



KREIS NORDFRIESLAND DER LANDRAT

FD Klimaschutz und nachhaltige Raumentwicklung
Hauptsachgebiet Planung und GIS



.....
Kreis Nordfriesland · Postfach 11 40 · 25801 Husum

Büro OLAF
Süderstraße 3
25885 Wester-Ohrstedt

Herrn Amtsdirektor des
Amtes Mittleres Nordfriesland
Theodor-Storm-Str. 2
25821 Bredstedt

Ihre Zeichen:

Unsere Zeichen: 4.62.2.05-Reußenköge

Auskunft gibt :
Durchwahl :
Zimmer-Nr. :
Email :

Husum, 06.11.2023

27. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „SO Wohnmobilstellplatz und Ferienhäuser“ der Gemeinde Reußenköge

Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zusammenfassend für die von mir zu vertretenden öffentlichen Belange und die beteiligten Abteilungen meines Hauses nehme ich zu dem Entwurf wie folgt Stellung:

Stellungnahme des FD Bauen und Ordnung, Brandschutzes Zum B-Plan

Das Sondergebiet "Ferienhäuser" verfügt über keine separate Erschließung, sondern wird über das Sondergebiet "Camping" erschlossen. Aufgrund der Entfernung zur öffentlichen Verkehrsfläche von deutlich mehr als 50 m muss eine entsprechende Zufahrt zu den Ferienhäusern errichtet werden.

Im Bereich vor den Ferienhäusern ist eine ausreichende Bewegungsfläche für die Fahrzeuge der Feuerwehr mit einer Größe von mindestens 7 m x 12 m sowie eine Wendefläche / ein Wendehammer mit einzuplanen.

Die Zufahrt, Bewegungsfläche und Wendefläche müssen den Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in Verbindung mit der DIN 14090 entsprechen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Fahrwege auf Campingplätzen gemäß § 4(2) CW-VO (Camping- und Wochenendplatzverordnung) mindestens 5,5 m breit sein müssen (geplant 5,0 m). Abweichend genügen 3,0 m, wenn die Fahrwege über Ausweichstellen verfügen oder es sich um Fahrwege mit Richtungsverkehr handelt.

Für den Geltungsbereich Sondergebietes 1 (Ferienhäuser) muss als Grundschutz eine den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW entsprechende Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h für eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt werden.

.....
Hausanschrift
Marktstraße 6
25813 Husum

Telefonische Sprechzeiten
Mo. u. Do. 8:30 - 12:00 Uhr
und 14:00 - 16:00 Uhr
Online-Terminbuchung erforderlich

Kommunikationsverbindungen
Telefon (0 48 41) 67-0
Telefax (0 48 41) 67-265
www.bau.nordfriesland.de

Bankverbindung
Nord-Ostsee Sparkasse
IBAN DE67 2175 0000 0000 0031 86
BIC NOLADE21NOS

Reußenköge

Die Löschwasserentnahmestellen sollen in einer Entfernung von nicht mehr als 75 m Lauflänge zum Zugang eines Grundstücks liegen (hier: 75 m zur erforderlichen Bewegungsfläche vor den Ferienhäusern).

Für den Geltungsbereich des Sondergebietes 2 (Campingplatz) muss als Grundschutz eine den Vorgaben der Camping- u. Wochenendplatzverordnung entsprechende Löschwasserversorgung von mindestens 400 l/min (24 m³/h) in höchstens 200 m Entfernung zu jedem Standplatz/ Aufstellplatz für eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt werden. Im Bereich der Versorgungsgebäude ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 800 l/min (48 m³/h) erforderlich, wobei die nächste Entnahmestelle maximal 100 m vom Gebäude entfernt liegen soll.

Sofern die erforderliche Löschwassermenge für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht allein über das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden kann (z.B. aufgrund der Verringerung der Rohrdurchmesser bei Neuanlagen zur Vermeidung stehenden Wassers und der damit verbundenen Verkeimung), ist eine zusätzliche unabhängige Versorgung (z.B. über Löschwasserbrunnen nach DIN 14220, offene Gewässer, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230) herzustellen.

Die Einzelheiten des Nachweises sind vor Ausführung mit der Bauaufsicht/Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Für die weitere Planung des Campingplatzes sind die Vorgaben der Camping- und Wochenendplatzverordnung (CWVO vom 30.05.2022) zu beachten und umzusetzen. Brandschutztechnisch sind hier insbesondere die §§ 4 und 7 zu benennen. So muss der Campingplatz u.a. durch Brandgassen in Abschnitte unterteilt werden, sodass sich in jedem Abschnitt maximal 20 Stand- oder Aufstellplätze befinden.

In der vorliegenden Planung wird die o.g. Anzahl an Standplätzen überschritten, sodass eine Unterteilung durch Brandgassen mit einzuplanen ist.

Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde

Zum B-Plan

In der Begründung zum Bebauungsplan, dass keine erheblichen zusätzlichen Emissionen u.a. von Licht zu erwarten sind. Da das Plangebiet jedoch in unmittelbarer Nähe zu Naturschutz-, FFH- und Vogelschutzgebiet liegt, kann durch den Betrieb des Planungsgebietes und seine dortigen Gäste zu Lichtemissionen kommen, die einen negativen Einfluss auf die in den angrenzenden Schutzgebieten vorkommenden Tierarten, insbesondere Avi- und Insektenfauna, haben können.

Es wird daher eine Auseinandersetzung mit dem Thema naturverträgliche Beleuchtung für erforderlich gehalten. Demnach sind die eingesetzten Leuchtmittel möglichst natur- und insektenfreundlich zu wählen und die Beleuchtungen auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Insektenfreundliche Leuchtmittel sind bspw. LED- oder NAV-Lampen mit warmweißem Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil, das über eine Temperatur von unter 3.000 K verfügt. Die Lichtkegel der Lampen sind dabei möglichst nach unten zum Erdboden zu richten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen über ein Ökokonto kompensiert werden. Das Ökokonto ist mit Az. zu benennen. Die Fläche (Flurstücksbezeichnung) und die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen des Ökokontos sind im Umweltbericht inhaltlich und kartographisch darzustellen. Dabei ist die tatsächliche Ausgleichsfläche und nicht das Ökokonto als Ganzes flächenscharf darzustellen. Ferner ist der Ausgleich über ein Ökokonto im Umweltbericht zwingend sowohl als m²-Größe festzusetzen als auch in Ökopunkten als Äquivalent anzugeben.

Die vertragliche Vereinbarung zum Ökokonto ist als Anlage dem Bebauungsplan beizufügen und muss mir vor Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Sofern sich das Ökokonto in einem anderen Gemeindegebiet befindet, ist die Fläche ggf. durch interkommunale Vereinbarungen bzw. durch eigene Darstellungen der anderen Gemeinde im Flächennutzungsplan zu sichern.

Zur Führung des Kompensationskatasters und des entsprechenden Ökokontos bitte ich um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist.

Stellungnahme des FD Klimaschutz und nachhaltige Raumentwicklung, Planung

Zum B-Plan

Ich weise zum Entwurf des Bebauungsplans beratend auf folgendes hin:

- Die Rechtsgrundlage der textlichen Festsetzung Nr. 1 zur Art der Nutzung muss sich auf §§ 1 und 11 (nicht 4) BauNVO beziehen.

Reußenköge

- Die Plangeberin ist gehalten in der Begründung das darzulegen, was für die planerische Abwägung von Bedeutung ist und sollte daher nicht nur die Inhalte des VEP erläutern, sondern auch auf die in dieser Hinsicht wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages eingehen.
- Ich weise außerdem vorsorglich darauf hin, dass Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und vorhabenbezogener Bebauungsplan aufeinander Bezug nehmen sollten in der Hinsicht, dass auf den allen beteiligten Planwerken vermerkt wird, was ansonsten noch zur Satzung gehört (Planzeichnung - Teil A, Textliche Festsetzungen – Teil B, VEP) und dass auch bei der späteren Ausfertigung darauf zu achten ist, dass die Pläne sich textlich aufeinander beziehen (sofern nicht körperlich miteinander verbunden sind) und dass sie auch beide auszufertigen und bekannt zu machen sind.
Dabei ist der VEP obligatorischer Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB und damit auch Bestandteil der Satzung und bestimmt die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet gemäß § 30 (2) BauGB mit. Das bedeutet, dass die Unterlagen, die im Rahmen der Baugenehmigung eingereicht werden, nicht von den Inhalten des VEP abweichen dürfen.

Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde

Zum B-Plan

Zum B-Plan:

- Im B-Plan wird der Bezug zum den Vorhaben- und Erschließungsplan und die Angabe, dass dieser Teil dieser Satzung ist, nicht erwähnt.
- Es sind ausschließlich Wohnmobilstellplätze festgesetzt, somit wären Wohnwagenstellplätze nicht zulässig. Gemäß §1 Abs. 3 CWVO sind Wohnmobile aber motorisierte Wohnfahrzeuge. Es wird empfohlen den Ober-Begriff „Wohnwagen gemäß § 1 Abs. 3 CWVO“ zu verwenden, da dort z. B. auch Wohnwagen und ähnlicher definiert ist.
- Im SO I darf die festgesetzte Grundfläche (GR: 400 m²) gemäß § 19 Abs. 4 (Nr. 2 BauNVO?) um 50 % für Nebennutzungen und Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO?) überschritten werden.
Bedeutet dies, dass die Grundflächen für Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten in der Grundfläche von 400 m² mit enthalten sein müssen, da die Überschreitung von 50 % für diese nicht festgesetzt ist?
- Im SO II ist die GR 400 m² festgesetzt. Für die Erschließungswege, Wohnmobilstellplätze und Nebenanlagen eine Überschreitung von 2.100 m² zulässig. Gilt die Überschreitung von 2.100 m² auch für die Fläche des „Platzes zum Sitzen“ oder muss diese Fläche in der GR 400 m² enthalten sein?

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan:

- Die hier im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäude, Anlagen und Flächen sind wie dargestellt / festgesetzt umzusetzen. Eine evtl. Änderung der Lage, Größe, Anzahl, Nutzung oder ähnliches wäre nicht zulässig.
- Wie ist die Art der Nutzung für den „Platz zum Sitzen“ definiert? Welche Nutzung dort geplant oder festgesetzt ist, ist weder im VEP, noch im B-Plan oder in der Begründung beschrieben.
- Die drei Stellplätze der beiden westlichen Ferienhäuser werden von der südlichen Campingplatzfläche angefahren.
Wie soll der Stellplatz am östlichen Ferienhaus angefahren werden?
Hier ist eine Zufahrt von Norden festgesetzt, die über ein anderes hier nicht dargestelltes Flurstück führen müsste. Diese wäre über eine Baulast zu sichern, wenn die betroffenen Flurstücke nicht vereinigt sind.
- Was stellen die Mittel-Linien im Gebäude „Shop / Lager / Büro“ und „Sanitärgebäude“ dar? Stellt diese Mittel-Linie jeweils die Firstrichtung des festgesetzten Sattel- oder Walmdaches bzw. Krüppelwalmdaches dar? Eine Unterteilung in die unterschiedlichen Nutzungen geht rechnerisch nicht mit den hier angegebenen Flächenangaben nicht auf.

Reußenköge

Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde

Zum B-Plan

Das Vorhaben ist grundsätzlich genehmigungsfähig. Südlich vom Vorhabengebiet befindet sich der Deichübergang zur Hamburger Hallig. Von der Deichkrone aus ist die Kulturlandschaft sowohl in den Sönke-Nissen-Koog hinein, als auch nach Westen zur Seeseite, zur Hamburger Hallig hin, erfahrbar. Um landseitig beim Weg auf den Deich nicht zu sehr von der Sicht auf die Wohnwagen beeinträchtigt zu sein, soll die südliche Grundstücksgrenze durch eine Hecke eingegrünt werden. Zur klaren Abgrenzung des Bereiches wäre eine Eingrünung auf der Westseite zudem wünschenswert.

Materialien und Farben der baulichen Objekte sind mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.

Stellungnahme der unteren Wasserbehörde

Zum B-Plan

Für das Vorhaben ist ein Nachweis gemäß den „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW 1“ zu führen. Die Erschließung des Plangebietes kann nur dann als gesichert gelten, wenn die Untere Wasserbehörde aufgrund des Nachweises eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplante Regenwasserbeseitigung in Aussicht stellen kann.

Ich weise darauf hin, dass für die geplante Gebietskläranlage eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen ist. Dazu ist der sichere Betrieb sowohl für die Sommersaison, als auch im Winter nachzuweisen.

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.

Im Auftrag
Gez.