



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, 17.04.2023

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

Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

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

Die Stellungnahme der unteren Wasser,-Boden-und Abfallbehörde steht noch aus und wird Ihnen direkt zugesandt

Stellungnahme des 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 sind eine entsprechende Zufahrt und Bewegungsfläche sowie ggf. Wendemöglichkeiten einzuplanen. Die Zufahrt, Bewegungsfläche und ggf. Wendeflächen müssen den Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in Verbindung mit der DIN 14090 entsprechen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

Die Löschwasserentnahmestellen sollen in einer Entfernung von nicht mehr als 150m (tatsächliche Weglänge) zu Gebäuden bzw. von höchstens 75 m Lauflänge zum Zugang eines Grundstücks liegen.

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

.....
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

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.

Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde

Zum F+B-Plan

Die Bauleitplanung findet in einem baurechtlichen Außenbereich statt, der bisher insbesondere durch Tagestouristen geprägt ist. Für Übernachtungsgäste besteht keine gewachsene Infrastruktur. Mit dem Vorhaben ginge eine bauliche Zersiedelung im Außenbereich unmittelbar angrenzend an ein Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiet sowie Naturschutzgebiet einher. Eine Zunahme an Störungen bzw. erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete sind auszuschließen. Zu der Betroffenheit der Schutzgebiete sind ebenso wie zum Artenschutz entsprechende Aussagen zu treffen. Der Standort ist auf mögliche Alternativstandorte und tatsächliche Bedarfe hin zu prüfen. Hierfür kommen insbesondere siedlungsnahen Standorte mit ggf. gewachsenen Strukturen und entsprechender Infrastruktur in Frage. Unmittelbar südlich angrenzend befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (Sielzug mit beidseitig breitem Röhrichtgürtel). Auch hierzu sind Aussagen zu treffen und erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

Weitere naturschutzfachliche Untersuchungen über den nach § 1a Baugesetzbuch gängigen Ermittlungen und Bewertungen der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) und den hier genannten Anregungen werden nicht für erforderlich gehalten.

Stellungnahme des FD Klimaschutz und nachhaltige Raumentwicklung, Planung

Zum B-Plan

Ich weise zum Entwurf des Bebauungsplans beratend auf folgendes hin:

- Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich laut Überschrift um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, es weist aber nichts Anderes darauf hin, dass dem so ist. Ein obligatorischer Bestandteil dieses Plans wäre der Vorhaben- und Erschließungsplan. Dabei muss es sich nicht zwingend um einen eigenständigen Plan handeln; wenn Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogener Bebauungsplan kongruent sind, muss aber auch ‚Vorhaben- und Erschließungsplan‘ auf der Satzung stehen.
Des Weiteren verweise ich auf § 12 (3a) Satz 1 BauGB:
„Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebietes auf Grundlage der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 (2) BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“
- Alle Versiegelungen, die durch die geplanten Haupt- und sonstige Nutzungen entstehen, müssen sich in der festgesetzten GRZ bzw. der zulässigen Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO wiederfinden. Daran fehlt es hier.
- Die Festsetzung einer Anzahl von Ferienhäusern wäre in einem Vorhaben- und Erschließungsplan möglich, in einem Angebotsbebauungsplan hingegen nicht. Aus der Festsetzung geht nicht hervor, wie viele Ferienwohn-Einheiten je Ferienhaus zulässig sind, auch wird weder eine Bauweise festgesetzt noch wird die Größe der einzelnen Häuser irgendwie beschränkt.

Reußenköge

- In den textlichen Festsetzungen findet sich ein Hinweis auf die Ordnungswidrigkeiten im Zusammenhang mit örtlichen Bauvorschriften, es sind aber gar keine örtlichen Bauvorschriften vorhanden.
Um ein Einfügen in das einzigartige und sensible Landschaftsbild zu gewährleisten, sollten örtliche Bauvorschriften durchaus festgesetzt werden.
- Die zu Beginn der textlichen Festsetzungen genannte Fassung der BauNVO ist nicht korrekt.
- In der Planzeichenerklärung wird die Firsthöhe aufgeführt; diese ist aber in der Planzeichnung nicht festgesetzt.

Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde

Zum B-Plan

Bzgl. der textlichen Festsetzungen:

Zu Ziffer 1:

Hiernach sind 4 Ferienhäuser zulässig.

Dies ist unbestimmt, so dass nicht ersichtlich ist, ob bis zu 4 Ferienhäuser oder zwingend 4 Ferienhäuser dort zulässig wären. Es wäre somit auch ein Ferienhaus, in dem sich unbestimmt viele Ferienwohnungen befinden, zulässig.

Des Weiteren ist im B-Plan ein Shop für die Versorgung der Anlage und den Verkauf regionaler Produkte festgesetzt. Wie wird das Sortiment der „regionalen Produkte“ definiert?

In der Begründung zum B-Plan wird auf Seite 2 von einem „kleinen Angebot von 4 Ferienhäuser“ geschrieben.

Zu Ziffer 2:

Im B-Plan im SO 1 (Ferienhäuser) darf eine max. Grundfläche (GRZ I) von 1.035 m² überbaut werden.

Dies entspricht der im B-Plan gezeichneten überbaubaren Fläche von 52 m bzw. 63 m Länge und 18 m Tiefe.

Somit wäre in Verbindung mit der unbestimmten Festsetzung unter Ziffer 1 ein einzelnes Ferienhaus mit 52 m / 63 m Länge und 18 m Tiefe (entspricht 1.035 m² Grundfläche) mit unbestimmt vielen Ferienwohnungen zulässig.

Des Weiteren werden keine Angaben gemacht wie die Grundfläche zu ermitteln ist und in wie weit die Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ II) hier zu berücksichtigen sind.

Auf Seite 4 in der Begründung wird abweichend vom B-Plan „für die Ferienhäuser und das Sanitär- und Shopgebäude darf eine maximale Grundfläche von 550 m² überbaut werden“.

Als zusätzliches Maß der baulichen Nutzung ist eine maximale Firsthöhe von 5 m festgesetzt. Eine Dachform oder eine max. Anzahl der Vollgeschosse sind nicht festgesetzt, so dass z. B. auch ein Ferienhaus mit rechnerisch zwei Vollgeschossen zulässig wäre.

Aufgrund der unbestimmten Festsetzung, wären auch Gebäude mit einem sehr flach geneigten Dach von max. 5 m Firsthöhe zulässig.

Gemäß B-Plan darf im SO 2 (Camping) für das Sanitär- und Shopgebäude eine max. Grundfläche von 670 m² überbaut werden. Auch hier werden keine Angaben zur Grundfläche nach § 19 BauNVO.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wären bei max. 670 m² (GRZ I) im SO Camping rechnerisch zusätzlich 335 m² für

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

zulässig, weil im B-Plan nichts Näheres zur GRZ II festgesetzt ist.

Der im B-Plan eingezeichnete Stellplatzbereich hat mit 48 m Länge und 10 m Tiefe eine Fläche von 480 m² > 335 m².

Reußenköge

Sollen die Stellplätze und Zufahrten somit nur bis max. 335 m² Fläche versiegelt werden dürfen und darüber hinaus unbefestigt bleiben müssen?

Zu Ziffer 3:

Hier ist nur eine Überschrift „örtliche Bauvorschriften“, jedoch keine Festsetzungen.
Werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt?

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.