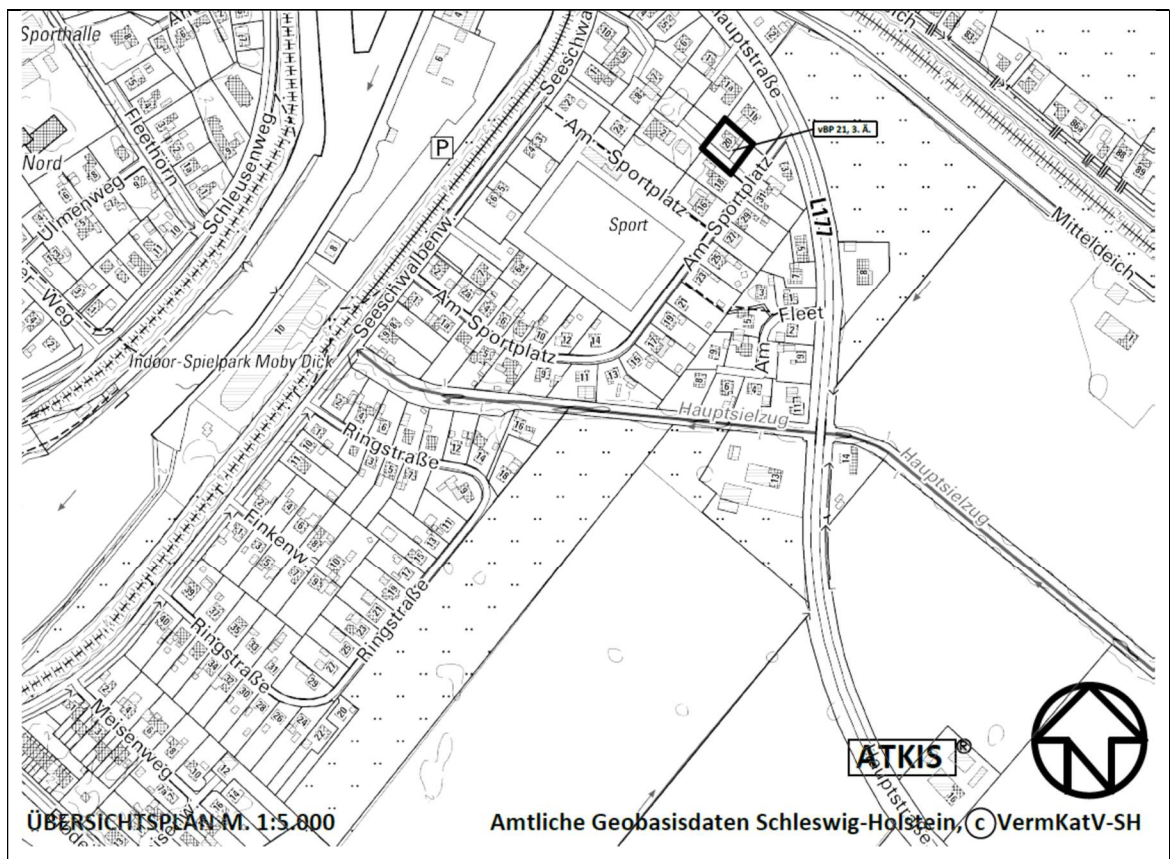


# BEGRÜNDUNG

## zum Bebauungsplan Nr. 21, 3. vorhabenbezogene Änderung der Gemeinde Friedrichskoog

für das Gebiet

„östlich der Bebauung Ringstraße, westlich der Hauptstraße (L 177), im Norden begrenzt durch den Hauptsielzug und im Süden durch die Bebauung des Meisenweges“



**PLANUNGSGRUPPE**  
Dipl.-Ing. Hermann Dirks  
Stadt- und Landschaftsplanung



Stand: Entwurf  
Datum: März 2023  
Verfasser: Dipl.-Ing. Hermann Dirks  
B.Sc. Jill Stellbrink

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Lage und Umfang des Plangebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Planinhalte .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Verkehrserschließung und -anbindung, ruhender Verkehr .....</b>	<b>4</b>
<b>6. Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>	<b>5</b>
<b>7. Artenschutz .....</b>	<b>5</b>
<b>8. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>5</b>
<b>9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....</b>	<b>6</b>
<b>10. Denkmalschutz .....</b>	<b>6</b>
<b>11. Flächenbilanz .....</b>	<b>6</b>
<b>12. Kosten .....</b>	<b>6</b>
<b>Quellenangaben und Literaturverzeichnis .....</b>	<b>7</b>

## 1. Übergeordnete Planungen

Beschlossenes Planungsziel der Gemeinde Friedrichskoog ist die „*Änderung der Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet*“.

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN SCHLESWIG-HOLSTEIN 2021 (LEP) stellt die maßgebliche raumplanerische Grundlage für die Bauleitplanung in der Gemeinde Friedrichskoog dar. Der LEP ordnet der Gemeinde Friedrichskoog keine zentralörtliche Funktion zu. Der nächstgelegene Zentralort ist die als Unterzentrum eingestufte Nachbarstadt Marne.

Der REGIONALPLAN FÜR DEN PLANUNGSRAUM IV 2005 (REG) verortet die Gemeinde Friedrichskoog entsprechend im zentralörtlichen System im Nahbereich der Stadt Marne als nächstgelegenen zentralem Ort.

Wesentliche Planungsprämissen werden unter Pkt. 3.3 - Regionale Leitlinien (hier Nr. 11) zusammengefasst; hier heißt es u.a.:

*Die Städte und Gemeinden des Planungsraums müssen eine Flächenpolitik betreiben, mit der*

- *die ausgewogene und bedarfsgerechte Entwicklung und Bereitstellung neuer Wohnbauflächen,*
- *die Sicherung einer angemessenen Bestandspflege der Wohnungsbestände*
- *und eine angemessene und gut erreichbare Infrastrukturausstattung*

*gewährleistet werden kann. Gleichzeitig sind sowohl größere Überhänge von Bauflächen als auch Leerstände von Wohnungen zu vermeiden. Dabei haben die Innenentwicklung sowie die Reaktivierung und Wiedernutzbarmachung von Baulandbrachen in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Flächen in städtebaulichen Randlagen.*

Im Regionalplan wird im Detail der Hinweis *auf amtsfreie Gemeinde* [nicht mehr aktuell], *anerkannter Erholungsort*, *Ortsteil Friedrichskoog-Spitze anerkanntes Nordseeheilbad*, *Grundschule*, *Kindergarten*, *Hafen* [nicht mehr aktuell], *Seehundstation*, *WEG* gegeben. Die Fläche des Plangebietes ist darüber hinaus als *Ordnungsraum für Tourismus und Erholung* gekennzeichnet.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 21, 3. vorhabenbezogene Änderung der Gemeinde Friedrichskoog wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der „Nachverdichtung“ von Bauflächen innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen.

Der wirksame FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) DER GEMEINDE FRIEDRICHSKOOG stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als **Wohnbaufläche - W** - dar.

Die vorliegende 3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Friedrichskoog ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedrichskoog entwickelt.

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche ca. 700 m<sup>2</sup> und befindet sich im südlichen Bereich des Siedlungskörpers der Gemeinde Friedrichskoog.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch ein vorhandenes Wohnbaugrundstück und die hieran anschließende „Hauptstraße“ (L 177),
- im Westen durch vorhandene Wohnbebauung,
- im Süden durch die Straße „Achter Groth“ sowie hier angrenzende wohnbaulich genutzte Grundstücke,
- im Osten ebenfalls durch vorhandene Wohnbaugrundstücke.

Das Gelände weist keine nennenswerte topografische Bewegung bei einer Höhe von ca. 1,5 m NHN auf.

## 3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31.12.2021 wies die Gemeinde Friedrichskoog eine Bevölkerungszahl von insgesamt 2.494 Einwohner auf. Die Gemeinde Friedrichskoog ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes Marne-Nordsee mit Verwaltungssitz in Marne.

Der Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Friedrichskoog ist seit dem Jahr 1997 rechtswirksam. Die Umsetzung der Planinhalte erfolgte partiell in den darauf folgenden Jahren. Das bisher baulich noch ungenutzte Grundstück innerhalb des vorliegenden Plangeltungsgebietes soll nunmehr verwertet werden. In diesem Zuge beabsichtigt der Grundstückseigentümer, eine gegenüber der ursprünglich vorgesehen Bauform geringfügig verdichtete Bebauung umzusetzen; hierzu soll primär das Baufenster vergrößert und die GRZ erhöht werden. Weiterhin ist vorgesehen, anstatt der bisher vorgesehenen Einzelhausbebauung eine andere Hausform entstehen zu lassen.

Die Gemeinde beschloss die vorliegende vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 aufzustellen, um den vorgetragenen Wünschen insgesamt Rechnung zu tragen und den Bebauungsplan somit zukunftssicher zu machen. Die Gemeinde Friedrichskoog sieht den Änderungskatalog insgesamt als städtebaulich vertretbar an. Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der „Nachverdichtung“ von Bauflächen innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen.

#### 4. Planinhalte

Die Baufläche innerhalb des Plangebietes wird in der **PLANZEICHNUNG - TEIL A** des vorliegenden Bebauungsplanes als **Allgemeine Wohngebiete - WA** - festgesetzt.

Als maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird für die Baufläche eine **GRZ von 0,40** festgesetzt. Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung ist in Relation zu den Werten der umgebenden Grundstücke als verträglich einzustufen.

**Die zulässige Zahl der Vollgeschosse** als Höchstmaß wird mit **I** festgesetzt.

Festgesetzte **Baugrenzen** bilden „Baufenster“ in Gestalt überbaubarer Grundstücksflächen, in denen zukünftig das Hauptgebäude platziert werden kann. Die Baugrenzen orientieren sich am Verlauf der umgebenden Verkehrsflächen.

Die vorhandene Straße „Am Sportplatz“ sichert als festgesetzte **Straßenverkehrsfläche** die Anbindung des Plangebietes an den übergeordneten Verkehr; für die Erschließung des Baugrundstückes wird die **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich** genutzt.

Als Darstellung ohne Normcharakter sind die vorhandenen Flurstücksbezeichnungen ebenso Bestandteil der Planzeichnung wie die skizzierte Lage der geplanten Bebauung.

Der **TEXT - TEIL B** des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 21 sowie der 1. Vereinfachten Änderung sind Bestandteil der vorliegenden 3. vorhabenbezogenen Änderung dieses Bebauungsplanes.

Bei gegebenem Erfordernis werden Kinder und Jugendliche in den veröffentlichten Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen, in denen der vorliegende Plan erörtert wird, gesondert angesprochen und eingeladen.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich in der Verfügung des Vorhabenträgers.

#### 5. Verkehrserschließung und -anbindung, ruhender Verkehr

Die äußere kraftverkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt durch Anschluss an die „Hauptstraße“ (L 177).

Die innere Erschließung erfolgt durch das vorhandene Straßensystem „Am Sportplatz / Achter Groth“.

Aus den Planänderung ergibt sich bezüglich der Unterbringung der ruhenden Verkehre gegenüber den bisher geltenden Regelungen kein Änderungsbedarf.

## 6. Naturschutz und Landschaftspflege

Die vorliegende vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Friedrichskoog wird gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Er dient der Optimierung vorhandener festgesetzter Bauflächen innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes. Die Anwendung des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB entbindet die Gemeinde von der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB. Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines **Umweltberichtes**, dennoch müssen die verschiedenen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinreichend geprüft werden.

Im März 2023 erfolgte eine Begehung des Änderungsbereiches. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von knapp 700 m<sup>2</sup> und stellt sich als gepflegte, artenarme Grünfläche dar. Strauch-, Gehölz- oder Gewässerstrukturen waren ebenso wie Bauten nicht vorhanden.

Durch die vorliegende vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Friedrichskoog werden keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen oder vorbereitet. Es handelt sich lediglich um eine Anpassung des Baufensters und der festgesetzten Hausform. Eine erneute Bilanzierung der geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt ist daher nicht erforderlich. Der Ausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurde bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes geregelt und ist weiterhin gültig.

## 7. Artenschutz

Durch die vorzufindenden Strukturen und durch die umliegenden Störeinflüsse (angrenzende Wohnbebauungen, Anliegerverkehr) bestehen insgesamt keine Lebensraumansprüche für die artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sowie für alle „europäischen Vogelarten“ im Sinne der Vogelschutzrichtlinie.

Mit der Realisierung der vorliegenden vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Friedrichskoog werden keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG für die streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten erwartet.

## 8. Ver- und Entsorgung

Aus der vorliegenden vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 ergeben sich keinerlei Änderungen an der bisherigen Ver- und Entsorgungssituation. Weitergehende Regelungen sind daher nicht erforderlich.

## 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB werden durch die vorliegende Planänderung nicht erforderlich. Allgemein gilt jedoch:

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff. BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 10. Denkmalschutz

Falls während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## 11. Flächenbilanz

**Tabelle 3: Flächenbilanzierung**

Bruttobauland	m <sup>2</sup>	%
Allgemeines Wohngebiet - WA -	397	54,99
Straßenverkehrsfläche	187	25,90
Straßenverkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	138	19,11
Gesamt	722	100

## 12. Kosten

Der Gemeinde Friedrichskoog entstehen durch die vorliegende Planung keinerlei Kosten. Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB geschlossen.

## Quellenangaben und Literaturverzeichnis

GEMEINDE FRIEDRICHSKOOG (1978): Flächennutzungsplan mit Begründung.

GEMEINDE FRIEDRICHSKOOG (1997): Bebauungsplan Nr. 21 mit Begründung.

GEMEINDE FRIEDRICHSKOOG (1999): Bebauungsplan Nr. 21, 1. Änderung mit Begründung.

GEMEINDE FRIEDRICHSKOOG (1999): Landschaftsplan Friedrichskoog.

GEOLOGISCHES LANDESAMT SCHLESWIG-HOLSTEIN (1981): Bodenkarte von Schleswig-Holstein 1: 25.000, Blatt Dieksand (1919). Kiel

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2005): Fortschreibung Regionalplan für den Planungsraum IV. Schleswig-Holstein Süd-West, Kreise Dithmarschen und Steinburg. Bekanntmachung des Innenministeriums – Landesplanungsbehörde – vom 4. Februar 2005 – IV 93 – 502.341

LANDESBETRIEB STRAßENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN – AMT FÜR PLANFESTSTELLUNG ENERGIE (2016): Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung; Aktualisierung mit Erläuterungen und Beispielen; in Zusammenarbeit mit dem Kieler Institut für Landschaftsökologie und dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein. Kiel

MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME, INTEGRATION UND GLEICHSTELLUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (HRSG.) 2021: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021. Kiel

### Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.05.2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.05.2021 (BGBl. I S. 1802)

FGSV - Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDESCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZ-GESETZ – BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009, in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017

RICHTLINIE 2009/147/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)

RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

Friedrichskoog, den

\_\_\_\_\_  
**- Bürgermeister -**