhesuchende und Natururlauber richtet.

Konkret sind die Randbereiche des Siedlungsraums Tönning überwiegend gewerblich genutzt und/oder durch Hauptverkehrsstraßen (B 5, B 202) geprägt (Immissionsprobleme für eine Ferienhaussiedlung) oder durch die Lage an der Eider sind keine Flächenerweiterungen möglich. Der einzige Bereich, an dem eine Ansiedlung des Ferienhausgebiets denkbar wäre, wäre der Ortsteil Olversum (s. Abb. 1) um die Katinger Landstraße (L 241) bzw. die Lehnsmann-Siercks-Straße (K3). Zwar wären von hier aus die Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen Tönning auf kürzerem Weg zu erreichen als vom Ortsteil Kating aus. Jedoch würde hier ein anderes Klientel angesprochen werden als im Ortsteil Kating, wo sich das Angebot auf die Nähe zum Katinger Watt und zur Nordsee sowie auf die ruhige Lage stützt. Abgesehen davon sind die Flächen hier nicht konkret für das Vorhaben verfügbar. Insgesamt drängt sich ein Standort im Ortsteil Olversum also nicht als städtebaulich besser geeignet auf.

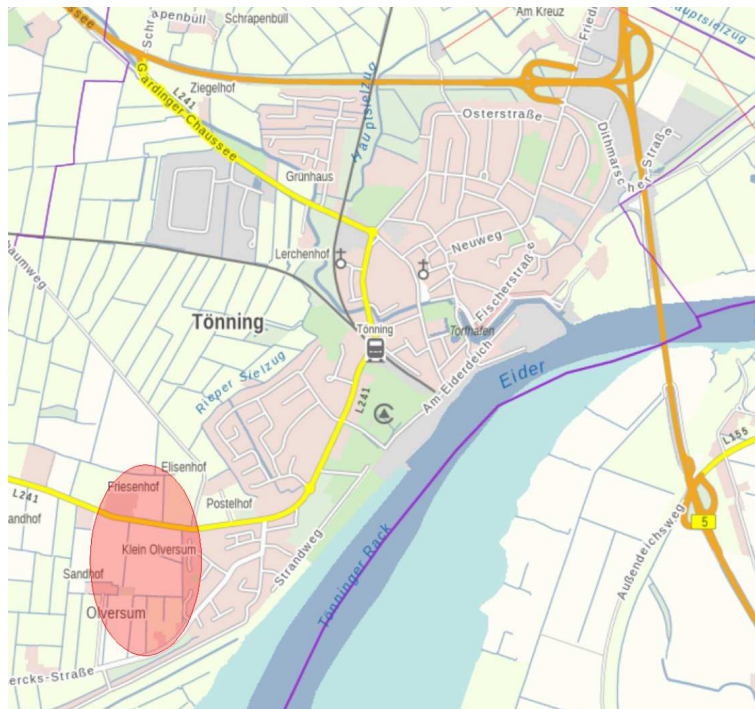


Abb.1: Standortalternativenbereich Olversum

Darstellung: www.openstreetmap.org
bearbeitet

Auch im Ortsteil Kating müssen alternative Standorte betrachtet werden. Hier werden sechs Alternativflächen betrachtet (s. Abb. 2). Vorbedingung für die Alternativflächen war auch hier, dass direkt an bestehende Straßen angeschlossen werden kann und dass die Flächen sich an das bestehende Siedlungsgebiet angliedern, um dieses kompakt zu halten.

Fläche 1:

- + flexibler Straßenanschluss möglich
- faktisch kein Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet
- freie Strecke der Kreisstraße → Anbauverbotszone
- Fläche ist derzeit nicht verfügbar

Fläche 2:

- + flexibler Straßenanschluss möglich
- + Ackerfläche → geringere ökologische Auswirkungen
- kaum Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet
- Siedlungsgebiet würde hier erstmals westlich der Kreisstraße erweitert
- freie Strecke der Kreisstraße → Anbauverbotszone
- Fläche ist derzeit nicht verfügbar

Fläche 3:

- + flexibler Straßenanschluss möglich
- + Fläche wäre ggf. verfügbar
- Siedlungsgebiet würde hier erstmals westlich der Kreisstraße erweitert
- freie Strecke der Kreisstraße → Anbauverbotszone
- angrenzende Waldfläche → Bauverbotszone

Fläche 4:

- + kompakte Form → effiziente Flächennutzung möglich
- wenig integrierter Siedlungsanschluss → Ausgreifen in die freie Landschaft
- nur ein Straßenanschluss → Zwangspunkt der Planung und Belastung des Lerchenwegs
- Landschaftserleben der angrenzenden Grundstücke wird eingeschränkt
- Fläche ist derzeit nicht verfügbar

Fläche 5:

- + Fläche ist verfügbar (allerdings Gegenstand eines anderen Planverfahrens, s.u.)
- + Abrundung des Siedlungsgebiets
- + drei unabhängige Straßenanschlüsse möglich → Entzerrung des Verkehrs
- Landschaftserleben der angrenzenden Grundstücke wird eingeschränkt
- wenig kompakter Flächenzuschnitt → anspruchsvollere Planbedingungen
- am besten geeignete Fläche für Wohnbauentwicklung des Ortsteils (→ B-Plan 34)

Fläche 6:

- + Fläche ist ggf. verfügbar
- + Abrundung des Siedlungsgebiets
- + flexibler Straßenanschluss möglich
- Altlastenverdachtsfläche → ggf. Nutzungseinschränkungen, jedenfalls hohe Erschließungskosten
- angrenzende Waldfläche → Bauverbotszone

Fläche 5 scheidet für die Stadt aus, da hier bereits Bauleitplanverfahren für die Wohnbauentwicklung beschlossen wurden, für die diese Fläche am besten geeignet ist (s.a. Planunterlagen zur 21. FNP-Änderung und zum B-Plan 34).

Die beiden am besten geeigneten Alternativflächen 3 und 6 wurden näher untersucht. Beide könnten zumindest im Grundsatz für eine bauliche Entwicklung verfügbar sein.

Fläche 3 hat die Einschränkungen, dass sie teilweise an der freien Strecke der Kreisstraße 4 liegt, wo eine gesetzliche Anbauverbotszone von 15 m ab Fahrbahnkante gilt, und ebenso an einer Waldfläche, von der mit Gebäuden ebenfalls ein gesetzlicher Abstand eingehalten werden muss, hier sogar 30 m. Das würde die für eine Bebauung nutzbare Fläche um knapp ein Drittel reduzieren. Die Grunderwerbskosten würden jedoch für die gesamte Fläche anfallen und auf die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens umgelegt werden müssen. Ebenso würden neue Straßenanschlüsse an die Kreisstraße zu höheren Erschließungskosten aufgrund der neu zu gestaltenden Knotenpunkte führen. Ein weiterer Punkt ist, dass sich das Siedlungsgebiet der Ortslage Kating nördlich der Kirche bisher ausschließlich auf die östliche Seite der Dorfstraße beschränkt. Mit der Fläche 3 würde hier nun erstmals die westliche Seite bebaut werden, was die Siedlungsstruktur signifikant ändern würde.

Ein Vorteil der Fläche 3 wäre dagegen, dass aufgrund der direkt angrenzenden Dorfstraße sehr flexible Erschließungs- und Entwurfsmöglichkeiten bestehen.

Begründung zum VEP/Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Tönning (Feriensiedlung Kating)

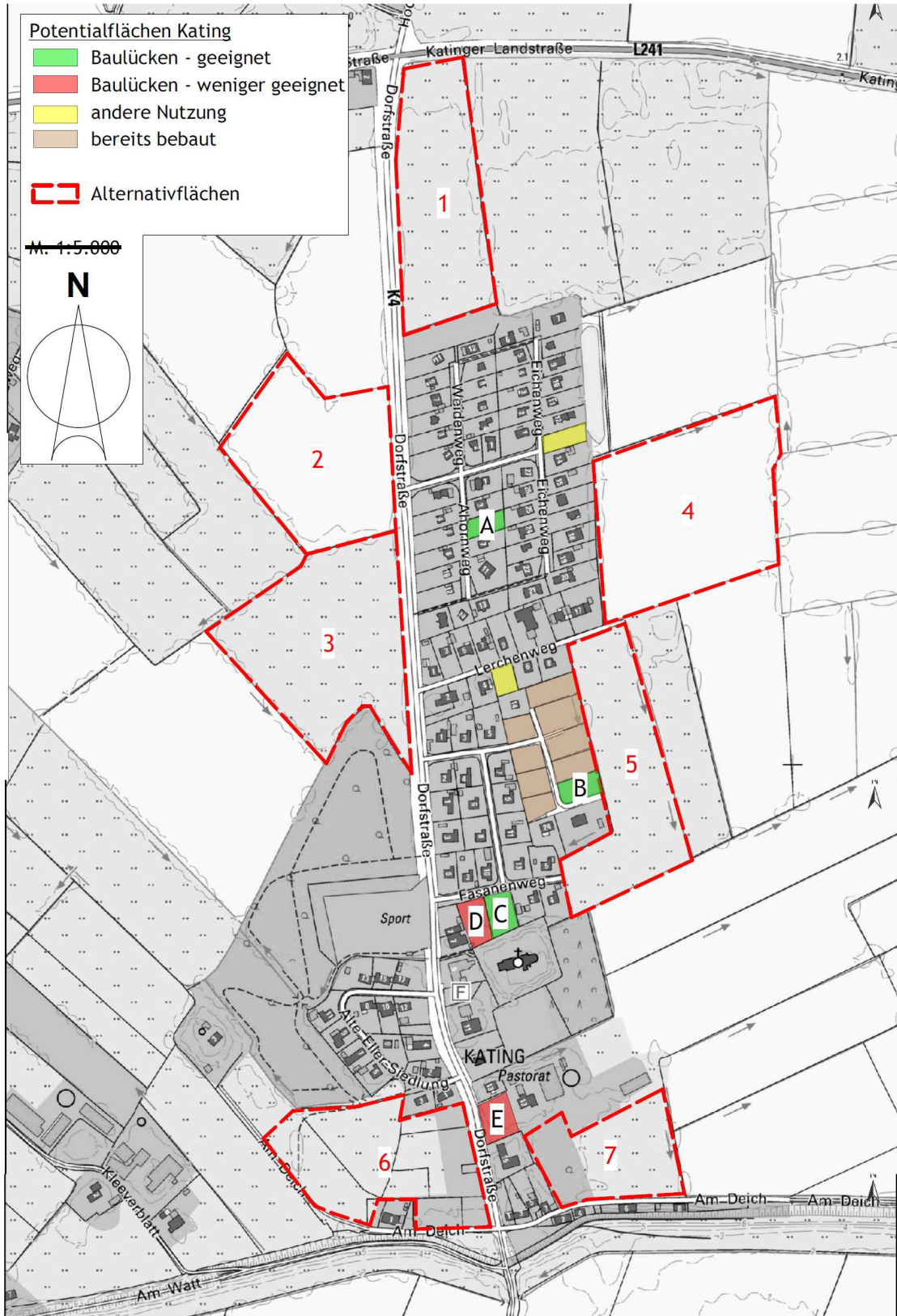


Abb. 2: Innenentwicklungspotentiale und Alternativflächen in Kating

Darstellung: Digitaler Atlas Nord, bearbeitet

Fläche 6 grenzt ebenfalls an die Waldfläche an, so dass auch hier der gesetzliche Abstand von 30 m für Bebauung gelten würde. Als Folge reduziert sich die bebaubare Fläche insgesamt um knapp ein Fünftel. Auf der Fläche 6 bestand zudem früher eine Zinkelei. Bei deren Abbruch wurden Altlasten in den Böden festgestellt (u.a. Schwermetalle und aromatische Kohlenwasserstoffe), die dort belassen werden können, solange die Fläche nicht baulich genutzt wird. Bei einer Überplanung wären jedoch engmaschige Bodenuntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen notwendig. Das würde die Erschließungskosten ebenfalls deutlich erhöhen und eine hier geplante Ferienhausbebauung unattraktiver oder unwirtschaftlich machen.

Positiv sind für Fläche 6 ebenfalls flexible Planungsgestaltungen aufgrund der variablen Erschließungsmöglichkeiten zu vermerken. Ebenso ist bei dieser Fläche die Lage im Siedlungsgefüge positiv, die zu einer städtebaulichen Abrundung der Ortslage führen würde.

Das Plangebiet hat zunächst ähnliche Restriktionen wie Fläche 6, was den Waldabstand angeht. Allerdings handelt es sich hier nur um eine sehr kleine Waldfläche im westlichen Bereich der Fläche, deren Umwandlung möglich ist. Dadurch würden zwar Kosten für eine Ersatzaufforstung anfallen, die Nutzbarkeit der Fläche wäre jedoch deutlich höher. Das Plangebiet ist etwas kleiner als die Alternativflächen, zumal eine weitere Ausdehnung nach Osten in die freie Landschaft nicht möglich ist. Allerdings reicht die Flächenausdehnung für das Vorhaben aus und stellt sicher, dass die Entwicklung der Siedlungsgröße Katings angemessen bleibt.

Die Ortslage würde durch die bauliche Entwicklung im Plangebiet siedlungsstrukturell abgerundet werden. Zudem können für Erschließung und Begleitnutzung bereits befestigte und versiegelte Flächen der angrenzenden Hofstelle genutzt werden, was die Eingriffe in Natur und Landschaft reduziert. Schließlich ist die Fläche bereits für den Vorhabenträger verfügbar.

In der Gesamtbeurteilung sind die möglichen Standortalternativen aus städtebaulicher Sicht nicht besser geeignet als das Plangebiet, so dass für die Stadt nichts dagegen spricht, dem Antrag des Vorhabenträgers für die Entwicklung im beantragten Plangebiet zu folgen.

2.2 Fachrechtliche Vorgaben durch Schutzgebiete

In ca. 1,5 km als kürzester Entfernung vom Plangebiet liegt der Teil der Eiderniederung, der zu den Natura-2000-Schutzgebieten Vogelschutzgebiet „Ramsar-Gebiet S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ (0916-491) bzw. das deckungsgleiche FFH-Gebiet „Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ (0916-391) gehört.

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz ist ein Projekt grundsätzlich unzulässig, wenn es einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura-2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Da nur die Wirkungen auf das Gebiet relevant sind, kann ein solches Projekt (oder Plan) auch außerhalb des Gebiets selbst liegen.

Aufgrund der Entfernung von 1,5 km zu den Schutzgebieten sind Beeinträchtigungen durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten, da sich das Plangebiet bereits in intensiver menschlicher Nutzung und in unmittelbarer Nähe zu menschlichen Ansiedlungen be-

findet: Es ist einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle zugeordnet und reicht in das Siedlungsgebiet hinein. Weitere Privathäuser liegen südlich und westlich des Plangebietes

2.3 Landschaftsrahmenplanung

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I liegt Kating, wie große Teile der Halbinsel Eiderstedt, in einem Bereich, der die Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) erfüllt. Bisher ist hier kein LSG ausgewiesen. Im Textteil des Landschaftsrahmenplans (Kapitel 4.2.6) heißt es zur Ausweisung von LSG: „Im Umfeld der Siedlungen sollen angemessene Freihaltebereiche geprüft und gegebenenfalls vorgesehen werden, die nicht dem Landschaftsschutz unterliegen. Den Städten und Gemeinden sollen dadurch Möglichkeiten für eine Siedlungsentwicklung erhalten bleiben. Die Freihaltebereiche sollen in der Regel angrenzend an die vorhandene Ortslage ausgewiesen werden.“ Da das Plangebiet direkt an der Ortslage liegt und teilweise bereits von dieser geprägt ist, kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet auch zukünftig nicht Bestandteil eines LSG werden würde.

Etwa 1 km südlich des Plangebiets im Katinger Watt liegt eine Schwerpunktzone des landesweiten Biotopschutzverbunds. Aufgrund der Entfernung sind durch die Planung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Zudem liegt die Halbinsel Eiderstedt in der Gebietskulisse des Wiesenvogelbrutschutzes. Dies muss bei der Eingriffs- bzw. Ausgleichsbetrachtung berücksichtigt werden (s. Kap 4.2).

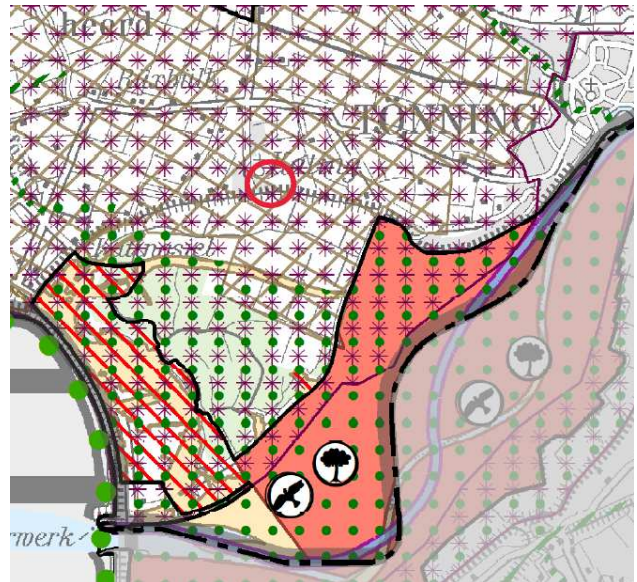


Abb. 3: Auszug aus Karte 1 des Landschaftsrahmenplans mit Kennzeichnung des Plangebiets

2.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige FNP der Stadt Tönning stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Daher wird der FNP geändert und parallel dazu der Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Tönning aufgestellt.

2.5 Denkmalschutz

Die Gebäude Am Deich 4, 8 und 5 wurden während des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Denkmalschutz gestellt. Begründung dafür ist, dass diese Gebäude - insbesondere auch in ihrer räumlichen Konzentration in Deichnähe - besondere Beispiele der historischen dörflichen Bebauung Katings durch Reetdachkaten darstellen. Die drei Gebäude werden in der B-Plan-Zeichnung entsprechend gekennzeichnet. Gemäß § 12 Abs. 1 Nr.3 des Denkmalschutzgesetzes bedarf die Veränderung der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmales einer gesonderten denkmalrechtlichen Genehmigung, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen. Um die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans, zumal eines vorhabenbezogenen, sicherzustellen, muss schon innerhalb des Bauleitplanverfahrens geklärt werden, ob eine solche Genehmigung für die Umsetzung der Planung erwartet werden kann. Dafür fanden Abstimmungen mit Unterer und Oberer Denkmalschutzbehörde statt, deren Ergebnisse und Folgerungen für die Planung im Folgenden dargestellt werden.

Relevant für die Beurteilung der Beeinträchtigungen durch die Planung sind die Gebäude Am Deich 4 und 8. Hausnummer 5 grenzt nicht direkt an das Plangebiet an und ist von der neuen Planung durch einen Gehölzstreifen und ein weiteres bebautes Grundstück getrennt. Zudem ist es von der Straße zurückgesetzt und nur vom unmittelbar davor liegenden Straßenabschnitt aus einsehbar, von dem aus die neue Bebauung im Plangebiet nur sehr am Rande wahrnehmbar ist. Zum dritten ist es von Gestaltung und Baustruktur her weniger typisch für die historische Reetdachkatenbebauung der Ortslage. Wesentliche Beeinträchtigungen des denkmalschutzrechtlich relevanten Eindrucks dieses Gebäudes durch die Planung können somit ausgeschlossen werden.

Die Gebäude Nr. 4 und 8 liegen dagegen unmittelbar dem Plangebiet gegenüber. Durch die Planung werden zwar keine Sichtlinien auf die Denkmale beeinträchtigt, da die einzige öffentlich zugängliche Fläche die Straße Am Deich zwischen Plangebiet und Denkmalen ist, jedoch beeinflusst die geplante Bebauung mit Ferienhäusern natürlich die Wahrnehmung der Denkmale im Zusammenhang mit ihrer Umgebung. Insofern muss der Eindruck der neuen Bebauung zurückhaltend und zurückgenommen sein, um diese Wahrnehmung nicht wesentlich zu überlagern. Der ursprüngliche Vorhaben- und Erschließungsplan konnte dem in Bezug auf die Baustruktur und den räumlichen Eindruck der Denkmalumgebung nicht genügen. In Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden wurde die Planung dementsprechend so geändert, dass ein größerer Freiraum zur Bebauung Am Deich eingehalten wird, die Anzahl, Stellung und Größe der geplanten Gebäude entlang der Süd- und Ostseite des Plangebiets reduziert wurde und Gestaltungsvorgaben eingehalten werden, die die neuen Häuser deutlich zurückhaltender erscheinen lassen. Darüber hinaus wird auf der Südseite zu den Denkmalen hin eine dichte Gehölzeingrünung vorgesehen, die die Fassaden der in diesem Bereich angeordneten Ferienhäuser vollständig verdecken wird. Zusammen mit der relativ geringen Höhe der geplanten Häuser an der Süd- und Ostseite (max. ca. 3 bis 3,5 m Trauf- und ca. 5 bis 5,5 m Firsthöhe), der festgesetzten Dachbegrünung sowie der Tatsache, dass das Plangebiet ca. 1 m tiefer liegt als die Straße Am Deich und die Bestandsbebauung können diese Maßnahmen wesentliche Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale vermeiden.

Darüber hinaus ist auch die ca. 150 m nördlich der Plangebietsgrenze liegende Kirche St. Laurentius als Denkmal geschützt. Die wesentlichen neuen baulichen Vorhaben finden südlich des ehemaligen Kälberstalls statt, der damit zwischen der Kirche und der Ferien-

siedlung liegt. Das Gebäude soll als Servicegebäude umgenutzt werden und erfährt damit eine funktionale Aufwertung. Das Erscheinungsbild ändert sich nur unwesentlich. Zwischen diesem Gebäude und der Kirche liegen weitere Bebauung der Hofstelle, Gehölze und Grünflächen. Insgesamt ist keine wesentliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds der Kirche durch die Planung zu befürchten.

3 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Ausweisung einer Fläche zur Entwicklung einer Ferienhaussiedlung. Wie oben bereits ausgeführt, liegt Eiderstedt regionalplanerisch gesehen in einem Bereich, der für die Entwicklung von Tourismus und Erholung vorgesehen ist. Das vorliegende Projekt fällt in diese Kategorie. Die Stadt Tönning unterstützt die mittelständische Struktur im Bereich Tourismus und befürwortet die Entwicklung des Projektes.

Im Plangebiet sollen 20 Ferienhäuser entstehen. Geplant sind vier verschiedene Typen und Grundrisse, so dass jeweils unterschiedlich viele Personen Unterkunft finden können (2 bis 6 Personen) und somit eine Reihe von Zielgruppen von Paaren bis Familien angesprochen werden. Auch Übernachtungsmöglichkeiten für Radtouristen sollen hier angeboten werden. Die Häuser selbst sollen in einem einheitlichen Stil als Holzhäuser mit flach geneigten, begrünten Dächern mit größerem Dachüberstand und Terrassen realisiert werden, um ein stimmiges Gestaltungsbild abzugeben (s.a. beiliegende Vorhabenplanung). Die Vorhaben- und Erschließungsplanung wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Da Lageplan und Hausdarstellungen notwendigerweise einen verbindlichen und maßstäblichen Detaillierungsgrad aufweisen, um eine Vorstellung der Vorhabenplanung zu vermitteln, bei der Ausführung aufgrund örtlicher und bautechnischer Gegebenheiten jedoch u.U. Anpassungen nötig sind, sind die Pläne mit entsprechenden Hinweisen versehen, dass vorgeschlagene (und baurechtlich ohnehin nicht wesentliche) Darstellungen z.B. von Terrassen, Hausöffnungen oder Wandkonstruktionen nicht verbindlich sind und Lage und Maße (im Rahmen der Festsetzungen) geringfügig abweichen können.

Die Anlage wird als Einheit mit allen Häusern gemeinsam betrieben. Die Häuser werden jeweils eingegrünt, um den Gästen eine Privatsphäre und Außenstehenden ein landschaftlich eingebundenes Bild zu geben, gruppieren sich aber um eine Gemeinschaftsfläche mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten für alle Gäste („Marktplatzprinzip“, s.a. beiliegende Vorhabenplanung).

Weitere wesentliche Aspekte des Anlagenkonzepts sind eine Minderung der Umweltauswirkungen im Sinne einer Nachhaltigkeitsstrategie (z.B. landschaftsgerechte Höhenstufung und Gründächer bei den Gebäuden, umfangreiche Bepflanzungen auf dem Gelände, Minimierung der Versiegelung, Niederschlagsentwässerung durch offene Rückhaltung in Gräben rund um das Plangebiet, Nutzung von Fernwärme aus der nahegelegenen Biogasanlage) sowie die Sicherung lokaler bzw. regionaler Wertschöpfung, nicht nur durch die lokal verwurzelten Betreiber, sondern auch durch Nutzung regionaler Zuliefer- bzw. Dienstleistungsangebote (s.a. beiliegende Vorhabenplanung).

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gem. §10 Abs. (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Sonderge-

biet "Ferienwohnen" ausgewiesen. Ferienhausgebiete dienen der touristischen Nutzung und Erholung. Dabei sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Das Plangebiet enthält drei Teilgebiete (TG). TG 1a und TG 1b beinhalten die Ferienhäuser selbst und unterscheiden sich durch die zulässige Firsthöhe (s. folgender Abschnitt). Im TG 2 liegt das oben erwähnte ehemalige landwirtschaftliche Gebäude, das als Servicegebäude umgenutzt wird.

Entsprechend der gewünschten Umnutzung sind im TG 2 Lagerflächen und -gebäude, Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets, Spielplätze und Freizeit-, Sport- und Spielanlagen für den Gebietszweck sowie eine Betriebswohnung für das Gebiet zulässig. Diese Nutzungen außer Lagergebäude und Betriebswohnung sind ausnahmsweise auch in den TG 1a und 1b zulässig, wenn sich die Fläche der jeweiligen Nutzung der Gesamtfläche der Ferienhäuser und zugehöriger Freiflächen („Hausparzellen“) unterordnet. Nach entsprechender Fachmeinung und Rechtsprechung bedeutet Unterordnung einen Anteil deutlich unter dem Bezugswert (in diesem Fall die Gesamtfläche der Ferienhausparzellen). Ein fester Wert kann jedoch nicht vorgegeben werden, da sich das Kriterium der Unterordnung nach den Gegebenheiten des Einzelfalls richtet.

In jedem Fall sind jedoch aufgrund des Charakters als vorhabenbezogener B-Plan nur solche Vorhaben zulässig, die Gegenstand des Durchführungsvertrags sind. Da die Vorhabenplanung Bestandteil des B-Plans bzw. des Durchführungsvertrags wird, ergeben sich die Grenzen der Flächenausprägungen auch aus der beiliegenden Vorhabenplanung.

Von den Auswirkungen auf die Umgebung, insbesondere z.B. Lärmemissionen, ist die Nutzung als Ferienhaussiedlung ähnlich einer Wohnnutzung einzuschätzen, da umgekehrt auch die Schutzwürdigkeit vergleichbar zu behandeln ist.

Bei Umsetzung der Planung rückt die bauliche Nutzung erstmalig näher an die westlich und südlich des Plangebiets liegenden Wohngebäude heran, verursacht also subjektive Beeinträchtigungen für diese Gebiete. Aufgrund der Nutzungsart und der Nutzungsintensität mit geplanten ca. 20 Hauseinheiten auf einer Fläche von ca. 1,3 ha (ohne das Teilgebiet des geplanten Funktionsgebäudes) fügt sich die Planung jedoch grundsätzlich in die dörfliche Struktur ein und verursacht dementsprechend nur geringe störende Auswirkungen. Die touristische Nutzung in Verbindung mit der zentral geplanten Freifläche kann zwar u.U. zu einer größeren Nutzung der Freibereiche führen, jedoch nicht in einem völlig wohngebietsuntypischen und zumal voraussichtlich saisonal beschränkten Ausmaß. Die Verkehrserzeugung durch die geplante Nutzungsart werden vergleichbar einer Wohnnutzung sein, ggf. sogar geringer, da im Urlaub eher Gemeinschaftswege eines kompletten Haushalt zu erwarten sind als im Wohnalltag, wo sich die Wege eher aufsplitten.

Auf die südlich angrenzende Bestandsbebauung wird weiterhin dadurch Rücksicht genommen, dass Erschließung, Empfangs- und Serviceeinrichtungen in der Vorhabenplanung im Norden des Plangebiets angesiedelt und dass die Gebäude hier weiter von der Plangebietsgrenze abgerückt werden (s.a. Kap. 2.5).

Insgesamt stellt die Stadt fest, dass durch die Planung zwar zusätzliche Belastungen in moderatem Maß für die Bewohner der Ortslage, insbesondere der direkt angrenzenden Grundstücke entstehen können, diese aber in Abwägung mit der touristischen Entwick-

lung der Ortslage Kating, die als Schwerpunktraum für Tourismus ausgewiesen ist, in einem vertretbaren und angemessenen Ausmaß bleiben, bzw. durch entsprechende Berücksichtigung in der Vorhabenplanung ausreichend gemindert werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung variiert in den unterschiedlichen Teilgebieten und wird durch die Firsthöhe und die Anzahl der Geschosse bestimmt. Im TG 1a wird die Firsthöhe mit 7,00 m NHN und die Traufhöhe bei 5,50 m NHN festgesetzt bei nur einem Vollgeschoss. Im TG 1b, das direkt an die bestehende Ortslage angegliedert ist, wird der einzige zweigeschossige Haustyp umgesetzt, so dass die zulässige Anzahl der Vollgeschosse hier maximal zwei beträgt bei 9,50 m NHN Firsthöhe. Im TG 2 bleibt die Geschossigkeit offen, jedoch beschränkt sich die zulässige Firsthöhe auf 9,50 m NHN, was der bestehenden Halle entspricht.

Die Geländeoberfläche liegt derzeit im TG 1a bei etwa 1,50 m bis 2 m NHN (hier können die Gebäude also maximal ca. 5,50 m hoch werden), im TG 1b bei etwa 2 bis 2,50 m NHN (Gebäudehöhe also etwa 7 m) und im TG 2 um 2 m NHN (Gebäudehöhe also etwa 7,50 m). Die Gebäudetypen der Ferienhäuser sind Bestandteil der Vorhaben- und Erschließungsplanung und unterschreiten diese Werte in der Regel. Aufgrund des nicht ganz ebenen Geländes und möglicher, noch nicht vorhersehbarer Gegebenheiten einen Puffer von ca. 0,5 m vorzusehen, erscheint angemessen. Die im Vergleich zu üblichen Wohngebäudehöhen von ca. 8-9 m recht strikten Höhenbeschränkungen sichern auch, dass die geplante Bebauung nicht zu bedrängenden Wirkungen für die angrenzenden bebauten Grundstücke führt, zumal berücksichtigt werden muss, dass das Plangebiet ca. 1 m tiefer liegt als die südlich und westlich angrenzende Bestandsbebauung.

Im TG 1a und b werden die einzelnen Ferienhausstandorte festgesetzt. Daher ist es sinnvoll, hier eine maximale Grundfläche für die einzelnen Hausstandorte festzusetzen. Diese beträgt im TG 1a entsprechend dem größten Haustyp 170 m², im TG1b entsprechend dem einzigen zweigeschossigen Typ 140 m² und berücksichtigt dabei auch die relativ großen Dachüberstände. Das lässt dem Vorhaben die Flexibilität, die Haustypen ggf. noch anzupassen (bei Beachtung der sonstigen Festsetzungen, z.B. Baugrenzen, Geschossigkeit und Höhe). Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Gesamtfläche von Carports, Stellplätze, Zufahrten/-wege und Nebenanlagen in diesem Teilgebiet die Grundfläche um maximal 1.700 m² überschreiten darf. Das entspricht der vorliegenden Vorhabenplanung, wobei diese Flächen vorwiegend mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden sollen. Weitere Nutzungsflächen, deren Gestaltung nur unwesentliche Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt hat (also z.B. nicht befahrbare Wege und Spiel-/Sportplatzflächen ohne verdichteten Unterbau) sollen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden. Da im Beteiligungsverfahren bereits signalisiert wurde, dass keine bauordnungsrechtlichen Befreiungen von den Festsetzungen zugelassen werden sollen, wurden die Flächengrößen gegenüber den ersten Entwürfen erhöht, um Missverständnissen bezüglich der anzurechnenden Flächen vorzubeugen.

Im TG 2 ist eine Grundfläche von maximal 750 m² (entspricht etwa dem festgesetzten Baufenster bzw. der bestehenden Halle) und eine Überschreitung durch die Flächen von Carports, Stellplätze, Zufahrten/-wege und Nebenanlagen maximal um weitere 750 m² zulässig. Davon sind in diesem Teilgebiet jedoch nahezu ausschließlich schon jetzt versiegelte Flächen der ehemaligen Hofstelle betroffen.

Der Lageplan ist Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und legt damit eine unbe-

baute Fläche in der Mitte der Siedlung fest. Die Hausstandorte werden ebenso wie die Fläche für das Begleit- und Servicegebäude in Teilgebiet 2 über Baugrenzen festgesetzt, um ein eindeutiges Bild der zulässigen Bebauung zu regeln. Die Hausstandorte an der Südseite wurden im Laufe des Planungsprozesses von sieben auf fünf reduziert und halten einen Abstand von mindestens 12-15 m zur Grundstücksgrenze ein. An der Ostseite des Plangebiets, von wo eine Sichtbeziehung über die angrenzenden Freiflächen zur Straße Am Deich besteht, wurde die Anzahl der Hausstandorte um eins reduziert. Zusammen mit der Festlegung der Stellung der Häuser, der Geschossigkeit/Höhe und der Gestaltung (Gründächer) sowie der Lage des Plangebiets ca. 1 m unter der Straße Am Deich wird damit der bestimmende Eindruck der denkmalgeschützten Reetdachkaten am Deich berücksichtigt (s.a. Kap. 2.5). Gemäß § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Nebenanlagen implizit auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Um Missverständnissen (die im Rahmen der TöB-Beteiligung aufgetreten sind) vorzubeugen, wird dies aber deklaratorisch auch nochmal explizit festgesetzt.

3.3 Erschließung

Die Erschließung der Feriensiedlung erfolgt über die private Zufahrt des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs, die direkt an die Dorfstraße anschließt, und die in der Planzeichnung als Verkehrsfläche festgesetzt wird. Diese hat ausreichende Maße für einen Einsatz von Rettungsfahrzeugen bzw. Feuerwehr (3 m lichte Breite, 4 m Durchfahrts Höhe). Die Dorfstraße hat den Status einer Kreisstraße (K 4), wobei sich die Zufahrt zum Plangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrt befindet, und stellt die Verbindung zum überörtlichen Verkehr her. Die innere Erschließung erhält die Form einer Ringstraße. Pkw-Stellplätze für die Ferienhausnutzer sowie weitere Stellplätze für Besucher stehen im Eingangsbereich der Siedlung auf bereits versiegelter Hoffläche zur Verfügung. Hier sind des weiteren ein Müllplatz sowie Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und eine Anmeldung vorgesehen (s.a. beiliegende Vorhabenplanung). Entlang des inneren Erschließungs-rings werden Stellplatzflächen angelegt, die lediglich als Haltebuchten zum Ein- und Ausladen von Gepäck in der Nähe der Ferienhäuser geplant sind. Mit dieser zentralen Stellplatzlösung soll die Gestaltungsqualität und der Anspruch an eine ruhige Nutzungsstruktur gestärkt werden.

Da die innere Erschließung baurechtlich Teil der Baugebietsnutzung ist, wird sie nicht festgesetzt, ergibt sich aber aus der Vorhabenplanung als Teil der Bauleitplanunterlagen. Soweit nicht unbedingt erforderlich bzw. im Bestand vorhanden, wird auf eine Vollversiegelung verzichtet. Innerhalb des Plangebiets werden im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung ausreichend freie Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorgesehen, entweder im Bereich der vorhandenen Versiegelung im TG2 und/oder im Bereich des geplanten Erschließungs-rings.

Ein privater Fußweg im Süden des Plangebiets bindet die Feriensiedlung fußläufig und für Radfahrer an die Umgebung an. Dies ist für das Planungskonzept wichtig, da so ein einfacher Anschluss an die direkt vorbeiführenden touristischen Radrouten erfolgt und somit die Einbindung des Vorhabens in die lokale und regionale Tourismusstrategie verbessert wird. Deshalb wird der Wegeanschluss auch in der Planzeichnung festgesetzt. Er kann mit 3,5 m Breite auch als zusätzlicher Rettungsweg dienen.

Eine Zufahrt von der südlich des Plangebiets gelegenen Straße „Am Deich“ erfolgt nicht und wird durch Festsetzung in der Planzeichnung ausgeschlossen, da diese Straße sehr schmal ist und insbesondere in den Sommermonaten stark von Fahrradfahrern genutzt

wird.

Die technische Erschließung muss durch Verlegung neuer Versorgungsleitungen erfolgen. Es ist eine Fernwärmeversorgung durch die östlich des Plangebiets liegende Biogasanlage vorgesehen. Für die Löschwasserentnahme werden im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung geeignete Versorgungseinrichtungen und Entnahmestelle im/am Plangebiet eingerichtet (z.B. ein ehemaliger Güllekanal und/oder ein aufzustauender, nicht für die Entwässerung benötigter Grabenteil nördlich des Plangebiets).

3.4 Entwässerung

Die Entwässerungsgräben, die das Plangebiet im Osten und Süden umgeben, befinden sich im Eigentum der Vorhabenträger und werden erhalten. Um den zusätzlichen Abfluss durch die erhöhte Versiegelung aufzufangen, werden die vorhandenen Gräben durch neue angeschlossene Grabenstücke im Westen des Plangebiets verlängert. Außerdem werden Entwässerungsgräben im weiteren Verlauf des Systems (östlich der Ortslage Kating), die sich ebenfalls im Eigentum der Vorhabenträger befinden, verbreitert, um zusätzliches Retentionsvolumen zur Vermeidung von Überflutungsrisiken zu schaffen (Lagekarte s. Anhang). Durch Begrünung der Dächer und Nutzung wasserdurchlässiger Materialien für die Befestigung von Verkehrswegen und Stellplätzen sowie der Verwendung von Flachdächern für Nebenanlagen verringert sich die Regenwasserabflussmenge. Diese Maßnahmen werden im B-Plan festgesetzt und im Durchführungsvertrag geregelt. Es wurde eine Berechnung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zum wasserrechtlichen Nachweis (A-RW 1) erstellt und mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt.

Für die Schmutzwasserbeseitigung ist bereits eine Pumpstation im Süden des Plangebiets vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass diesbezüglich die Kapazitäten für das geplante Vorhaben ausreichen.

3.5 Wald, Grünordnung

Im westlichen Teil des Plangebiets besteht bisher ein ca. 3.800 m² großes Wäldchen, das sich aus einer Windschutzpflanzung entwickelt hat. Gemäß Waldgesetz wäre von der Waldfläche ein Abstand von i.d.R. 30 m für eine Bebauung einzuhalten. Das würde die Nutzung des Plangebiets so einschränken, dass eine Umsetzung des Vorhabens nicht möglich wäre, da eine Ausdehnung nach Osten aufgrund der damit verbundenen Überschreitung des bisherigen Siedlungsraums raumordnerisch nicht in Frage kommt. Alternativstandorte mit ähnlicher Eignung sind im Ortsteil Kating nicht vorhanden (s.a. Kap. 2.1). Deshalb, und weil die Waldfläche aufgrund der geringen Größe, der Ausprägung und der Lage im Siedlungszusammenhang nur begrenzten Wert aufweist, wurde ein Umwandlungsantrag gestellt und wird die Fläche an geeigneter Stelle (in der Gemeinde Seeth) im Verhältnis 1:2 neu aufgeforstet (s.a. Kap. 4.3). Eine Waldumwandlungsgenehmigung (unter dem Vorbehalt der Rechtskraft des B-Plans) liegt mittlerweile vor.

Der Baumbestand soll jedoch nicht komplett beseitigt werden. Eine Anzahl der Bäume waren nicht mehr standsicher bzw. hatten ihr Aufwuchsalter erreicht und wurden bereits im Rahmen üblicher Pflegemaßnahmen gefällt. Die restlichen Bäume, die nicht durch die geplanten Hausstandorte oder durch den neu anzulegenden Entwässerungsgraben einschließlich angrenzendem Räumstreifen betroffen sind, sollen jedoch erhalten werden. Dies dient auch der landschaftlichen Einbindung des Vorhabens bzw. der Minderung der Auswirkungen auf die benachbarte Bestandsbebauung, die damit abgeschirmt wird. Um

dies dauerhaft zu gewährleisten wird ein Pflanzstreifen vorgesehen, in dem die vorhandenen Gehölze erhalten, ergänzt und bei Ausfall ersetzt werden müssen.

Ebenso soll eine Eingrünung des Ferienhausgebiets auf der südlichen Seite zur Bestandsbebauung und auf der östlichen Seite zur offenen Landschaft hin erfolgen. Wobei hierbei zu berücksichtigen ist, dass die Gebäude hier mit einer maximalen Firsthöhe von ca. 5,50 m über Gelände (die in den B-Plan-Unterlagen vorgesehenen Haustypen weisen eine Traufhöhe von ca. 3 m auf) und durch Festsetzung gesicherte Dachbegrünungen deutlich weniger Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben als übliche Wohnbebauung. Zudem liegt das Plangebiet etwa 1 m unter der Straße Am Deich, die den einzigen öffentlich zugänglichen Bereich mit Sichtachsen in das Plangebiet bildet. Dadurch werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nochmals vermindert. Deshalb reicht es aus Sicht der Stadt aus, zur Einbindung in das Landschaftsbild eine Heckenpflanzung entlang der Süd- und Ostgrenzen des Plangebiets vorzusehen, kombiniert mit 30 Solitärsträuchern (3 je Ferienhaus in diesem Bereich) und Einzelbäumen als Endpunkten. Die Sichtschutz-Eingrünung soll vor Baubeginn erfolgen.

Als Gehölze kommen folgende Arten in Frage:

Baumarten: Esche, Silberweide, Schwarzerle, Graupappel

Straucharten: Grauweide, Öhrchenweide, Lorbeerweide, Weißdorn, Feldahorn, Faulbaum, Hundsrose, Vogelbeere (Eberesche)

Es darf ausschließlich als heimisch (Norddeutsche Tiefebene) zertifiziertes Pflanzgut verwendet werden.

Mindestpflanzqualität: Heckensträucher 2xv Höhe 80-100 cm, 4 Pflanzen je Meter; Solitärsträucher mehrfach verpflanzt; Einzelbäume 3xv StU 12/14

3.6 Örtliche Bauvorschriften

Um einen Mindeststandard für die Gestaltung der geplanten Ferienhäuser sowie die angemessene und zurückhaltende Einbindung in die Ortsstruktur sicherzustellen, werden einige Gestaltungsvorgaben festgesetzt: Die Dächer müssen zwingend als begrünte Satteldächer hergestellt werden und die Außenwände sind nur als naturfarbene Holzfassaden zulässig. Für die Häuser entlang der südlichen Grenze wird zudem die Firstrichtung parallel zum Deich fest vorgegeben. Zusammen mit der Lagefestsetzung der Hausstandorte sowie den maximalen Höhen (s. Kap. 3.2) werden damit auch wesentliche Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale unter den Bestandsgebäuden vermieden (s.a. Kap. 2.5).

3.7 Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Die Gebäude Am Deich Hausnr. 5, 4 und 8 sowie die etwa 150 m nördlich des Plangebiets gelegene Kirche St. Laurentius sind als Kulturdenkmale geschützt. Vorhaben in der Umgebung von Baudenkmalen, die geeignet sind, den Eindruck des Denkmals zu beeinträchtigen, bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde (s.a. Kap. 2.5).

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Archäologischen Landesamt 14 Tage zuvor zu mel-

den. Es wird deshalb auf § 15 Denkmalschutzgesetz 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.

Brandschutz

Die Zufahrt zum Bebauungsgebiet (private Verkehrsfläche) sowie die geplante Ringstraße im Bebauungsgebiet als Zufahrt für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr herzustellen (vgl. § 5 LBO). Innerhalb des Baugebiets ist die Anordnung einer Bewegungsfläche mit einer Größe von mindestens 7 m x 12 m erforderlich. Die Zufahrt und die Bewegungsfläche müssen den Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in Verbindung mit der DIN 14090 entsprechen. Dies ist insbesondere in Bezug auf die erforderliche Straßenbreite und der Kurvenradien zu beachten.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss als Grundschutz eine den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW entsprechende Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h für eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt werden. Die Löschwasserentnahmestellen sollen in einer Entfernung von nicht mehr als 150m (tatsächliche Weglänge) zu Gebäuden bzw. von höchstens 75 m Lauflänge zum Zugang eines Grundstücks liegen.

Diese Hinweise werden im Rahmen der Vorhabenplanung/des Durchführungsvertrags bzw. der nachfolgenden Genehmigungsplanung berücksichtigt.

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 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 werden Eingriffe in Natur und Landschaft in Form von Bebauung und Versiegelung zugelassen, insbesondere bezüglich der Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden.

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen wird die überbaubare Fläche der Baugebiete auf das notwendige Maß reduziert sowie teilweise auf bereits versiegelte oder bebaute Flächen zurückgegriffen.

Die vorhandenen Entwässerungsgräben bleiben erhalten, so dass nur marginale Eingriffe (z.B. in Form eines Fußgänger- und Radüberweg) in das Gewässersystem erfolgen, das zudem durch den Anschluss neuer Gräben im Westen des Plangebiets erweitert wird. Sollten Eingriffe in die Gräben notwendig werden, sollen sie zum Schutz von Amphibien nur im Dezember und Januar erfolgen. Zum Schutz wandernder Amphibien ist im Winter vor der Baufeldräumung bis Mai ein Amphibienzaun an den äußeren Baugebietsrändern zu errichten und dafür Sorge zu tragen, dass im Plangebiet vorhandene Moorfrösche nach außerhalb gelangen.

Durch Begrenzung der Gebäudehöhen und der Bauweise auf ein Vollgeschoss im größeren, der Landschaft zugewandten Teil des Plangebiets werden Eingriffe in das Landschaftsbild vermindert, die durch Neubebauung entstehen. Gleichzeitig erhalten alle Ferienhäuser Gründächer, so dass sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Die Ostseite des Ferienhausgebiets wird außerdem mit Hecken und einheimischen Einzelgehölzen eingegrünt (s.a. Kap. 3.5).

Die Erschließung und Baufeldräumung des Plangebiets soll zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen, also außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode von Wiesenvögeln, oder andernfalls mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden (z.B. Einsatz von Vergrämuungs- oder Umsiedlungsmaßnahmen).

Die Beseitigung von Strukturen, die Fledermaushabitate enthalten können (insbesondere größere Bäume) muss in Zeiten erfolgen, in denen eine Besiedlung unwahrscheinlich ist (optimal sind Dezember und Januar).

Weitere Regelungen dazu können durch gesonderte städtebauliche Verträge und im Rahmen der vertraglich zu sichernden Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung

Die Eingriffsfläche im Plangebiet ist größtenteils eine Grünlandflächen (Rinderweide), die im Osten und Süden durch einen privaten Graben begrenzt wird. Es sind Beet-Gruppen-Strukturen mit unterschiedlich feuchten Bereichen zu erkennen.

Im Ostteil des Plangebiets besteht eine kleine Waldfläche (s.a. Kap. 3.5).

Intensivgrünland zählt laut Anhang zum Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (V 531 - 5310.23, IV 268) vom 9. Dezember 2013 zu den „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“. Bei den „Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz“ werden landwirtschaftlich genutzte Flächen und speziell Grünland nicht genannt, jedoch sonstige Feuchtgebiete. Da der mittlere Grundwasserflurabstand im Plangebiet geringer als 1 m sein könnte, sind die Eingriffsflächen zwischen den beiden genannten Kategorien einzuordnen.

Die schutzgutbezogene Darstellung der Bestandssituation des Plangebiets sowie der Auswirkungen der Planung ist im Umweltbericht in Kapitel 5.2 enthalten (ab Seite 27).

Es entstehen ausgleichsbedürftige Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften sowie in das Landschaftsbild.

Der **Boden** wird auf bebauten Flächen in den oberen Schichten verändert und versiegelt. Auch auf unbebauten Flächen im Plangebiet können Eingriffe erfolgen (z.B. durch Ver-

dichtung oder Umgestaltung), die jedoch in der Regel keine dauerhaften Auswirkungen auf die Bodenstruktur haben.

Eingriffe in Bezug auf **Wasser** werden auch in erster Linie durch bebaute bzw. versiegelte Flächen verursacht, indem die Versickerung/Verdunstung auf den betroffenen Flächen verhindert wird.

Für **Arten und Lebensgemeinschaften** ist zunächst durch Bautätigkeit bzw. Umgestaltung ein Großteil des Plangebiets als Lebensraum von Eingriffen betroffen. Eine (wichtige) Ausnahme bilden die Entwässerungsgräben, die bestehen bleiben bzw. erweitert werden. Die Grünlandflächen gehen dagegen als Lebensraum verloren. Zu beachten ist dabei, dass das Plangebiet in der Gebietskulisse für Wiesenvogelbrutvorkommen liegt, auch wenn das Gebiet selbst aufgrund der umgebenden Störfaktoren weniger als Brutrevier geeignet ist. In der Ferienhaussiedlung werden neue Freiflächen geschaffen, die teilweise (zwischen den einzelnen Ferienhäusern sowie in Randbereichen) intensiv begrünt werden. Es findet dennoch ein starker Eingriff in das Schutzgut statt, da diese Pflanzungen eine andere ökologische Wertigkeit haben und in den meisten Fällen ein weitgehend anderes Artenspektrum ansprechen, als im Plangebiet bisher vorhanden ist. Die Baugebiets- und Verkehrsflächen gehen weitgehend (etwas gemindert durch die Festsetzung von Gründächern) dauerhaft als Lebensraum verloren.

Das **Landschaftsbild** wird in der Form umgestaltet, dass landschaftliche Freifläche des Plangebiets in Siedlungsfläche umgewandelt wird. Diese Eingriffe werden jedoch durch Beschränkungen und Eingrünungsmaßnahmen (s.o.) gemindert.

Insgesamt können gemäß den Festsetzungen des B-Plans folgende Eingriffe erfolgen:

Art des Eingriffs	Flächengröße	Betroffene Schutzgüter	Flächenbewertung	Eingriffsintensität	Eingriffsfläche
Lebensraumverlust Grünland	ca. 7.850 qm	Arten und Biotope	Allgemeine Bedeutung	0,8*	ca. 6.280 qm
Lebensraumverlust Wald	ca. 3.800 qm	Arten und Biotope	Eingeschränkte besondere Bedeutung/Allgemeine Bedeutung	1	ca. 3.800 qm
Lebensraumverlust Gräben (Überwegung)	ca. 25 qm	Arten und Biotope	Besondere Bedeutung	1	ca. 25 qm

* Berechnung: Umgestaltung der gesamten Fläche → Eingriffsfaktor 1 - Erstellen neuer (geringerwertiger) Lebensräume (Gärten/Gründächer) → Minderungsfaktor 0,2 = Eingriffsintensität 0,8

Die übrigen Plangebietsflächen (ca. 4.800 qm) werden entweder erhalten (Gräben, Gehölzfläche im Norden) oder sind schon im Rahmen der bestehenden Hofstelle mit Siedlungsnutzung belegt (Verkehrs- und Wirtschaftsflächen, Gebäude im Norden).

Art des Eingriffs	Flächengröße	Betroffene Schutzgüter	Flächenbewertung	Eingriffsintensität (Festsetzungen)	Eingriffsfläche
Versiegelung - TG 1a und b	ca. 11.110 qm	Boden, Wasser	Allgemeine Bedeutung	Häuser: 6 x GR 140 qm, 14 x GR 170 qm Nebenanlagen: GR 1.700 qm	ca. 4.920 qm
Versiegelung - TG 2	ca. 2.150 qm	Boden, Wasser	Allgemeine Bedeutung	GR 750 + 750 qm	ca. 1.500 qm
Abzüglich bereits bebaute/ versiegelte/befestigte Fläche	ca. 1.200 qm				- ca. 1.200 qm
Summe					ca. 5.220 qm

Die festgesetzte Verkehrsfläche wird nicht berücksichtigt, da sie ausschließlich auf bereits versiegelter Fläche liegt.

Unberührt davon 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. In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn für betroffene Arten in räumlicher Nähe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, durch die die jeweilige Populationsgröße erhalten werden kann.

Aufgrund von Erfahrungswerten und Untersuchungen auf anderen, ähnlich zu charakterisierenden Flächen ist davon auszugehen, dass die Biotopstruktur potentiell als Brutrevier für Wiesenvögel (Rotschenkel, Feldlerche, ggf. auch Austernfischer, Wiesenpieper, Schafstelze) geeignet ist. Außerdem ist auf Grünlandflächen aufgrund der großen Bedeutung des Wattenmeerraums und der Eiderniederung für den Vogelzug mit Rastvögeln zu rechnen, z.B. Weißwangengänse, Ringelgänse, Graugänse und Goldregenpfeifer. Da die Fläche jedoch in unmittelbarer Nähe zu der ehemaligen Hofstelle und zu weiteren Häusern liegt, außerdem im Süden eine Straße entlangführt und im Westen die Waldfläche die Offenheit, die für viele Arten Habitatbedingung ist, stört, ist eine Bedeutung der Fläche vermutlich nur für störungsunempfindliche Arten gegeben.

Die Gräben im Plangebiet könnten als Lebensraum für Amphibien dienen, z.B. dem im Marschgebiet verbreitet vorkommenden und streng geschützten Moorfrosch. In sie wird jedoch nicht wesentlich eingegriffen bzw. sie werden sogar erweitert.

Aufgrund der Habitatansprüche könnten mehrere Fledermausarten potentiell im Plangebiet vorkommen, sowohl Gebäude- als auch Gehölzbewohner, darunter die regional häufige

figen Arten Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus, wobei nach allgemeinen Untersuchungen zu Verbreitung und Häufigkeit Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus dominieren dürften. Alte Gehölze (vor allem mit Stammdurchmesser > 0,5 m) oder Gebäude wären geeignete Winter- und Sommerquartiere für Fledermäuse.

Gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

4.3 Ausgleichsermittlung

Im unter 4.2 genannten Runderlass werden im Anhang Orientierungen für Art und Maß von Ausgleichsmaßnahmen gegeben.

Für Eingriffe in den Boden sollen z.B. im Flächenverhältnis 1 zu 0,5 landwirtschaftliche Flächen in naturnahe Biotopflächen umgewandelt werden, wobei sich der Faktor sachgerecht erhöht, wenn als Ausgleich nur Extensivierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

Eingriffe in Bezug auf Wasser können ausgeglichen werden, indem das normal verschmutzte Niederschlagswasser angemessen behandelt und gering verschmutztes Wasser örtlich versickert wird. Eine Versickerung ist auf dem Marschboden des Plangebiets aufgrund des hohen Grundwasserstands nur begrenzt möglich. Es wird jedoch eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung in das Gewässersystem vorgesehen.

Der Ausgleich in Bezug auf das Landschaftsbild erfolgt durch Eingrünung des Geländes sowie Begrünung der Dächer. Dabei müssen die private Entwässerungsgräben im Osten, Süden und Westen soweit freigehalten werden, dass Bewirtschaftung möglich bleibt. Eine geregelte Entwässerung ist sonst nicht möglich.

Übersicht:

	Eingriff	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche
1a	Lebensraumverlust Grünland	ca. 6.280 qm	1	<u>6.280 qm</u>
1b	Lebensraumverlust Wald	ca. 3.800 qm	2	<u>7.600 qm</u>
2	Bodenversiegelung	ca. 5.220 qm	0,5*	<u>2.610 qm</u>

* muss entsprechend erhöht werden, wenn als Ausgleichsmaßnahme nur Extensivierung erfolgt

Für die beschriebenen Lebensraumverluste erfolgt eine Kompensation durch Lebensraumverbesserung auf Grünlandflächen, die für Wiesenvögel geeignete Habitate darstellen (extensive Nutzung und biotopgestaltende Maßnahmen, z.B. Wiedervernässung) in Größenordnung von **6.280 Ökopunkten** durch Zuordnung von 4.773 m² einer entsprechend aufgewerteten Ökokonto-Fläche (Flurstück 130, Flur 25, Gemarkung Pellworm, Maßnahme Az. 67.30.3-43/21 (Extensivierung der Nutzung) beim Kreis Nordfriesland) sowie eine Neuaufforstung von **7.600 qm** (auf Flurstück 94, Flur 8 in der Gemarkung Seeth).

Durch die Nutzungsextensivierung kann auch der Ausgleich für die Bodenversiegelung abgedeckt werden, da damit ein Ausgleichsfaktor von über 1,2 (6280 qm : 5220 qm) statt 0,5 erreicht wird. Die Ausgleichsflächen sind im Anhang dargestellt.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Darstellung der Planungsinhalte und -ziele

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 der Stadt Tönning hat eine Größe von ca. 1,6 ha und liegt im südöstlichen Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet des Ortsteils Kating, angrenzend an bestehende Wohnbebauung bzw. eine landwirtschaftliche Hofstelle. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Grünland (Rinderweide) genutzt, ein Teil war bisher für landwirtschaftliche Nutzung bebaut bzw. versiegelt. Auf einer kleinen Fläche hat sich im Laufe der Zeit aus einer Windschutzpflanzung ein Wäldchen entwickelt. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Stadt Tönning ist als zentraler Ort an der Eider verkehrsgünstig an der Einmündung der Bundesstraße B 202 in die B 5 gelegen und liegt in einem Raum mit besonderer Bedeutung für den Tourismus. Der Ortsteil Kating der Stadt Tönning liegt ca. 4 km westlich des Kernsiedlungsgebiets der Stadt und bildet eine eigene Ortslage, die im Regionalplan als Schwerpunktbereich für den Tourismus ausgewiesen ist.

Anlass der Planung ist ein Investorenprojekt zur Entwicklung einer Ferienhausanlage. Die Investoren stammen aus Kating und sind Eigentümer des Grundstücks und werden auch die Anlage langfristig selbst betreiben. Der Verkauf einzelner Ferienhäuser an Dritte ist nicht geplant. Neben dem Neubau von 20 Ferienhäusern ist die Umnutzung eines ehemaligen Stallgebäudes als Servicegebäude vorgesehen.

Wie bereits dargestellt, liegt Kating als Ortsteil von Tönning aus landesplanerischer Sicht im Bereich eines Schwerpunktraums für Tourismus und Erholung. Nähere Ausführungen hierzu im Abschnitt 5.1.2.1. Die Stadt Tönning unterstützt das Projekt als Beitrag zur lokalen Tourismusentwicklung.

Das Plangebiet wird als Sonderbaugebiet "Ferienhausgebiet" festgesetzt.

5.1.2 Darstellung und Berücksichtigung betroffener Umweltschutzziele

5.1.2.1 Relevante Umweltschutzziele

Gesetzliche Umweltschutzziele

Für die räumliche Planung relevante gesetzliche Umweltschutzziele befinden sich in allgemeingültiger Form in den verschiedenen Fachgesetzen und speziell betriebsbezogenen Ausweisungen, z.B. in Schutzgebietsausweisungen.

Relevante Ziele aus den Fachgesetzen sind insbesondere

- der sparsame Umgang mit Grund und Boden, insbesondere bezüglich Neubebauung
- der Schutz der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der biologischen Vielfalt sowie Eigenart und Schönheit der Landschaft
- die Vermeidung, Minderung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie der Schutz von wertvollen Biotopen und Lebensräumen

- der Schutz von Menschen, Natur-, Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Fachgesetzlich geschützte Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Planerische Umweltschutzziele

Relevante planerische Umweltschutzziele ergeben sich insbesondere aus Raumordnung und Landschaftsplanung.

Im Regionalplan V liegt der Ortsteil Kating - wie die gesamte Halbinsel Eiderstedt - in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. In diesen Gebieten sollen räumliche Planungen die touristische Entwicklung und die landschaftsgebundene Erholung besonders berücksichtigen. Die Ortslage ist sogar Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung (Regionalplan Kapitel 5.4; s.a. Abb. 4, gelber Pfeil)

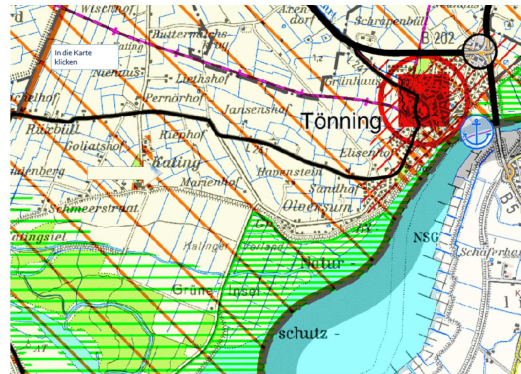


Abbildung 4: Regionalplan V
(Ausschnitt)

Eine entsprechende Ausweisung befindet sich auch im LEP (Kapitel 4.7.3).

Bei der Bauflächenentwicklung gilt der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Neue Bauflächen sollen außerdem nur in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen (Kapitel 3.9 LEP). Die letzteren Kriterien treffen auf die geplante Feriensiedlung zu. Wie eine Innenpotentialanalyse im Rahmen einer anderen örtlichen Planung ergeben hat, weist Kating keine Innenpotentiale auf bzw. diese sind nicht verfügbar (s.a. Kap. 2.1).

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I liegt Kating, wie große Teile der Halbinsel Eiderstedt, in einem Bereich, der die Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) erfüllt. Bisher ist hier kein LSG ausgewiesen. Im Textteil des Landschaftsrahmenplans (Kapitel 4.2.6) heißt es zur Ausweisung von LSG: „Im Umfeld der Siedlungen sollen angemessene Freihaltebereiche geprüft und gegebenenfalls vorgesehen werden, die nicht dem Landschaftsschutz unterliegen. Den Städten und Gemeinden sollen dadurch Möglichkeiten für eine Siedlungsentwicklung erhalten bleiben. Die Freihaltebereiche sollen in der Regel angrenzend an die vorhandene Ortslage ausgewiesen werden.“ Da das Plangebiet direkt an der Ortslage liegt und teilweise bereits von dieser geprägt ist, kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet auch zukünftig nicht Bestandteil eines LSG werden würde.

Etwa 1 km südlich des Plangebiets im Katinger Watt liegt eine Schwerpunktzone des landesweiten Biotopschutzverbunds. Aufgrund der Entfernung sind durch die Planung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Zudem liegt die Halbinsel Eiderstedt in der Gebietskulisse des Wiesenvogelbrutschutzes. Dies muss bei der Eingriffs- bzw. Ausgleichsbetrachtung berücksichtigt werden (s. Kap 4.2).

5.1.2.2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Die Planung wird unter möglicher Schonung von Natur und Landschaft erstellt. Eingriffe werden angemessen ausgeglichen.

Die gesetzlichen Umweltschutzziele werden durch Berücksichtigung der jeweiligen Belange im Aufstellungsverfahren und bei der Abwägung beachtet.

Belange von Landschaftstourismus und Erholung werden durch die Planung nicht wesentlich betroffen, da das Plangebiet keinen wesentlichen Wert in diesem Bereich besitzt.

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

Die Eingriffsfläche im Plangebiet ist bisher größtenteils eine Grünlandflächen (Rinderweide), die im Osten und Süden durch einen privaten Graben begrenzt wird. Es sind Beet-Gruppen-Strukturen mit unterschiedlich feuchten Bereichen zu erkennen.

Im Ostteil des Plangebiets besteht eine kleine Waldfläche (s.a. Kap. 3.5), der Nordteil des Plangebiets gehört zur ehemaligen Hofstelle und ist bereits teilweise bebaut/versiegelt.

Westlich und nördlich grenzt das Plangebiet an bestehende Wohngebiete an, östlich an weitere landwirtschaftliche Flächen, während südlich, jenseits des Grabens eine Straße vorbeiläuft. Hier findet sich weitere Bebauung, anschließend an den Eiderdeich. Südlich davon befinden sich erneut landwirtschaftliche Flächen in der Eiderniederung.

Es wird zunächst davon ausgegangen, dass das Artenspektrum der typischen Zusammensetzung auf Grünlandflächen entspricht.

Bei der Gruppe der **Vögel** sind dementsprechend insbesondere eine Reihe von Wiesenvogelarten (z.B. Rotschenkel, Feldlerche, ggf. auch Austernfischer, Wiesenpieper, Schafstelze) als potentielle Brutvögel sowie aufgrund der großen Bedeutung des Wattenmeerraums und der Eiderniederung für den Vogelzug Rastvögel (z.B. Weißwangengänse, Ringelgänse, Graugänse und Goldregenpfeifer) anzusprechen, wobei diese Arten in der Regel weit einsehbare und ungestörte Flächen bevorzugen. Beides ist für das Plangebiet aufgrund der Lage im Siedlungsraum nicht gegeben.

Auch Brutvorkommen von Gehölz- und Röhrichtbrütern kann es wegen entsprechender Strukturen im Plangebiet geben. Die Röhrichte entlang der Gräben sowie die ehemalige Windschutzpflanzung, die sich zu einem kleinen Wäldchen entwickelt hat, sprechen dafür. Es sind jedoch aktuell starke Verluste durch Windschäden zu verzeichnen.

Die Gräben um das Plangebiet können als Lebensraum für **Amphibien** dienen, z.B. dem im Marschgebiet verbreitet vorkommenden und streng geschützten Moorfrosch.

Aufgrund der Verbreitung und Habitatsprüche können Vorkommen mehrerer **Fledermausarten** im bzw. am Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, insbesondere der häufi-

gen Arten Breitfledermaus, Zwergfledermaus, ggf. auch Großer Abendsegler und (in der Umgebung an vorhandenen Gewässern) Wasserfledermaus. Alle Fledermäuse gehören zu den streng geschützten Arten. Die ehemalige Windschutzpflanzung sowie die Bestandsgebäude könnten möglicherweise als Quartiere bzw. Tagesverstecke für Fledermäuse dienen oder gedient haben. Auch hier ist auf die Windschäden der letzten Jahre hinzuweisen.

Mit weiteren geschützten Arten ist aufgrund der Gebietsausprägung nicht zu rechnen.

Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich der Kleimarsch mit von Ton und Schluff geprägten, weitgehend undurchlässigen Böden.

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

Im Marschgebiet, in dem das Plangebiet liegt, ist ein geringer Grundwasserflurabstand von teilweise weniger als 1 m zu erwarten.

An den Rändern des Plangebiets sind Entwässerungsgräben vorhanden.

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

Eiderstedt liegt durch die relativ exponierte Lage in der Nordsee und die vorherrschenden West- und Südwestwinde im Einflussbereich maritimen Klimas.

Der mittlere Jahresniederschlag liegt im Bereich Eiderstedts um 800 mm, die mittlere Jahrestemperatur bei ca. 8,5°C, es gibt jährlich ca. 1500 Sonnenstunden, die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt ca. 6-8 m/s, wobei selten Windstille auftritt.

Mikroklimatisch hatte das unbebaute Plangebiet aufgrund der topographischen Lage und der geringen Siedlungsdichte der Gemeinde keine wesentliche Bedeutung.

Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen im Ökosystem natürlich vielfältige Wechselwirkungen. Boden dient als Speichermedium für den Wasserhaushalt und als Standort für Vegetation, die wiederum als Lebensraum dient und z.B. durch Durchwurzelung und Verdunstung Einfluss auf Boden und Wasserhaushalt hat. Wasser dient als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen und beeinflusst entscheidend die Biotopausprägung, insbesondere in der Marsch.

Landschaft

Im Rahmen des Landschaftsbildes sollen laut Naturschutzgesetzgebung historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von charakteristischer Eigenart, Vielfalt und Schönheit geschützt und entwickelt werden. Dazu gehören einerseits die Bewahrung wertvoller Landschaftselemente als auch die Begrenzung von (Bau-)Strukturen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Beim Plangebiet handelt es sich um landschaftstypische Grünlandflächen der Eidersteder Marsch. Das Gebiet ist durch seine Lage an den Gebäuden der Hofstelle, der Bebauung an der südlich vorbeiführenden Straße und dem dahinter liegenden Eiderdeich sowie das Wäldchen geprägt, das sich aus der ehemaligen Windschutzpflanzung entwickelt hatte. Hier sind aktuell jedoch starke Sturmschäden zu verzeichnen gewesen, das Erscheinungsbild ist daher bereits erheblich verändert.

Auswirkungen auf Menschen/Immissionen

Die Erholungsnutzung von Natur und Landschaft wird vor allem durch das Vorhandensein und die Nutzbarkeit geeigneter, wohnortnaher Landschaftsteile sowie deren Störungsfreiheit, insbesondere in Bezug auf Immissionen, beeinflusst.

Das Plangebiet hat nur geringe Erholungsfunktion, da es sich nicht um eine zur Erholung genutzte Fläche handelt.

Beeinträchtigungen schutzwürdiger Nutzungen bestehen derzeit nicht in wesentlichem Umfang. Die Betriebsanlagen der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle werden nur noch als Lager- und Einstellflächen genutzt, eine (Wieder-)Aufnahme landwirtschaftlicher Nutzung, insbesondere Tierhaltung, ist nicht geplant, so dass keine entsprechenden Immissionen im Plangebiet bestehen oder zu erwarten sind.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Die Gebäude Am Deich Hausnummern 5, 4 und 8 wurden während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans unter Denkmalschutz gestellt. Ebenfalls unter Denkmalschutz steht die etwa 150 m nördlich des Plangebiets gelegene Kirche St. Laurentius. Vorhaben in der Umgebung von Baudenkmalen, die geeignet sind, den Eindruck des Denkmals zu beeinträchtigen, bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

Es hat bezüglich der Planung eine enge Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden stattgefunden, um die Vollziehbarkeit der Bauleitplanung vorab zu prüfen. Ausführliche Einschätzungen und Dokumentationen der Maßnahmen bezüglich der Wahrung des Eindruckes der Denkmale sind in Kapitel 2.5 dieser Begründung dargestellt. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird darauf verwiesen.

5.2.1.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand gegenüber dem Bestand nicht wesentlich ändern. Die für eine Bebauung/Befestigung benötigten Flächen blieben unbefestigt und könnten weiter als Grünland genutzt werden.

Kating ist in der überörtlichen Planung als Schwerpunkt für die touristischer Entwicklung benannt worden. Daher ist es folgerichtig, dass sich Projekte dieser Branche in diesem

Ortsteil der Stadt Tönning ansiedeln wollen. Aufgrund fehlender Bauflächen und Innenentwicklungspotentiale würden dann andere Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, die möglicherweise weniger geeignet sind.

5.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

5.2.2.1 Bau- und anlagenbedingte erhebliche Auswirkungen

Die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 37 wird zur Errichtung von Gebäuden und Flächenversiegelung auf bisherigen Freiflächen führen. Beim Bau werden die bestehende Vegetation und die oberste Bodenschicht einschließlich der damit verbundenen Lebensräume für Tiere beseitigt. Durch die Besiedlung gehen die Flächen des Plangebiets als Nist- und Nahrungsstandorte verloren.

Insbesondere Nahrungs- ggf. auch Bruthabitate für Wiesenvogelarten und Fledermäuse gehen durch die Umsetzung der Planung verloren. Es ist jedoch anzumerken, dass das Gebiet auf drei Seiten sehr nah an besiedelten Bereichen liegt und störungsempfindliche Arten hier vermutlich nicht vorkommen. Das Plangebiet weist keine Kleingewässer oder erhöhte Wasserstände durch gedrosselte Entwässerung auf, jedoch Gehölze und Gräben. Es handelt sich nicht um extensiv oder in kleinteiliger Struktur genutzte Flächen. Nördlich, westlich und südlich angrenzend liegt Bebauung, im Osten großflächige Bereiche der Landwirtschaft. Durch Störungen und Scheuchwirkungen besitzt das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe und der damit verbundenen geringen Entfernung zu den angrenzenden Siedlungsflächen verminderte Eignung insbesondere als Lebensraum und Brutrevier für Wiesenvogelarten. Es sind genug gleichartige Flächen in der Umgebung vorhanden, so dass durch den Verlust des Plangebiets der Erhaltungsdruck der örtlichen Populationen nicht wesentlich erhöht wird.

Ähnliches gilt für die Rastvögelvorkommen. Das Plangebiet fällt durch die Scheuchwirkungen als Rastgebiet aus. Das Plangebiet liegt auf drei Seiten viel zu nah an besiedelten und durch den Menschen genutzten Bereichen. Die Flächen der Eiderniederung südlich des unmittelbar angrenzenden Eiderdeichs eignen sich sehr viel mehr für Rastvögel und werden auch entsprechend frequentiert.

Der Lebensraumverlust, der durch die Umsetzung entsteht, ist in geeigneter Weise und angemessener Größenordnung auszugleichen, um erhebliche Auswirkungen auf Arten und Biotope zu vermeiden.

In die umgebenden Entwässerungsgräben wird nicht wesentlich eingegriffen, sie bleiben also vollständig erhalten. Im Westen wird zudem ein neuer Entwässerungsgraben an das System angeschlossen, so dass sich dieser Lebensraum entsprechend erweitert. Wesentliche Auswirkungen auf vorhandene Amphibienpopulationen sind daher nicht zu erwarten. Ein wesentlicher Eingriff könnte im Bereich der Windschutzpflanzung zu erwarten sein, die sich zu einem Wäldchen entwickelt hatte. Witterungsbedingt sind aktuell jedoch erhebliche Verluste in dem nicht mehr ganz jungen Bestand zu verzeichnen gewesen. Insbesondere ältere Exemplare der flachwurzeln Pappeln sind Stürmen zum Opfer gefallen, so dass Fällungen notwendig waren. Durch Beseitigung von Bäumen können möglicherweise Quartiere vorkommender Fledermäuse und gehölzbrütender Vögel betroffen werden. Deshalb sollten Fällungen nur im Zeitraum Dezember und Januar vorgenommen werden, wenn mögliche Quartiere sicher unbewohnt sind. Sollten Quartiere festgestellt

werden, muss Ersatz (z.B. durch Anbringen von Brutkästen) geschaffen werden. Allerdings werden durch die Planung weite Teile der Gehölze auch erhalten, gesichert und im Plangebiet ergänzt. Gebäudebewohnende Arten sind hingegen durch die Planung nicht betroffen, da das Bestandsgebäude im Plangebiet erhalten wird.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Ein Bauleitplan, der Vorhaben zulässt, die diese Schutzvorschriften verletzen würden, ohne dass die Voraussetzungen für eine Befreiung von diesen Vorschriften gegeben sind, ist nicht vollzugsfähig. In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist jedoch geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn für betroffene Arten in räumlicher Nähe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, durch die die jeweilige Populationsgröße erhalten werden kann.

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 sowie die in Schleswig-Holstein vorkommenden Fledermausarten.

Wie oben dargestellt, sind vermutlich keine lokalen Wiesenvogelpopulationen durch die Planung wesentlich betroffen, in die relevanten Lebensräume für Amphibien wird nicht wesentlich eingegriffen. Gehölzbrütende Vögel und Fledermäuse können betroffen sein, jedoch können in Verbindung mit geeigneten Vermeidungs-, Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen artenschutzrechtlich relevante Tatbestände vermieden werden. Diese müssen auf den nachfolgenden Planungsebenen festgelegt und mit den entsprechenden Instrumenten gesichert werden.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die überbauten und versiegelten Flächen werden dem natürlichen Stoffaustausch des Boden- und Wasserhaushalts weitgehend entzogen. Auch als Puffer und Speicher können die Böden nicht mehr dienen. Niederschlagswasser wird von bebauten und versiegelten Flächen schneller in die Oberflächengewässer abgeführt. Durch die Bautätigkeit und ggf. Baugrundverbesserungen kann die oberste Bodenschicht beseitigt und/oder verändert werden.

Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima können indirekt durch Beseitigung von Vegetation und die Anlage versiegelter und bebauter Flächen entstehen. Dadurch geht einerseits die klimatische Ausgleichsfunktion der Pflanzen verloren, andererseits wird das Mikroklima durch erhöhte Wärmeabstrahlung befestigter Flächen negativ beeinflusst. Aufgrund der geringen Bedeutung für das lokale Kleinklima sind diese Auswirkungen jedoch ebenfalls gering.

Das Landschaftsbild wird durch neue Gebäude verändert, das Gewicht der Bebauung nimmt gegenüber der freien Landschaftsfläche zu, die Bebauung rückt an die bestehenden Wohngebäude im Süden und Westen des Plangebiets heran.

Baubedingte Emissionen (Lärm, Staub) werden nur kurzfristig und begrenzt auftreten. Erhebliche Belästigungen entstehen dadurch voraussichtlich nicht.

Um die Wahrnehmbarkeit der südlich des Plangebiets liegenden Kulturdenkmale nicht zu beeinträchtigen, wurden die Anzahl und Lage der Hausstandorte angepasst sowie Fest-

setzungen zu Gestaltung, Höhe und Eingrünung in die Planung aufgenommen. Zu den Details wird auf die Kapitel 2.5 und 3. dieser Begründung verwiesen.

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

Weitere erhebliche baubedingte Auswirkungen entstehen nicht.

5.2.2.2 Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen

Mit der Ausweisung der Bauflächen wird zusätzlicher Ressourcenverbrauch entstehen (Baumaterialien, Wasser, Energie). Dies kann nicht näher beziffert werden, wird sich aber äquivalent zur Belegung der Ferienhäuser entwickeln, der relative Ressourcenverbrauch je Ferienwohnung wird sich also durch die Planung nicht wesentlich ändern.

Betriebsbedingte Emissionen (v.a. Lärm, Treibhausgase) sowie Abfälle werden sich im Vergleich zum jetzigen Zustand ebenfalls nur im Rahmen der saisonal anwesenden Feriengäste proportional verändern. Aufgrund der Nutzungsart und der Nutzungsintensität mit geplanten ca. 20 Hauseinheiten auf einer Fläche von ca. 1,3 ha (ohne das Teilgebiet des geplanten Funktionsgebäudes) fügt sich die Planung jedoch grundsätzlich in die dörfliche Struktur ein und verursacht dementsprechend nur geringe störende Auswirkungen. Die touristische Nutzung in Verbindung mit der zentral geplanten Freifläche kann zwar u.U. zu einer größeren Nutzung der Freibereiche führen, jedoch nicht in einem völlig wohngebietsuntypischen und zumal voraussichtlich saisonal beschränkten Ausmaß. Die Verkehrserzeugung durch die geplante Nutzungsart werden vergleichbar einer Wohnnutzung sein, ggf. sogar geringer, da im Urlaub eher Gemeinschaftswege eines kompletten Haushalt zu erwarten sind als im Wohnalltag, wo sich die Wege eher aufsplitten.

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

Weitere erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen entstehen nicht.

5.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt wird dem Bebauungsplan eine als Wiesenvogel-Lebensraum geeignete Ökokonto-Fläche von 4.773 m² Größe (aus der Maßnahme auf der Fläche Flurstück 130, Flur 25, Gemarkung Pellworm, Az. 67.30.3-43/21 beim Kreis Nordfriesland) zugeordnet, die 6.280 Ökopunkten entspricht. Die Extensivierung kann folgende Merkmale umfassen:

- die Flächen sollen keine Vertikalstrukturen enthalten (das gilt vor allem für Hecken und Gebüsche, welche die freie Sicht der brütenden Vögel behindern),
- bis zum ausgehenden Winter müssen Teile (bevorzugt 30%) der Flächen als Wasserfläche vorhanden sein, dieses schließt auch sehr durchnässte Bereiche mit ein,
- Dränagen sind nach Möglichkeit aufzuheben bzw. zu zerstören,
- die Vegetationsnarbe ist kurz zu halten,

- Nach dem Winter muss die Vegetationsnarbe kurz gefressen sein. Für eine Winterbeweidung gibt es keine Begrenzung von Vieheinheiten, eine Zufütterung ist jedoch dann nicht zulässig,
- auf Düngung ist ganzjährig zu verzichten,
- ein Pflegeschnitt ist ab dem 20.7. zulässig, im Falle zu großen Vegetationsaufwuchses,
- eine extensive Beweidung ist mit 2 Rindern pro ha vom 1.4. bis 1.7. erforderlich, danach ist die Beweidung für eine Beweidung mit höheren Dichten zulässig und
- das Schleppen und Walzen ist ganzjährig zu verbieten.

Darüber hinaus wird als Kompensation für die Waldumwandlung (zusätzlich zum Teilerhalt der Gehölze innerhalb des Plangebiets) eine Fläche von 7.600 m² neu aufgeforstet (auf Flurstück 94, Flur 8 in der Gemarkung Seeth).

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen wird die überbaubare Fläche innerhalb des Baugebiets durch Festsetzungen in Verbindung mit der Vorhabenplanung auf das notwendige Maß reduziert. Eine kompakte Erschließung minimiert die Versiegelung durch Straßenfläche.

Die vorhandenen Entwässerungsgräben bleiben erhalten und rund 80 m Graben innerhalb des Plangebiets werden neu an das Gewässersystem angeschlossen. Die Gebäude erhalten Grasdächer, von denen Niederschlagswasser in geringerem Maße abfließt, als bei Dächern mit Dachpfannen. Für Nebenanlagen sollen Flachdächer verwendet werden, von denen eine erhöhte Verdunstung möglich ist. Stellplätze und Wegeflächen werden mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt. Außerhalb des Plangebiets werden weitere Gräben aufgeweitet (unmittelbar östlich des Plangebiets), um zusätzliches Retentionsvolumen zu schaffen. Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt werden durch diese Maßnahmen minimiert.

Durch Begrenzung der Gebäudehöhen und Eingrünungsmaßnahmen (s.a. Kap. 3.5) können Eingriffe in das Landschaftsbild und Auswirkungen auf die Nutzung benachbarter Grundstücke vermindert werden, die durch Neubebauung entstehen.

Das Fällen von Bäumen erfolgt nur im Dezember und Januar, die Erschließung und Baufeldräumung des Plangebiets zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, also außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode von betroffenen Vögeln und Fledermäusen. Ein davon abweichender Zeitpunkt kann mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden, wenn entsprechende Maßnahmen erfolgen (z.B. baubiologische Begleitung, Einsatz von Vergrämuungs- oder Umsiedlungsmaßnahmen).

Eingriffe in die Gräben (zur Errichtung der geplanten Überwegung) sollen zum Schutz von Amphibien ebenfalls nur im Dezember und Januar erfolgen. Zum Schutz wandernder Amphibien ist im Winter vor Baufeldräumung bis Mai ein Amphibienzaun an den äußeren Baugebietsrändern zu errichten und dafür Sorge zu tragen, dass im Plangebiet vorhandene Moorfrösche nach außerhalb gelangen.

5.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Verfügbare Innenentwicklungspotentiale gibt es in Kating nach Ermittlung der Stadt nicht. Mögliche andere Entwicklungsflächen weisen eine vergleichbare Ausgangsstruktur

auf, die Auswirkungen wären also ähnlich. Die Gemeinde hat bei der Standortsuche mehrere Kriterien angelegt, nach denen unterschiedliche Flächen im Entscheidungsprozess bewertet wurden. Das Plangebiet hat sich dabei als die städtebaulich am besten geeignete Fläche herausgestellt (s.a. Kapitel 2.1).

Das Plankonzept des Gebiets selbst wurde unter dem Aspekt größtmöglicher Kompaktheit und möglichst geringer Größe der Verkehrsflächen gewählt. Eine wesentlich andere Entwurfsvariante, die andere bzw. geringere Umweltauswirkungen aufweisen könnte, drängt sich nicht auf.

5.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen

Zu berücksichtigende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen sind für die Art der geplanten Nutzung nicht bekannt.

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 Umweltberichtes wurde zum derzeitigen Zeitpunkt auf vorhandene Quellen und Planwerke zurückgegriffen, da diese in der für die Planung ausreichenden Detailschärfe vorliegen.

5.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen der Planung sind in erster Linie baubedingt und entstehen durch Gebäude und Flächenversiegelungen. Diese können bei Errichtung der Anlagen im Rahmen der üblichen bauordnungsrechtlichen Verfahren überwacht werden. Nach der Erstellung der baulichen Anlagen ist eine weitere Überwachung nicht erforderlich.

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Vorhabenträger beabsichtigen im Plangebiet eine Ferienhaussiedlung zu errichten. Das Gelände befindet sich in ihrem Privatbesitz. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kating der Stadt Tönning, rund 4 km westlich von Tönning. Kating ist in der überörtlichen Planung als Schwerpunkt für Tourismus und Erholung ausgewiesen, weshalb das Projekt vonseiten der Verwaltung Unterstützung erfährt. Andere geeignete Flächen stehen für das Projekt resp. den Vorhabenträgern nicht zur Verfügung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,6 ha. Es sollen ca. 20 Ferienhäuser mit jeweils maximal 140-170 m² Grundfläche entstehen, dazu Nebenflächen wie Zufahrten, Stellplätze, Spiel- und Freizeitflächen. In einem bestehenden ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude werden Lager- und Serviceeinrichtungen untergebracht.

Das Plangebiet ist bisher größtenteils Grünlandfläche, im Westen befindet sich eine kleine Waldfläche. An den Rändern des Plangebiets befinden sich Entwässerungsgräben. Im Norden, Westen und Süden grenzt Bebauung an, im Osten unbebaute Fläche, die landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Planung verursacht Umweltauswirkungen insbesondere durch Bebauung und Versiegelung mit Straßen und baulichen Anlagen. Durch die damit verbundene Versiegelung wird in Boden- und Wasserhaushalt eingegriffen sowie Vegetation und Lebensräume für die Tierwelt (z.B. Vögel und Fledermäuse) beseitigt. In die Gräben wird nur punktuell für eine Fußgängerüberwegung eingegriffen, sie bleiben erhalten und werden innerhalb des Plangebiets um ca. 80 m erweitert. Der Versiegelungsgrad von Stellplätzen und Wegen wird verringert und außerhalb des Plangebiets wird zusätzlicher Retentionsraum durch Grabenaufweitungen geschaffen.

Zur Verminderung dieser Auswirkungen der Planung werden Beschränkungen der zulässigen versiegelten Fläche, Eingrünungsmaßnahmen sowie Bauzeitenregelungen zur Schonung von Brut- bzw. Fortpflanzungszeiten vorgesehen. Für die unvermeidbaren Auswirkungen werden Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle durchgeführt. Dabei handelt es sich um die Anlage von extensiv genutztem Feuchtgrünland, mit dem ökologische Funktionen wieder hergestellt werden, die im Plangebiet verloren gehen, sowie um Ersatzaufforstungen.

Übersicht der erheblichen Umweltauswirkungen:

Maßnahme	Auswirkung	Berücksichtigung in der Planung
Umgestaltung von Grünlandflächen in einer Größe von ca. 1,6 ha einschließlich Errichtung neuer Gebäude und Flächenversiegelung	Zerstörung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen	Reduzierung der versiegelten Fläche und der Gebäudehöhen, Festsetzung von Gründächern, Erweiterung vorhandener Entwässerungsgräben, Anpflanzungsmaßnahmen Schaffung von mind. 6.280 m ² extensivem Grünland und 7.600 m ² Neuaufforstung außerhalb des Plangebiets
	Veränderung des Landschaftsbilds	
	Störung des natürlichen Wasserhaushalts	
	Eingriffe in Bodenschichten	

5.3.4 Quellenangaben

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)
- Hochwasserkarten Schleswig-Holstein (www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de)
- Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Bd 5 Brutvogelatlas; Berndt, Koop, Struwe-Juhl; Wachholtz Verlag, 2003
- Neuer Biologischer Atlas, Heydemann; Wachholtz Verlag 1997
- Ortsbesichtigung

6 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

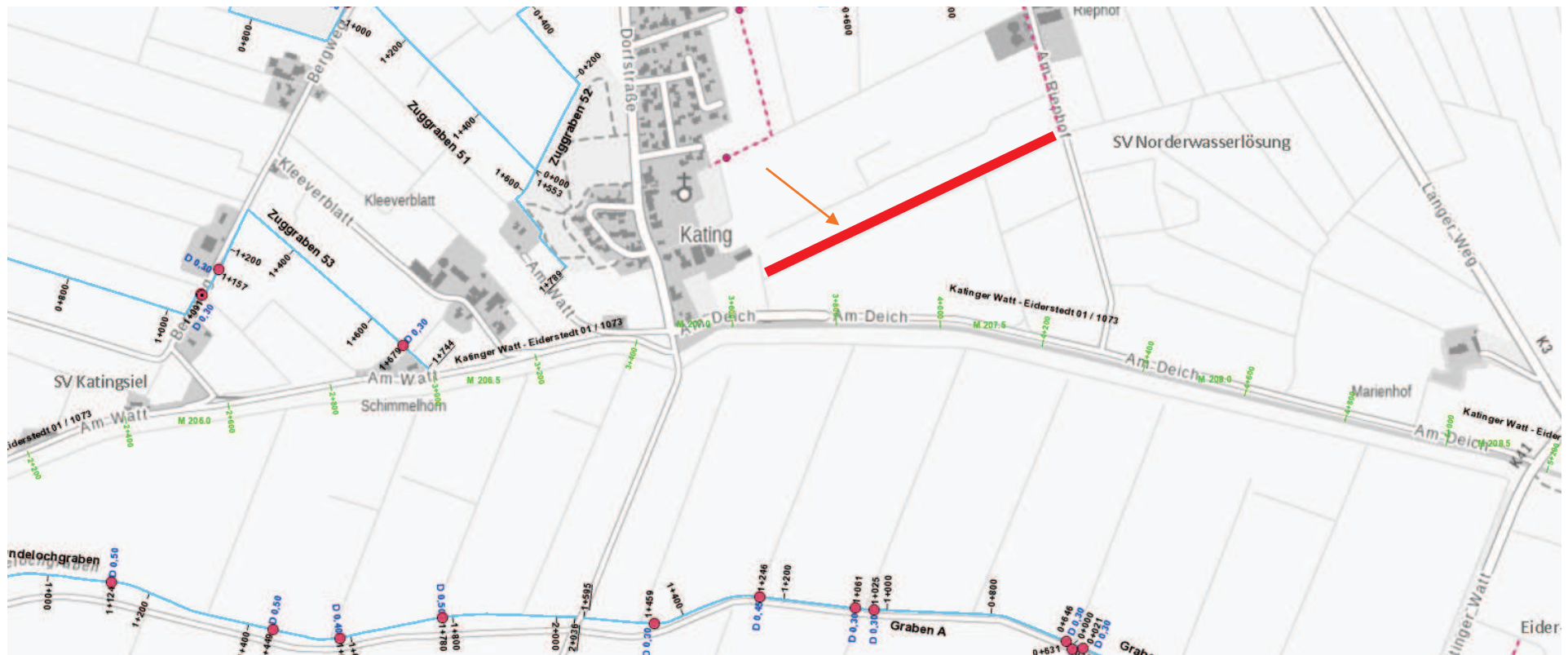
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- 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), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Art. 7 Ges. v. 13.11.2019, GVOBl. S. 425
- 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 12.11.2020, (GVOBl. S. 808)
- Landesentwicklungsplan S-H (LEP) in der Fassung vom 25.11.2021 (GVOBl. 2021, 1409)
- Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 11. Oktober 2002 (Amtsbl. 2002, 747)

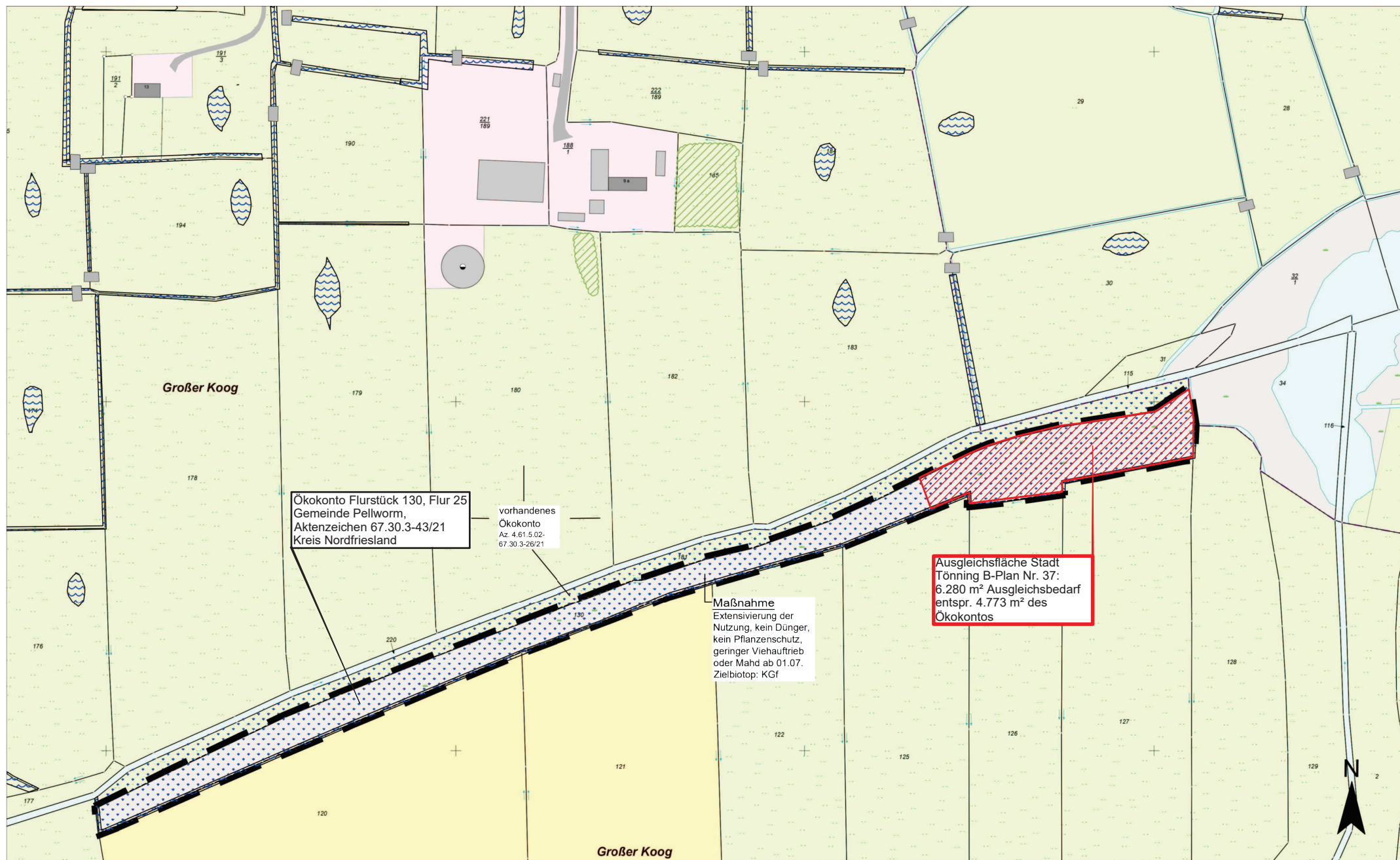
7 Anhang

- Lageskizze Grabenaufweitung (Retentionsraumausgleich)
- Lageskizzen Ausgleichsflächen

Rückhaltung von Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächen Wasser soll aufgrund der Forderungen des Wasser- und Bodenverbandes mit einem Volumen in Höhe von 500 cbm pro ha. Plangebietsfläche zurückgehalten werden. Zu diesem Zweck soll der in der in der folgenden Skizze markierte Graben entsprechend aufgeweitet werden.





ÖKOKONTO IN DER GEMEINDE PELLWORM, PÖTJEGATT

ENTWICKLUNGSPLAN
Flurstück 130 der Flur 25

Stand: Oktober 2021



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 26.05.2021

Flurstück: 203
Flur: 25
Gemarkung: Pellworm

Gemeinde: Pellworm
Kreis: Nordfriesland