



KREIS NORDFRIESLAND DER LANDRAT

Fachdienst Bauen und Planen
Hauptsachgebiet Planung



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

Amt Eiderstedt
z. Hd. Daniel Herrmann
Welter Str. 1
25836 Garding

Ihre Zeichen:
Unsere Zeichen: 4.60.9.04-St. Peter-
Ording

Auskunft gibt : Frau Kille Husum, 14.08.2017
Durchwahl : 652
Zimmer-Nr. : 427
Email : Silke.Kille@Nordfriesland.de

Bebauungsplan Nr. 25, 3. Änderung der Gemeinde St. Peter-Ording

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

Von Seiten des **FD Bauen und Planen, Planung** wird hinsichtlich der oben genannten Planung folgende Stellungnahme abgegeben:

Anlässlich der im Mai 2017 in Kraft getretenen Novellierung des Baugesetzbuches (aber auch darüber hinaus) ergeben sich hinsichtlich der geplanten Festsetzung von Wohnungen und Ferienwohnungen einige Überlegungen, mit welchen sich die Planverfasserin im weiteren Verfahren auseinandersetzen sollte:

1. Ist die Festsetzung des SO1 zwingend erforderlich oder könnte hier auch ein WR oder ein WA in Frage kommen (dann wäre die Festsetzung eines SO nicht erforderlich und damit unzulässig)?
2. Zur textlichen Festsetzung 1.1.2: Von einer Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird abgeraten. Gemäß Rechtsprechung des BVerwG setzt die Anwendung des § 9 Abs. 2 eine städtebauliche Situation voraus, die nicht alltäglich und nicht in beliebiger örtlicher Lage anzutreffen ist. Es muss sich um eine städtebauliche Ausnahmesituation handeln. Reguläre städtebauliche Gründe in einer Standardsituation reichen hierzu nicht aus. Die städtebauliche Aufgabe des Erhalts der ortsansässigen Dauerwohner ist jedoch nicht auf einzelne Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans beschränkt, sondern kann für den gesamten Geltungsbereich angenommen werden. Zudem ist es sehr wahrscheinlich, dass auch jenseits des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Gemeindegebiet dieses städtebauliche Ziel erreicht werden soll, denn letztendlich sind von dieser städtebaulichen Herausforderung alle touristisch geprägten Gemeinden im Kreisgebiet gleichermaßen betroffen. Insofern kann eine städtebauliche Ausnahmesituation hier nicht festgestellt werden. Ich rege daher an, die Zulässigkeit von Ferienwohnungen über eine Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB zu steuern.

.....	Hausanschrift	Öffnungszeiten	Kommunikationsverbindungen	Bankverbindung
■	Marktstraße 6 25813 Husum	Mo. u. Do. 8.30-12.00 und 14.00-16.00 Uhr Terminvereinbarung wird empfohlen	Telefon: 04841 67-0 Telefax: 04841 67-265 E-Mail: bauauf- sicht@nordfriesland.de Internet: www.bau.nordfriesland.de	Nord-Ostsee Sparkasse IBAN: DE67 2175 0000 0000 0031 86 BIC: NOLADE21NOS	■

3. Textliche Festsetzung 1.2: Nach hiesiger Auffassung ist ein Gebäude, bei dem der Anteil an Wohnungen nicht überwiegt, kein Wohngebäude mehr. Insofern sollte der Anteil von Wohnraum an der Geschossfläche auf mindestens 51 % angehoben oder die Festsetzung an sich umformuliert werden, da ansonsten die Gefahr besteht, dass die Festsetzung ins Leere zu Laufen droht. Möglicherweise könnte hier eine Definition, was unter einem Wohngebäude *im Sinne der Festsetzung* zu verstehen ist, Abhilfe schaffen (ähnlich wie es in der Festsetzung 2.2 geschehen ist).
4. Es stellt sich die Frage, ob die Festsetzung eines SO Dauerwohnen zulässig ist, denn hierfür könnte auch ein WR festgesetzt werden (mit der Maßgabe, dass [gem. § 1 Abs. 9 BauNVO] als Art des Wohnens nur das Dauerwohnen zulässig ist). Natürlich müssten die Nichtwohnnutzungen innerhalb des WR dabei ausgeschlossen werden.
5. Zur Festsetzung Nr. 2.1: Diese Festsetzung wird nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Ich weise aber darauf hin, dass sich die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf Wohngebäude bezieht, und nicht auf die Grundstücksfläche. Vielleicht sollte dieser Unterschied klarer herausgestellt werden.
6. Zur textlichen Festsetzung Nr. 2.2 sollte vielleicht ergänzt werden „Als Wohnungen *im Sinne dieser Festsetzung* gelten...“?

Von der **unteren Naturschutzbehörde** wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a (2) des BauGB entfällt mithin die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Unberührt von der Regelung im § 13a (2) BauGB bleiben jedoch die Vorgaben nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nach § 21 des Landesnaturschutzgesetz (gesetzlicher Biotopschutz) sowie nach § 44 BNatSchG (Artenschutz). Hierzu sind Aussagen zu treffen. Eine Fehlanzeige bei Nichtbetroffenheit gesetzlich geschützter Biotope sowie des Artenschutzes ist erforderlich. Sind gesetzlich geschützte Biotope betroffen, bedarf es im Bauleitplanverfahren einer Befreiung nach § 67 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes. Sofern Fortpflanzungs- und Zufluchtsstätten von europäisch geschützten Tierarten und allen europäischen Vogelarten betroffen sind, sind die Vorgaben des § 44 (5) BNatSchG beachtlich.

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

Jan Peché