

Niederschrift Nr. 24

über die Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Sankt Peter-Ording
- öffentlicher Teil -

Schriftstück-ID: 350115

vom: 11.05.2020

in: * Mensa des Campus Nordsee

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 21:40 Uhr

gesetzliche Mitgliederzahl: 7

stimmberechtigt: 7

Anwesend:

- stimmberechtigt:

Vorsitzender	Kurt Kahlke
stv. Vorsitzender	Andreas Mietz
Stimmberechtigtes Mitglied	Hans Burmeister
Stimmberechtigtes Mitglied	Richard-Flohrs Richardsen
Stimmberechtigtes Mitglied	Hans-Wolfgang Rohde
Stimmberechtigtes Mitglied	Thorsten Malorny (Vertretung für Herrn Laubenstein)
Stimmberechtigtes Mitglied	Harry Bresemann

- nicht stimmberechtigt:

Bürgermeister	Rainer Balsmeier
Pressevertreter	Hans-Jörg Rickert
Planungsbüro	Sven Methner (bis TOP 8)
Gewos Institut	Fabian Maaß (bis TOP 8)
Mitglied der Verwaltung	Dipl.-Ing. Daniel Herrmann
Protokollführerin	Jacqueline Peters

Entschuldigt fehlt:

Stimmberechtigtes Mitglied	Bodo Laubenstein
----------------------------	------------------

Tag, Zeit und Ort der Sitzung sowie die Tagesordnung sind öffentlich bekannt gegeben worden. Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und stellt bei Eröffnung der Sitzung fest, dass ordnungsgemäß eingeladen worden ist und das Gremium beschlussfähig ist.

Tagesordnung

öffentlich

1. Einwohnerfragestunde
2. Anträge zur Tagesordnung und Genehmigung sowie Beratung zur Beschlussfassung von Tagesordnungspunkten in nichtöffentlicher Sitzung
3. Beschlussfassung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift Nr. 23 der Sitzung vom 17.02.2020 (öffentlicher Teil)
4. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Sankt Peter-Ording
5. Berichte der Verwaltung
6. Berichte des Vorsitzenden
7. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83 für das Gebiet:
nördlich der Grundstücke Bövergeest Nr. 92-94, im Norden und Westen begrenzt durch den Medfeldweg
- Vorstellung des Vorentwurfs-
8. Beschluss über das Wohnungsmarktkonzept der Gemeinden Sankt Peter-Ording und Tating
9. 19. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Golfplatzes entlang des Eiderwegs (K 6), nördlich und westlich des Deiches, östlich der geschlossenen Ortschaft und südlich des Süderhöfter Wegs
- Fassen des Aufstellungsbeschlusses -
10. Bebauungsplan Nr. 21 4. Änderung für das Gebiet:
Feuerwehrgerätehaus, südlich der "Eiderstedter Straße" und im Osten, Süden und Westen umschlossen vom "Heedweg"
- Fassen des Satzungsbeschlusses
11. Bebauungsplan Nr. 29 2. Änderung für das Gebiet:
Beidseitig der "Böhler Landstraße (K6)", der Straßen "Ferieneck", "Zum Leuchtturm" und "Bi de Baak", östlich der Straße "Kuhsteig" sowie westlich des "Wiesenweges"
- Fassen des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses
12. Anfragen zu bauspezifischen Angelegenheiten

Punkte, für die die nichtöffentliche Beratung durch das Gremium beschlossen wurde:

13. Beschlussfassung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift Nr. 23 der Sitzung vom 17.02.2020 (nichtöffentlicher Teil)
14. Berichte der Verwaltung
15. Berichte des Vorsitzenden
16. Gemeindliches Einvernehmen zu diversen Bauvorhaben
17. Anfragen zu bauspezifischen Angelegenheiten

1. Einwohnerfragestunde

- 1.1 Frau Bendig erkundigt sich nach den Neuigkeiten zum B-Plan Nr. 1. Ihres Wissens nach sollen Gespräche stattgefunden haben.
Herr Balsmeier weist zunächst darauf hin, dass in der derzeitigen Lage Besprechungstermine kaum stattfinden. Mit dem Umweltministerium habe kürzlich dennoch eine Besprechung zum Thema Hochwasserrisikogebiet und Deichschutzstreifen stattgefunden, an dem auch Herr Erritt, Herr Herrmann und Frau Peters seitens des Amtes teilgenommen haben. Von dieser Problematik seien neben dem B-Plan Nr. 1 auch weitere Pläne wie Nr. 13 und 32 betroffen. Für den B-Plan Nr. 1 könne es möglicherweise eine mittelfristige Lösung in Form eines Hochwasserkonzeptes geben. Die Verwaltung sei verhalten optimistisch – zunächst wird auf den Gesprächsvermerk gewartet. Für den B-Plan Nr. 1 bedeute dies jedenfalls eine erneute Auslegung. Bezüglich der Baufreihaltung im 50 m Schutzstreifen zum Landesschutzdeich wird eine Lösung schwieriger sein.
- 1.2 Weiter fragt Frau Bendig, ob in der nächsten Bauausschusssitzung schon mit einem Beschluss zur Auslegung des B-Plans Nr. 1 gerechnet werden kann.
Herr Balsmeier antwortet, dass das Eintreffen des genannten Gesprächsvermerks dauern werde und durch die Überarbeitung der Planunterlagen wohl auch noch keine Auslegung im Juni möglich sein wird.
- 1.3 Ein Bürger möchte wissen, wann mit der Auslegung des B-Plans Nr. 1 zu rechnen sei.
Herr Balsmeier äußert, dass eine Zeitscheine schwierig zu benennen sei. In Zeiten dieser Pandemie sei eine Auslegung aber dennoch möglich und wird voraussichtlich im Sommer erfolgen können.
- 1.4 Ein Bürger fragt bzgl. des B-Plans Nr. 29, welche Neuerungen es bei einem Abriss gebe.
Herr Herrmann verweist auf den Tagesordnungspunkt Nr. 11 – dort wird der B-Plan detailliert erläutert.

2. Anträge zur Tagesordnung und Genehmigung sowie Beratung zur Beschlussfassung von Tagesordnungspunkten in nichtöffentlicher Sitzung

Die Öffentlichkeit wird bei den Tagesordnungspunkten 13 bis 17 ohne Beratung ausgeschlossen, da entweder Belange des öffentlichen Wohls oder berechnigte Interessen Einzelner betroffen sind.

Weitere Anträge zur Tagesordnung werden nicht vorgebracht.

Abstimmungsergebnis: 7 dafür 0 dagegen 0 Enthaltungen

3. Beschlussfassung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift Nr. 23 der Sitzung vom 17.02.2020 (öffentlicher Teil)

Es werden keine Einwendungen gegen die Niederschrift Nr. 23 erhoben. Die Niederschrift gilt somit als genehmigt.

4. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Sankt Peter-Ording

Herr Balsmeier berichtet, dass in der vergangenen Sitzung über die Prioritätenliste und mögliche zukünftige Entwicklungen des Nordseeinternats beraten wurde. Darüber hinaus wurde das gemeindliche Einvernehmen zu diversen Bauanträgen beschlossen.

5. Berichte der Verwaltung

- 5.1 Herr Balsmeier legt dar, dass nach langer Zeit eine Müllräumaktion am Bahnhof Süd durch die Deutsche Bahn stattgefunden hat, während der Zugverkehr eingestellt war.
- 5.2 Herr Balsmeier berichtet, dass die Sanierung Karpfenteich abgeschlossen wurde. Die Arbeiten im Stillen Dorf setzten sich fort bis voraussichtlich Ende Juni.
- 5.3 Weiter berichtet Herr Balsmeier, dass die Entwässerungsgräben an der L33 (Eiderstedter Straße) geräumt wurden.
- 5.4 Herr Balsmeier erklärt, dass kleine Reparaturarbeiten am Klinker im Ortsteil Dorf vorgenommen wurden.
- 5.5 Zuletzt schildert Herr Balsmeier, dass ab Mitte Juni mit der Großmaßnahme Deichsanierung (Radweg) von der Böhler Überfahrt bis zum 2. Bauabschnitt der Promenade begonnen wird.

6. Berichte des Vorsitzenden

Herr Kahlke berichtet von zwei Schreiben, die bei ihm eingegangen seien. Diese handeln vom B-Plan Nr. 1 sowie dem Dünenhotel, bei dem die Politik gebeten wird, weitere Entscheidungen zu treffen. Herr Balsmeier erklärt, dass fortführende Gespräche aufgrund von Covid-19 nicht geführt werden konnten. Dennoch rät er den politischen Parteien, nun Gespräche zu suchen.

7. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83 für das Gebiet: nördlich der Grundstücke Bövergeest Nr. 92-94, im Norden und Westen begrenzt durch den Medfeldweg - Vorstellung des Vorentwurfs-

Herr Methner stellt den Vorentwurf zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 83 vor. Dabei thematisiert er die Festsetzungen im B-Plan und beschreibt das Vorhaben. Geplant sei eine Indoor Spiel- und Freizeithalle für verschiedene Altersgruppen. Er weist u.a. darauf hin, dass ein Schallschutzgutachten erarbeitet wurde. Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan müsse indes noch geschlossen werden. Im nächsten Verfahrensschritt stehe die frühzeitige Beteiligung an.

Ohne weitere Aussprache wird über den Bebauungsplan angestimmt.

Beschluss:

1. Der Vorentwurf des Vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 83 wird in der vorliegenden Form gebilligt.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen einer Informationsveranstaltung durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis: 7 dafür 0 dagegen 0 Enthaltungen

8. Beschluss über das Wohnungsmarktkonzept der Gemeinden Sankt Peter-Ording und Tating

Herr Balsmeier berichtet, dass das Wohnungsmarktkonzept notwendig im Rahmen der Städtebauförderung ist und von der Gemeindevertretung beschlossen werden muss. Die Gemeinde Tating muss dieses ebenfalls zur Kenntnis nehmen. Das Konzept wird beim Ministerium zur Genehmigung eingereicht und wird auch im Businessportal Sankt Peter-Ordings eingestellt.

Herr Maaß präsentiert die Ergebnisse des Wohnungsmarktkonzeptes anhand einer Präsentation. Dabei stellt er die Wohnungsmarktsituation der Gemeinden dar, erläutert die Wohnungsmarktprognose und benennt Handlungsempfehlungen für die Gemeinde.

Herr Balsmeier weist darauf hin, dass Bebauungsplanänderungen Zukunftsabsichten darstellen – sie wirken erst bei einer Änderung des Bestands. Dauerwohnen könne mittlerweile im Baurecht durch sog. Sondergebiete Dauerwohnen festgesetzt werden. Die Aufstellung einer Satzung nach § 22 BauGB sei in der Vergangenheit bereits zwei Mal im Bauausschuss gewesen. In der Gemeindevertretung habe eine solche Satzung keine Mehrheit gefunden, sie war politisch bislang nicht gewollt. Abschließend betont er, dass eine Wohnungsbaugesellschaft für eine Gemeinde kaum wirtschaftlich zu betreiben sei.

Der Bauausschuss ist einheitlich der Meinung, dass es in der Gemeindevertretung keiner Präsentation des Konzeptes durch Herrn Maaß mehr bedarf.

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sankt Peter-Ording beschließt das Wohnungsmarktkonzept für die Gemeinden Sankt Peter-Ording und Tating im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden“.

Abstimmungsergebnis: 7 dafür 0 dagegen 0 Enthaltungen

Die Herren Maaß und Methner verlassen die Sitzung.

9. 19. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Golfplatzes entlang des Eiderwegs (K 6), nördlich und westlich des Deiches, östlich der geschlossenen Ortschaft und südlich des Süderhöfter Wegs - Fassen des Aufstellungsbeschlusses -

Herr Kurt Kahlke verlässt gem. § 22 GO den Sitzungsraum. An seiner Stelle nimmt sein Vertreter Herr Werner Bruhn nunmehr an der Sitzung teil. Den Sitzungsvorsitz übernimmt Herr Mietz.

Frau Peters benennt die Hintergründe zur 19. FNP-Änderung. Herr Richardsen erkundigt sich, was auf den Flächen des „SO Golf“ geplant sei. Antwort: Dort soll eine neue Gerätehalle errichtet werden.

Über die FNP-Änderung wird gemäß Beschlussvorlage abgestimmt.

Beschluss:

1. Für den Bereich des Golfplatzes entlang des Eiderwegs (K 6), nördlich und westlich des Deiches, östlich der geschlossenen Ortschaft und südlich des Süderhöfter Wegs wird die 19. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs, der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll das Büro „Stadtplanung Reggentin“ beauftragt werden.

Abstimmungsergebnis: 4 dafür 0 dagegen 3 Enthaltungen

Herr Kahlke wird zurück in den Sitzungssaal gebeten. Er nimmt nun wieder an der Sitzung als Vorsitzender teil. Ihm wird das Ergebnis der Beschlussfassung mitgeteilt.

10. Bebauungsplan Nr. 21 4. Änderung für das Gebiet: Feuerwehrgerätehaus, südlich der "Eiderstedter Straße" und im Osten, Süden und Westen umschlossen vom "Heedweg" - Fassen des Satzungsbeschlusses

Herr Herrmann stellt die finalen Planentwürfe vor und erklärt, dass im Rahmen der Behördenbeteiligung lediglich zwei Stellungnahmen eingegangen sind, dessen Hinweise er in die Planunterlagen eingearbeitet habe.

Ohne weitere Aussprache wird über die Bebauungsplanänderung abgestimmt.

Beschluss:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des der 4. Änderung des B-Planes Nr. 21 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung gemäß anliegendem Abwägungsvorschlag geprüft. Die zuständige Stadtplaner wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung beschließt die Gemeindevertretung die 4. Änderung des B-Planes Nr. 21 für den Bereich Feuerwehrgerätehaus, südlich der "Eiderstedter Straße" und im Osten, Süden und Westen umschlossen vom "Heedweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
2. Die Begründung wird gebilligt.
3. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan ins Internet unter der Adresse „www.amt-eiderstedt.de“ eingestellt ist und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

Abstimmungsergebnis: 7 dafür 0 dagegen 0 Enthaltungen

11. Bebauungsplan Nr. 29 2. Änderung für das Gebiet: Beidseitig der "Böhler Landstraße (K6)", der Straßen "Ferieneck", "Zum Leuchtturm" und "Bi de Baak", östlich der Straße "Kuhsteig" sowie westlich des "Wiesenweges" - Fassen des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses

Herr Herrmann präsentiert den Entwurf der Bebauungsplanunterlagen. Er erläutert die Festsetzungen des B-Plans und weist darauf hin, dass im Plangebiet eine Durchmischung sämtlicher Wohnformen vorzufinden sei. Der Gebietscharakter des durchmischten Gebiets soll erhalten bleiben. Daher sei ein Sondergebiet Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung festgelegt worden. Zuletzt thematisiert Herr Herrmann den Waldabstand sowie den erweiterten Bestandsschutz.

Herr Malorny erkundigt sich, wie sich die geänderten Gegebenheiten in Form von geänderten Anzahlen an Wohneinheiten auf den Bestand auswirken. Herr Herrmann antwortet: Im Gebäudebestand haben die neuen Festsetzungen keine Auswirkungen. Bei Sanierungen wirken die neuen Festsetzungen noch nicht. Erst bei einem Abriss bzw. Neubau gelten die neuen Festsetzungen zur Neuordnung des Gebiets.

Weiter erkundigt sich Herr Malorny, ob das neu entstandene Grundstück im Eckbereich Pestalozzistraße / Böhler Landstraße nach wie vor einen eigenen B-Plan erhalten oder in diese Bebauungsplanänderung eingepflegt werden soll. Her Balsmeier äußert, dass das Grundstück besser einen eigenen B-Plan erhalten soll. Damit wird die hiesige Planänderung nicht aufgehoben und mit einem eigenen B-Plan könne eine andere Zielrichtung besser ermöglicht werden.

Herr Mietz erkundigt sich, wie es möglich wurde, dass die Waldgrenze verlagert werden konnte. Herr Herrmann führt aus, dass im Bebauungsplan Nr. 52 für das gleiche Flurstück, das sich westlich der Bebauung im B-Plan Nr. 29 anschließt, nur etwas nördlicher gelegen, „Flächen zum Schutz der Landschaft“ festgesetzt wurden. Dieses Indiz hat zu einer umfangreichen Überprüfung durch die untere Forstbehörde geführt, ob denn dies auch für die besagten Flächen des B-Plan Nr. 29 zutrifft. Für die Flächen des B-Plan Nr. 29 zwischen der Straße „Zum Leuchtturm“ und dem „Kuhsteig“ sowie der Bebauung und des davon westlich gelegenen Wanderweges wurden ähnlichen Merkmale wie bei den „Flächen zum Schutz der Landschaft“ im B-Plan Nr. 52 vorgefunden, sodass die untere Forstbehörde auf die Festsetzung von Waldflächen durch die Gemeinde verzichten kann. Südlich der Straße „Zum Leuchtturm“ stellt sich die Lage allerdings anders dar, da die dortigen Flächen wieder aufgeforstet wurden und daher ohne Zweifel als Wald nach dem Landeswaldgesetz angesehen werden.

Herr Malorny weist darauf hin, dass nach § 17 BauNVO eine höhere Verdichtung mit einer GRZ von 0,4 statt 0,2 möglich sei und seines Erachtens sinnvoll für die Gemeinde wäre. Herr Balsmeier widerspricht, die Gemeinde solle sich mit einer GRZ von 0,2 entwickeln wie es der Planentwurf vorsieht. Das hiesige Gebiet sei vorgeprägt und sollte in dieser Form baulich erhalten bleiben.

Nach Abschluss der Aussprache beschließt der Ausschuss über den Bebauungsplan wie folgt:

Beschluss:

1. Der Entwurf der 2. Änderung des B-Planes Nr. 29 für das Gebiet beidseitig der „Böhler Landstraße (K6)“, der Straßen „Ferienneck“, „Zum Leuchtturm“ und „Bi de Baak“, östlich der Straße „Kuhsteig“ sowie westlich des „Wiesenweges“ und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
2. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

Abstimmungsergebnis: 5 dafür 2 dagegen 0 Enthaltungen

12. Anfragen zu bauspezifischen Angelegenheiten

Herr Richardsen berichtet, dass der gemeindeeigene Parkplatz an der Strandklinik verwahrlost sei und schlägt vor, dass dieser gereinigt wird und die Kanten beschnitten werden.
Antwort: Dies sei notiert.

Ende des öffentlichen Teils um 21:05 Uhr. Herr Herrmann verlässt die Sitzung.

Garding, 14.05.2020
JP/Har

Kahlke, Vorsitzender

Peters, Protokollführerin