



KREIS NORDFRIESLAND DER LANDRAT

Fachdienst Bauen und Planen
Hauptsachgebiet Planung



Kreis Nordfriesland · Postfach 11 40 · 25801 Husum

Planungsbüro
Sven Methner
Zingelstraße 50
25704 Meldorf

Herrn Amtsdirektor des
Amtes Eiderstedt
Welter Str. 1
25836 Garding

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

Auskunft gibt : Frau Kille
Durchwahl : 652
Zimmer-Nr. : 427
Email : Silke.Kille@Nordfriesland.de
Husum, 17.01.2022

20. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 der Gemeinde St. Peter-Ording

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:

Von Seiten der **unteren Wasserbehörde** wird hinsichtlich der oben genannten Planung folgende Stellungnahme abgegeben:

Zum B-Plan:

Die Einleitung des Niederschlagswassers erfolgt überwiegend in offene Gräben, die im Baugebiet als Bestandteil der Ortsentwässerung einzustufen sind. Im B-Plan selbst werden die Gräben als „Rückhalteanlagen“ konzipiert und zusätzlich werden Stauraummaßnahmen an Verbandsgewässern geplant. Daher werden folgende Hinweise gegeben:

- Für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem B-Gebiet in ein Gewässer (Zuggraben 27 und/oder Zuggraben 28) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Für den „Stauraumausgleich“ an den Zuggräben sowie für die Übernahme der vorhandenen Gräben im B-Gebiet in die Oberflächenentwässerung ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 68 WHG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Laut Textteil B, Punkt 3.2, sind zwischen den Parzellen zwingend Rigolen zur Oberflächenentwässerung herzustellen. Es wird als sinnvoller erachtet diese Rigolen auf den jeweiligen Parzellen vorzusehen.

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

Zum B-Plan:

1. Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

Aus der Begründung zum Bebauungsplan sowie dem Umweltbericht ist zu entnehmen, dass der Ausgleich von 41.622m² auf gemeindeeigenen Flächen in der Gemeinde Tetenbüll, Flur 19, Flurstücke 38, 41, 42 und 43 erfolgen soll. Die Flächen befinden sich innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes „Eiderstedt“ und sind grundsätzlich für eine Entwicklung

Hausanschrift
Marktstraße 6
25813 Husum

Öffnungszeiten
Mo. u. Do. 8.30-12.00
und 14.00-16.00 Uhr
Terminvereinbarung wird
empfohlen

Kommunikationsverbindungen
Telefon: 04841 67-0
Telefax: 04841 67-265
E-Mail: bauaufsicht@nordfriesland.de
Internet: www.bau.nordfriesland.de

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

als Ausgleichsfläche geeignet.

In den Unterlagen finden sich jedoch keine fachlichen Aussagen über die Ausgleichsfläche (Ist- Zustand, Entwicklungsziel, erforderliche Maßnahmen). Diese Informationen sind zu ergänzen, um den Anforderungen des § 1a (3) BauGB Rechnung zu tragen.

Die Gesamtfläche der o.g. Flurstücke beträgt 98.739 m². Der Ausgleichsbedarf beläuft sich auf 41.622m². Dieser Flächenanteil ist in der Karte (Anhang 2 der Begründung zum Bebauungsplan) darzustellen, um eine konkrete Zuordnung der Ausgleichsfläche zu gewährleisten.

Ich bin gemäß § 7 der Ökokonto- und Kompensationsverzeichnis-VO zur Führung eines Kompensationsflächenkatasters verpflichtet. Ich bitte mir hierfür eine Karte mit der konkreten Flächenzuordnung zur Verfügung zu stellen.

2. Artenschutzmaßnahme: Fledermäuse

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist es vorgesehen, Fledermauskästen aufzuhängen. Für die langfristige Sicherung dieser Ersatzlebensräume bedarf es einer regelmäßigen Kontrolle und Wartung der Kästen. Es sollte daher im Vorwege geklärt werden, wer diese Tätigkeiten sicherstellt. Ggf. könnte es sich anbieten, diese Arbeiten einem örtlichen Naturschutzverein zu übertragen.

Vom **FD Bauen und Planen** wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

Planung zum F + B-Plan:

Ich weise beratend auf folgendes hin:

- Gemäß § 11 (1) BauNVO sind als Sonstige Sondergebiete die Gebiete darzustellen bzw. festzusetzen, „die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 (BauNVO) wesentlich unterscheiden“. Ein „SO Dauerwohnen“ mit ausschließlich Dauerwohnraum oder auch mit Begleitnutzungen, wie Kindertagesstätten, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden oder (untergeordneten) Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO unterscheidet sich insofern nicht „wesentlich“ von einem WR oder einem WA, weil auch das Merkmal des Dauerwohnens in einem der herkömmlichen Gebiete gem. §§ 2 bis 7 BauNVO festgesetzt werden kann.
Diese Differenzierung wird dadurch ermöglicht, dass das Planungsrecht seit der Novellierung 2017 sowohl Nebenwohnungen (§ 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB) als auch Dauerwohnungen (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO) „kennt“ (und im Übrigen auch Ferienwohnen (§ 13a Satz 1 BauNVO)). Eine unterschiedliche Ansprache in Bezug auf Dauerwohnraum oder Zweitwohnraum kann somit über § 1 Abs. 9 BauNVO erfolgen, um die im Baugebiet (allgemein) zulässigen baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Nutzungstypen festzulegen. Daraus wird deutlich, dass die Voraussetzungen zur Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Dauerwohnen“ seit der Novellierung in der Regel nicht mehr vorliegen, denn wenn sich das gewünschte städtebauliche Ziel in mindestens einem der herkömmlichen Baugebietstypen realisieren lässt, so kann sich ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO davon nicht mehr „wesentlich“ unterscheiden
- Eine Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist unbestimmt, wenn die als Grundlage für die Festlegung der dafür maßgeblichen Bezugspunkte herangezogenen Verkehrsflächen im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder fertig gestellt sind, noch der Bebauungsplan die Höhenlage dieser Verkehrsflächen festsetzt oder die Ausbauplanung bereits abgeschlossen ist (OVG NRW, Urteil 10 D 46/10.NE vom 15.02.2012). Es sollte also sichergestellt werden, dass die Erschließungsstraße im Plangebiet zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses hergestellt oder mindestens ihre Ausbauplanung abgeschlossen ist. Ansonsten wären im Bebauungsplan das Straßenniveau festzusetzen oder andere Bezugspunkte zu wählen.

Außerdem bitte ich darum – ergänzend zu meiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung – folgende Aspekte in die Abwägung einzustellen:

- Sowohl im Wohnungsmarktkonzept als auch in der Begründung zum Bebauungsplan werden einerseits Familien und andererseits einkommensschwache Haushalte als potentielle Nachfragegruppen angesprochen. Dabei wird meiner Ansicht nach die Realität verkannt, dass es auch durchaus Familien gibt, die sich den Bau eines Eigenheims nicht leisten kön-

nen und natürlich trotzdem adäquaten Wohnraum brauchen. Immerhin heißt es im Wohnungsmarktkonzept auf Seite 79: „Die Analyse des preisgünstigen Mietwohnraums hat ergeben, dass das Angebot an geförderten oder preisgünstigen Mietwohnungen auch für Haushalte ab drei Personen begrenzt ist und nicht ausreicht.“

Auch solchen Familien sollte das Wohnen an geeigneten Standorten ermöglicht werden. Aufgrund der Größe des Plangebietes und den Feststellungen, dass Flächenpotenziale fast ausschließlich in den Ortsrandlagen zur Verfügung stehen – also hier – und dass kleinere Baugrundstücke zwar innerorts vorhanden sein mögen, diese jedoch der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen, da die Eigentümer nicht verkaufsbereit sind, sollten diese Bedarfe auch innerhalb dieses großen Plangebietes mit Gemeindezugriff berücksichtigt werden.

- Dem Vorschlag des WMK der Durchmischung von Wohnformen kommt die Gemeinde mit einem einzigen Grundstück für ein Mehrfamilienhaus/Reihenhaus und sieben in Aussicht genommenen Grundstücken mit der Option für Doppelhäuser – wieder vor dem Hintergrund der Größe des Plangebietes betrachtet – nicht nach.
- Im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist es nicht nachvollziehbar, warum in weiten Teilen des Plangebietes 500 m² Mindestgrundstücksgröße festgesetzt werden sollen; zumal wenn die Grundstücke in Gemeindebesitz sind. So können mögliche Nachfragen nach kleinen Grundstücken später nicht befriedigt werden.

Die vorliegende Planung bedeutet eine nennenswerte Weiterentwicklung des Ortsteils Böhl und die Inanspruchnahme von großen bisher landwirtschaftlichen genutzten Flächen. Um den neuen Siedlungsbereich nachhaltiger zu gestalten und an die bevorstehende Klimaveränderung anzupassen, sollte die Gemeinde erwägen weitere Maßnahmen umzusetzen wie z.B. das Abrücken von Gestaltungsvorschriften, die die benachbarte Bebauung widerspiegeln hin zu der Ermöglichung oder Festsetzung von begrünten flach- oder gering geneigten Dächern nicht nur für Nebenanlagen, sondern auch für Hauptgebäude.

Brandschutz zum B-Plan:

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 der Gemeinde SPO entsprechend den hier vorliegenden Planunterlagen.

Die brandschutztechnische Stellungnahme vom 05.08.2020 ist weiterhin zu beachten.

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