Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Mit der zusammenfassenden Erklärung wird erläutert, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden.

Das Plangebiet der 35. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Friedrichstadt liegt am östlichen Rand des Siedlungsgebiet Friedrichstadts südlich des Treene-Binnendeichs (Tegelhoff) westlich der Stadtgrenze zur Gemeinde Drage und hat eine Größe von ca. 2 ha. Es umfasst bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesen) im Anschluss an das bestehende Wohngebiet um die Skjerner Straße.

Anlass der Planung ist der mittelfristig noch in Friedrichstadt entstehende zusätzliche Wohnraumbedarf. Im überplanten bzw. bebauten Siedlungsbereich stehen keine geeigneteren Potentiale für eine nennenswerte Wohnraumentwicklung im Einfamilienhausbereich zur Verfügung, wie in einer Standort-Alternativenprüfung im Jahr 2015 festgestellt wurde, die im Rahmen der parallel aufgestellten 35. FNP-Änderung aktualisiert und überprüft wurde. Im Plangebiet sollen Allgemeine Wohngebiete primär für Einfamilienhausbebauung entstehen, jedoch auch für dichtere Bauformen wie Doppel- und Reihenhäuser.

Die Umweltbelange wurden in der Planung zunächst im Rahmen der Prüfung von Standortalternativen berücksichtigt, z.B. in Form des Kriteriums einer möglichst kompakten Flächenform mit möglichst geringen Eingriffen in die Landschaft unter Angliederung an und Abrundung von bestehenden Siedlungsflächen. Auch die Nullvariante - also der komplette Verzicht auf die Planung - wurde erwogen. Dies würde jedoch angesichts der fehlenden Alternativstandorte für den Eigenheimbau der Bedarfsdeckung in diesem Segment entgegenlaufen. Letztendlich wurde das Plangebiet gewählt, weil es eine günstige Lage zum sonstigen Siedlungsraum, eine bereits am Plangebiet anliegende Erschließung mit benachbarter ähnlicher Nutzung aufweist sowie für eine kurz- bis mittelfristige Umsetzung zur Erreichung der Planungsziele zur Verfügung steht.
Diese Alternativlosigkeit war auch Voraussetzung für die Inaussichtstellung einer Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz durch die untere Naturschutzbehörde. Denn das Plangebiet wurde während des Aufstellungsverfahrens als artenreiches Dauergrünland kartiert, das unter diesen Biotopschutz fällt. Zur Eingriffsminimierung im Hinblick auf die absolut notwendige Größenordnung zur Bedarfsdeckung wurde das Plangebiet daraufhin um etwa die Hälfte reduziert.
Im Sinne der Berücksichtigung der Umweltbelange wurden außerdem Festsetzungen gewählt, die eine höhere Verdichtung als bei ähnlichen Baugebieten in der Vergangenheit zulassen, so dass die Flächeninanspruchnahme je Wohneinheit reduziert wird. Ergänzt wird das Konzept von Festsetzungen zur Erhaltung der umgebenden Entwässerungsgräben und zur landschaftsgerechten Eingrünung.
In einem weiteren Schritt wurden die Ausgangsbedingungen des Plangebiets ermittelt (Bestandsaufnahme der Umweltschutzgüter) und die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft beschrieben und beurteilt, insbesondere auch mit der Erstellung eines artenschutzfachlichen Planungsbeitrags. In erster Linie handelt es sich bei den Eingriffen um Umgestaltungen bzw. Verlust vorhandener Biotope und Lebensräume (insbesondere artenreiches Grünland) sowie Eingriffe in Boden und Wasserhaushalt durch Bebauung und Befestigung. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung des parallel

ergänzten Bebauungsplans Nr. 15 werden geeignete Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, insbesondere in Form von Grünlandextensivierung und biotopverbessernde Maßnahmen.

In der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen sowie der erneuten öffentlichen Auslegung wurden von insgesamt zwölf Absendern Stellungnahmen abgegeben, einschließlich einer Unterschriftenliste mit zehn Namen, die sich gegen das Vorhaben richtete.
Dabei wurden Bedenken und Anregungen zusammengefasst zu folgenden inhaltlichen Punkten geäußert:

1. Verkehrsbelastung auf der Skjerner Straße als einziger Anbindung und in der Folge erhöhte Belästigungen und Sicherheitsrisiken, sowie Engpässe bei der Erreichbarkeit durch Rettungsfahrzeuge.
2. zu starke Auswirkungen auf Flora und Fauna durch Verlust der Biotopfläche als Lebensraum
3. nicht ausreichender Bedarf für den geplanten Wohnraum
4. Einschränkungen aufgrund der im Bereich des Plangebiets verlaufenden Hochspannungsleitung
5. mangelhafte Alternativenprüfung bzw. andere Planungspotentiale im Stadtgebiet; Nutzung des Plangebiets als Biotop- bzw. Naturerlebnisfläche
6. Verstoß gegen Ziele der Raumordnung, insbesondere zur Begrenzung des Siedlungsgebiets und zur Schonung des planungsrechtlichen Außenbereichs
7. Verstoß gegen den gesetzlichen Biotopschutz - kein Vorliegen eines Befreiungstatbestands
8. mangelhafte Umweltprüfung, insbesondere in Bezug auf den Artenschutz und die Eingriffsbeurteilung
9. mangelnde Eignung des Plangebiets aufgrund fehlender Tragfähigkeit des Bodens
10. zu hohe Erschließungskosten, daher zu teurer Wohnraum für eine bedarfsgerechte Versorgung
11. Verschärfung der Entwässerungssituation bzw. von Überflutungsrisiken aufgrund der Höhenlage des Plangebiets und seiner Umgebung

Bezüglich der Kulturdenkmale in der Umgebung hat eine intensive Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden einschließlich eines Ortstermins stattgefunden. Im Ergebnis wurde die Planung in mehreren Punkten angepasst, um die Auswirkungen auf die Umgebung der Denkmale auf ein akzeptables Maß zu reduzieren. Unter anderem wurde die Zahl der angrenzenden Ferienhäuser reduziert, die Ausrichtung der Häuser sowie ihr Abstand zu den Denkmalen angepasst und eine intensive Eingrünung vorgesehen. Zusammen mit den schon vorher in der Planung vorgesehenen Vorgaben (z.B. zu maximalen Gebäudehöhen oder Dachbegrünung) kann nun davon ausgegangen werden, dass die Planung die Denkmale nicht unzulässig beeinträchtigt.
Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch Eingrünungsmaßnahmen an den Außenseiten des Vorhabengebiets vermindert. Außerdem werden die Häuser auf eine niedrige, an den Außenseiten eingeschossige Bebauung mit Gründächern begrenzt. In Verbindung mit der Eingliederung in die Linie der vorhandenen Siedlungsstruktur Katings werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als hinnehmbar eingestuft.
Grundsätzlich wird mit dem Ferienwohnen eine Nutzung zugelassen, die sich in Bezug auf Lärmentwicklung und sonstige Störungspotentiale nicht wesentlich von Wohnnutzung unterscheidet. Auch der Umfang von 20 Ferienhäusern wird im Vergleich zur Größe der

Ortslage (ca. 130 Hauptgebäude, einschließlich eines zur Zeit geplanten Wohnbaugebiets zukünftig über 140) und angesichts der Ausweisung als Tourismus-Schwerpunkt als angemessen angesehen. Die Verkehrsbelastung der Dorfstraße (die als Kreisstraße klassifiziert ist) ist bisher eher unterdurchschnittlich, da sie sich weitgehend auf Ziel- und Quellverkehr aus Kating selbst beschränkt. Die Ferienwohnnutzung dürfte außerdem eher weniger Verkehr erzeugen als eine vergleichbare Wohnnutzung, da Wege mehrerer Bewohner hier öfter zusammen unternommen werden.
Die Umwandlung der kleinen Waldfläche im Plangebiet wurde von der Forstbehörde genehmigt. Artenschutzrechtliche Bestimmungen (z.B. Bauzeitenbeschränkungen) werden eingehalten. Der für die Planung vorgesehene Ausgleich entspricht den gesetzlichen Anforderungen. Es ist nicht ersichtlich, dass dies nicht sachgerecht oder nicht ausreichend wäre.
Die Stadt sieht das Vorhaben als Beitrag zur Entwicklung der lokalen Wirtschaftsstruktur unter örtlicher Wertschöpfung. Zudem können vom Betrieb auch indirekte Effekte für den Ortsteil ausgehen (z.B. Auftragspotential für örtliche Handwerker, Gästepotential für die perspektivisch wieder zu eröffnende Gastronomie). Daher dient die Planung aus Sicht der Stadt nicht nur Einzelinteressen, sondern vor allem allgemeinen Interessen.

In der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise abgegeben, die teilweise Bezüge zu fachrechtlichen Rahmenbedingungen oder Vorgaben für die nachfolgende Ausführungsplanung betreffen. Diese wurden, soweit im Rahmen des B-Plan-Verfahrens möglich, in den Planunterlagen dargestellt.
Bezüglich der Inhalte der Bauleitplanung waren unterschiedliche Themenbereiche relevant. Zunächst wurde auf die Nachbarschaft der bereits oben erwähnten drei Kulturdenkmale und den damit verbundenen Umgebungsschutz hingewiesen. Dazu wurde bereits weiter oben dargestellt, dass eine Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden und eine Anpassung der Planung erfolgt ist, um negative Auswirkungen auf ein vertretbares Maß zu vermindern.
Außerdem wurden Anregungen zur Darstellung und zum Nachweis der (oben beschriebenen) externen Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutzvorgaben gegeben, die in die Planunterlagen aufgenommen wurden.
Einige Anregungen betrafen die Darstellungs- und Festsetzungstiefe bzw. Detailschärfe der Vorhabenplanung. Diese wurden teilweise berücksichtigt. Maßgebend war dabei, dass der Umfang der verbindlichen Darstellung im VEP/B-Plan so sein muss, dass die (städtebaulichen) Auswirkungen des Vorhabens umfassend beurteilt werden können. Gleichzeitig bleiben Aspekte, die erst in der Umsetzung, also auf der Genehmigungs- und Ausführungsebene endgültig geklärt werden können. Die Darstellungen der Planunterlagen vollziehen diese Grenze der Detailschärfe nach und beschränken sich dabei auf den gesetzlichen Regelungsbereich der Bauleitplanung.
Ein weiterer Hinweis betraf die Sicherung von Unterhaltung und Ausbau der Entwässerungsgräben, die das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet aufnehmen sollen. Das Entwässerungskonzept wurde mit der Wasserbehörde und dem zuständigen Deich- und Hauptsielverband abgestimmt. Nähere Regelungen zur Flächensicherung und Unterhaltung sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanebene, sondern können auf nachfolgenden Ebenen geregelt werden.
Darüber hinaus erfolgten noch einige redaktionelle Hinweise, die - soweit für die Unterlagen auf der Ebene der Bauleitplanung relevant - berücksichtigt wurden.

Mildstedt, 24.1.24 .....
(Ort, Datum)

.....
(Unterschrift)