

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: /

05. April 2023

nachrichtlich:

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

mit einer Kopie
für die Gemeinde
Reußenköge

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 bebauten 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 m² 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.



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. Wendflächen 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.

Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz
Schleswig-Holstein | Oelixer Straße 2 | 25524 Itzehoe

Betriebsstätte Itzehoe

Planungsgruppe OLAF Bonin-Körkemeyer
Süderstraße 3

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 15.03.2022
Mein Zeichen: 407 / 5121.12-54/108
Meine Nachricht vom: /

25885 Wester-Ohrstedt

29.03.2023

**Bauleitplanung der Gemeinde Reußenköge
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 „SO Wohnmobilstellplatz und Ferienhäuser“
sowie zugehörige 27. Änderung des Flächennutzungsplans**
hier: küstenschutzrechtliche Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Sältz,

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 der Gemeinde Reußenköge nehme ich wie folgt Stellung:

1 Stellungnahme

a) Allgemeines

Die Planunterlagen berücksichtigen nicht den Landesentwicklungsplan in der Fortschreibung von 2021. Dies führt dazu, dass neue Ziele der Raumordnung nicht oder nicht hinreichend berücksichtigt wurden.

Unter anderem wurden die neuerlich geltenden Vorranggebiete für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung (hier: Küstenstreifen bis 50 Meter landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen) nicht dargestellt. Die damit verbundenen Einschränkungen (Bauverbot) sind in der Planung entsprechend nicht weiter abgewogen worden.

Die Unterlagen enthalten zwar einzelne Ausführungen zum Thema Küsten- und Hochwasserschutz. Allerdings wurden die Regelungen aus dem Landeswassergesetz (LWG) fehlerhaft wiedergegeben (s. u.), sodass die gezogenen Schlüsse nicht korrekt sind.



b) Rechtliche Ausgangssituation

Derzeit besteht für das überplante Gebiet kein Bebauungsplan. Die vorhandenen Anlagen sind anscheinend nur teils genehmigt und in ihrer Nutzung nicht mit der angestrebten Entwicklung vergleichbar.

Ein bereits bestehendes Baurecht im Sinne der zukünftigen Nutzung ist damit offenbar nicht gegeben.

c) Darstellung der Bauverbotsbereiche

Im Entwurf der Planzeichnung ist bisher keine Darstellung der Bauverbotsbereiche enthalten.

Für die vorliegende Planung ist lediglich das küstenschutzrechtliche Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 LWG von übergeordneter Relevanz. Der Bauverbotsbereich ist dabei definiert als ein Streifen „bis zu 50 Meter landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen“. Er ist mit dem weitestgehend gleichlautenden Vorranggebiet für den Küstenschutz aus dem LEP deckungsgleich.

Unter Punkt 3.6.1. des Entwurfs der Begründung wird irrtümlich angegeben, dass der „Schutzstreifen“ (gemeint ist der Bauverbotsbereich) eine Breite von 25 m hat. Die Differenzierung zwischen Schutzstreifen und Bauverbotsbereich ist wichtig, da § 66 Abs. 1 LWG den Schutzstreifen eines Deiches als Bestandteil des Deichzubehörs definiert. Alle Regelungen, die auf Deiche Anwendung finden (insbesondere § 70 LWG), gelten auch für den genannten Schutzstreifen. Die Breite des Schutzstreifens auf der Binnenseite eines Landesschutzdeichs beträgt demnach 10 m.

Der Schutzstreifen und der Bauverbotsbereich sind folglich weder in ihrer flächenhaften Ausdehnung noch in ihrer rechtlichen Wirkung deckungsgleich. Eine Gleichsetzung ist ausgeschlossen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets ist der Schutzstreifen des Landesschutzdeiches daher nicht weiter von Belang.

Die Darstellung des Bauverbotsbereichs nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 LWG ist nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen. Die derzeit dargestellte Baugrenze ist entsprechend anzupassen und aus dem Bauverbotsbereich zu verschieben.

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sollen zudem „Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes“ dargestellt werden. Dies betrifft in seiner Ausdehnung das gesamte Plangebiet.

2 Hinweise

- Bei der Umsetzung von Vorhaben in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

Im Übrigen bitte ich Sie, mich über den Fortgang des Verfahrens zu informieren.

Sollten Sie zu einem oder mehreren der oben genannten Punkte noch Fragen haben, stehe ich ihnen gern zur Verfügung.

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein
Brockdorff-Rantzau-Str. 70 | 24837 Schleswig

Büro OLAF
z.Hd. Frau Thea Sältz
Süderstr. 3
25885 Wester-Ohrstedt

Obere Denkmalschutzbehörde
Planungskontrolle

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 15.03.2023/
Mein Zeichen: Reußenköge-Fplanänd27-Bplan20/
Meine Nachricht vom: /

Schleswig, den 15.03.2023

**27. Änderung Flächennutzungsplan und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20
"SO Wohnmobilstellplatz und Ferienhäuser"
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ge-
mäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein

Sehr geehrte Frau Sältz,

wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen