
Gemeinde Reußenköge

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12

Sondergebiet: Dienstleistung für erneuerbare
Energien „GP Joule“

Begründung



Auftraggeber: Gemeinde Reußenköge
Kreis Nordfriesland

Planung: **effplan.**
Brunk & Ohmsen
Große Straße 54
24855 Jübek
Tel.: 0 46 25 / 18 13 503
Mail: info@effplan.de

Stand: Juni 2023
erneuter Entwurf- und Auslegungs-
beschluss

Inhaltsverzeichnis

STÄDTEBAULICHE BELANGE

1	Einleitung.....	2
2	Beschreibung und Erfordernis der Planänderung.....	2
3	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
4	Verfahren, Rechtsgrundlage.....	3
5	Übergeordnete und kommunale Planung.....	4
6	Ziele und Zwecke der Planänderung, Planungsgrundsätze der Gemeinde.....	5
6.1	Entwicklungskonzept der Gemeinde.....	5
7	Städtebauliches Konzept und Festsetzungen.....	6
8	Wesentliche Auswirkungen der Planänderung.....	6
8.1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	6
8.2	Finanzielle Auswirkungen.....	7
8.3	Weitere Auswirkungen.....	7
9	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	7
10	Erschließung und technische Infrastruktur.....	7
11	Quellenverzeichnis.....	7

STÄDTEBAULICHE BELANGE

1 Einleitung

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 12 „Sondergebiet Dienstleistung für Erneuerbare Energien“ (GP Joule) der Gemeinde Reußenköge wurde im Jahr 2013 zur planungsrechtlichen Sicherung des Standortes eines erfolgreichen Betriebs aus dem Betätigungsbereich der „erneuerbaren Energien“, der GP JOULE GmbH, aufgestellt. Dafür wurde seinerzeit, der seit 2009 bestehenden Nutzung entsprechend, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dienstleistung für Erneuerbare Energien“ ausgewiesen.

Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 12 soll eine textliche Festsetzung des B-Plans für ein dem Gesamtbetrieb untergeordneten Gebäudes angepasst werden. Da der Betriebsleiter nicht mehr in dem dafür vorgesehenen Wohngebäude lebt, soll die bisher für diesen Zweck beschränkende textliche Festsetzung des B-Plans angepasst und allgemeiner formuliert werden.

2 Beschreibung und Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 12, Sondergebiet „Dienstleistung für Erneuerbare Energien“ der Gemeinde Reußenköge wurde im Jahr 2013 aufgestellt. Parallel wurde die 19. Änderung des Flächennutzungsplans (F-Plans) durchgeführt.

Ziel der seinerzeit durchgeführten Planung war die planungsrechtliche Sicherung einerseits des Standortes eines erfolgreichen Betriebes aus dem Betätigungsbereich der erneuerbaren Energien, der GP JOULE GmbH, die hier, an diesem Standort bereits ein Jahr vor der Firmengründung 2010 tätig war und andererseits einer privilegiert errichteten Biogasanlage. Dafür wurde auf Teilflächen des landwirtschaftlichen Hofgeländes eines der Firmengründer die landwirtschaftliche Nutzung entsprechend der bereits bestehenden in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dienstleistung für Erneuerbare Energien“ und „Biogas“ ausgewiesen.

Da der Betriebsleiter nicht mehr in dem dafür vorgesehenen Wohngebäude lebt, soll die ursprüngliche textliche Festsetzung des B-Plans über die Art der Nutzung des Gebäudes angepasst werden. Dies erfordert die 1. Änderung des B-Plans Nr. 12. Die einschränkende textliche Festsetzung 1.2. „Art der baulichen Nutzung“ des B-Plans für das Gebäude mit der Nr. 1 wird allgemeiner formuliert und der vorgesehenen Nutzung angepasst werden (siehe Kap. 6).

Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung und das Wesen der Abwägung des B-Plans Nr. 12 nicht berührt. Die Planungsziele und das Planungskonzept des B-Plans Nr. 12, nämlich Dienstleistungsbetriebe der erneuerbaren Energien im Geltungsbereich planungsrechtlich zu sichern, bleiben unverändert. Weitere Gebäude sind nicht geplant und werden auch nicht errichtet. Die planzeichnerischen und die sonstigen textlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 12 von 2013 gelten weiterhin unverändert.

Da durch die beabsichtigte Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Vollständigkeitshalber sei noch erwähnt, das westlich angrenzend bereits 2004 durch die 6. Änderung des F-Plans und den B-Plan Nr. 6 die erste Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Nordfriesland in Betrieb genommen wurde und nördlich der Biogasanlage 2020 ein SO-Gebiet „Elektrolyse“ mit der 23. F-Planänderung und dem B-Plan Nr. 17 entstand.

Aktuell läuft noch die Planung der 26. F-Planänderung und der 2. Änderung des B-Plan Nr. 12, die die nördlichen landwirtschaftlichen Bestandsgebäude und Flächen in das SO-Gebiet „Dienstleistungen für Erneuerbare Energien“ integrieren wird.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 12 umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 12. Er erstreckt sich über den südöstlichen Bereich der Hofanlage Cecilienkoog Nr. 16, mit bebautem Bestand, Zufahrten, Hof- und Gartenflächen, an der Einmündung der Kreisstraße 57 in die Landesstraße 278. Er hat eine Gesamtgröße von ca. 1,2 ha. Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 21 der Gemarkung Reußenköge anteilig das Flurstück 77.

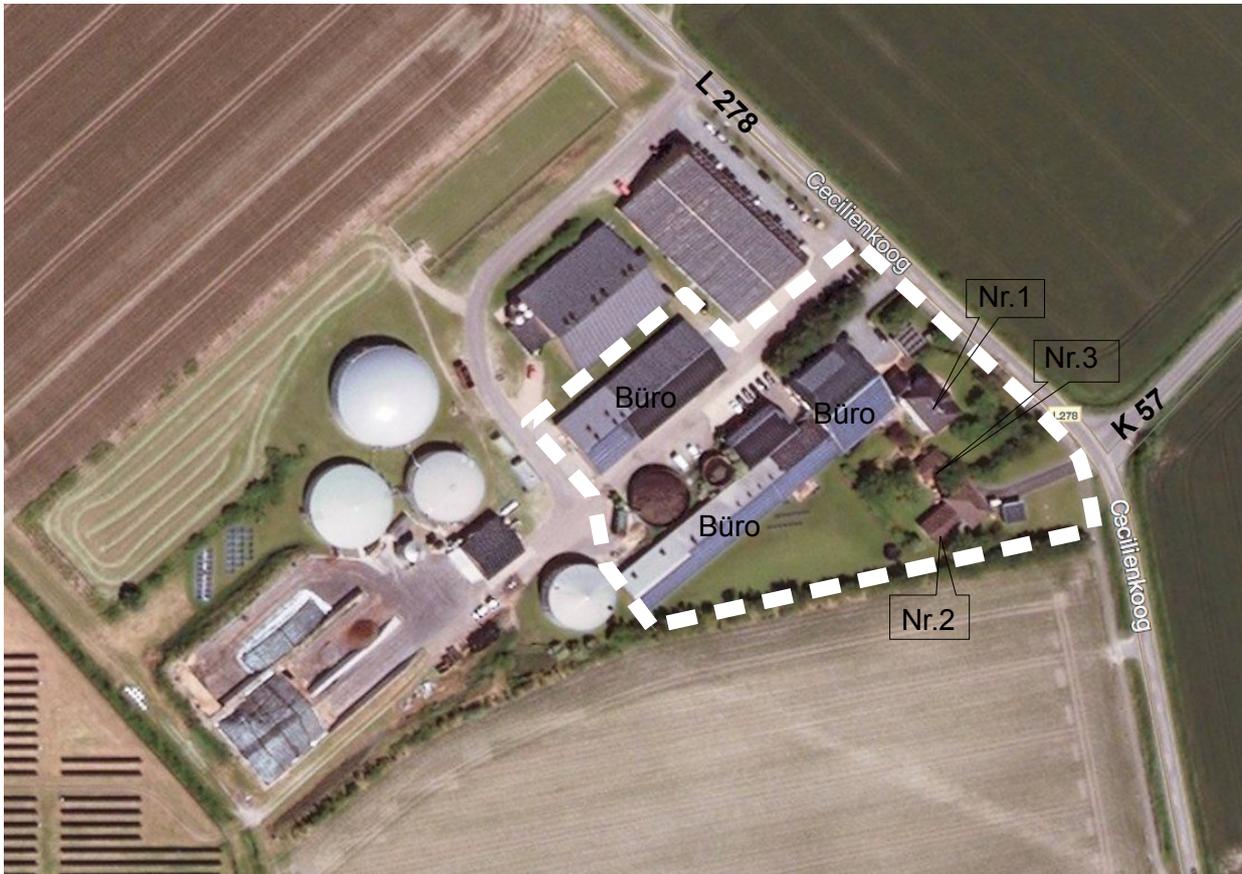


Abb. 1: Luftbild mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 12, flächengleich mit dem Ursprungs-B-Plan, Nr.1 bis Nr.3 Wohngebäude, geänderte Festsetzungen siehe Kap. 7

4 Verfahren, Rechtsgrundlage

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da mit der dadurch vorgesehenen Änderung einer textlichen Festsetzung des B-Plans, gemäß § 13 Abs. 1:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen und,

- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Aufstellungsverfahren des B-Plans Nr. 13 wird gemäß § 13 Abs. 2 und 3 S.1 BauGB von folgenden Punkten abgesehen:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,
- von der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB.

Auch die Vorschriften über die Überwachung (Monitoring gemäß § 4c) sind nicht anzuwenden.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3 sowie S. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Zweck der B-Plan-Änderung entspricht dem § 8, der Inhalt dem § 9 des Baugesetzbuches (BauGB). Die Planänderung wird nach § 10 BauGB beschlossen. Das Verfahren wird gemäß BauGB durchgeführt.

In der vorliegenden Begründung werden gemäß § 2a BauGB die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans dargelegt. Auch wird aus ihr die städtebauliche Rechtfertigung und das Erfordernis der Planänderung erkennbar.

Im November 2020 wurde der B-Plan als Satzung beschlossen, jedoch nicht zur Rechtskraft gebracht. Zwischenzeitlich gibt es durch eine vorgesehene Planänderung das Erfordernis diesen Beschluss aufzuheben und den geänderten Planentwurf nach § 4a Abs. 3 erneut zu beschließen und in die Beteiligung zu geben.

5 Übergeordnete und kommunale Planung

Ziele der Raumordnung wie u.a. der Regionalplan V stehen der Planänderung nicht entgegen.

Der festgestellte Landschaftsplan der Gemeinde (1998) stellt die Hofanlage als besiedelten (bebauten) Bereich außerhalb einer Ortslage ohne Ziele für den Naturschutz dar.

Der Ursprungsflächennutzungsplan stellte die damalige Bestandsfläche der Hofanlage als besiedelten Bereich außerhalb einer Ortslage (Fläche für die Landwirtschaft) dar. Das Plangebiet wurde 2013 durch die 19. F-Planänderung im Parallelverfahren zum B-Plan 12 der bestehenden Nutzung entsprechend als Sondergebiet „Dienstleistung für Erneuerbare Energien“ ausgewiesen. Darüber hinaus wurden westlich angrenzend ein Sondergebiet „Biogas und Stromspeicherung“ und nördlich angrenzend ein Sondergebiet „Elektrolyse“ dargestellt.

Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 12 erfolgt keine Abweichung der Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans. Eine Änderung des F-Plans ist nicht erforderlich.

6 Ziele und Zwecke der Planänderung, Planungsgrundsätze der Gemeinde

Durch die Planänderung bleiben die Planungsziele des B-Plans Nr. 12 grundlegend unverändert. Ziel der Planänderung ist die Anpassung einer textlichen Festsetzung über die Art der Nutzung eines, im Gesamtkontext gesehen, untergeordneten Gebäudes an eine allgemeinere, weniger einschränkende Nutzungsart.

Mit ihrer Planung möchte die Gemeinde eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Belange miteinander in Einklang bringt (vergl. § 1 (5) und (6) BauGB).

6.1 Entwicklungskonzept der Gemeinde

Die Gemeinde ist mit 328 Einwohnern und 7 E/km² sehr dünn besiedelt. Die Einwohner leben in ca. 156 Haushalten und verteilen sich auf ca. 115 Gebäuden (mit Wohnraum), die ausschließlich in Einzel- und wenigen Streusiedlungen liegen.

Ursprünglich, bei der Erstbesiedlung der Köge, waren die Wohngebäude Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes und nach heutiger städtebaulicher Betrachtung Betriebswohnungen.

Durch den Strukturwandel (wachse oder weiche) setzte ein Prozess der (natürlichen) Nachnutzung ein. Es entstanden durch die Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe und deren Landarbeiterhäuser reine Wohngebäude. 2020 waren bereits ca. 45, entsprechend ca. 35% der Gebäude mit Wohnraum zu Mietobjekten mutiert. Es ist kaum anzunehmen, dass hier betriebsbedingt zur Miete gewohnt wird, also von allgemeinem Wohnen auszugehen ist.

Ausführlicher setzt sich das OEK von 2021 mit dieser Entwicklung auseinander.

Strategisches Ziel der Gemeinde ist es die typische, historisch gewachsene Koogstruktur (Ortsbild) mit ihrer verstreuten Einzelhausbebauung zu erhalten. Sie hat sich über Jahrhunderte in den älteren Kögen und seit knapp 100 Jahren auch im Neuesten Koog bewährt und garantiert den Fortbestand des gewachsenen koogspezifischen Gemeinwohls innerhalb der Gemeinde.

Dieser gesellschaftlichen Besonderheit muss Rechnung getragen werden und es müssen dafür Wege gefunden werden, dass auch bei weiteren Aufgaben von insbesondere landwirtschaftlichen Betrieben, deren bislang betriebsbedingte Wohnnutzung eine städtebauliche Sicherung erfahren. Und dies gilt dauerhaft, auch bei Verkauf der Immobilie (Gebäudebestand des Hofes). Ob dies für das gesamte Gemeindegebiet oder nur für bestimmte Gebäudecluster geschehen muss, ist von Zeit zu Zeit zu überprüfen und neu zu entscheiden. Laut OEK gilt für die allgemeine Siedlungsentwicklung, dass alle Gebäude in der Gemeinde erhalten werden und alle Möglichkeiten des Baugesetzbuches genutzt werden sollen, um zusätzlichen Wohnraum im Außenbereich zu schaffen.

Der Standort Cecilienkoog 16, geprägt durch den Firmensitz von „GP Joule“, 3 Wohngebäuden, dem landwirtschaftlichen Betrieb mit 100 ha Ackerland, Bestandsgebäuden der ehemaligen Schweinezucht und ca. 11.000 Legehennen, einer angrenzenden PV-Freiflächenanlage, dem Standort einer Biogasanlage und einer H₂-Produktionsstätte bildet städtebaulich in der Gemeinde ein Schwergewicht. Der Standort stellt in diesem Sinne so ein Gebäudecluster dar, der dauerhaft gesicherte Wohnnutzung sowohl als Dauerwohnen, Mietwohnen oder Ferienwohnen städtebaulich „verträglich“. Die Gemeinde unterstützt daher auch weiterhin an diesem Standort eine Nutzung der 3 Wohngebäude in diesem Sinne. Sie dient auch dem Erhalt der historischen erhaltenswerten Bausubstanz des Familienstammsitzes. Eher betriebswirtschaftlich orientierte Alternativen einer betriebs-gewerblichen Nachnutzung oder einem weiteren Gästehaus gehen nach wie vor am Bedarf vorbei und sind nicht Gemeinwohl orientiert. Sie werden von der Gemeinde nicht für sinnvoll erachtet.

7 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Durch die Planänderung bleibt das Planungskonzept des B-Plans Nr. 12 grundlegend unverändert. Ausschließlich soll die Nutzungsart eines Wohngebäudes der aktuell vorgesehenen Nutzung entsprechend angepasst werden.

Der Betriebsleiter lebt nicht mehr in dem ursprünglich dafür vorgesehenen Wohngebäude (Gebäude Nr. 1 in der Planzeichnung). Der B-Plan Nr. 12 setzte jedoch durch Satz 2 in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 fest, dass im Gebäude Nr. 1 eine Wohnung für Betriebsangehörige zulässig ist. Da das Gebäude Nr. 1 nicht mehr als Wohnung für Betriebsangehörige fungiert, soll diese textliche Festsetzung der vorgesehenen Nutzung entsprechend allgemeiner formuliert werden.

Demzufolge wird die textliche Festsetzung Nr. 1.2. „Art der baulichen Nutzung“ (Text (Teil B)) zum Gebäude Nr. 1 wie folgt neu gefasst:

„Das Gebäude mit der Nr. 1 dient dem Wohnen (Dauer- oder Mietwohnen) und dem Ferienwohnen im Sinne des § 13a BauNV von 2017“.

Die übrigen Sätze bleiben von der Änderung unberührt:

„Zulässig ist die Errichtung von Büro- und Verwaltungsgebäuden. Die Errichtung und der Betrieb von Nebengebäuden, die der Aufrechterhaltung der notwendigen Infrastruktur und dem Betrieb des Bürokomplexes i.S. des § 14 BauNVO dienen wie z.B. Oberflächenwasserspeicher, Lager, Heizung, sind ebenfalls zulässig.

In dem Gebäude mit der Nr. 2 ist eine Wohnung für Betriebsangehörige zulässig

In dem Gebäude mit der Nr. 3 (Gästehaus) ist eine Wohnung zulässig, die ausschließlich der zeitweisen Unterbringung von Gästen der ansässigen Betriebe dient.,,

Die planzeichnerischen und die restlichen textlichen Festsetzungen des B-Plans von 2013 bleiben unverändert weiterhin gültig.

8 Wesentliche Auswirkungen der Planänderung

8.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Planänderung entstehen keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Eine zusätzliche Versiegelung wird nicht ermöglicht. Daher ist kein Ausgleich erforderlich. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 12 wird durch die Planänderung nicht verändert.

Auswirkungen durch die Planänderung auf naturschutzrechtlich geschützte Flächen bzw. Biotope der nationalen und internationalen Schutzgebietskategorisierung sind ausgeschlossen. Ebenso werden artenschutzrechtliche Belange durch die Planänderung nicht betroffen.

Durch die Planänderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG bestehen bei der Planänderung nicht.

Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planänderung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

8.2 Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten für diese Bauleitplanung (Planänderung) werden vom Eigentümer der Hofanlage übernommen. Finanzielle Auswirkungen zulasten der Gemeinde sind nicht erkennbar.

8.3 Weitere Auswirkungen

Es sind zurzeit keine weitere wesentliche Auswirkungen durch die Planänderung erkennbar.

9 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die Notwendigkeit für bodenordnende Maßnahmen ist nicht erkennbar.

10 Erschließung und technische Infrastruktur

Die 1. Änderung des Bebauungsplans hat auf die Erschließung, wie in Bebauungsplan Nr. 12 vorgesehen und in der zugehörigen Begründung beschrieben, keine Auswirkungen.

11 Quellenverzeichnis

- Gemeinde Reußenköge: Flächennutzungsplan der Gemeinde Reußenköge. Reußenköge.
- Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus - Landesplanungsbehörde des Landes Schleswig-Holstein 2002: Regionalplan für den Planungsraum V (Landesteil Schleswig). Kiel.
- Innenministerium – Landesplanungsbehörde 2010: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP). Kiel.
- Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein 2002: Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Planungsraum V (Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg, kreisfreie Stadt Flensburg). Kiel.
- Ortsentwicklungskonzept (OEK) der Gemeinde Reußenköge von 2021

Reußenköge, den _____

Der Bürgermeister