

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan Nr. 3 „Am Fleet“ der Gemeinde Marnerdeich

Die Gemeinde Marnerdeich verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Fleet“ und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Parallelverfahren) das gemeindliche und städtebauliche Ziel, auf einer bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche östlich der bebauten Grundstücksflächen der Bürgermeister-Stollberg-Siedlung im Norden, nördlich der bebauten Grundstücksflächen an der Nordseestraße im Süden und westlich des Neufelder Fleet, der die Gemeindegrenze zur Stadt Marne markiert, ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Teil des Wohngebiets wird auch eine Kindertagesstätte (KiTa) sein.

Die Ausweisung der Wohnbauflächen dient in Abstimmung mit Gemeinden der so genannten „SUK Mikroregion Marne“ (Stadt Marne mit den Gemeinden Diekhusen-Fahrstedt und Marnerdeich) neben dem örtlichen Bedarf in der Gemeinde Marnerdeich ebenso dem Bedarf der Stadt Marne und der Gemeinde Diekhusen-Fahrstedt.

Die bestehende Ortsstruktur wird in Verbindung mit dem „Neufelder Fleet“ und dem Stadtrand von Marne aufgegriffen und durch eine städtebauliche Arrondierung wohnbaulich weiterentwickelt. Somit fügt sich die Plangebietsfläche in die überörtliche Siedlungsstruktur ein, so dass die Wohnbebauung zusammen mit dem KiTa-Standort eine Arrondierung der vorhandenen Bauungs- und Nutzungsstruktur der Gemeinde darstellen wird.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Marnerdeich hat die Gesetzesänderungen des am 7. Mai 2021 vom Bundestag beschlossenen „Baulandmobilisierungsgesetz“ für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 in Anspruch genommen und den § 13b BauGB'21 entsprechend angewendet. Entsprechend der Planung in einem Planaufstellungsverfahren nach § 13b BauGB'21 bedurfte es keiner Kompensation, da entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

In der geltenden Flächennutzungsplanung ist die Plangebietsfläche mit Ausnahme des Grundstücksteils, welches für die Plangebietszufahrt genutzt werden soll, als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt, so dass das „Entwicklungsgebots“ nach § 8 Abs. 2 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 überwiegend nicht eingehalten werden kann. Die erforderlich werdende Änderung des Flächennutzungsplanes wurde aufgrund veränderter Rahmenbedingungen nicht mehr im Zuge der Berichtigung unter Anwendung des § 13b BauGB'21 vorgenommen, sondern im Rahmen eines eigenständigen Planaufstellungsverfahrens mit anschließendem Genehmigungsverfahren aufgestellt und zum Abschluss gebracht.

Mit Datum vom 18.07.2023 hat die Gemeinde Marnerdeich zur Kenntnis nehmen müssen, dass das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig mit vorgenanntem Datum entschieden hat, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat ein Urteil aufgehoben und den angegriffenen Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Der Plan leidet an einem beachtlichen Verfahrensfehler im Sinne von § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Er ist zu Unrecht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB erlassen worden. Die Vorschrift verstößt gegen Art. 3 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 der SUP-RL. Art. 3 Abs. 1 SUP-RL verlangt eine Umweltprüfung für alle Pläne nach den Absätzen 2 bis 4, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben.

Diese muss nach der Rechtsprechung des zur Auslegung des Unionsrechts berufenen Europäischen Gerichtshofs gewährleisten, dass erhebliche Umweltauswirkungen in jedem Fall von

vornherein ausgeschlossen sind. Der Gesetzgeber darf sich folglich nicht mit einer typisierenden Betrachtungsweise oder Pauschalierung begnügen.

Die Gemeinde Marnerdeich hat daher die Bauleitplanung „Am Fleet“ entsprechend einem „Regel-Aufstellungsverfahren“ aufgestellt.

Entsprechend der gemeindlichen Erörterung und Beratung wurden die Zielsetzungen und Planungsanforderungen im Rahmen des Planaufstellungsbeschlusses unter Berücksichtigung der geltenden bundes- und landesrechtlichen gesetzlichen Anforderungen wie folgt formuliert:

- Herstellung einer Verkehrsanbindung von der Nordseestraße über eine derzeit nicht bebaute Fläche als nach Norden abknickende Sackgasse mit einer großzügig konzipierten Wendeanlage, die zugleich der Erschließung rückwärtiger Bauflächen mittels öffentlicher Wohnwege dient.
- Herstellung einer 2. Feuerwehrezufahrt / Notfallzufahrt optional im Nordwesten des Plangebiets als Verlängerung / im Anschluss zur Bürgermeister-Stollberg-Siedlung (ohne Durchfahrt für die allgemeine Nutzung) bzw. als Überfahrt über den Neufelder Fleet.
- Herstellung einer straßenunabhängigen Verbindung für Fußgänger und Radfahrer aus dem Plangebiet nach Osten über den Neufelder Fleet zur Stadt Marne optional in Verbindung mit einer möglichen 2. Notfall- und Feuerwehrezufahrt.
- Berücksichtigung des Neufelder Fleets als bedeutendes Gewässer mit streifenförmigen Kompensationsflächen entlang des Ufers und Entwicklung einer breiteren Zone mit ökologischer Pufferfunktion
- Herstellung von Bereichen für die Oberflächenwasserretention als Überflutungsmulden am westlichen Fleetufer
- Umsetzung von erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen teilweise innerhalb des Plangeltungsbereichs auch zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange und Abgeltung darüber hinaus gehender Kompensationserfordernisse außerhalb des Plangeltungsbereichs durch Zuordnung geeigneter Ökokontoflächen.

Dabei fanden im Zuge der Projektentwicklung und der Bauleitplanung Berücksichtigung:

- die landschaftspflegerischen Belange und die Bereitstellung von Kompensationsflächen innerhalb des Plangebiets bzw. die vertragliche Sicherung von Kompensationsmaßnahmen, die durch den Bebauungsplan Nr. 3 ausgelöst werden, außerhalb des Plangebiets
- die Belange des Orts- und Landschaftsbilds
- die Belange der Wasserwirtschaft und der Wasserhaushaltsbilanz
- die Belange der äußeren und inneren Plangebietserschließung
- die Belange des Immissionsschutzes
- das Vermeidungs- und Minimierungsgebot und die artenschutzrechtlichen Belange jeweils nach BNatSchG

Zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB waren die beiden o. g. Bauleitplanungen aufzustellen.

Zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ nach § 8 Abs. 2 BauGB wurde die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 3 aufgestellt sowie mit der Genehmigungsfiktion zur Flächennutzungsplanänderung mit Schreiben des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport vom 20.02.2024 zum Abschluss gebracht.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Marnerdeich für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, beschrieben und bewertet wurden.

- Knickabschnitte als gemäß § 21 LNatSchG bzw. nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.
- Die Funktion des Neufelder Fleet als Biotopverbundachse wird durch einen insgesamt 12,5 m breiten Uferbereich, bestehend aus abgeflachtem Ufer, Unterhaltungstreifen und einer linearen Gehölzpflanzung, gesichert. Der Uferbereich wird gegenüber den Wohngrundstücken abge-
zäunt und nicht für die Allgemeinheit zugänglich sein.
- Innerhalb des Plangebiets erfolgt die Kompensation einer Gewässerverrohrung durch die Öffnung einer künftig nicht mehr benötigten Grabenquerung und durch die Herstellung eines neuen offenen Grabens von mind. 20,5 m Länge innerhalb einer 350 m² großen Maßnahmenfläche.
- Beeinträchtigungen eines Uferabschnitts des Neufelder Fleets werden durch zusätzliche Böschungsabflachungen und 2 Überflutungsmulden kompensiert.
- Innerhalb des Plangebiets sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG bekannt und aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten. Daher war seitens der Gemeinde Marnerdeich eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.
- Waldflächen sind innerhalb und außerhalb des Plangebiets nicht vorhanden und demzufolge auch in der Bauleitplanung nicht zu beachten.
- Beeinträchtigungen eines FFH-Gebietes, eines anderen Natura-2000-Gebietes oder eines sonstigen Schutzgebietes gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG sind nicht zu erwarten.
- Erhebliche Beeinträchtigungen bezüglich des Schutzguts Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit aufgrund von Lärmimmissionen aus Verkehrslärm oder Gewerbelärm sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung nicht zu erwarten.
- Weitere Immissionsarten waren für die Beurteilung des Planvorhabens nach Kenntnis der Gemeinde Marnerdeich nicht relevant und wurden daher nicht vertiefend betrachtet.
- In Hinblick auf Erholungsnutzungen oder Erholungsfunktionen werden keine besonderen Maßnahmen erforderlich, da hier keine erheblichen Veränderungen zu erwarten sind und planerisch mit dieser Bauleitplanung auch nicht vorbereitet werden.
- Das auf den Bauflächen und Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nur teilweise grundstücksbezogen rückgehalten, verdunstet und versickert werden. Zur Aufnahme des abfließenden Wassers werden am Ufer des Neufelder Fleets zwei Überflutungsmulden angelegt, so dass das Entwässerungssystem insgesamt entsprechend einer auf 1,2 l/s*ha gedrosselten Abflussmenge erfolgt.
- Eingriffe in das Schutzgut Kulturgüter sind nicht zu erwarten, da keine Kulturdenkmale im oder im maßgeblichen Umfeld vorhanden sind. Da sich die überplante Fläche in unmittelbarer Nähe des Neufelder Fleets befindet, der in der Archäologischen Landesaufnahme erfasst ist, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Archäologischen Landesamt 14 Tage zuvor mitzuteilen.
- Hinweise auf Kampfmittel liegen der Gemeinde Marnerdeich aufgrund der Inhalte und Darstellungen der gemeindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung und entsprechend der Landesverordnung zur Änderung der Kampfmittelverordnung vom 22.07.2015 für den Plangebiet nicht vor, können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Zufallsfunde von Munition können jedoch nicht ausgeschlossen werden und sind unverzüglich der Polizei zu melden.
- Zum Zeitpunkt der Planaufstellung konnte die Gemeinde davon ausgehen, dass keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altablagerung innerhalb des Plangebiets anzunehmen bzw. zu erwarten waren.
Sofern im Zuge der Planrealisierung Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, wird die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Dithmarschen umgehend zu benachrichtigen sein.

Die Auswirkungen der Planung bestehen entsprechend den Kenntnissen aus der parallel aufgestellten Bebauungsplanung möglicherweise im Verlust von Tierlebensräumen und Flächenversiegelungen sowie von Bäumen und Gehölzstrukturen und durch Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild sowie auf die Belange des Artenschutzes.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden folgende Maßnahmen, die vornehmlich im Zuge der Vorhabenrealisierung zu beachten sein werden, vorzusehen sein:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und zur Baufeldräumung gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schutzzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.
- Sofern jahreszeitlich bedingt eine Bauausführung während der Schutzzeit nicht vermeidbar sein sollte, sind im Plangebiet Maßnahmen zur Vergrämung von am Boden und in Röhrichten brütenden Vögeln bereits vor Beginn der Brutsaison bis zum 01. März umzusetzen. Nach dem 15. August eines Jahres ist nicht mehr mit am Boden brütenden Vogelvorkommen zu rechnen, so dass diese Vergrämungsmaßnahme nach dem 15. August beendet werden kann.
Abweichungen von den genannten Zeiträumen und sonstigen Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.
- Hinsichtlich der Beleuchtung innerhalb des Plangebiets im privaten Bereich sind die Vorgaben des (zukünftigen) § 41a BNatSchG mit dem Thema „Schutz der Insektenvielfalt“ zu berücksichtigen und zu beachten. Dies gilt auch schon für die Baufeldfreimachung und für die Bauphase.
- Eine allgemeine Zugänglichkeit und Nutzung für / durch die Bevölkerung / Anlieger der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Unterhaltungstreifen“ und „Unterhaltungstreifen mit Böschungen“ und „Grabenfläche (teilw.)“ darf zum Schutz von Natur und Landschaft (= Biotopverbund) nicht erfolgen.
- Bereitstellung der vertraglich gesicherten 11.630 Ökopunkten durch die Zuordnung von aus dem durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Nordfriesland mit dem Aktenzeichen 67.30.3-19/23 anerkannten Ökokonto.

Zudem sind nachfolgende Maßnahmen zur Verbesserung des örtlichen Klimas und zur Reduzierung von Klimaeffekten umzusetzen:

- Die Verlegung einer Gasleitung wird grundsätzlich nicht vorgesehen, so dass die Nutzung fossiler Brennstoffe eingeschränkt wird.
- Anlage von zwei Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung mit Überflutungsmulden.
- Erhalt von privaten Entwässerungsgräben innerhalb des Plangebietes.
- Anlage einer Fläche für Maßnahmen zum Ersatz einer Teilverrohrung eines offenen Grabenstücks.
- Maßnahmen zur Eingrünung des Wohngebiets, insbesondere gegenüber dem Fleet.
- Ausweisung von Grünflächen entlang des Neufelder Fleets zur Verbesserung des Biotopverbundsystems.
- Baumpflanzungen an allen Straßen- und Wegeflächen tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei.
- Dachflächen können mit Gründächern versehen werden (ergänzende Dämmwirkung, Minderung der Temperaturschwankungen und Vergleichmäßigung der Luftfeuchtigkeit).
- Dachflächen können mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ausgestattet werden (Photovoltaik, Solarthermie), wodurch ein weiterer Beitrag zur Reduzierung der Energiegewinnung aus fossilen Energieträgern geleistet wird.
- Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen gem. § 8 Abs. 1 LBO
- Flächenbezogenes Anpflanzungsgebot auf den privaten Grundstücksflächen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht festgehalten, der integrierter Bestandteil der Begründung ist.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligungen und ihre Berücksichtigung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 20.10.2021 durchgeführt worden. Es wurden von den Bürgerinnen und Bürgern Anregungen und Hinweise abgegeben, die zusammen mit den Anregungen und Hinweisen aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB in die Erarbeitung der „Entwurfsplanung“ eingestellt werden konnten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe des Bebauungsplanes Nr. 3 und parallel zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen privater Person abgegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde in der Zeit vom 30.01.2024 bis zum 23.02.2024 eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 bis 4 BauGB durchgeführt, jedoch nur zu den geänderten und ergänzten Teilen der Planung.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen privater Personen abgegeben.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13./15.06.2022 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Mit gleichem Datum wurden die Nachbargemeinden von der gemeindlichen Planung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zugleich die landesplanerische Stellungnahme nach § 11 Abs. 1 LaplaG eingeholt.

Die weitere Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 17.10.2023 bis zum 17.11.2023 (einschließlich) mit Schreiben per E-Mail vom 04.10.2023 und mit Fristsetzung bis 17.11.2023.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde in der Zeit vom 30.01.2024 bis zum 23.02.2024 eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 bis 4 BauGB durchgeführt, jedoch nur zu den geänderten und ergänzten Teilen der Planung.

Im Rahmen der o. g. Beteiligungsverfahren wurden seitens der Institutionen und der Planungsträger Anregungen und Hinweise zu folgenden Themenbereichen gegeben:

- zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- zur Sicherung von Ausgleichsflächen, innerhalb und außerhalb des Plangebiets
- zur Plangebietserschließung
- zur Sicherstellung erforderlicher Maßnahmen zur Wasserwirtschaft
- zur Querung des Neufelder Fleets, auch als 2. Feuerwehrezufahrt
- zur wohnbaulichen Entwicklung in Verbindung mit der „SUK Mikroregion Marne“

Von Seiten der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände wurden auf der Planungsebene der Bebauungsplanung keine planerisch bzw. planungsrechtlich relevanten Stellungnahmen abgegeben, die nicht im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens hätten beantwortet und in die gemeindliche Planung eingestellt werden können.

Die Anregungen und Hinweise konnten im Rahmen der gemeindlichen Gesamtabwägung zum abschließenden Beschluss im Sinne von Klarstellungen und red. Anpassungen berücksichtigt und in die Bauleitplanung eingestellt werden.

4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 3 wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung deutlich, dass mit Ausräumung landesplanerischen Bedenken zum wohnbaulichen Entwicklungsspielraums dann grundsätzliche Bedenken gegen Festsetzung und Entwicklung eines Wohngebiets nicht bestanden bzw. Anregungen und Hinweise in dem jeweiligen Planungs- und Verfahrensstand sowie in die gemeindliche Gesamtabwägung eingestellt werden konnten.

Die Anregungen und Hinweise aus den behördlichen und den sonstigen Stellungnahmen konnten mit den planerischen und teilweise konzeptionellen / planungsrechtlichen Konkretisierungen in den einzelnen Verfahrensschritten des Planaufstellungsverfahrens beantwortet und in die Planentwicklung eingestellt werden.

Die Gemeinde Marnerdeich hat sich - unterstützt durch Fachgutachten und Detaillierung im Rahmen der Bebauungsplanung - für die o. a. Planung entschieden, da hierdurch das geplante Wohngebiet „Am Fleet“ auf der Planungsebene der Bebauungsplanung in der Gemeinde Marnerdeich innerhalb des räumlich vorgegebenen Entwicklungsrahmens im Anschluss an die bebaute Ortslage der Stadt Marne vorbereitet und planungsrechtlich abgesichert werden kann.