

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a 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 4. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 15 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.

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. Daraufhin wurden Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen geregelt. So werden insbesondere auf einer benachbarten Fläche von 3,71 ha Größe Grünlandextensivierung und biotopverbessernde Maßnahmen zur Kompensation des Lebensraumverlustes durch die Planung durchgeführt.

4. Änderung B-Plan Nr. 15 der Stadt Friedrichstadt - Zusammenfassende Erklärung

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

Zu 1.: Die Verkehrsbelastung auf der Skjerner Straße wird sich zwar durch die Planung erhöhen. Da es sich aber ausschließlich um Ziel- und Quellverkehr des Wohngebiets handelt und durch die Planung voraussichtlich nur 20-25 Wohneinheiten hinzu kommen, steht die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit der Straße nicht in Frage, und auch die Belästigungen für die Anwohner werden sich in diesem Nutzungsrahmen nicht in wesentlichem zusätzlichem Maß ergeben. Zudem beruhen die vorhandenen Probleme aufgrund der Darstellungen der Anwohner auf ordnungsrechtlichen Problemen (Fahrweise, Falschparker), die nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind und auch nicht auf diese zurückgeführt werden können.

Zu 2. und 8.: Es wurde ein Umweltbericht und ergänzend ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, um die Auswirkungen des Lebensraumverlustes zu ermitteln und zu bewerten. Alle Eingriffe werden vollständig in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde ausgeglichen.

Zu 3.: Friedrichstadt ist als zentraler Ort ein Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung und hat demnach die Aufgabe, Wohnraum auch für den umgebenden Verflechtungsbereich mit zu entwickeln. Dies umfasst alle Wohnformen, um eine sozial ausgewogene Bevölkerung zu sichern. Neben Mietwohnungsbau, der auf den wenigen innerstädtischen Flächen angesiedelt werden soll (s.a. Zu 5.) gehört auch nach wie vor Eigenheimbau dazu, wie vorliegende Prognosen, die in den Planunterlagen dargestellte Bedarfsabschätzung sowie persönliche Nachfragen bei der Stadt bzw. der Bürgermeisterin belegen. Der vorliegende Umfang der Planung mit ca. 20 Wohnbaugrundstücken für Einzel-, Doppel- und Reihen-

häuser erscheint vor diesem Hintergrund im Vergleich zur Gesamtentwicklung der Stadt durchaus bedarfsgerecht.

Zu 4.: Durch die im Verlauf des Planverfahrens durchgeführte Reduzierung des Geltungsbereichs um etwa die Hälfte rückt die geplante Bebauung deutlich weiter von der Hochspannungsleitung weg, so dass sich dieser Punkt erledigt hat.

Zu 5.: Es wurde auf eine Innenentwicklungs- und Standortalternativenprüfung aus dem Jahr 2015 zurückgegriffen, die aktualisiert und erweitert wurde. Die Potentialflächen wurden nach städtebaulichen Kriterien bewertet, die Bewertung wurde in den Planunterlagen dargelegt. Die in den Beteiligungsverfahren angesprochenen Alternativflächen sind entweder städtebaulich weniger geeignet als das Plangebiet und/oder stehen nicht zur Verfügung bzw. es sind von den Eigentümern andere Bauformen geplant (Geschosswohnungsbau, touristische Nutzung), die am jeweiligen Standort städtebaulich nachvollziehbar sind und im Plangebiet nicht umgesetzt werden könnten. Eine naturnahe Nutzung des Plangebiets wäre nur dann denkbar, wenn es eine Alternativfläche für die Wohnraumversorgung geben würde. Das ist aber nicht der Fall.

Zu 6.: Die Landesplanungsbehörde hat grundsätzlich keinen Widerspruch der Planung zu den Zielen der Raumordnung festgestellt. Auch inhaltlich kann die entsprechende Stellungnahme nicht nachvollzogen werden.

Zu 7.: Eine Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz für die vorliegende Planung wurde von der zuständigen Naturschutzbehörde in Anerkennung der in den Planunterlagen dargelegten Gründe in Aussicht gestellt.

Zu 9.: Die Tragfähigkeit der Böden im Plangebiet wurde gutachterlich untersucht. Im Ergebnis sind die Böden mit Aufwendungen tragfähig. Die Aufwendungen sind im Vergleich zu anderen Standorten in den Marschgebieten der schleswig-holsteinischen Nordseeküste nicht unverhältnismäßig hoch, so dass die Umsetzungsmöglichkeit der Planung nicht grundsätzlich in Frage gestellt wird.

Zu 10.: Durch die notwendigen Maßnahmen zum Überflutungsschutz und zur Gründung sowie die derzeit generell hohen Baukosten werden die Erschließungskosten in der Tat deutlich höher als bei früheren Baugebieten (was jedoch in gewissem Maße auf alle Gemeinden zutrifft). Nach ersten Kostenschätzungen liegen sie jedoch nicht in einem für Friedrichstadt unrealistischen Bereich, so dass die Umsetzungsmöglichkeit der Bauleitplanung nicht grundsätzlich in Frage gestellt ist.

Zu 11.: Die Geländeaufhöhung, die im Plangebiet als Schutzmaßnahme gegen Überflutungen notwendig wird, kann aufgrund des Höhenverlaufs nicht zu größerer Überflutungsgefahr in den benachbarten Siedlungsgebieten führen. Inwiefern in Bezug auf das gesamte Entwässerungssystem zusätzliche Retentionsmaßnahmen notwendig sind, kann und muss auf einer anderen Ebene als der Bauleitplanung für eine Einzelfläche abgestimmt und geregelt werden.

In der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden einige Hinweise abgegeben, die 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. Die betroffenen Themenfelder waren insbesondere die Löschwasserversorgung, andere Versorgungsträger, Denkmalschutzvorschriften sowie die Einleitung von Niederschlagswasser bzw. die Sicherstellung von ausreichendem Rückstauvolumen. Bezüglich des für das Plangebiet festgestellten gesetzlichen Bio-

topschutzes wurden umfangreiche Ausführungen in die Begründung aufgenommen, die die Grundlage für eine schließlich in Aussicht gestellte Befreiung vom Biotopschutz gegeben haben. Außerdem hat der Biotopschutz zur Verkleinerung des Plangebiets um etwa die Hälfte beigetragen.

Bezüglich der Inhalte der Bauleitplanung wurden Stellungnahmen zu unterschiedlichen Themenbereiche berücksichtigt.

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Eingriffsermittlung überarbeitet und der Ausgleichsbedarf neu berechnet, dabei deutlich erhöht und den biotopschutzrechtlichen Anforderungen angepasst. Außerdem wurde eine Liste mit Artenvorschlägen für die Bepflanzungsfestsetzung in die Unterlagen aufgenommen. Ebenfalls auf Anregung der Naturschutzbehörde wurde ein artenschutzrechtlicher Planungsbeitrag durch ein Fachbüro erstellt.

Auf Anregungen der Wasserbehörde sowie des Eider-Treene-Verbands wurden bauliche Maßnahmen und Vorgaben zum Hochwasserschutz der geplanten Nutzungen als Festsetzungen in die Bauleitplanung aufgenommen.

Die Hinweise und Anregungen der Schleswig-Holstein Netz AG haben sich aufgrund der Verkleinerung des Plangebiets und des damit verbundenen Abrückens von der 110-kV-Hochspannungsleitung erübrigt.

Unterschiedliche Naturschutzverbände (NABU, BUND, WWF, Arbeitsgemeinschaft AG29) haben die Planung auf den vorgesehenen Flächen abgelehnt. Überwiegend wurde dafür der gesetzliche Biotopschutz bzw. der Wert der Flächen als Lebensraum angeführt. Auch das Überschwemmungsrisiko wurde als Begründung für die fehlende Eignung angemerkt. Außerdem wurden der Umfang und die fachliche Tiefe der Ermittlungen zum Belang Natur- und Landschaftsschutz kritisiert. Die Anregungen wurden teilweise berücksichtigt, insbesondere durch die Reduzierung des Plangebiets um etwa die Hälfte zur Schonung des restlichen Lebensraums, durch die Erstellung eines fachgutachterlichen artenschutzrechtlichen Planungsbeitrags sowie die Festsetzung von Maßnahmen zum Überschwemmungsschutz (z.B. Mindesthöhen für die Bebauung).

Der Eider-Treene-Verband hat umfangreiche Anregungen zu möglichen Überlastungen des Gewässersystems durch abfließendes Wasser, zum Hochwasserschutz sowie zum Schutz der Funktionsfähigkeit von Entwässerungsgräben und dem Treenedeich eingebracht und eine bauliche Nutzung des Plangebiets abgelehnt. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde durch ein Fachbüro ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit dem Eider-Treene-Verband (und der Unteren Wasserbehörde) vorabgestimmt. Daraus folgend wurden umfangreiche Maßnahmen vorgesehen zum Überflutungsschutz und zur Begrenzung bzw. Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses vorgesehen. Begründete Hinweise, dass die Planung die Funktion von Entwässerungsgräben sowie dem Treenedeich beeinträchtigt, gab es nicht. Weitere Maßnahmen, insbesondere nähere bzw. umfassendere Regelungen zu Wasserabfluss und Hochwasserschutz/Retentionsraum müssen auf nachfolgenden Regelungen geklärt werden, da sie entweder den Regelungsbereich der Bauleitplanung überschreiten oder der Maßstab des Plangebiets zu kleinflächig für eine wirksame Gesamtlösung ist.

Die Anregungen der Naturschutzverbände sowie des Eider-Treene-Verbands sind bei alleiniger Betrachtung der entsprechenden Belange nachvollziehbar, in der Abwägung aller planerischen Belange, insbesondere des Wohnraumbedarfs und der fehlenden Planungsalternativen ist jedoch die vorliegende Teilplanung von größerem Gewicht.

Über die dargestellten Sachverhalte hinaus wurden einige redaktionelle Anregungen und Klarstellungen aufgrund unterschiedlicher Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in den Planunterlagen umgesetzt.

4. Änderung B-Plan Nr. 15 der Stadt Friedrichstadt - Zusammenfassende Erklärung

Mildstedt, 24.01.2024

(Ort, Datum)



(Unterschrift)

Lütgen