

STADT FRIEDRICHSTADT
DER BÜRGERMEISTER
MARKT 11
25840 FRIEDRICHSTADT

info@rathaus-fredrichstadt.de



STADT FRIEDRICHSTADT

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15

Für das Gebiet nördlich der Tönninger Straße (B202) und beidseitig der
Skjerner Straße

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

MAI 2026



Regionalentwicklung
Stadtplanung
Ortsentwicklung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

Süderstr. 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 0 48 47 - 980
Fax: 0 48 47 - 483
e-mail: info@olaf.de

STADT RAUM • PLAN
Bernd Schürmann
Wilhelmstraße 8
25524 Itzehoe
04821-7796421
stadtraumplan@gmx.de

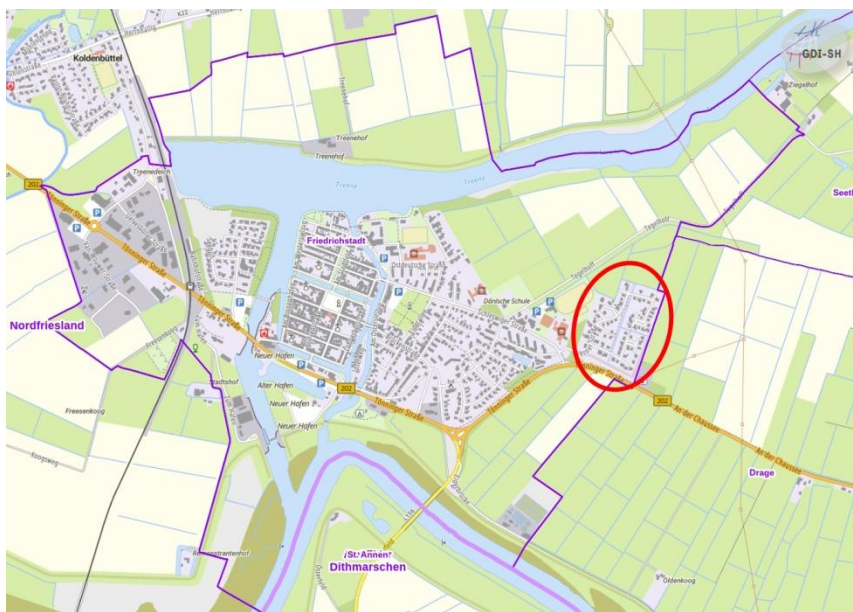
Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Planung / Planungserforderniss	3
2.	Planungsrechtliche Rahmen- bedingungen	5
2.1	Raumordnung	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
3.	Anwendung des § 13 a BauGB - „Bebauungspläne der Innen- entwicklung“	7
3.1	Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB	7
3.2	Berechnung der maximal zulässigen Grundfläche - GR	8
3.2	Auswirkungen der Anwendung des § 13a BauGB	10
4.	Begründung der Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungs- planes	10
4.1	Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen	10
4.2	Geänderte Festsetzungen zur zulässigen Höhe von straßenseitigen Einfriedungen - örtliche Bauvorschrift	12
5.	Sonstige Belange	13

1. Ziel und Zweck der Planung / Planungserforderniss

Der Bebauungsplan Nr. 15 wurde 1999 rechtskräftig und traf Festsetzungen und Ausweisungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Die Flächengröße des Plangebietes umfasst ca. 10 ha und hiervon ca. 5,75 ha Flächen für das Allgemeine Wohngebiet. Das Plangebiet selbst befindet sich östlich des Kernstadtbereichs der Stadt Friedrichstadt, nördlich der Tönninger Straße, direkt an der östlichen Gemeindegrenze.



Lage des Plangebiets im Ortsgefüge bzw. Gemeindegebiet, ohne Maßstab
Quelle Plangrundlage: Digitaler Atlas Nord

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen, insbesondere zur Art und Maß der baulichen Nutzung, entwickelte sich ein typisches Einfamilienhausgebiet, Geschosswohnungsgebäude sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die städtebauliche Entwicklung ist seit vielen Jahren im Prinzip abgeschlossen - von ca. 80 planerisch vorgesehenen Baugrundstücken sind in der Zwischenzeit fast alle wohnbaulich genutzt.

Insoweit hat sich das Plangebiet entsprechend den grundsätzlichen gemeindlichen städtebaulichen Zielen und der hier getroffenen Festsetzungen (insbesondere Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, überwiegend max. 1-geschossig, übliche Dichtewerte) weitgehend konfliktfrei und harmonisch entwickelt.

Jedoch haben einige Grundeigentümer bei der baulichen Umsetzung der Wohngebäude die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die festgesetzten Baugrenzen nicht im Detail berücksichtigt

und haben geringe Teile der Hauptgebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet.

Durch diese 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 sollen daher die überbaubaren Grundstücksflächen und die Lage der Baugrenzen entsprechend angepasst werden, so das gesamtheitlich im Bebauungsplangebiet keine bauordnungsrechtlichen Konflikte mehr gegeben sind.

Insoweit behandelt die hier vorliegende 6. Änderung **schwerpunktmäßig die geänderten Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Lage der Baugrenzen.**

Daneben sollen im Rahmen der „Örtlichen Bauvorschriften“ gem. LBO auch die zulässigen max. Höhen von straßenseitigen Einfriedungen neu geregelt werden.

Alle sonstigen Festsetzungen aus der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes und der durchgeführten und wirksamen 1.-5. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 15 bleiben auch weiterhin rechtswirksam.

Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen (differenziert festgesetzte GRZ - Werte). Auch die Festsetzungen zu Straßenverkehrsflächen, Grünflächen und Entwässerungsflächen bleiben von der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 unberührt.



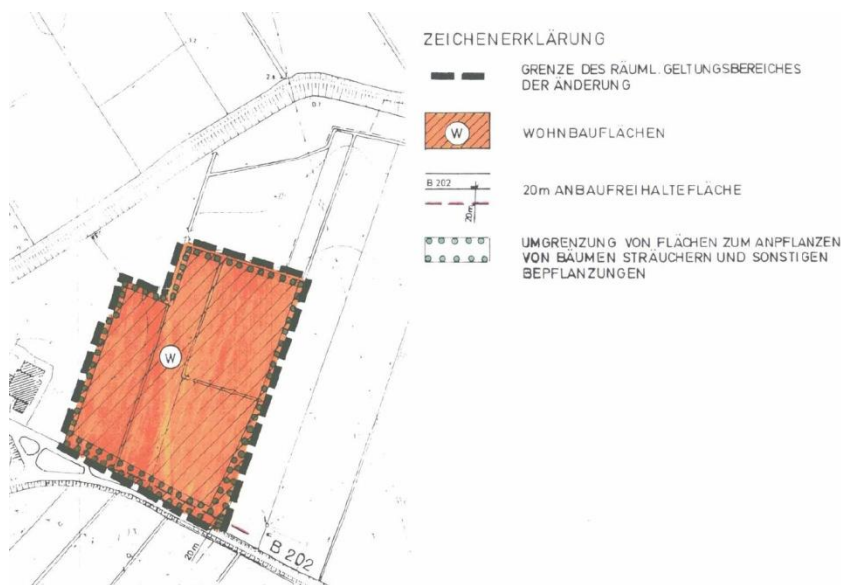
Aktuelles Luftbild, ohne Maßstab
Quelle: Digitaler Atlas Nord

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Raumordnung

Aufgrund der Aufgabenstellung hier schwerpunktmäßig die überbaubaren Grundstücksflächen anzupassen, wird davon ausgegangen dass raumordnerische Belange nicht betroffen sind bzw. sein können. Ausführungen zur Raumordnung, zum Landesentwicklungsplan oder zum Regionalplan werden daher nicht als notwendig erachtet.

2.2 Flächennutzungsplan



Planzeichnung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans, ohne Maßstab

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Baugesetzbuch („Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“) zu entsprechen, musste neben der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 15 parallel auch die 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Friedrichstadt aufgestellt werden (1998 / 1999).

Dargestellt wurde in der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Wohnbaufläche für das gesamte „wohnbauliche Entwicklungsgebiet“.

Da die Darstellung „Wohnbaufläche“ hier durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt wird, sind Änderungen / Berichtigungen des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

2.3 Ursprungs - Bebauungsplan und 1. bis 5. Änderung

Der Ursprungs - Bebauungsplan setzte ein städtebauliches Konzept um, dass trotz der 1. bis 5. Änderung des Bebauungsplanes unverändert beibehalten wurde und Grundlage der wohnbaulichen Entwicklung und Struktur war und bis heute ist.

Die Skjerner Straße stellt hierbei das erschließungstechnische „Rückgrat“ des Wohngebietes dar. Die mögliche Fortführung dieser Straße sowie ein Abzweig nach Westen (im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes) eröffnen hier Möglichkeiten einer weiteren baulichen Entwicklung, die durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 auch planungsrechtlich umgesetzt wurde.

Durch die Christiansenstraße und der Steckelmacher Straße werden die Bereiche östlich der Skjerner Straße erschlossen. Durch die Eingrünung des Gebietes, dem Verlauf von Grünflächen und Wasserflächen (Entwässerung), der Entwicklung von Quartiersplätzen und eines Kinderspielplatzes ergibt sich ein harmonischer und grüner Gesamtcharakter des Wohngebietes.



B-Plan Nr. 15, 3. Änderung, Planzeichnung ohne Maßstab

Im Laufe der Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 15 erfolgten zahlreiche planungsrechtliche sowie baugestalterische Änderungen und Ergänzungen zur Ursprungsfassung des Bebauungsplans.

Maßgeblich für den wesentlichen planerischen Inhalt ist, nach Durchsicht aller Änderungsdokumente, die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit endgültiger Festlegung der Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung - GRZ-Werte.

Hier wurden Bereichsfestsetzungen mit unterschiedlichen Grundflächenzahlen (GRZ) festgeschrieben, die bis heute wirksam sind und durch die nachfolgende 4. und 5. Änderung nicht mehr angepasst wurden.

3. Anwendung des § 13 a BauGB - „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

3.1 Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB

Bei der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 kann der § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ bzw. das „beschleunigte Verfahren“ angewendet werden.

Es handelt sich hier - als eine der „Grundvoraussetzung“ gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB um „Maßnahmen der Innenentwicklung“, da das Plangebiet weitestgehend bereits wohnbaulich genutzt wird und hier nur die Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Baugrenzen in qualifizierter Form der Bestandsbebauung angepasst werden sollen. Eine Erhöhung der baulichen Dichte / Maß der baulichen Nutzung (Änderung / Erhöhung von Grundflächenzahlen (GRZ)) ist damit nicht verbunden.

Diese Bebauungsplanänderung gewährleistet dadurch auch weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Siedlungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 15.

Die zulässige festgesetzte maximal zulässige überbaubare Grundfläche (GR) innerhalb des Plangeltungsbereichs unterschreitet die im § 13a BauGB genannten 20.000 m² (2,0 ha) als Obergrenze der festgesetzten Grundfläche als Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB Die maximal zulässige Grundfläche beträgt für das Bebauungsplangebiet auch weiterhin unverändert 17.794 m² (vgl. Pkt. 3.2 dieser Begründung).

Hierzu ist es erforderlich (auf Grundlage der 3. Änderung des Bebauungsplans - hier sind die abschließenden und bis heute wirksamen GRZ-Werte festgesetzt) eine nach Bereichen differenzierte Berechnung der zulässigen festgesetzten maximal zulässigen Grund-

fläche vorzunehmen - vgl. nächste Tabelle.

3.2 Berechnung der maximal zulässigen Grundfläche - GR

Folgende Teilgebiets - Flächengrößen und die damit verbundenen max. zulässigen Grundflächen sind in der 3. Änderung des Bebauungsplan festgesetzt und in der 4. und 5. Änderung auch nicht mehr geändert worden (in der nachfolgenden Planskizze sind die Teilgebiete (TG) mit roten Buchstaben gekennzeichnet, die festgesetzte, wirksame GRZ ist per Planeinschrieb (ebenfalls rot) dargestellt):



Planskizze (auf Grundlage der 3. Änderung des B-Plans mit Darstellung der wirksamen GRZ, ohne Maßstab

Teilgebiete TG	Wirksame GRZ	TG-Größe in m ² (digital ermittelt)	Max. Grundfläche GR in m ² (gerundet)
A	0,3	2.563,1	769
B	0,28	1.884,3	528
C	0,3	2.907,1	872
D	0,25	4.260,7	1.065
E	0,3	1.055,3	317
F	0,25	1.824,9	456
G	0,3	1.380,4	414
H	0,3	1.757,0	527
I	0,3	1.070,1	321
J	0,25	2.420,5	605
K	0,35	881,4	308
L	0,3	4.430,7	1.329
M	0,35	2.286,5	800
N	0,25	4.776,0	1.194
O	0,35	856,7	300
P	0,3	2.773,0	832
Q	0,31	4.187,9	1.298
R	0,25	1.381,4	345
S	0,2	4.863,5	973
T	0,25	2.887,1	722
U	0,25	2.952,8	738
V	0,25	3.047,8	762
W	0,25	9.277,5	2.319

gesamt

17.794

Durch den Bebauungsplan wird darüber hinaus keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen (Anlage 1 zum UVPG).

Ebenso gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Es gibt ferner keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3.3 Auswirkungen der Anwendung des § 13a BauGB

Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Dennoch müssen die relevanten naturschutzfachlichen und naturschutzrechtlichen Belange, insbesondere zum Artenschutz, in die Planung eingestellt werden.

Auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB) findet gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 Nr. 4 BauGB keine Anwendung. Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen aufgrund von Eingriffen, die durch den Bebauungsplan verursacht werden, nicht erforderlich.

Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten ansonsten die Bestimmungen des „vereinfachten Verfahrens“ nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1.

Die Gemeinde kann daher bestimmen, dass von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Dies ist erfolgt.

Ebenso ist die Vorlage der sogenannten „Zusammenfassenden Erklärung“ gem. § 10 BauGB zum Abschluss des Verfahrens nicht erforderlich.

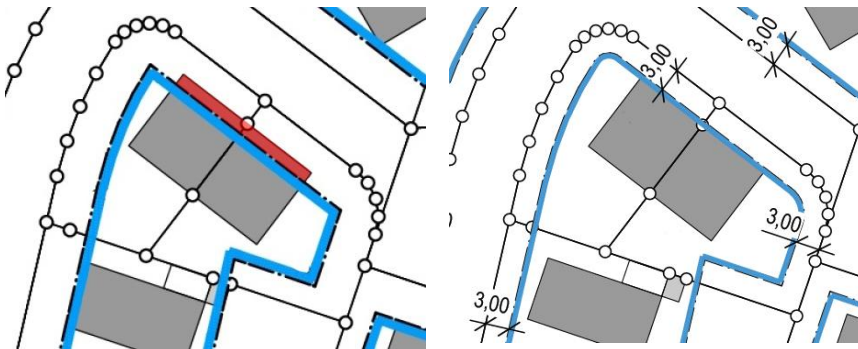
4. Begründung der Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes

4.1 Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen

Die Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Baugrenzen durch die privaten Bauherren sind stadträumlich vertretbar und beeinträchtigen hier auch nicht das städtebauliche Konzept oder die Grundzüge der Planung. Um hier dennoch bauordnungsrechtliche Konflikte aufzulösen, wurden folgende Än-

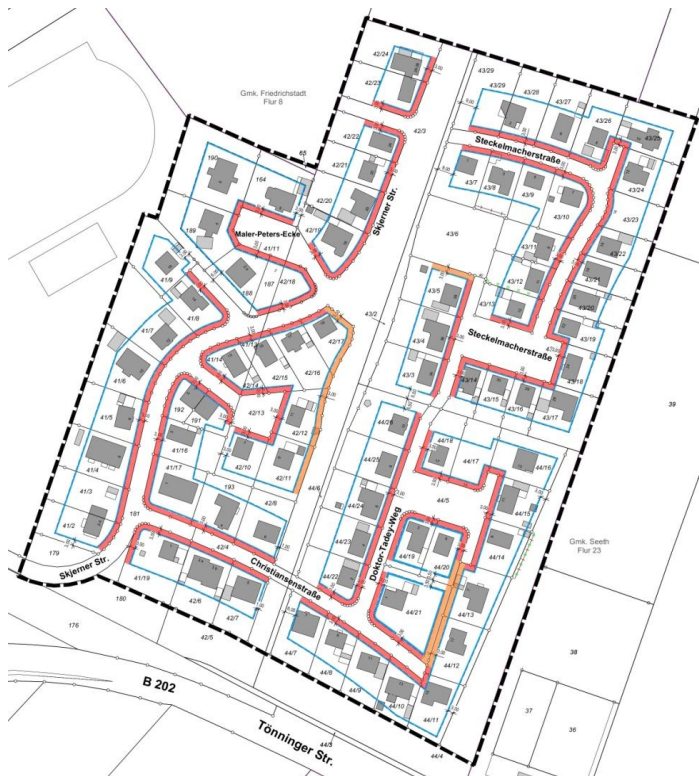
derungen bzgl. der überbaubaren Grundstücksflächen in die 6. Änderung des Bebauungsplans übernommen

Beispiel 1: Es wurde die vordere Baugrenze (also die Baugrenze parallel zu den Straßenverkehrsflächen) überschritten, wodurch sich der planerisch gewollte Abstand von Hauptgebäude zur Straßenbegrenzungslinie meist nur geringfügig reduziert hat. Festgesetzt war hier ausnahmslos ein Abstand von durchgehend 5,0 m zwischen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinie. Vorgeschlagen wird hier - für fast das gesamte Plangebiet - den Abstand der straßenseitigen Baugrenzen zu den Straßenbegrenzungslinien und tlw. auch zu umgebenden Maßnahmenflächen von 5,0 m auf 3,0 zu reduzieren.



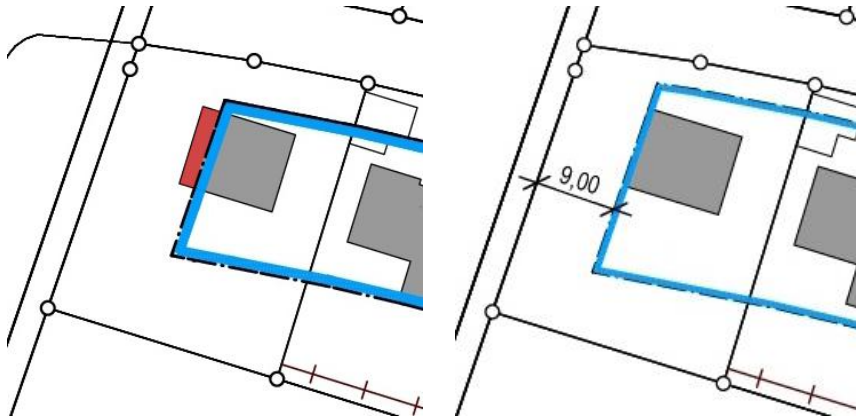
Bsp.: bisher: Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze im Bestand

6. Änd.: Verringerung des Abstandes der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie von 5,0 m auf 3,0 m



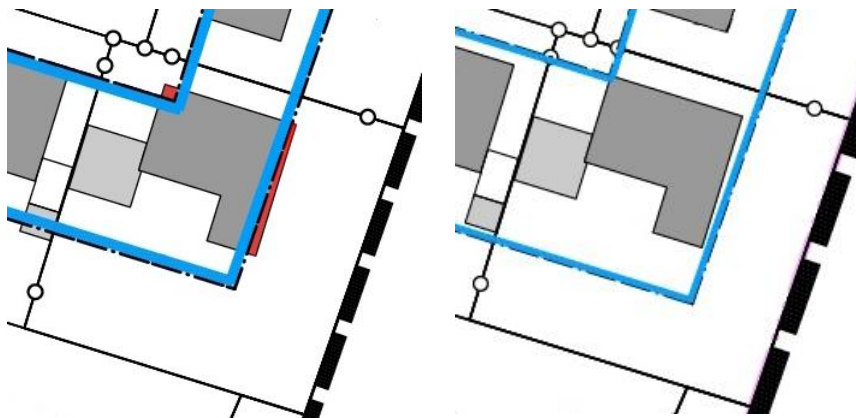
Übersichtsplan zu den verringerten Bereichen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien von 5,0 m auf 3,0 m, ohne Maßstab

Beispiel 2: Punktuell sind auch die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen marginal überschritten worden. Hier ist die Lage der Baugrenzen ebenfalls entsprechend geringfügig angepasst worden, so dass sich im gesamten Plangebiet alle baulichen Hauptanlagen nun innerhalb der in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen befinden.



Bsp.: bisher: Überschreitung der seitlichen Baugrenze im Bestand

6. Änd.: Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen nach Westen



Bsp.: bisher: Überschreitung der rückwärtigen und vorderen Baugrenzen im Bestand

6. Änd.: Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen nach Westen unter Berücksichtigung der Lage des Hauptgebäudes

4.2 Geänderte Festsetzungen zur zulässigen Höhe von straßenseitigen Einfriedungen - örtliche Bauvorschrift

Die bisher hierzu wirksame Festsetzung aus der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 lautet:

6. Einfriedungen

Straßenseitig dürfen Einfriedungen nicht höher als 1,00 m sein.

Damit ist auf vielen Grundstücken, insbesondere auf Eckgrundstücken keine bzw. kein ausreichender Sichtschutz / Blickschutz für

den ungestörten Aufenthalt auf privaten Freifläche / Gartenflächen / Terrassen gewährleistet.

Entsprechend wird hier die zulässige maximal zulässige Höhe auf 1,50 m erhöht.

Die getroffene Festsetzung hierzu lautet:

Straßenseitige Einfriedungen der Grundstücke dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Höhenbezugsebene hierbei ist die Oberkante der angrenzenden fertiggestellten Verkehrsflächen.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans incl. der 1. bis 5. Änderung zur zulässigen Höhe von Einfriedungen werden aufgehoben.

5. Sonstige Belange

Da es sich bei der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 planungsrechtlich nur um geänderte Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und geänderten Standorten der Baugrenzen (bei unveränderten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung) sowie zur max. zulässigen Höhe von straßenseitigen Einfriedungen handelt, sind sonstige Belange nicht betroffen.

Dies betrifft hier insbesondere Belange von Natur und Umwelt und erschließungstechnische Belange.

Friedrichstadt, den

.....

Der Bürgermeister