

Ministerium für Inneres, ländliche Räume,  
Integration und Gleichstellung | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Planungsbüro Sven Methner  
Zingelstraße 50  
25704 Meldorf

nur per Mail an:  
post@planungsbuero-methner.de

Landesplanungsbehörde

Ihr Zeichen: Schreiben B2  
Ihre Nachricht vom: 16.12.2021  
Mein Zeichen: IV 624 - 90598/2021  
Meine Nachricht vom: /

Daniel Möller  
daniel.moeller@im.landsh.de  
Telefon: +49 431 988-1828  
Telefax: +49 431 988-6-141828

15. März 2022

### **nachrichtlich:**

Amt Eiderstedt  
Der Amtsdirektor  
Fachbereich Bauen und Entwicklung  
Welter Str. 1  
25836 Garding

mit einer Kopie  
für die Gemeinde  
St. Peter-Ording

nur per Mail an: daniel.herrmann@amt-eiderstedt.de

Landrat des Kreises Nordfriesland  
→ Fachdienst Bauen und Planen  
Hauptsachgebiet Planung  
Postfach 11 40  
25801 Husum

nur per Mail an: planung@nordfriesland.de

Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung  
→ Referat IV 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht)

im Hause

**Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungs-gesetz i.d.F. vom 27. Januar 2014 (GVObI. Schl.-H. S. 8), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Landesverwaltungs-gesetzes vom 1. September 2020 (GVObI. Schl.-H. S. 508)**

- **20. Änderung des Flächennutzungsplanes und**
- **Bebauungsplan Nr. 77 der Gemeinde St. Peter-Ording, Kreis Nordfriesland**
- **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – Ihr Schreiben vom 16.12.2021**
- **Stellungnahme des Kreises Nordfriesland vom 17.01.2022**

Die Gemeinde St. Peter-Ording plant die 20. Änderung ihres Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 für den am östlichen Rand des Ortsteils Böhl, südlich ‚Böhler Weg‘, östlich der Bebauung ‚Böhler Landstraße‘ sowie westlich und nördlich vom ‚Wiesenweg‘ gelegenen, insgesamt ca. 7,5 ha großen Bereich.

Wesentliches Planungsziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Sankt Peter-Ording zu schaffen. Dazu ist die Darstellung einer Sonderbaufläche / Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen“ vorgesehen. Geplant sind etwa 70 Baumöglichkeiten (ca. 145 Wohneinheiten) für die Errichtung von Einzelhäusern; auf rund 10 % der Baugrundstücke (Teilgebiete 2 und 15) sollen auch Doppelhäuser zulässig sein.

Zu dem Planungsvorhaben der Gemeinde St. Peter-Ording 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 4.5.1 (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.

Zu dem Planvorhaben war zuletzt mit Schreiben vom 16.02.2021 (Az. IV 625 – 504 – F20Ä / B77) Stellung genommen worden. Zudem wird auf die Mail der Landesplanungsbehörde vom 10.11.2021 an das Amt Eiderstedt verweisen.

Es war zunächst bestätigt worden, dass gegen das Planvorhaben keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Gleichwohl war auf folgende Punkte hingewiesen worden:

- Die Planunterlagen sollten um vertiefte Aussagen zu Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich sowie zu Alternativstandorten ergänzt werden.
- Es sollte eine Überprüfung der Planung in Bezug auf die im „*Wohnungsmarktkonzept für die Gemeinden Sankt Peter-Ording und Tating* (GEWOS, Ergebnisbericht 2020)“ festgestellten Bedarfe erfolgen.
- Das für die Sicherung des Dauerwohnraums seitens der Gemeinde verfolgte Konzept war in den Planunterlagen darzulegen.

Auf der Basis der nun vorliegenden Planunterlagen wird das Vorhaben wie folgt beurteilt:

- Die Ausführungen zu den Innenentwicklungsmöglichkeiten sowie zu Alternativstandorten werden zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich ergibt sich kein zusätzlicher Änderungs-/ Ergänzungsbedarf.
- Eine Überprüfung der Bedarfslage im Hinblick auf das o. g. Wohnungsmarktkonzept hat stattgefunden. Dabei kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass Neubaupotenziale im Ortsteil Böhl vorrangig für Einfamilienhäuser für Familien und ältere Per-

sonen in Betracht kommen. Die Einschätzung wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Auf die Stellungnahme des Kreises Nordfriesland vom 17.01.2022 wird hingewiesen.

- Um die Funktion von Dauerwohnen zu sichern, sieht die Gemeinde für gemeindeeigene Grundstücke (ca. 50) die Vergabe mit Erbbaurecht vor. Für die verbleibenden ca. 20 Grundstücke ist keine Sicherung vorgesehen. Darüber hinaus soll die Sicherung über die Festsetzung eines Sondergebietes Dauerwohnen erfolgen.

Im Ergebnis wird bestätigt, dass Ziele der Raumordnung dem Planvorhaben nicht entgegenstehen.

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:

Die Erforderlichkeit eines Sondergebietes ist in der Begründung zu erläutern; es muss geprüft werden, ob die Planungsziele auch im Rahmen einer der Gebietskategorien der BauNVO umsetzbar wäre. Als sonstige Sondergebiete sind (nur) solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Das vorgesehene SO Dauerwohnen erfüllt diese Anforderungen nicht, da die geplante Nutzungsart auch über die Festsetzung eines WR oder WA erreicht werden könnte. Die Stellungnahme des Kreises Nordfriesland vom 17.01.2021 ist diesbezüglich zu beachten.

Nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB kann im B-Plan festgesetzt werden, wie viele Wohnungen in Wohngebäuden höchstens zulässig sein sollen. Es ist jedoch in jedem Fall zwingend erforderlich, eine solche Beschränkung aus allein städtebaulichen Gründen zu treffen. Die Zweckmäßigkeit der Festsetzung muss sich aus der spezifischen städtebaulichen Problematik des Gebietes ableiten, für das die Festsetzung gelten soll, und aus der Abschätzung der städtebaulichen Auswirkungen, die mit dieser Festsetzung gerade unterbunden werden sollen. Für Neuplanungen kommt eine derartige Regelung nur für sehr spezifische Planungsansätze in Betracht, zumal das BauGB u. a. auch den städtebaulichen Grundsatz eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden formuliert. Vor diesem Hintergrund wird die überwiegende Begrenzung auf eine GRZ von 0,2-0,3 bei eingeschossiger Bauweise mit maximal zwei Wohneinheiten kritisch gesehen.

gez. Daniel Möller