

**Zusammenfassende Erklärung**  
**gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)**  
**zum Bebauungsplan Nr. 4 „Stapelholmer Kaserne“ der Gemeinde Seeth**

**Ziel des Bauleitplanverfahrens**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seeth hat am 22.08.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 beschlossen, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Umwidmung der Stapelholmer Kaserne Seeth in gewerbliche Bauflächen, zur Schaffung von Ansiedlungsvoraussetzungen und zur Sicherung der dafür notwendigen öffentlichen Erschließungsflächen zu erlangen.

Das Plangebiet ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Seeth, Drage, Koldenbüttel, Witzwort, Uelvesbüll und der Stadt Friedrichstadt als Sonderbaufläche „Bund“ dargestellt. Dementsprechend wurde am 22.08.2016 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Seeth ebenfalls der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Beide Bauleitplanverfahren sollen (weitgehend) zeitgleich durchgeführt werden.

Die Grundlage für die Bauleitplanung bildet die 2014 im Auftrag der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordfriesland mbH erarbeitete und von den damals zwei betroffenen Gemeinden (Seeth bzw. Süderstapel) beschlossene Konversionskonzeption „Markt- und Standortanalyse Stapelholmer Kaserne“ (Endbericht Juli 2014)“. Diese beinhaltet eine mit allen Beteiligten abgestimmte Vorgehensweise mit dem Ziel, die militärisch nicht mehr benötigten Flächen für die Überplanung, öffentliche Erschließung und zivile Nachnutzung verfügbar zu machen. Im Ergebnis der Konversionsplanung liegen zur zivilen Folgenutzung der Liegenschaft Nachnutzungsmöglichkeiten vor, die mit Arbeitsplatzschaffungen verbunden sind. Zugleich soll die Region wirtschaftlich gestärkt werden und der vorhandene Gebäudebestand sowie die verkehrstechnische und infrastrukturelle Erschließung - soweit wirtschaftlich sinnvoll – erhalten bleiben.

Seit Anfang 2018 liegt ein konkretisiertes Nutzungskonzept für die zivile Nachnutzung der Gesamtfläche als „Gewerbe-Energiepark“ vor. Auf dieser Grundlage fasste die Gemeindevertretung am 26.02.2018 ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4 mit erweitertem Geltungsbereich. Im Mai 2020 wurde seitens des Landes Schleswig-Holstein erneut Bedarf für die gesamte Kaserne als Reservestandort für die Flüchtlingsbetreuung und Pandemie-Bedarfe angemeldet. Bis zum Frühjahr 2023 erfolgte eine Konkretisierung des Landesbedarfs und der Grundstücksabgrenzung, auf Grundlage derer die weitere Bauleitplanung erfolgt.

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 42,5 ha befindet sich in östlicher Randlage der Gemeinde Seeth, unmittelbar südlich angrenzend zur Bundesstraße 202. Die Konversionsflächen schließen an das erschlossene und bebaute Siedlungsgebiet der Gemeinde Seeth an. Die Konversionsflächen bieten mit dem Kasernenbereich bereits bebaute Siedlungsstrukturen, die lediglich planungsseitig umgewidmet und erschließungsseitig angepasst werden müssten.

Im westlichen Umfeld des Plangebietes befinden sich Misch- und Wohnnutzungen.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit sowie zukünftig über die B 202. Die Hauptzufahrt zur ehemaligen Kaserne soll erhalten bleiben.

## Verfahrensablauf und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan „Stapelholmer Kaserne Ost“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Seeth am 22.08.2016 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 01.09.2016. Mit Beschluss vom 26.02.2018 wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss bezogen auf den erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 05.03.2018.

Die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 15.01.2019. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 17. Oktober 2018 wurden 23 Träger öffentlicher Belange (einschließlich Nachbargemeinden) über die erneute Beteiligung informiert und gemäß § 4 Abs. 1 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung innerhalb eines Monats gebeten.

Es gingen insgesamt 11 Stellungnahmen der Behörden ein. Davon gaben 5 Behörden an, dass es keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 4 gibt bzw. keine Belange berührt werden.

Die inhaltlichen Hinweise oder Anregungen bezogen sich schwerpunktmäßig auf folgende Themen:

- Umgang mit Betriebswohnungen im SO
- Raumbedeutsame Windenergieanlagen
- Richtfunkbetreiber

Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander entsprechend § 1 (7) BauGB ergaben sich folgende Änderungen und weitere Überprüfungen bei der Aufbereitung der Entwurfsfassung zum Bebauungsplan Nr. 4:

- Nachrichtlich Darstellung der Anbauverbotszone entlang der B202 im B-Plan;
- Anpassung der textlichen Festsetzung 1.3 hinsichtlich der Zulässigkeit von Windenergieanlagen (max. 30m Gesamthöhe);
- Überprüfung der Richtfunkstrecke sowie weitere Abstimmungen mit der Bundeswehr;
- Aufbereitung von Unterlagen zur erforderlichen Waldumwandlung / Abstimmung mit der Forstbehörde;
- Nachweisführung der zukünftigen Regenentwässerung (Rückhaltung/Behandlung);
- Klärung der Absicherung der Löschwasserversorgung;
- Fortschreibung des Umweltberichts.

In den Begründungstext wurden weitere Korrekturen und Ergänzungen aufgenommen. Die eingegangenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, soweit erforderlich, in den Begründungstext eingearbeitet.

Eine vollständige Darstellung der spezifischen Stellungnahmen der einzelnen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge liegt als separate Abwägungstabelle vor und wurde von der Gemeindevertretung beschlossen.

Gemäß den Abstimmungen mit der Landesplanung haben die Gemeinde Seeth und das Unterzentrum Friedrichstadt eine Kooperationsvereinbarung geschlossen (03.06.2019), die seitens der Gemeindevertretung Seeth, der Stadtverordnetenversammlung Friedrichstadt sowie vom Amtsausschuss beschlossen wurde. Die Vertragspartner streben in interkommunaler Zusammenarbeit an, die gewerbliche Nachfrage in der Region gezielt im Gebiet der ehemaligen Stapelholmer Kaserne in der Gemeinde Seeth zu decken. Die Bewertung der raumordnerischen Zuordnung von einzelnen Gewerbebetrieben erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Landkreis in Abstimmung mit den einzubindenden Gemeinden.

Die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB zum B-Plan-Entwurf Nr. 4 erfolgte im Zeitraum 23.05.2023 bis 23.06.2023. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.



Mit Schreiben vom 23.05.2023 wurden 23 Träger öffentlicher Belange (einschließlich Nachbargemeinden) über die Beteiligung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung innerhalb eines Monats gebeten.

Es gingen insgesamt 12 Stellungnahmen der Behörden ein. Davon gaben 11 Behörden an, dass es keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 gibt bzw. keine Belange berührt werden.

Die inhaltlichen Hinweise oder Anregungen bezogen sich schwerpunktmäßig auf folgende Themen:

- Formulierung der textlichen Festsetzungen 1.3, und 1.6
- Windenergieanlagen / Richtfunkbetreiber
- Zulässige GRZ
- Waldumwandlung

Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander entsprechend § 1 (7) BauGB ergaben sich folgende Änderungen und weitere Überprüfungen bei der Aufbereitung der Satzungsfassung zum Bebauungsplan Nr. 4:

- Die textliche Festsetzung Nr. 1.3 Nr. 1 wird umformuliert;
- Umformulierung der textlichen Festsetzung 1.3. Nr. 2 bzw. ersatzweise Regelung der Zahl der zulässigen Kleinwindkraftanlagen durch Anpassung der Baugrenzen sowie der Zweckbestimmungen im SO<sub>2</sub>;
- Die textliche Festsetzung Nr. 1.6 wird redaktionell ergänzt;
- Berücksichtigung der Richtfunkstrecke;
- Aufbereitung von Unterlagen zur erforderlichen Waldumwandlung / Abstimmung mit der Forstbehörde.

Nach der Offenlage wurden die Planunterlagen ergänzt. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gewerbegebiet sowie im Sondergebiet Landesunterkunft wurden auf Grundlage einer gutachterlichen Bewertung die textlichen Festsetzungen Nr. 3.1 und 3.2 zum Immissionsschutz ergänzt.

Mit Schreiben vom 03.04.2024 wurden 4 Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB um Stellungnahme bis 18.04.2024 gebeten. Es gingen insgesamt 2 Stellungnahmen der Behörden ein. Davon gaben beide Behörden an, dass es keine Bedenken oder Einwände zum 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 gibt. Es gingen keine inhaltlichen Hinweise oder Anregungen ein.

Der Satzungsbeschluss für den B-Plan Nr. 4 „Stapelholmer Kaserne“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Seeth am 13.05.2024 gefasst.

Das B-Plan Aufstellungsverfahren erfolgte gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der 37. FNP-Änderung. Die Genehmigungserteilung der höheren Verwaltungsbehörde zur 37. FNP-Änderung erfolgte mit Schreiben vom 23.02.2024.

### **Umweltprüfung und Berücksichtigung der Umweltbelange**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Zusammenhang mit den beiden Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist der Umweltbericht als ein gesonderter Teil (Teil IV) der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4. Die umweltrechtlichen Belange sind unter Beachtung der § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB zu berücksichtigen und in Betrachtung der Verträglichkeit gegenüber dem Vorhaben zu prüfen. Für die teilweise erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine angemessene Kompensation mittels Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 festgesetzt.

Der Umweltbericht enthält eine Beschreibung des Umweltbestandes im Geltungsbereich des Vorhabens sowie die durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter:

- Mensch,
- Biotoptypen/Vegetation,
- Tiere,
- Biologische Vielfalt,
- Boden,
- Wasser,
- Klima,
- Landschafts-/Ortsbild,
- Kultur- und sonstige Sachgüter

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des ehemaligen Kasernengeländes geschaffen werden. Der gesamte Plangeltungsbereich umfasst ca. 42,51 ha.

Die überplante Liegenschaft ist wesentlich durch die, für eine Kasernenanlage charakteristische, hochbauliche und verkehrliche Infrastruktur im Wechsel mit Grünflächen, Gehölzbeständen und Waldflächen unterschiedlicher Größenordnungen geprägt. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze schließt unmittelbar der Standortübungsplatz mit seinen umfangreichen Waldbeständen an.

Wohn- und Erholungsfunktionen im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung der Ortslage Seeth werden nach gegenwärtigem Stand der Planung nicht erheblich betroffen. Auch sind mit der beabsichtigten gewerblichen Nachnutzung der ehemals militärischen Liegenschaft keine gesundheitsschädlichen Nutzungen oder Gewerbe erkennbar.

Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Tier- / Pflanzenwelt“, „Landschaftsbild“ und „Kultur- und Sachgüter“ können bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden. Die verbleibenden nach Festsetzungen maximal möglichen erheblichen Beeinträchtigungen werden innerhalb und außerhalb der überplanten Liegenschaft fachlich und ökologisch angemessen kompensiert.

Aus der bewertenden qualitativen und quantitativen Gegenüberstellung von vorhandenen Biotopstrukturen und den beabsichtigten planerischen Festsetzungen sowie unter Berücksichtigung der dargestellten Schutzgut bezogenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben erheblichen Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen im Umfang von ca. 4.280 m<sup>2</sup> und des Schutzgutes Boden im Umfang von ca. 24.132 m<sup>2</sup>.

Innerhalb der dargestellten Maßnahmenflächen M1 bis M7 können in der Liegenschaft auf Teilflächen von rd. 11.296 m<sup>2</sup> naturschutzfachlich geeignete Maßnahmen mit dem Ziel einer ökologischen Aufwertung durchgeführt werden.

Artenschutzfachliche Belange können im Wesentlichen durch die Beachtung der Brut- und sonstigen Ausschlusszeiten für die Vogelwelt sowie die vorkommenden Fledermausarten beachtet werden. Gebäudeabriss oder die Entfernung von Habitatbäumen müssen zur Vermeidung von Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG und zum Schutz der Vogelwelt und der im Gebiet vorkommenden Fledermäuse außerhalb der Brutzeiten erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, inwieweit CEF-Maßnahmen durchzuführen sind (CEF - continuous ecological functionality-measures, meint: Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion). Im näheren und mittleren Umfeld der Stapelholmer Kaserne befinden sich faunistische Lebensräume insbesondere in forstlicher Hinsicht, mit einer zumindest vergleichbaren Habitataignung.

Im Zusammenhang mit der möglichen Aufstellung von Kleinwindanlagen sind die Belange der kollisionsgefährdeten Brutvogelarten im Nahbereich, im zentralen Prüfbereich und im erweiterten Prüfbereich zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang sind die aktuellen Regelungen des § 45b BNatSchG, inkl. Anlage 1 zu beachten.

Konkrete Aussagen zur Ausgestaltung des Ausgleichs sowie eine kartografische und textliche Darstellung der Ökokonten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.



Der B-Plan widerspricht grundsätzlich nicht den Aussagen, Darstellungen und Planungszielen der übergeordneten Fach- und Sektoralpläne für das Gebiet.

### Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorgesehene Infrastrukturplanung entwickelt sich aus der Gunstlage der möglichen zivilen Nachnutzung von Liegenschaftsflächen, die noch bis 2015 von der Bundeswehr genutzt wurden. Nach bisheriger Kenntnislage stehen in der Gemeinde Seeth keine Entwicklungsflächen in einem ausreichenden Umfang für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung, die bereits eine verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung (Ver- und Entsorgung) aufweisen. Darüber hinaus besteht die Realisierung der kommunalen Konversionsplanung funktionsgemäß nur für die hier beschriebene Liegenschaft.

Die vorliegende Planung weist folgende Konfliktsituationen auf:

- Verlust geschützter Biotopflächen (v.a. „Wertgrünland“) - Überbauung
- Naturschutz – Überbauung / Verlust von Bodenflächen durch Versiegelung / Abgrabung, Aufschüttung,
- Verlust von Waldflächen (Herstellung v. Waldabstand)
- Artenschutz – pot. Verlust von Lebensräumen (v. a. Avifauna, Fledermäuse) bei Gebäuderückbau,
- Wohnnutzung – pot. Lärmbelastung durch Gewerbebetriebe (Immissionsschutz).

Insofern sind innerhalb des Plangeltungsbereich durch eine abgestimmte Nutzungsplanung vor allem die Belange des gesetzlichen Biotopschutzes und - zwingend und nicht abwägungsfähig – des Artenschutzes zu berücksichtigen.

Die Realisierung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollen das Maß von pot. Beeinträchtigungen reduzieren. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen der untersuchten Schutzgüter sind durch die Umsetzung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen art- bzw. wertgleich zu kompensieren.

Seeth, den 27.2024

*Schulz*  
Schulz  
Bürgermeister

