

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Elisabeth-Sophien-Koog

1 Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 möchte die Gemeinde dem bestehenden Betrieb eine Erweiterung und eine ortsangemessene Anpassung an die aktuellen Marktanforderungen ermöglichen.

2 Verfahrensablauf

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden diese am 10.02.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es wurden folgende wesentliche Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- Aufgrund der Außenbereichslage sollte auf eine erhebliche Überschreitung des Maßes der notwendigen Nutzung zugunsten der Festsetzung einer angemessenen Grundfläche verzichtet werden.
- Die Baugrenzen sollten so gefasst werden, dass der aufgrund des Reetdachs erforderliche Abstand zwischen den Gebäuden eingehalten werden kann.
- Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW für einen Löschwasserbedarf von 48 m³/h (800 l/min) über eine Dauer von mindestens 2 h sicherzustellen.
- Im Umweltbericht des Bebauungsplanes ist die Auseinandersetzung mit artenschutzrechtlichen Belangen erforderlich.
Die Fällung und Rodung von Gehölzen ist innerhalb der gesetzlichen Schutzzeit verboten. Auch wurde der Hinweis gegeben, dass dem Wiesenvogelschutz auf Dauergrünlandflächen eine besondere Bedeutung zukommt.
Es wurden Aussagen zu den möglichen Beeinträchtigungen des vorhandenen Gewässers erwartet.
- Im Geltungsbereich befinden sich in verschiedenen Bereichen Versorgungsleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG
- Es grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.
- Die Löschwasserversorgung ist mit der Gemeinde und der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am 27.03.2012 stattgefunden.
Es wurden keine wesentlichen Hinweise und Anregungen vorgebracht.

Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Elisabeth-Sophien-Koog hat am 27.03.2012 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 3 gefasst.

Am 07.05.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Gleichzeitig wurden sie über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB unterrichtet.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 27.04.2012 bis 28.05.2012.

Es wurden folgende wesentliche Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- Vor dem Abriss von Gebäuden ist das Vorhandensein von Fledermausquartieren zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Ersatzquartiere sind einzurichten.
- Der Baum- und Gehölzbestand muss zur Wahrung des Landschaftsbildes erhalten bleiben.
- Bei Eingriffen in die umgebenden Gräben muss eine Gefährdung von Amphibien ausgeschlossen sein.

Von der Bevölkerung wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Elisabeth-Sophien-Koog hat am 17.07.2012 den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 3 gefasst.

Am 25.07.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur (1. erneuten) Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Gleichzeitig wurden sie über die (1. erneute) öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB unterrichtet.

Die (1. erneute) öffentliche Auslegung erfolgte vom 27.07.2012 bis 27.08.2012.

Es wurden folgende wesentliche Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- Die schräge Platzierung des Neubaus in der Nordostecke des Grundstücks nimmt keinen Bezug auf die Lage des historischen Pharisäerhofes und vorhandenen Strukturen. Aus städtebaulicher ist die Planung nicht akzeptabel.
- Eine Festsetzung gem. § 9 (2) i. V. m. § 12 (3a) BauGB ermöglicht es, ein den Kategorien der BauNVO entsprechendes Baugebiet festzusetzen, aber die Zulässigkeit durch entsprechende Festsetzungen zusätzlich an die konkreten Verpflichtungen des Durchführungsvertrags zu knüpfen. Dabei sind die festgesetzten Nutzungen in Bezug auf ihre Zulässigkeit als bedingte Festsetzungen zu behandeln, wobei Bedingung die entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist.
- Die Löschwasserversorgung ist aufgrund der zu großen Entfernung des Hydranten zu den Gebäuden nicht ausreichend. Es ist daher eine Löschwasserversorgung für einen Löschwasserbedarf von 48 m³/h (800 l/min) über die Dauer von mindestens zwei Stunden herzustellen. Die Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 150 m von den Gebäuden entfernt sein.
- Die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards sind einzuhalten.

Von der Bevölkerung wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Elisabeth-Sophien-Koog hat am 23.10.2012 den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 3 gefasst.

Am 14.11.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur (2. erneuten) Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Gleichzeitig wurden sie über die (2. erneute) öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB unterrichtet.

Die (2. erneute) öffentliche Auslegung erfolgte vom 19.11.2012 bis 20.12.2012.

Es wurden folgende wesentliche Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- Die Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zur Festsetzung gem. § 9 (2) sind einzuarbeiten.
- Sofern die erforderliche Löschwassermenge nicht allein über das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden kann, ist eine zusätzliche unabhängige Versorgung herzustellen. Die Einzelheiten des Nachweises und der baulichen Anforderungen, wie z.B. die vorzuhaltende Löschwassermenge und erforderliche Entnahmeeinrichtungen sind vor Ausführung mit der Bauaufsicht / Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Von der Bevölkerung wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Am 20.03.2013 wurden die eingegangenen Anregungen beraten und die Abwägung beschlossen. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 20.03.2013.

Aufgrund erheblicher Mängel wurde empfohlen, den Satzungsbeschluss zum Plan aufzuheben und das Verfahren ab dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu wiederholen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 09.12.2013 aufgehoben. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde entsprechend geändert.

Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Elisabeth-Sophien-Koog hat am 13.01.2016 den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 3 gefasst.

Am 03.02.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur (3. erneuten) Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Gleichzeitig wurden sie über die (3. erneute) öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB unterrichtet.

Die (3. erneute) öffentliche Auslegung erfolgte vom 09.02.2016 bis 10.03.2016.

Es wurden folgende wesentliche Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- Es wurde empfohlen, die Festsetzung der offenen Bauweise zu streichen
- Der überplante Bereich befindet sich gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 in einem archäologischen Interessengebiet.

Von der Bevölkerung wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Am 25.04.2016 wurden die eingegangenen Anregungen beraten und die Abwägung beschlossen. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 25.04.2016.

Aufgrund der Feststellung, dass die neuen Gebäude zum Teil außerhalb der Baugrenzen errichtet wurden, und der Streichung der Festsetzung der offenen Bauweise, die zu einem Verfahrensfehler führen würde, wurde der Satzungsbeschluss zum Plan aufgehoben und das Verfahren ab dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wiederholt.

Der Satzungsbeschluss wurde am 27.07.2016 aufgehoben. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde entsprechend geändert.

Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Elisabeth-Sophien-Koog hat am 27.07.2016 den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 3 gefasst.

Am 17.08.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur (4. erneuten) Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Gleichzeitig wurden sie über die (4. erneute) öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB unterrichtet.

Die (4. erneute) öffentliche Auslegung erfolgte vom 25.08.2016 bis 26.09.2016.

Es wurden keine wesentlichen Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebracht.

Von der Bevölkerung wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Am 02.11.2016 wurden die eingegangenen Anregungen beraten und die Abwägung beschlossen. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 02.11.2016.

3 Ergebnis der Abwägung

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:

- Die Hinweise bzgl. des Vorhandenseins von Fledermausquartieren wurden zur Kenntnis genommen und beachtet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden vermieden und die Eingriffe ausgeglichen.
- Aufgrund der Vorbelastung befinden sich keine erwähnenswerten Amphibien in den angesprochenen Gewässern.
- Die Standards zum Umwelt- und Naturschutz werden bei der Umsetzung beachtet.
- Aufgrund des bestehenden Reetdachs sind Mindestabstände zum bestehenden Haus erforderlich. Da der zur Verfügung stehende Platz begrenzt ist, ist es erforderlich, den Neubau schräg in die Ecke zu platzieren.
- Die Hinweise bzgl. der Festsetzung gem. § 9 (2) i. V. m. § 12 (3a) BauGB wurden zur Kenntnis genommen und ergänzt.
- Die Löschwasserversorgung wurde in Absprache mit der Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle abgestimmt.
- Die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards wurden eingehalten.
- Die Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zur Festsetzung gem. § 9 (2) wurden eingearbeitet.
- Die Löschwasserversorgung wurde in Absprache mit der Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle abgestimmt.
- Die Festsetzung der offenen Bauweise wurde gestrichen.
- Das archäologische Interessengebiet wurde ergänzt.

Elisabeth-Sophien-Koog, den 04. JAN. 2018



M. Claeser
Bürgermeisterin