

## **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 des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) bzw. vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 37 (B-Plan 37) der Stadt Tönning befindet sich im Ortsteil Kating östlich der „Dorfstraße“, hat eine Größe von ca. 1,6 ha und liegt im südöstlichen Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet Katings, angrenzend an bestehende Wohnbebauung bzw. eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle.

Anlass der Planung war der Antrag eines Vorhabenträgers auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Plangebiet. Es ist dort ein Ferienhausgebiet mit 20 Ferienhäusern sowie Service- und Begleiteinrichtungen vorgesehen, das durch landschaftliche Einbindung und lokale Betriebsträgerschaft für Nachhaltigkeit steht und die qualitätsorientierte touristische Entwicklung des Ortsteils verfolgt. 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 die Stadt die Planung. Demnach sollte der VEP/B-Plan 37 mit dem Ziel der Ausweitung eines Sondergebiets Ferienwohnen entsprechend der vorliegenden Vorhabenplanung aufgestellt werden.

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 - auch von der Raumordnung für Kating vorgegebenen - touristischen Entwicklungsziele nicht den Interessen der Stadt entsprechen.

Im weiteren Verlauf wurden die Umweltbelange auch beim Flächenzuschnitt des Plangebiets berücksichtigt, insbesondere wieder im Hinblick auf eine landschaftsschonende Arrondierung bestehender Siedlungsstruktur. Ein wichtiger Faktor für die Berücksichtigung der Umweltbelange war darüber hinaus das vorgelegte Planungskonzept mit maßstäblich kompakten Haustypen, einer möglichst großen Nutzung bereits bebauter bzw. versiegelter Flächen, der Begrenzung des Bebauungsgrads sowie der Nutzung bzw. Schonung natürlicher Ressourcen (z.B. Wärmeversorgung über eine Biogasanlage, Gründächer, Rückführung des Niederschlagswassers in den örtlichen Wasserhaushalt). Soweit diese Aspekte in der Bauleitplanung berücksichtigt werden können, wurden sie in Form von Festsetzungen in die Planung integriert (insbesondere Beschränkung der zulässigen Grundfläche, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der maximalen Gebäudehöhen, teilweise Anordnung der Baugebietsflächen auf bereits bebauten/versiegelten Flächen, Festsetzung von Gründächern und Entwässerungsgräben). Darüber hinaus können weitere Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Durchführungsvertrags zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger bzw. im Rahmen der Umsetzung und Erschließungsplanung geregelt werden (z.B. Ausgleichsmaßnahmen, Aufweitung von weiteren Entwässerungsgräben).

In einem weiteren Schritt wurden die Ausgangsbedingungen des Plangebiets ermittelt (Bestandsaufnahme der Umweltschutzgüter) und die durch die Planung verursachten Ein-



griffe in Natur und Landschaft beschrieben und beurteilt. In erster Linie handelt es sich um Umgestaltungen bzw. Verlust vorhandener Biotope und Lebensräume (insbesondere Waldfläche und Grünland) sowie Eingriffe in Boden und Wasserhaushalt durch Bebauung und Befestigung. Daraufhin wurden Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen geregelt. So werden z.B. ca. 950 m<sup>2</sup> für Eingrünungsmaßnahmen an den Plangebietsrändern festgesetzt, um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermindern. Die übrigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die im B-Plan festgesetzt werden, wurden weiter oben bereits beschrieben. Es verbleibt ein auszugleichender Lebensraumverlust von 6.280 m<sup>2</sup> Grünland und 3.800 m<sup>2</sup> Waldfläche. Dafür werden dem Bebauungsplan 6.280 Ökopunkte aus einer Grünland-Extensivierungsmaßnahme sowie 7.600 m<sup>2</sup> Aufforstungsfläche zugeordnet.

In der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen wurden von sechs Einwendern Stellungnahmen abgegeben, einschließlich einer Unterschriftenliste, die sich gegen das Vorhaben richtete, mit 112 Namen.

Dabei wurden Bedenken und Anregungen zusammengefasst zu folgenden Punkten geäußert:

- Auswirkungen der Planung auf die Einbindung von drei Gebäuden im näheren Umkreis, deren Denkmaleigenschaft während des Planungsverfahrens formal festgestellt wurde
- zu starke Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Größe des Vorhabens
- Belästigungen oder Gefährdungen der Bewohner des Ortsteils durch Verkehr, Lärm und Verhalten der Feriengäste
- zu starke Eingriffe in vorhandene Biotope (insbesondere Beseitigung einer kleinen Waldfläche) bzw. nicht ausreichende Ausgleichsmaßnahmen
- Das Vorhaben dient Einzelinteressen ohne positive Auswirkungen auf den Ortsteil Kating

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.

Tönning, 23.12.2022

.....  
(Ort, Datum)

Stadt Tönning

Die Bürgermeisterin

In Vertretung

*Peter Tetzlaff*

.....  
(Unterschrift)

Peter Tetzlaff

Erster Stadtrat

