



Stadt Tönning  
Die Bürgermeisterin

## 1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 26 "Erweiterung Gewerbegebiet West"

### zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Baugesetzbuch

#### 1. räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 26 umfasst ein Gebiet westlich der bisherigen Ortslage südlich der Gardinger Chaussee (L 241) in der Flur 6 der Gemarkung Tönning. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 13,3 ha. Die Gewerbegebiete sind bereits voll erschlossen, bisher ist stellenweise eine bauliche Nutzung auf den Grundstücken umgesetzt.

#### 2. Anlass und Ziel der Planung

Tönning ist im Regionalplan als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen. Als solches ist die Stadt u.a. ein Schwerpunkt für die gewerbliche Entwicklung. Der B-Plan Nr. 26 der Stadt Tönning wurde im Jahr 2016 zur mittelfristigen Versorgung mit Gewerbegebietsflächen für die Entwicklung der örtlichen Wirtschaft aufgestellt. Zum Schutz der Wohnnutzung sowohl innerhalb des Gebietes als auch an Standorten außerhalb des Geltungsbereichs wurden Festsetzungen zur Gliederung der Nutzungen bzw. zur Zulassung von Gewerbebetrieben, die Lärmemissionen verursachen, getroffen. Kern der Regelungen ist die Festsetzung von Teilgebieten mit unterschiedlichen flächenbezogenen Lärmemissionskontingenten. Gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung, die nach Inkrafttreten des B-Plans veröffentlicht wurde, ist eine solche Gliederung eines Gewerbegebiets jedoch nur zulässig, wenn mindestens ein angemessen großes Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkungen vorgesehen wird, um sicherzustellen, dass alle Arten von Gewerbebetrieben im Gebiet ansiedeln können. Um die Rechtssicherheit des B-Plans Nr. 26 zu sichern, müssen die Festsetzungen dem entsprechend geändert werden. In diesem Zuge wird auch die verkehrliche Erschließung des Gebiets ergänzt, da sich aufgrund konkretisierter Grundstücksnachfragen zwischenzeitlich ergeben hat, dass auch die Möglichkeit gegeben sein sollte, zusätzliche kleinere Grundstücke für wenig flächenintensive Betriebsstätten anzubieten. Daher wird ein zusätzliches Straßenstück vorgesehen, mit dem ein Eckbereich des Gebiets kleinteiliger erschlossen werden kann. Außerdem wird die Bauweise angepasst, um eine flexiblere gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

#### 3. Verfahrensablauf

Die Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 26 erfolgte im Regelverfahren nach den §§ 2 ff. mit zweistufigem Beteiligungsverfahren einschließlich Umweltsprüfung. Der Ablauf der Bauleitplanung stellt sich wie folgt dar:

20.08.2020	Aufstellungsbeschluss
07.05. bis 07.06.2021	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB
06.10.2022	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
01.11. bis 01.12.2022	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB
19.12.2022	Satzungsbeschluss

#### 4. Beurteilung der Umweltbelange

Die Planung wird unter möglicher Schonung von Natur und Landschaft erstellt. Gegenüber der Ursprungsplanung zusätzliche erhebliche Eingriffe entstehen durch die Planänderung nur in unwesentlichem Umfang. Die gesetzlichen Umweltschutzziele werden durch Berücksichtigung der jeweiligen Belange im Aufstellungsverfahren und bei der Abwägung beachtet.

#### 5. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Ergebnisse der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung werden zusammengefasst.

Das Landesamt für Landwirtschaft, Umweltschutz und ländliche Räume (LLUR), Flensburg hatte mit Schreiben vom 22.11.2022 folgende Stellungnahme abgegeben: „Den Ausführungen zum Immissionsschutz (P. 3.4) wird von hier aus nicht gänzlich gefolgt. Passive Schallschutzmaßnahmen sind nicht geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm zu vermeiden. Im Rahmen der Zulassung- und Überwachungsebene kann es daher zu wesentlichen Problemen kommen.“ Dem nachstehenden Abwägungsvorschlag ist die Stadtvertretung gefolgt: „Nach Rücksprache mit dem Landesamt bestehen die Bedenken nur, wenn passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, um Überschreitungen der geltenden Grenz- oder Richtwerte zu kompensieren. Im vorliegenden Fall sind die Maßnahmen jedoch nur als allgemeine Zulässigkeitskriterien für neu ansiedelnde Betriebe zur vorbeugenden Vermeidung von Konflikten vorgesehen. Unter dieser Prämisse können die Festsetzungen akzeptiert werden.“

Der Kreis Nordfriesland, Untere Naturschutzbehörde, hatte mit Schreiben vom 22.11.2022 folgende Stellungnahme abgegeben: „Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wird hinsichtlich der oben genannten Planung folgende Stellungnahme abgegeben: Im Umweltbericht werden die Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans ausgelöst werden, mit 240 m<sup>2</sup> ermittelt. Gemäß §18 (1) Bundesnaturschutzgesetz ist bei der Änderung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Es wird daher notwendig, den erforderlichen Ausgleich bis zum Satzungsbeschluss konkret zu benennen und zu sichern. Die Lage der Ausgleichsfläche bitte ich mir bis zum Satzungsbeschluss mitzuteilen, um meine fachliche Stellungnahme zu den geplanten Maßnahmen verfassen zu können. Von den anderen beteiligten Abteilungen meines Hauses wurden keine Anregungen gemacht. Eine Kopie meiner Stellungnahme werde ich an das Innenministerium in Kiel zur Kenntnisnahme senden.“ Dem nachstehenden Abwägungsvorschlag ist die Stadtvertretung gefolgt: „Dem Hinweis wird gefolgt und der Ausgleich bis zum Satzungsbeschluss benannt und gesichert.“ Der Ausgleich erfolgt de facto über das Ökokonto zur Flur 27, Flurstück 31, „ehemalige Klärteiche“ in Größe von 240 m<sup>2</sup>.

Das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Landesplanung, hatte mit Erlass vom 29.11.2022 bezüglich der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung folgende Stellungnahme abgegeben: „Die Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im GE-Gebiet sind grundsätzlich geeignet, gemäß Kapitel 2.8 Ziffer 11 LEP 2010 bzw. Kapitel 3.10 Ziffer 7 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP 2010 eine den Zielen der Raumordnung zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessive Einzelhandelsansiedlungen auszuschließen. Im Hinblick auf den wohnungsfern gelegenen Standort des Gewerbegebietes ist zusätzlich der Handel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs auszuschließen (Maßgabe). Diese Einrichtungen sollen wohnungs- und verbraucher-nah angesiedelt werden.“ Dem nachstehenden Abwägungsvorschlag ist die Stadtvertretung gefolgt: „Die Stadt teilt nicht die Interpretation der Ziele der Raumordnung, dass die lediglich untergeordnete Einzelhandelsnutzung in Gewerbegebieten, die nur als „Nebenprodukt“ einer anderen gewerblichen Betriebstätigkeit aufgenommen werden darf, zu sukzessiven Einzelhandelsansiedlungen führt, die zentrale Versorgungsbereiche der Stadt gefährden könnten. Dabei sei auch darauf hingewiesen, dass die in Frage stehende Festsetzung im rechtsgültigen und nicht beanstandeten B-Plan 26 bereits gültig ist und mit der vorliegenden Änderung nicht verändert werden soll. Eine wei-

tergehende Einschränkung des bisher festgesetzten „Handwerkerprivilegs“ bezüglich untergeordneter Einzelhandelsnutzung sieht die Stadt unter dem Gesichtspunkt einer gerechten städtebaulichen Abwägung im Hinblick auf den gesetzlich vorgegebenen Gebietszweck von Gewerbegebieten als nicht gerechtfertigt an. Eine Beschränkung der Verkaufsflächengröße in einem Angebots-Bebauungsplan als Feinsteuerung der zulässigen Art der baulichen Nutzung kann nur entweder bezogen auf allgemein (höchstrichterlich) festgestellte Betriebstypen oder auf der Grundlage lokal festgestellter besonderer Betriebstypengrößen, z.B. im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens, erfolgen. Beide Grundlagen sind vorliegend nicht gegeben, so dass die Stadt nicht die Möglichkeit sieht, eine Verkaufsflächenbegrenzung rechtssicher festzusetzen.“

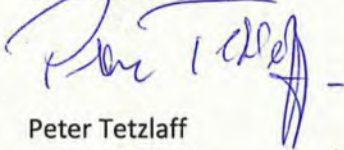
Weitere planungsrelevante Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

6. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Da lediglich eine Änderung zur bestehenden Bauleitplanung vorgenommen wird, kann auf eine Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten verzichtet werden.

Tönning, 21.12.2022

In Vertretung



Peter Tetzlaff  
Erster Stadtrat