

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 22. Flächennutzungsplan (FNP) - Änderung der Stadt Tönning befindetet sich im Ortsteil Kating östlich der „Dorfstraße“, hat eine Größe von ca. 1,5 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 (B-Plan Nr. 37 der Stadt Tönning) für das Plangebiet. Es ist dort ein Ferienhausgebiet 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 für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung die Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Sonderbaufläche - Ferienwohnen“ geändert 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). Diese Aspekte können nicht direkt im FNP berücksichtigt werden, flossen jedoch in den parallel aufgestellten vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 37 ein.

Des Weiteren wurden die Ausgangsbedingungen des Plangebiets ermittelt (Bestandsaufnahme der Umweltschutzgüter) und die durch die Planung verursachten Eingriffe 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. Konkret beziffert werden können diese Eingriffe erst auf Ebene des B-Plans, da dort detaillierte Festsetzungen innerhalb der Fläche getroffen werden. Deshalb werden auch auf der Ebene des B-Plans 37 konkrete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen geregelt. Ziel der Planung ist es jedenfalls, die Eingriffe in den Naturhaushalt auf das Nötigste zu beschränken und vollständig zu kompensieren.

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 auf der Ebene des B-Plan 37 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. Daher kann nun davon ausgegangen werden, dass die Planung die Denkmale nicht unzulässig beeinträchtigt.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im B-Plan 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 die Ebene des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 37 betreffen. Bezüglich der FNP-Änderung waren drei Themenbereiche relevant. Zum einen 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.

Der zweite 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 Hauptzielverband abgestimmt. Nähere Regelungen zur Flächensicherung und Unterhaltung sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanebene, sondern können auf nachfolgenden Ebenen geregelt werden.

Als drittes wurde schließlich eine Konkretisierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen gefordert. Diese Konkretisierung musste jedoch auf die Ebene des B-Plans verlagert werden, da erst dort eine genaue Ermittlung des Ausgleichsbedarfs anhand der detaillierten Festsetzungen im Plangebiet erfolgen konnte.

Stadt Tönning
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

Tönning, 23.12.2022

.....
(Ort, Datum)



.....
(Unterschrift)

Peter Tetzlaff
Erster Stadtrat

