

Ministerium für Inneres, Kommunales,  
Wohnen und Sport | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Landesplanungsbehörde

Büro OLAF  
Süderstraße 3  
25885 Wester-Ohrstedt  
nur per Mail an: m.maeurer@olaf.de

Ihr Zeichen: /  
Ihre Nachricht vom: 15.03.2023  
Mein Zeichen: IV 624 - 28747/2023  
Meine Nachricht vom: /

Daniel Möller  
daniel.moeller@im.landsh.de  
Telefon: +49 431 988-1828  
Telefax: +49 431 988-6-141828

05. April 2023

**nachrichtlich:**

Amt Mittleres Nordfriesland  
Der Amtsvorsteher  
Theodor-Storm-Straße 2  
25821 Bredstedt

mit einer Kopie  
für die Gemeinde  
Reußenköge

nur per Mail an:

Kreis Nordfriesland  
Der Landrat  
Fachdienst Klimaschutz und  
nachhaltige Raumentwicklung  
Postfach 11 40  
25801 Husum

nur per Mail an: planung@nordfriesland.de

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport  
Referat IV 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht)

im Hause

**Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungs-gesetz (LaplaG) i.d.F. vom 27. Januar 2014 (GVObI. Schl.-H. S. 8), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung des kommunalen Finanz-ausgleichs vom 12. November 2020 (GVObI. Schl.-H. S. 808);**

- **27. Änderung des Flächennutzungsplans und**
- **Bebauungsplan Nr. 20 „SO Wohnmobilstellplatz und Ferienhäuser“ der Gemeinde Reußenköge, Kreis Nordfriesland**
- **Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB – Ihr Schreiben vom 15.03.2023**

Mit dem im Betreff genannten Schreiben wird über die Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Reußenköge informiert. Wesentliches Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere touristische Entwicklung. Im Bereich des Deichübergangs zur Hamburger Hallig soll das touristische Angebot um einen kleinen Shop für regionale Produkte, eine Sanitäreanlage, weitere ca. 30 Wohnmobilstellplätze und ein Angebot von vier Ferienhäusern ergänzt werden. Dafür soll eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Camping und Ferienhäuser dargestellt bzw. Sondergebiete der Erholung dienend mit der Zweckbestimmung Camping, Wohnmobilstellplatz sowie der Erholung dienend mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet festgesetzt werden.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,88 ha auf und befindet sich im Westen der Gemeinde Reußenköge am Deichübergang zur Hamburger Hallig, nördlich des Hamburger Hallig-Weges.

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Zu dem Planungsvorhaben der Gemeinde Reußenköge wird auf der Grundlage der vorgelegten Planunterlagen aus landes- und regionalplanerischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die im Zuge einer solchen Bauleitplanung maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, *GVOBl. Schl.-H. 2021 Seite 1409*) – **LEP-Fortschreibung 2021** – sowie dem Regionalplan für den Planungsraum V (*Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747*) – **RPI V**. Darüber hinaus sind die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 Kapitel 3.5.2 (Windenergie an Land) vom 06.10.2020 (LEP-Teilfortschreibung-VO, *GVOBl. Schl.-H. Seite 739*) – **LEP Wind** – sowie die Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum I in Schleswig-Holstein Kapitel 5.8 (Windenergie an Land) vom 29.12.2020 (Regionalplan I-Teilaufstellung-VO, *GVOBl. Schl.-H. Seite 1082*) – **RPI Wind** – maßgeblich.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich der Gemeinde. Zwar befindet sich das Plangebiet in der Nähe von einer im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen Tourismus und Lager, jedoch besteht keine verbindliche Bauleitplanung für diesen Bereich, Baurechte in Form eines Bebauungsplans existieren somit nicht.

Grundsätzlich gilt, dass neue Bauflächen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden sollen (vgl. Kapitel 3.9 Abs. 2 LEP-Fortschreibung 2021). Der Standort widerspricht zunächst diesem Grundsatz.

Darüber hinaus ist gemäß Kapitel 3.9 Abs. 4 LEP-Fortschreibung 2021 der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu beachten. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB, im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie in Be-

reichen gemäß § 34 BauGB. Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten. Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen. Dies ist bei der Standortbegründung entsprechend zu berücksichtigen und darzulegen.

Das Plangebiet selbst schließt nur an offensichtlich wohnbaulich genutzte Außenbereichsstandorte an. Hinsichtlich der geplanten Errichtung von vier Ferienhäusern ist daher Kapitel 4.7.3 Abs. 4 LEP-Fortschreibung 2021 zu beachten. Demnach sind Ferienhausgebiete zwingend im Anschluss an vorhandene (gegebenenfalls auch touristisch geprägte) Bauflächen vorzusehen. Auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen ist derzeit nicht erkennbar, inwieweit diesem Ziel der Raumordnung Rechnung getragen wird.

Das Ortentwicklungskonzept der Gemeinde Reußenköge, auf das in den Planunterlagen verwiesen wird, sieht für den Bereich des Amsinck-Hauses nur die Entwicklung eines größeren Wohnmobilstellplatzes vor. Die Errichtung von Ferienhäusern ist nicht thematisiert. Insofern bestehen hinsichtlich dieses Teilvorhabens grundsätzliche Bedenken.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Nutzungs- und Betriebskonzepte für Ferienhausgebiete dauerhaft eine touristisch-gewerbliche Nutzung gewährleisten sollen; ein Dauerwohnen ist auszuschließen (vgl. Kapitel 4.7.3 Abs. 4 (G) LEP-Fortschreibung 2021).

Das Teilvorhaben der Umsetzung eines Wohnmobilstellplatzes ist als Errichtung eines Campingplatzes anzusehen. Gemäß § 1 der Camping- und Wochenendplatzverordnung sind Campingplätze im Sinne dieser Verordnung Plätze, die während des ganzen Jahres oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und die im Rahmen einer Erholungsnutzung nach § 10 Baunutzungsverordnung zum Aufstellen und zum vorübergehenden Bewohnen von mehr als fünf Wohnwagen, Zelten oder Campinghäusern bestimmt sind. Dies trifft hier zu. Insofern gelten die Ziele und Grundsätze der LEP-Fortschreibung 2021 für Camping- und Wochenendplätze.

Sie sollen grundsätzlich nicht in unmittelbaren Küsten- und Uferbereichen ausgewiesen und nach Möglichkeit im Anschluss an vorhandene (gegebenenfalls auch touristisch geprägte) Bauflächen vorgesehen werden (vgl. Kapitel 4.7.3 Abs. 5 LEP-Fortschreibung 2021). Auch diesbezüglich lässt die Begründung derzeit nicht erkennen, wie der Standort im Sinne des o. g. Grundsatzes begründet werden kann.

Zu den textlichen Festsetzungen unter Teil B Nr.1 „Art der Nutzung“ im Entwurf des B-Plans Nr. 20 wird zur Sicherstellung, dass kein großflächiger Einzelhandel entsteht, ange-regt, entsprechende Festsetzungen zu den Verkaufsflächen aufzunehmen.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nach hiesiger Auffassung innerhalb eines Vorranggebietes für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich liegen könnte sind. Hierzu zählt u. a. ein Küstenstreifen bis 50 Meter landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen (vgl. Kapitel 6.6.1 Abs. 1 LEP-Fortschreibung 2021). Damit hätten die Belange des Küstenschutzes und der Anpassung an die Folgen der Klimaveränderung gegenüber konkurrierenden Raumnutzungsansprüchen Vorrang (vgl. Kapitel 6.6.1 Abs. 2 LEP-Fortschreibung 2021). Vor diesem Hintergrund ist zwingend eine Abstimmung mit der zuständigen Küstenschutzbehörde erforderlich, um diesem Belang entsprechend Rechnung zu tragen. Die Abstimmung ist in den Planunterlagen zu dokumentieren.

Auch wenn nicht verkannt wird, dass die Gemeinde Reußenköge durch eine sehr disperse Siedlungsstruktur und zusätzlich eine sehr starke Windenergienutzung geprägt ist, bedarf es für eine Verfestigung des Außenbereichsstandortes durch die vorgesehene Planung einer vertieften Auseinandersetzung mit den o. g. Bedenken und Hinweisen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Aus Sicht des **Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht**, werden ergänzend folgende Hinweise gegeben:

In städtebaulicher Hinsicht ist die Planungsabsicht der Gemeinde, das bestehende touristische Angebot aufgrund der ermittelten Nachfrage insbesondere durch zusätzliche Wohnmobilstellplätze in inhaltlicher Übereinstimmung mit den Zielen des Ortsentwicklungskonzeptes in dem vorgesehenen Bereich zu erweitern, zunächst nachvollziehbar. In den Planunterlagen sollte allerdings nachvollziehbar dargestellt werden, aus welchen Gründen die hiesige Planung bei der Flächenauswahl von der im OEK dargestellten Erweiterungsfläche nördlich des Amsinck-Hauses abweicht.

Die Errichtung von Ferienhäusern ist dagegen soweit ersichtlich nicht inhaltlicher Bestandteil des OEK. Aufgrund der abgesetzten Außenbereichslage ist grundsätzlich auf eine behutsame und flächenschonende (touristische) Entwicklung mit entsprechend landschaftsverträglichen Nutzungsansätzen abzustellen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich für den Nutzungszweck „Ferienhäuser“ das Erfordernis für eine das gesamte Gemeindegebiet umfassende Alternativenprüfung mit dem Ziel einer räumlichen Anbindung an bebaute bzw. baulich vorgeprägte Bereiche. Da Ferienhäuser überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung dienen (sollen), wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass ein Dauerwohnen in diesen Gebieten durch geeignete Festsetzungen und Instrumente auszuschließen ist.

Im Übrigen wird auf Folgendes hingewiesen:

- F-Plan: die Rechtsgrundlage zur Darstellung einer Sonderbaufläche (§ 10 BauNVO) ist zu ergänzen und die allgemeine Art der baulichen Nutzung hinreichend zu bestimmen. Die Zweckbestimmung ist ebenso in der Planzeichnung anzugeben.
- B-Plan: die beabsichtigte Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Ferienhäuser/Camping, Wohnmobilstellplatz) ist sowohl im Teil B als auch in der Planzeichnung zu harmonisieren; die Festsetzungen sind dabei klar und eindeutig voneinander zu trennen (Beispiel: Übereinstimmung Zweckbestimmung SO 1 und SO 2 in Planzeichnung und Textteil; SO-Bezeichnung etc.).
- B-Plan: die textliche Festsetzung 1 (1), wonach vier Ferienhäuser zulässig sind, ist unzulässig, da es dafür keine Rechtsgrundlage gibt. Über § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wäre es allenfalls möglich, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festzusetzen. Soll eine Begrenzung der max. Anzahl zulässiger Ferienhäuser erfolgen, ist dies indirekt über die überbaubare Grundstücksfläche, das Maß der baulichen Nutzung oder die Bauweise i.S. der §§ 16, 22 und 23 BauNVO möglich. Mit der gewählten Festsetzung einer GR von 1035 m<sup>2</sup> ist derzeit nicht sichergestellt,

dass die beabsichtigte Anzahl Ferienhäuser in dem beabsichtigten bzw. erforderlichen Umfang tatsächlich umsetzbar sind. Die Gemeinde ist daher gehalten, zu prüfen, ob sich das Planungsziel unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten durch eine Begrenzung der Grundfläche i.S. des § 10 Abs. 4 S. 2 BauNVO erreichen lässt.

- soweit aufgrund der Lage des Vorhabens natur- oder küstenschutzrechtliche Belange berührt sind oder entsprechende Ausnahme- und Befreiungserfordernisse ausgelöst werden, wird eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden empfohlen.

gez.