

Niederschrift

über den **öffentlichen** Teil der 25.. Sitzung
der Gemeindevertretung Enge-Sande
am Mittwoch, 6. Mai 2026

Sitzungsort: Berger's Landgasthof, Dorfstraße 28, Enge-Sande
Sitzungsdauer: 19:30 bis 21:55 Uhr

Anwesend sind:

Vorsitzender	Carsten-Peter Thomsen	
Mitglied des Gremiums	Martin Schwabe Hansen	1. stellvertretender Bürgermeister
Mitglied des Gremiums	Silke Friedrichsen-Schütt	2. stellvertretende Bürgermeisterin
Mitglied des Gremiums	Bernd Boysen	Gemeindevertreter
Mitglied des Gremiums	Thomas Carstensen	Gemeindevertreter
Mitglied des Gremiums	Christian Föhrding	Gemeindevertreter
Mitglied des Gremiums	Jens Heinrich Ketelsen	Gemeindevertreter
Mitglied des Gremiums	Birte Matthiesen	Gemeindevertreterin
Mitglied des Gremiums	Ralf Nissen	Gemeindevertreter
Mitglied des Gremiums	Carsten-Peter Petersen	Gemeindevertreter

Ferner:

Bürgerliches Mitglied	Beate Ohlsen	
Bürgerliches Mitglied	Dierk Jensen	
Bürgerliches Mitglied	Hans-Günther Gimm	
Bürgerliches Mitglied	Maren Bonnichsen	
Bürgerliches Mitglied	Ann-Christin Möller	
Amt Südtondern	Lars Petersen	Zugleich als Schriftführer
Amt Südtondern	Marina Andresen	Auszubildende

Entschuldigt fehlt/:

Mitglied des Gremiums	Christian Boysen	Gemeindevertreter
-----------------------	------------------	-------------------

Zu dieser Sitzung wurde ordnungsgemäß mit folgender Tagesordnung – durch Beschlussfassung zu Tagesordnungspunkt 2 ergänzt - eingeladen:

Öffentlicher Teil -

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Tagesordnung
- 2.a. Dringlichkeitsanträge
- 2.b. Beschluss über die eventuelle Nichtöffentlichkeit von Beratungspunkten
3. Einwohnerfragestunde
4. Beschluss über evtl. Einwendungen gegen die Niederschrift vom 18.03.2026
5. Bericht der Ausschussvorsitzenden
6. Bericht des Bürgermeisters und Mitteilung der in der letzten nicht öffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse
7. Informationen zum Frühstückprojekt der KiTa Enge-Sande
8. Beratung und Beschlussfassung über den kommunalen Anwendungsrahmen der Gemeinde Enge-Sande zum Bauturbo (§ 246e BauGB)
9. Beratung und Beschlussfassung über das Verfahren zur Entwicklung einer Mehrgenerationen-Wohnanlage in Enge-Sande
10. „Beratung und Beschlussfassung über das weitere Vorgehen zur Flächensicherung der Mehrgenerationen-Wohnanlage in Enge-Sande“

11. Anfragen und Mitteilungen

Nicht öffentlicher Teil -

12. Personalangelegenheiten

13. Auftragsvergaben

14. Grundstücksangelegenheiten

15. Anfragen und Mitteilungen mit vertraulichem Inhalt

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Bürgermeister Carsten-Peter Thomsen begrüßt alle Erschienenen um 19:33 Uhr und stellt fest, dass die Versammlung beschlussfähig ist.

2. Tagesordnung

2.a. Dringlichkeitsanträge

Es wird ein Antrag auf Änderung der Tagesordnung gestellt.

Beschlussfassung:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beratung:

Der Tagesordnungspunkt 10 soll vom vorherigen Wortlaut „Beratung und Beschlussfassung für den Grundstückskauf mit anschließenden Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags mit der Genossenschaft „Enger Miteinander“ zum neuen Wortlaut „Beratung und Beschlussfassung über das weitere Vorgehen zur Flächensicherung der Mehrgenerationen-Wohnanlage in Enge-Sande“ verändert werden.

2.b. Beschluss über die eventuelle Nichtöffentlichkeit von Beratungspunkten

Beschluss:

Die Tagesordnungspunkte 12 bis 15 werden nicht öffentlich beraten, da Gründe für den Ausschluss der Öffentlichkeit gemäß § 35 Abs. 1 Satz 2 Gemeindeordnung vorliegen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

3. Einwohnerfragestunde

Eine Einwohnerin erkundigt sich nach dem Sachstand zur Rutsche beim Spielplatz.
Der Bürgermeister informiert, dass an dem Gerät keine Veränderungen zulässig sind.
Es wird nach einer Lösung gesucht.

Ein Anwohner fragt, was es im Bereich des Greentec Campus mit den Bauarbeiten auf sich hat.
Der Bürgermeister hat davon keine Kenntnis.

Es wird gefragt, wie der Sachstand zur Verkehrsbeschilderung „Pferde frei“ ist.
Hier gibt es bisher keine neuen Erkenntnisse.

Es wird gefragt, ob die geplanten E-Bike Lademöglichkeiten auch für E-Scooter etc. verwendet werden können.
Der Bürgermeister informiert, dass dort reguläre Steckdosen Verwendung finden.

Zudem wird angemerkt, dass der Weg in dem Bereich etwas schmal für Rollstühle und Kinderwagen sei.

Der Bürgermeister teilt mit, dass im Rahmen der Möglichkeiten geschaut wird, ob man noch eine Verbesserung herbeiführen kann.

Es wird eine Anfrage zur möglichen Einrichtung einer Gedenkstätte beim ehemaligen Linnerthof: gestellt.

Der Bürgermeister informiert, dass momentan noch einige rechtliche Dinge zu klären sind, bevor man dahingehend weiter agieren kann.

4. Beschluss über evtl. Einwendungen gegen die Niederschrift vom 18.03.2026

Die Niederschrift über die Sitzung vom 18.03.2026 ist der Gemeindevertretung zugegangen. Es erfolgen keine Einwände.

5. Bericht der Ausschussvorsitzenden

Christian Föhrding berichtet als Vorsitzender des **Schul-, Kultur- und Sportausschusses**, über folgende Tätigkeiten seit der letzten Gemeindevertretungs-Sitzung:

Es gab ein Treffen mit der AG Homepage/ Jahresblatt.

Man kam überein, dass keine Ortsapp Verwendung finden soll, sondern weiterhin die Homepage das offizielle Informationsmittel der Gemeinde darstellt.

Zudem gab es ein weiteres Treffen für das Projekt „Tante Enso“.

Bernd Boysen berichtet als Ausschussvorsitzender des **Bau- und Wegeausschusses**, dass der Tiefbauer einige Bauarbeiten durchgeführt hat. Unter anderem wurden Pflasterarbeiten für die Fahrradanlage durchgeführt.

Die Bankette in der Dorfstraße wurde aufgearbeitet.

Beim Weg an der Gärtnerei wurde ein Rohr saniert.

Eine Absackung im Bereich Linnertweg wurde behoben.

Ralf Nissen berichtet **als Finanzausschussvorsitzender**, dass man ein Beratungsgespräch mit dem Kämmerer bezüglich eines möglichen Grundstückskaufs für den Wohnpark hatte.

Am Mittwoch, den 24.06.2026 um 19:00 Uhr findet im Feuerwehrhaus Enge die nächste Sitzung vom Finanzausschuss statt.

Im Vorwege wird durch den Finanzausschuss eine Belegprüfung durchgeführt.

Thomas Carstensen berichtet als Vorsitzender des **Ausschusses für Umwelt, Energie und gemeindliche Entwicklung**, dass das Projekt „Tante Enso“ in die Praxis startet. Es wurden deutlich mehr als die erforderlichen 600 Personen als Genossenschaftsmitglieder gewonnen (1.108 Anteile).

Es wird eine Sonderzahlung in Höhe von 1.000,- € durch die Genossenschaft an die Gemeinde erwartet.

Er teilt mit, dass Rückmeldungen für das Projekt „Lokale Helden“ gewünscht sind.

Bisher ist unklar, wann genau mit einer Eröffnung des „Tante Enso“ Ladens zu rechnen sei. Man rechne mit einer Eröffnung im Herbst 2026.

Es wird ein Dank an alle Patinnen und Paten und Unterstützer*innen für das Projekt ausgesprochen.

6. Bericht des Bürgermeisters und Mitteilung der in der letzten nicht öffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse

Der Bürgermeister Carsten-Peter Thomsen berichtet über die Tätigkeiten seit der letzten Sitzung:

19.03.2026: Vorstellungsgespräch Bauhofmitarbeiter

20.03.2026: Treffen mit Jörg Sönnichsen von der Genossenschaft „Enger Miteinander“ wegen Oberflächenentwässerung

24.03.2026: Wegebereisung zur Schwarzdeckenunterhaltung

26.03.2026: Finanzgespräch beim Kämmerer

30.03.2026: Sitzung vom Schulverband Karrharde

31.03.2026: Hilfestellung für Antragstellende „Tante Enso“

01.04.2026: Abnahme der Lüftungsanlage in der KiTa und Treffen mit dem Arbeitskreis Homepage/ Jahresblatt

02.04.2026: Notartermin in Bredstedt wegen Waldflächenverkauf und Treffen mit Herrn Krull vom LBV bezüglich des B5 Ausbaus.

13.04.2026: Überbringung von Glückwünschen zu einem 85. Geburtstag

15.04.2026: Überbringung von Glückwünschen zu einer goldenen Hochzeit

16.04.2026: Termin beim Architekturbüro Holt und Nicolaisen zum B-Plan Nr. 24 (Wohnpark)

18.04.2026: Überbringung von Glückwünschen zu einem 80. Geburtstag

20.04.2026: Weiteres Treffen mit Herrn Krull und Treffen mit Kammerjäger im Kindergarten

22.04.2026: Bürgermeisterstammtisch in der Jugendherberge Niebüll

24.04.2026: Vor Ort Termin zur Installationsbesprechung des Rasenmäherroboters auf dem Sportplatz

26.04.2026: Überbringung von Glückwünschen zu einem 80. Geburtstag

28.04.2026: Beratungsgespräch bei einem Notar in Niebüll zum Thema Erbpachtverträge

29.04.2026: Gemeinsame Arbeitssitzung beider Fraktionen

30.04.2026: Abstimmungsgespräch im Amt zur Ausschreibung einer Überprüfung der Amtsstruktur (Verwaltungsstrukturanalyse).

04.05.2026: Einweisung des neuen Bauhofmitarbeiters, Informationsveranstaltung zur Umsetzung des Nachmittagsbetreuungsgesetzes, Teilnahme an Bürgermeisterrunde (Informationsveranstaltungen zur Wärmeplanung finden im Amtsgebäude am 20.05.2026 und 28.05.2026 - Beginn 19:00 Uhr statt).

05.05.2026: Informationsveranstaltung zum Ausbau der B5 in der alten Schule in Risum-Lindholm

Es kam die Frage auf, ob die kommunale Wärmeplanung für die Gemeinde Enge-Sande vorgeschrieben ist. Die Verwaltung wird sich entsprechend mit der Thematik befassen und eine Rückmeldung abgeben.

In der letzten nicht öffentlichen Sitzung gefasste Beschlüsse:

Beschluss über die Stundenerhöhungen, für zwei Gemeindebeschäftigte, zum nächst möglichen Zeitpunkt.

Dabei handelt es sich jeweils um eine Stundenerhöhung von 15 auf 20 und von 25 auf 30 Wochenarbeitsstunden.

Zudem wurde eine gemeindliche Waldfläche mit einer Gesamtgröße von 11.850 m² an zwei Personen für den Verkauf vorgemerkt. Der Kaufpreis beträgt pro Quadratmeter 1,27 €.

Ein Antrag auf nachträgliche Kaufpreisermäßigung eines Grundstücks wurde abgelehnt.

Auszug

zur Erledigung an: SG 3.3

zur Kenntnis an: FB 3

Info Umsatzsteuer:

7. Informationen zum Frühstückprojekt der KiTa Enge-Sande

Bei der örtlichen Kindertagesstätte besteht der Wunsch, ein gemeinsames Frühstück etablieren zu können

Die KiTa Leitung El-Osta legt der Gemeindevertretung ein Konzept für das gemeinsame Frühstück in der KiTa Enge-Sande vor und erläutert dieses im Anschluss.

-Frühstück ist Bildungs- und Erfahrungsraum (Stärkung von Kompetenzen, gesundes/ ausgewogenes, regionales Essen, Chancengleichheit unabhängig vom sozialen Status)

-vor etwa 20 Jahren gab es bereits ein etwa vergleichbares Konzept.

-Das Frühstück soll vormittags innerhalb der Gruppe eingenommen.

-Für die Vorbereitung besteht der Wunsch nach Unterstützung durch eine Hauswirtschafterin/ einen Hauswirtschafter. Es geht dabei nicht um fertig geschmierte Brote, sondern lediglich um die Vorbereitungen.

Es besteht in diesem Zusammenhang der Wunsch zur Erweiterung der bisherigen Stelle um 10 Stunden pro Woche.

-Belieferung soll über regionale Erzeuger und Zulieferer erfolgen.

- Verschiedene Tage für unterschiedliche Nahrungsgruppen.
- Die Kinder arbeiten daran mit, dass selbst gezüchtete Gemüse geerntet wird.
- Vegetarisches Frühstück.
- Eigenanteil pro Kind, keine Abrechnungsmöglichkeit über Bildung und Teilhabe möglich.

An die Verwaltung wird die Bitte seitens der Gemeindevertretung herangetragen, dass eine Kostenaufstellung, für die mögliche Erhöhung der Personalkosten zur Verfügung gestellt wird.

Auszug

zur Erledigung an: SG 1.1 und 1.2
zur Kenntnis an: FB 1, FB 2
Info Umsatzsteuer:

8. Beratung und Beschlussfassung über den kommunalen Anwendungsrahmen der Gemeinde Enge-Sande zum Bauturbo (§ 246e BauGB)

Beschluss:

1. Die Gemeinde beschließt den vorliegenden kommunalen Anwendungsrahmen zum Bauturbo (§ 246e BauGB), ergänzt durch die Festlegung, dass die Eigennutzung durch Erstwohnsitz präferiert werden soll, als Leitlinie für die gemeindliche Ermessensausübung.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, Vorhaben nach § 246e BauGB auf Grundlage der beigefügten Bewertungsmatrix zu prüfen und der Gemeindevertretung zur Entscheidung vorzulegen.
3. Der Anwendungsrahmen gilt bis zum Außerkrafttreten des § 246e BauGB oder bis zu einer erneuten Beschlussfassung.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beratung:

Anlass und Zielsetzung

Der Gesetzgeber hat mit § 246e BauGB ein befristetes Sonderinstrument zur Beschleunigung des Wohnungsbaus geschaffen (Bauturbo). Die Anwendung setzt eine ausdrückliche Entscheidung der Gemeinde voraus.

Zur Sicherstellung einer transparenten, nachvollziehbaren und gleichbehandelnden Ermessensausübung soll ein kommunaler Anwendungsrahmen beschlossen werden.

Ziel ist es,

- Vorhaben mit erkennbarem gemeindlichem Mehrwert zu ermöglichen,
- Einzelfallentscheidungen ohne Linie zu vermeiden,
- die Erwartungshaltung privater Vorhabenträger zu steuern,
- und Ablehnungen fachlich nachvollziehbar zu begründen.

Der Anwendungsrahmen stellt keine Satzung dar. Er begründet keinen Anspruch auf Zustimmung und lässt Einzelfallentscheidungen ausdrücklich zu.

Charakter des vorliegenden Dokuments

Das vorliegende Dokument stellt ein Muster mit Mittelwerten für die Kommunen des Amtsgebietes dar.

In der Beratung sind die einzelnen Kriterien durch die Gemeindevertretung zu prüfen und – sofern gewünscht – nach oben oder unten anzupassen.

Der Rahmen soll den örtlichen Entwicklungszielen, der Siedlungsstruktur und den infrastrukturellen Gegebenheiten Rechnung tragen.

Grundsatz der Anwendung

Die Anwendung des § 246e BauGB kommt nur in Betracht, wenn ein erkennbarer gemeindlicher Mehrwert entsteht.

Ein solcher Mehrwert kann insbesondere vorliegen bei:

- zusätzlicher Schaffung mehrerer Wohneinheiten
- Nachverdichtung im Innenbereich
- Aktivierung von Leerständen
- Sicherung von Dauerwohnraum
- städtebaulich verträglicher Arrondierung

Reine Einzelhausvorhaben ohne strukturellen Wohnraumeffekt begründen regelmäßig keinen Anwendungsfall.

Bewertungskriterien

Die Gemeinde legt die in der beigefügten Bewertungsmatrix dargestellten Kriterien als Prüfmaßstab zugrunde.

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Soweit für die Gemeinde ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen gilt, ist dieser in die Abwägung einzustellen.

Die Inanspruchnahme des Bauturbos kann Auswirkungen auf das Wohnbaukontingent haben.

In Gemeinden ohne entsprechenden Entwicklungsrahmen entfällt dieser Prüfpunkt.

Vertragsinstrumente

Zustimmungen können mit städtebaulichen oder erschließungsrechtlichen Verträgen verbunden werden, insbesondere zur Sicherung von:

- Realisierungsfristen
- Dauerwohnraumbindungen
- Erschließungsleistungen

Fachliche Einordnung der Verwaltung

Die Verwaltung bewertet den vorgeschlagenen kommunalen Anwendungsrahmen als Mindestkriterium für die Anwendung des § 246e BauGB. Nach fachlicher Einschätzung wird hierdurch sichergestellt, dass ein erkennbarer und nachvollziehbarer Mehrwert für die jeweilige Kommune entsteht.

Die Inhalte des Anwendungsrahmens wurden im Vorfeld mit der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Nordfriesland erörtert. Auch seitens der Bauaufsicht wird der dargestellte Rahmen als fachlich sinnvoll, praktikabel und geeignet zur strukturierten Anwendung des Bauturbos eingeordnet.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Auszug

zur Erledigung an: SG 3.2

zur Kenntnis an: FB 3

Info Umsatzsteuer:

9. Beratung und Beschlussfassung über das Verfahren zur Entwicklung einer Mehrgenerationen-Wohnanlage in Enge-Sande

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO war folgendes Mitglied der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie war weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: Silke Friedrichsen-Schütt

Beschluss:

Die Gemeinde beschließt die Einstellung der Bauleitplanplanungen zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 24 und unterstützt die Umsetzung der Gesamtbaumaßnahme im Rahmen des Bau-Turbos gem. § 246e BauGB.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beratung:

In der Sitzung der Gemeindevertretung Enge-Sande am 04.09.2024 wurden die Aufstellungsbeschlüsse zur Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Enge-Sande gefasst.

Die Planung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Entwicklung einer Mehrgenerationen-Wohnanlage.

Mit der Planung wurde das Planungsbüro HN Stadtplanung aus Flensburg beauftragt.

Die Gemeinde Enge-Sande sieht die Potenziale dieses Projektes und steht diesem von Anfang an positiv gegenüber. Im Zuge der Planung der wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde hat das Projekt der Mehrgenerationen-Wohnanlage deshalb bei den verbleibenden Wohnkontingenten bereits Berücksichtigung gefunden, indem die hierfür benötigten Wohneinheiten einberechnet wurden.

Die geplante Mehrgenerationen-Wohnanlage für einkommensschwache Zielgruppen stellt eine wichtige Ergänzung im Wohnangebot der Gemeinde dar. Der Verbleib der Bewohner in der Gemeinde wird erleichtert, wodurch Vereine, lokale Einrichtungen und das Ehrenamt gestärkt werden und dem demografischen Wandel durch dieses Projekt positive begegnet wird.

Dieses innovative Projekt schafft bezahlbaren Wohnraum und fördert dabei einen generationsübergreifenden Ansatz, indem es Einwohner aus unterschiedlichen Altersstrukturen zusammenbringt und den generationsübergreifenden Austausch fördert. Das zum Konzept eingebundene Gemeinschaftshaus dient als Treffpunkt für den Wohnpark und sorgt gleichzeitig für einen Austausch innerhalb des gesamten Dorfes.

Während der Planungsphase ist mit Datum vom 30.10.2025 der sogenannte „Bau-Turbo“ in Kraft getreten. Dieser umfasst die Einführung des § 246e in das Baugesetzbuch (BauGB), auf dessen Basis mit Zustimmung der Gemeinde, zunächst bis zum Ablauf des 31.12.2030, von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften abgewichen werden kann. Voraussetzung ist, dass die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen und den öffentlichen Belangen vereinbar ist und u.a. der Errichtung zu Wohnzwecken dienender Gebäude dient.

Nach erfolgten Abstimmungsgesprächen mit der Landesplanung und der Bauaufsicht des Kreises Nordfriesland, wurden seitens des Planungsbüros die Vorentwürfe zur Änderung des F-Planes und Aufstellung des B-Planes erarbeitet.

In den Entwürfen ist bereits Bezug auf eine mögliche Anwendbarkeit des Bau-Turbos genommen worden, da hierzu seitens der Bauaufsicht auf Anfrage ein positives Signal erfolgte. Auf Grundlage der von HN Stadtplanung vorbereiteten Unterlagen wurde im Verfahrensablauf der Bauleitplanung am 18.02.2026 die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet und die Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gegebenen Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange können nun im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Verbindung mit der erforderlichen strategischen Umweltprüfung durch die Baugenehmigungsbehörde Berücksichtigung finden.

Zur beschleunigten Umsetzung des geplanten Vorhabens zum Bau einer Mehrgenerationen-Wohnanlage unterstützt die Gemeinde die Inanspruchnahme des Bau-Turbos. Die Ziele der Planung und die Realisierung des Projektes werden im Sinne des Planentwurfes weiter verfolgt. Gleichzeitig erfolgt die Einstellung der eingeleiteten Bauleitplanungen.

Auszug

zur Erledigung an: SG 3.2

zur Kenntnis an: FB 3

Info Umsatzsteuer:

10. Beratung und Beschlussfassung über das weitere Vorgehen zur Flächensicherung der Mehrgenerationen-Wohnanlage in Engesande

Beschluss:

Es wird kein Beschluss gefasst, zu gegebener Zeit wird die Thematik wieder aufgegriffen.

Beratung:

Die Gemeindevertretung berät, ob ein Grundstück im Ortsteil Enge durch die Gemeinde gekauft werden soll, um für das Projekt der Mehrgenerationen-Wohnanlage der Genossenschaft „Enger Miteinander“ die Möglichkeit zu schaffen, mit noch abzuschließenden Vereinbarungen/ Verträgen, das Vorhaben in die Praxis umsetzen zu können.

Nach den aktuell vorliegenden Erkenntnissen läuft noch ein Klärungsprozess zur möglichen privatwirtschaftlichen Finanzierung des avisierten Grundstücks.

Es gilt noch zu klären, ob durch die Gemeinde eine Bürgschaft und/ oder ein Kauf mit anschließendem Weiterverkauf an die Genossenschaft rechtlich möglich wäre.

In diesem Zuge sollen auch weitere grundsätzliche Möglichkeiten evaluiert werden.

Auszug

zur Erledigung an: SG 2.1

zur Kenntnis an: FB 2

Info Umsatzsteuer:

11. Anfragen und Mitteilungen

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Da keine Wortmeldungen vorliegen, schließt Bürgermeister Carsten-Peter Thomsen um 21.05 Uhr die öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung. Die Besucherinnen und Besucher verlassen den Sitzungsraum.

gez. Carsten-Peter Thomsen

Bürgermeister

gez. Lars Petersen

Schriftführer

**Auszug
aus der Niederschrift der Sitzung
der Gemeindevertretung Enge-Sande
vom Mittwoch, 1. Juli 2026**

**4. Beschluss über evtl. Einwendungen gegen die Niederschrift vom
06.05.2026**

Es gibt folgende Einwände:

Es wird gewünscht in der Niederschrift den Abschnitt Beratung vom Tagesordnungspunkt 9 „Beratung und Beschlussfassung über das Verfahren zur Entwicklung einer Mehrgenerationen-Wohnanlage in Enge-Sande“ anzupassen:

Im Satz „Die geplante Mehrgenerationen-Wohnanlage für einkommensschwache Zielgruppen stellt eine wichtige Ergänzung im Wohnangebot der Gemeinde dar“ sollen die Wörter „für einkommensschwache Zielgruppen“ entfernt werden, da die geplante Mehrgenerationen-Wohnanlage für sämtliche Personengruppen zugänglich sein soll.

Die Gemeindevertretung beschließt die Niederschrift entsprechend zu ändern.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Hinweis: *Ein Niederschriftsauszug dieses Tagesordnungspunktes wird der Niederschrift vom 06.05.2026 beigelegt.*

Kommunaler Anwendungsrahmen Bauturbo Gemeinde Enge-Sande

Bauherr*in	
Postanschrift	
Adresse Bauvorhaben	
Vorhaben (Bauscheintitel)	

Kriterium	Voraussetzung	Ja/Nein	Ergebnis
Wohnraum-Mehrwert	Wohnhäuser mit max. 2 WE + keine Überschreitung B-Plan-Festsetzung hinaus (andere Wohnformen sind über die geplante Mehrgenerationen-Wohnanlage abgedeckt --> MGWA)		
Dauerwohnraum	Im Bauscheintitel als Dauerwohnraum titulierte? Städtebaulicher Vertrag: mind. 10 Jahre nach Fertigstellung als Dauerwohnraum vorhalten		
Lage	Innenentwicklung über §34 BauGB "hinaus" Außenbereich § 35 BauGB (max. 100 m vom Innenbereich; in der näheren Umgebung von Gebäuden in selber Baureihe; Ausnahme: Ersatzbauten im 100 m Radius dürfen an selber Stelle errichtet werden (nur bei gleicher Anzahl der bisher genehmigten Wohneinheiten im Bestand oder weniger) <u>Wichtig: Kein Wechsel auf Straßenseite ohne Bestandsbebauung!</u>		
Betrachtung wohnbaulicher Entwicklungsrahmen (bei ländlichen Gemeinden)	Wirken sich die Wohneinheiten negativ auf die gemeindlichen Entwicklungsmöglichkeiten in Bezug auf den Wohnbaulichen Entwicklungsrahmen aus? Hinweis: Bauaufsicht nimmt keine Prüfung vor - Aktuell noch 5 Kontingente vorhanden (Überschreitung um weitere 3 über Bauturbo möglich). Sollte die MGWA nicht umgesetzt werden, so ist die Matrix neu zu beraten, da dann Kontingente "frei werden".		
Erschließung	gesichert? Herstellung geplant? Nachweise vorhanden? Zufahrt geordnet geplant? Verkehrsflächen, die die Gemeinde übernehmen soll, sind durch einen Erschließungsvertrag (Ausbaustandard + Qualität) abzusichern		
Städtebau	Ortsbild-verträglich (Ansicht)? Soll sich städtebaulich einfügen (im Sinne des § 34 BauGB)		
Gebietscharakter nach BauNVO	Beeinträchtigt das geplante Vorhaben das gem. BauNVO im Flächennutzungsplan dargestellte Gebiet? Verändert sich dieses Gebiet durch weitere Dauerwohneinheiten? MI --> WA --> WR (<u>Bauturbo in GE nicht anwendbar</u>)		
Vorgeschichte Straßenzug	Gab es bereits Entscheidungen durch die Gemeinde auf dem Grundstück / im Straßenzug, die ein gleichartiges Vorhaben verhindert haben?		
Umweltschutz	Gibt es bekannte Umweltbelange wie zB Schutzstatus o.Ä., die gegen eine Bebauung sprechen?		
Stellplätze	Ausreichend Stellplätze vorhanden? Nähe zu Erschließungsstraße muss vorhanden sein, nicht rückwärtig		
Nachbarschutz / Wohnfrieden	Werden nachbarliche Interessen gewahrt? Sind nachbarliche Ruhebereiche geachtet? Werden lange Zufahrten entlang von Grundstücksgrenzen vermieden?		

Abschließende Bewertung:

- ☐ Zustimmung
- ☐ Zustimmung mit Auflagen
- ☐ Ablehnung

Bauturbo (§ 246e BauGB) – Einführung

- Befristetes Sonderinstrument zur Beschleunigung des Wohnungsbaus (bis 31.12.2030)
- Reaktion auf bestehende Wohnungsengpässe
- Abweichungen vom Planungsrecht im Einzelfall möglich
- Ablauf bei Antragseingang:
 - Gemeinde entscheidet aktiv über Anwendung
 - Entscheidungsfrist: 3 Monate
- Mögliche Bedingungen bei Zustimmung:
 - Verträge, z.B. zur Durchführung, Erschließung, Dauerwohnraum, etc.

Grundsätzliche Möglichkeiten

- Schaffung von Wohnraum ohne vollständiges Bauleitplanverfahren
- Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen
- Umnutzung bestehender Flächen / Gebäude zugunsten Wohnen
- Entwicklungen am Siedlungsrand
- Einzelfallbezogene Abweichungen vom Planungsrecht

Innenbereich (§ 34 BauGB)

- Zulassung zusätzlicher Wohnbebauung über Einfügegebot (Maßstab) hinaus möglich
- Höhere bauliche Dichte, Gebäudehöhen denkbar
- Abwägungsrelevant bleiben:
 - Gebietsverträglichkeit (Nachbarschutz)
 - Erschließung
 - Immissionsschutz / Umweltschutz

Überplante Gebiete (Bebauungspläne)

- Abweichungen von Festsetzungen zugunsten Wohnungsbau möglich
- Maß der baulichen Nutzung anpassbar (GRZ, Höhen, Anzahl WE)
- Erweiterung überbaubarer Flächen
- Befreiungen:
 - Überschreitung GRZ/GFZ
 - Anpassung Baugrenzen
 - Nutzungsanpassungen zugunsten Wohnen

Außenbereich (§ 35 BauGB)

- Ausnahmsweise Wohnbebauung zulassungsfähig
- Nutzung siedlungsnaher Flächen
- Grenzen bleiben:
 - Zersiedelung vermeiden (max. 100m Abstand vom Innenbereich)
 - Landschaftsbild
 - Fachrechtliche Restriktionen (z.B. Umweltbelange)

Herausforderungen & kommunaler Rahmen

- Gefahr von Einzelfallentscheidungen ohne Linie
- Erwartungshaltung privater Vorhabenträger
- Empfehlung:
 - Kommunalen Bewertungsrahmen definieren
 - Mehrwert festlegen, z. B.:
 - Zusätzliche bezahlbare Wohneinheiten (z.B. mind. 3 WE)
 - Dauerwohnraum
 - Innenentwicklung vor Außenentwicklung (*Blick auf Kontingente*)
 - Außenbereichsentwicklung nur in „Lücken“, Baureihe einhalten
 - Vorangegangene Entscheidungen auf dem selben Grundstück berücksichtigen

Ziel: Gleichbehandlung statt Einzelfallpolitik

Hinweis für ländliche Gemeinden

- Überschreitung möglich
 - Zusätzliche Wohneinheiten auch über Entwicklungsrahmen hinaus zulässig
- Anrechnung erfolgt
 - Bauturbo-Wohneinheiten zählen auf das Wohnbaukontingent
- Folgen für Bauleitplanung
 - Spätere Baugebiete ggf. nicht mehr entwickelbar
- Strategisches Risiko
 - Entwicklungsstrategien können unterlaufen werden

Weiteres Vorgehen

- Mustererarbeitung durch die Verwaltung
 - Definition gemeindlich vorteilsbringender Anwendungsfälle
 - Sicherstellung eines erkennbaren Wohnraummehrwertes
 - Gleichbehandlung vergleichbarer Vorhaben
 - Vermeidung einzelfallgetriebener Entscheidungen
- Beratung in den Gemeindevertretungen
- Beschlussfassung als gemeindliche Leitlinie

Ansprechpartner*innen

Bauturbo / § 246e BauGB

- Verfahrensfragen
- Einzelfallprüfung

→ *Robert Jessen, Claudia Lützen*

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

- Kontingente / LEP
- Anrechnung / Strategie

→ *Anna Ingwersen, Anke Johannsen, Christina Scheil*

Koordination / Grundsatzfragen

- Bewertungsrahmen
- Verträge
- Beschlusslagen

→ *Finn O. Christiansen, Julia Hodges*

Sitzungsvorlage

Gremium	Datum	Status	TOP
10 - Gemeindevertretung Enge-Sande	18.03.2026	öffentlich	

Beratung und Beschlussfassung über den kommunalen Anwendungsrahmen der Gemeinde Enge-Sande zum Bauturbo (§ 246e BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeinde beschließt den vorliegenden (*oder: mit u.g. Änderungen zu ergänzen-*
den) kommunalen Anwendungsrahmen zum Bauturbo (§ 246e BauGB) als Leitlinie für die gemeindliche Ermessensausübung.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, Vorhaben nach § 246e BauGB auf Grundlage der beigefügten Bewertungsmatrix zu prüfen und der Gemeindevertretung zur Entscheidung vorzulegen.
3. Der Anwendungsrahmen gilt bis zum Außerkrafttreten des § 246e BauGB oder bis zu einer erneuten Beschlussfassung.

Auswirkung/en:

- ☐ im Rahmen des Haushalts ☒ keine finanzielle Auswirkung ☐ umsatzsteuerrelevant
☐ über- oder außerplanmäßige Aufwendung/Auszahlung - Produktsachkonto:
☐ Kinder- und Jugendbeteiligung - § 47 f GO

Sachverhalt:

Anlass und Zielsetzung

Der Gesetzgeber hat mit § 246e BauGB ein befristetes Sonderinstrument zur Beschleunigung des Wohnungsbaus geschaffen (Bauturbo). Die Anwendung setzt eine ausdrückliche Entscheidung der Gemeinde voraus.

Zur Sicherstellung einer transparenten, nachvollziehbaren und gleichbehandelnden Ermessensausübung soll ein kommunaler Anwendungsrahmen beschlossen werden.

Ziel ist es,

- Vorhaben mit erkennbarem gemeindlichem Mehrwert zu ermöglichen,
- Einzelfallentscheidungen ohne Linie zu vermeiden,

- die Erwartungshaltung privater Vorhabenträger zu steuern,
- und Ablehnungen fachlich nachvollziehbar zu begründen.

Der Anwendungsrahmen stellt keine Satzung dar. Er begründet keinen Anspruch auf Zustimmung und lässt Einzelfallentscheidungen ausdrücklich zu.

Charakter des vorliegenden Dokuments

Das vorliegende Dokument stellt ein Muster mit Mittelwerten für die Kommunen des Amtsgebietes dar.

In der Beratung sind die einzelnen Kriterien durch die Gemeindevertretung zu prüfen und – sofern gewünscht – nach oben oder unten anzupassen.

Der Rahmen soll den örtlichen Entwicklungszielen, der Siedlungsstruktur und den infrastrukturellen Gegebenheiten Rechnung tragen.

Grundsatz der Anwendung

Die Anwendung des § 246e BauGB kommt nur in Betracht, wenn ein erkennbarer gemeindlicher Mehrwert entsteht.

Ein solcher Mehrwert kann insbesondere vorliegen bei:

- zusätzlicher Schaffung mehrerer Wohneinheiten
- Nachverdichtung im Innenbereich
- Aktivierung von Leerständen
- Sicherung von Dauerwohnraum
- städtebaulich verträglicher Arrondierung

Reine Einzelhausvorhaben ohne strukturellen Wohnraumeffekt begründen regelmäßig keinen Anwendungsfall.

Bewertungskriterien

Die Gemeinde legt die in der beigefügten Bewertungsmatrix dargestellten Kriterien als Prüfmaßstab zugrunde.

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Soweit für die Gemeinde ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen gilt, ist dieser in die Abwägung einzustellen.

Die Inanspruchnahme des Bauturbos kann Auswirkungen auf das Wohnbaukontingent haben.

In Gemeinden ohne entsprechenden Entwicklungsrahmen entfällt dieser Prüfpunkt.

Vertragsinstrumente

Zustimmungen können mit städtebaulichen oder erschließungsrechtlichen Verträgen verbunden werden, insbesondere zur Sicherung von:

- Realisierungsfristen
- Dauerwohnraumbindungen
- Erschließungsleistungen

Fachliche Einordnung der Verwaltung

Die Verwaltung bewertet den vorgeschlagenen kommunalen Anwendungsrahmen als Mindestkriterium für die Anwendung des § 246e BauGB. Nach fachlicher Einschätzung wird hierdurch sichergestellt, dass ein erkennbarer und nachvollziehbarer Mehrwert für die jeweilige Kommune entsteht.

Die Inhalte des Anwendungsrahmens wurden im Vorfeld mit der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Nordfriesland erörtert. Auch seitens der Bauaufsicht wird der dargestellte Rahmen als fachlich sinnvoll, praktikabel und geeignet zur strukturierten Anwendung des Bauturbos eingeordnet.

i.A. gez. Christiansen

Amtsleiter zur Kenntnis: zur Kenntnis genommen! Elektr. unterschrieben.

Bürgermeister: Zur Vorlage erkläre ich mein Einverständnis gemäß § 3 Abs. 1 Amtsordnung. Elektronisch unterschrieben
(nur Gemeinde Leck und Stadt Niebüll ansonsten löschen!!!)

Sitzungsvorlage

Gremium	Datum	Status	TOP
10 - Gemeindevertretung Enge-Sande	06.05.2026	öffentlich	9.

Beratung und Beschlussfassung über das Verfahren zur Entwicklung einer Mehrgenerationen-Wohnanlage in Enge-Sande

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde beschließt die Einstellung der Bauleitplanplanungen zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 24 und unterstützt die Umsetzung der Gesamtbaumaßnahme im Rahmen des Bau-Turbos gem. § 246e BauGB.

Auswirkung/en:

- ☐ im Rahmen des Haushalts ☐ keine finanzielle Auswirkung ☐ umsatzsteuerrelevant
☐ über- oder außerplanmäßige Aufwendung/Auszahlung - Produktsachkonto:
☐ Kinder- und Jugendbeteiligung - § 47 f GO

Sachverhalt:

In der Sitzung der Gemeindevertretung Enge-Sande am 04.09.2024 wurden die Aufstellungsbeschlüsse zur Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Enge-Sande gefasst.

Die Planung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Entwicklung einer Mehrgenerationen-Wohnanlage.

Mit der Planung wurde das Planungsbüro HN Stadtplanung aus Flensburg beauftragt.

Die Gemeinde Enge-Sande sieht die Potenziale dieses Projektes und steht diesem von Anfang an positiv gegenüber. Im Zuge der Planung der wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde hat das Projekt der Mehrgenerationen-Wohnanlage deshalb bei den verbleibenden Wohnkontingenten bereits Berücksichtigung gefunden, indem die hierfür benötigten Wohneinheiten einberechnet wurden.

Die geplante Mehrgenerationen-Wohnanlage für einkommensschwache Zielgruppen stellt eine wichtige Ergänzung im Wohnangebot der Gemeinde dar. Der Verbleib der Bewohner in der Gemeinde wird erleichtert, wodurch Vereine, lokale Einrichtungen und das Ehrenamt gestärkt werden und dem demografischen Wandel durch dieses Projekt positive begegnet wird.

Dieses innovative Projekt schafft bezahlbaren Wohnraum und fördert dabei einen generationsübergreifenden Ansatz, indem es Einwohner aus unterschiedlichen Altersstrukturen zusammenbringt und den generationsübergreifenden Austausch fördert. Das zum Konzept eingebundene Gemeinschaftshaus dient als Treffpunkt für den Wohnpark und sorgt gleichzeitig für einen Austausch innerhalb des gesamten Dorfes.

Während der Planungsphase ist mit Datum vom 30.10.2025 der sogenannte „Bau-Turbo“ in Kraft getreten. Dieser umfasst die Einführung des § 246e in das Baugesetzbuch (BauGB), auf dessen Basis mit Zustimmung der Gemeinde, zunächst bis zum Ablauf des 31.12.2030, von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften abgewichen werden kann. Voraussetzung ist, dass die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen und den öffentlichen Belangen vereinbar ist und u.a. der Errichtung zu Wohnzwecken dienender Gebäude dient.

Nach erfolgten Abstimmungsgesprächen mit der Landesplanung und der Bauaufsicht des Kreises Nordfriesland, wurden seitens des Planungsbüros die Vorentwürfe zur Änderung des F-Planes und Aufstellung des B-Planes erarbeitet.

In den Entwürfen ist bereits Bezug auf eine mögliche Anwendbarkeit des Bau-Turbos genommen worden, da hierzu seitens der Bauaufsicht auf Anfrage ein positives Signal erfolgte. Auf Grundlage der von HN Stadtplanung vorbereiteten Unterlagen wurde im Verfahrensablauf der Bauleitplanung am 18.02.2026 die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet und die Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gegebenen Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange können nun im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Verbindung mit der erforderlichen strategischen Umweltprüfung durch die Baugenehmigungsbehörde Berücksichtigung finden.

Zur beschleunigten Umsetzung des geplanten Vorhabens zum Bau einer Mehrgenerationen-Wohnanlage unterstützt die Gemeinde die Inanspruchnahme des Bau-Turbos. Die Ziele der Planung und die Realisierung des Projektes werden im Sinne des Planentwurfes weiter verfolgt. Gleichzeitig erfolgt die Einstellung der eingeleiteten Bauleitplanungen.

i.A. Ingwersen

Amtsleiterin zur Kenntnis: zur Kenntnis genommen! Elektr. unterschrieben.