



Gemeinde Sankt Peter-Ording

Begründung zur

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25

Juni 2017

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Planungsgebiet.....	4
2.1 Geltungsbereich.....	4
2.2 Umgebungsbeschreibung	4
2.3 Bestandsbeschreibung des Gebietscharakters.....	5
2.4 Bestandsbeschreibung des Nutzungsmaßes	5
2.5 Bestandsbeschreibung der Nutzungsart	5
3. Erfordernis der Planaufstellung	5
4. Übergeordnete Planungsvorgaben.....	6
4.1 Ziele der Raumordnung	6
4.2 Flächennutzungsplan (FNP)	7
5. Ziele des Bebauungsplanes	8
6. Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
6.1 Art der baulichen Nutzung	8
6.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO „Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung“	8
6.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO „Dauerwohnen“	10
6.2 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
6.3 Maß der baulichen Nutzung	10
6.4 Abstandsflächenregelung	11
6.5 Örtliche Bauvorschriften.....	11
6.6 Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
6.7 Werbeanlagen, Einfriedungen, Nebenanlagen	12
6.8 Garageneinstellplätze (Garagen) und überdachte Einstellplätze (Carports).....	12
6.9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	12
7. Erweiterter Bestandsschutz	13
8. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft	14

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVOBl. S. 369)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. S. 162)
- Gesetz über die Landesplanung (Landesplanungsgesetz - LaplaG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996 (GVOBl. S. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Mai 2015 (GVOBl. S. 132)
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2010 (Amtsbl. Schl.-H. S. 719)
- Neufassung 2002 des Regionalplans für den Planungsraum V Landesteil Schleswig (Schleswig-Holstein Nord) des Landes Schleswig-Holstein – Kreisfreie Stadt Flensburg, Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg – (REP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 2002 (Amtsbl. Schl.-H. S. 747), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 6. November 2012 (Amtsbl. Schl.-H. S. 1344)

2. Planungsgebiet

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 - 3. Änderung (vgl. Abbildung) kann dem Teil A des Bebauungsplanes entnommen werden. Die Abgrenzung des Plangebietes lässt sich darüber hinaus wie folgt beschreiben: Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet südlich der „Dorfstraße“, östlich der Straße „Am Wäldchen“, nördlich des „Heideweges“, die Straße „Alter Mühlenweg“ sowie die „Böhler Landstraße“ zwischen der „Dorfstraße“ und dem „Heideweg“.



2.2 Umgebungsbeschreibung

Der Geltungsbereich ist von Quartieren mit aufgelockerter Ein und Mehrfamilienhausbebauung, umgeben, welche eine Nutzungsmischung aus Wohn- und Ferienwohnen aufweisen.

2.3 Bestandsbeschreibung des Gebietscharakters

Das Plangebiet hat eine offene aufgelockerte und Einzelhausbebauung in eingeschossiger Bauweise. Die Hauptgebäude haben Walm-, Krüppelwalm- oder Satteldächer. Durch den hohen Anteil an unversiegelten Gartenflächen hat das Plangebiet einen Gartenstadtcharakter. Im Zentrum des Gebietes befindet sich ein ca. 5,35 ha großes Waldgebiet inklusive eines Spielplatzes.

2.4 Bestandsbeschreibung des Nutzungsmaßes

Im Geltungsbereich befinden sich zurzeit 62 Grundstücke, von denen alle eine Bebauung aufweisen. Die Grundstücksgrößen lassen sich in fünf Klassen gliedern. Es gibt acht kleine bis sehr kleine Grundstücke mit 420 m² - 646 m²; 21 mittelgroße Grundstücke mit 768 m² - 1063 m², 25 große Grundstücke mit 1115 m² - 1612 m², sieben sehr große Grundstücke mit 1752 m² - 2635 m² und ein Grundstück mit 3672 m² Grundstücksfläche.

50 Grundstücke haben eine GRZ, welche niedriger ist als 0,21, elf Grundstücke haben eine GRZ von 0,22 bis 0,3, und ein Grundstück hat eine GRZ von 0,61.

Über die Geschossfläche lässt sich die Bebauung in drei Gruppen gliedern: 53 % der Grundstücke weisen eine Gebäudegrundfläche von bis zu 160 m² auf, knapp 23 % haben eine Gebäudegrundfläche von 161 m² bis zu 200 m² und die übrigen 24 % der Grundstücke weisen eine Gebäudegrundfläche von zum Teil deutlich über 225 m² auf.

2.5 Bestandsbeschreibung der Nutzungsart

Das Gebiet ist ein für Sankt Peter-Ording typisches gemischtes Wohn- und Ferienwohngebiet. In 56 % der Häuser befinden sich Ferienwohnungen bzw. teilweise auch kleine Beherbergungsbetriebe, 66 % der Häuser werden auch bzw. nur als Dauerwohnsitz benutzt, während lediglich in weniger als 35 % der Häuser Zweitwohnsitze existieren. Weitere Nutzungen stellen sich wie folgt dar: In der „Dorfstraße“ gibt es ein Kinderspielhaus und in der „Böhler Landstraße“ befindet sich eine Arztpraxis.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Um einer übermäßigen Zunahme an Zweit- und Ferienwohnungen entgegenzuwirken, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aktuell kommt es in Sankt Peter-Ording zu vermehrten Aufkäufen großer Grundstücke. Die alten darauf befindlichen Gebäude werden dann in der Regel zurückgebaut und durch ein vielfaches an Gebäuden ersetzt. Dabei handelt es sich nicht um Nachverdichtung im eigentlichen Sinne, sondern um die Schaffung von Zweit- oder Ferienwohnungen als Kapitalanlage.

Diese Situation ist für die Gemeinde unbefriedigend. So führen Zweitwohnungen bei der Versorgung mit Wohnraum für Einheimische wie Touristen zu einer Verknappung. Gleichzeitig kommt es mit zu einer Überbeanspruchung der Wasserver- und entsorgung in Spitzen- bzw. Ferienzeiten. In den übrigen Nicht-Ferienzeiten kommt es dagegen zu einer Verödung bzw. Entstehung von Rolladensiedlungen in den betroffenen Straßenzügen/-abschnitten.

Ferienwohnungen hingegen verknappen zwar auch das Angebot an Dauerwohnraum. Allerdings bieten sie gleichzeitig die Möglichkeit die Finanzierung des Eigenheims für Ortsansässige durch eine etwaige Vermietung an Feriengäste zu erleichtern und dienen somit auch dem Tourismus. Sie haben eine deutlich höhere Nutzungsauslastung als Zweitwohnungen und das auch im stetig zunehmenden Maße in der Nebensaison. Es besteht dementsprechend eine deutlich geringere Gefahr der Verödung bzw. der Entstehung von Rolladensiedlungen in den betroffenen Straßenzügen/-abschnitten, gleichwohl bleibt eine bauleitplanerische Steuerung notwendig.

Aufgrund der dynamischen Entwicklung des Quartiers respektive der Gemeinde Sankt Peter-Ording, ist, auch wenn sich der derzeitige Anteil an Zweitwohnungsnutzungen auf 22 von 66 Häusern beschränkt, mit einer zukünftigen Zunahme zu rechnen. So bieten aktuell 34 Gebäude aufgrund ihres Alters die realistische Option in naher Zukunft zurückgebaut und ersetzt zu werden. Neben dieser Problematik würde eine derartige Nachverdichtung im hiesigen Geltungsbereich die Gartenstadtstruktur gefährden. Die Gartenstadtstruktur prägt jedoch positiv den Ortscharakter und gehört zu den weichen Standortfaktoren der Gemeinde, welche es zu erhalten gilt.

Um die vorhandene Nutzungsmischung von Dauerwohnen, kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnen zu sichern und weiterzuentwickeln, ergibt sich für die Gemeinde ein weiteres Planungserfordernis.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Die Ziele der Raumordnung für die Gemeinde Sankt Peter-Ording werden im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2010 und im Regionalplan V (RP) aus dem Jahr 2002 festgelegt. Im Folgenden werden nur die Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt, die allgemein für das Plangebiet bzw. für die Planungsaufgabe relevant sind.

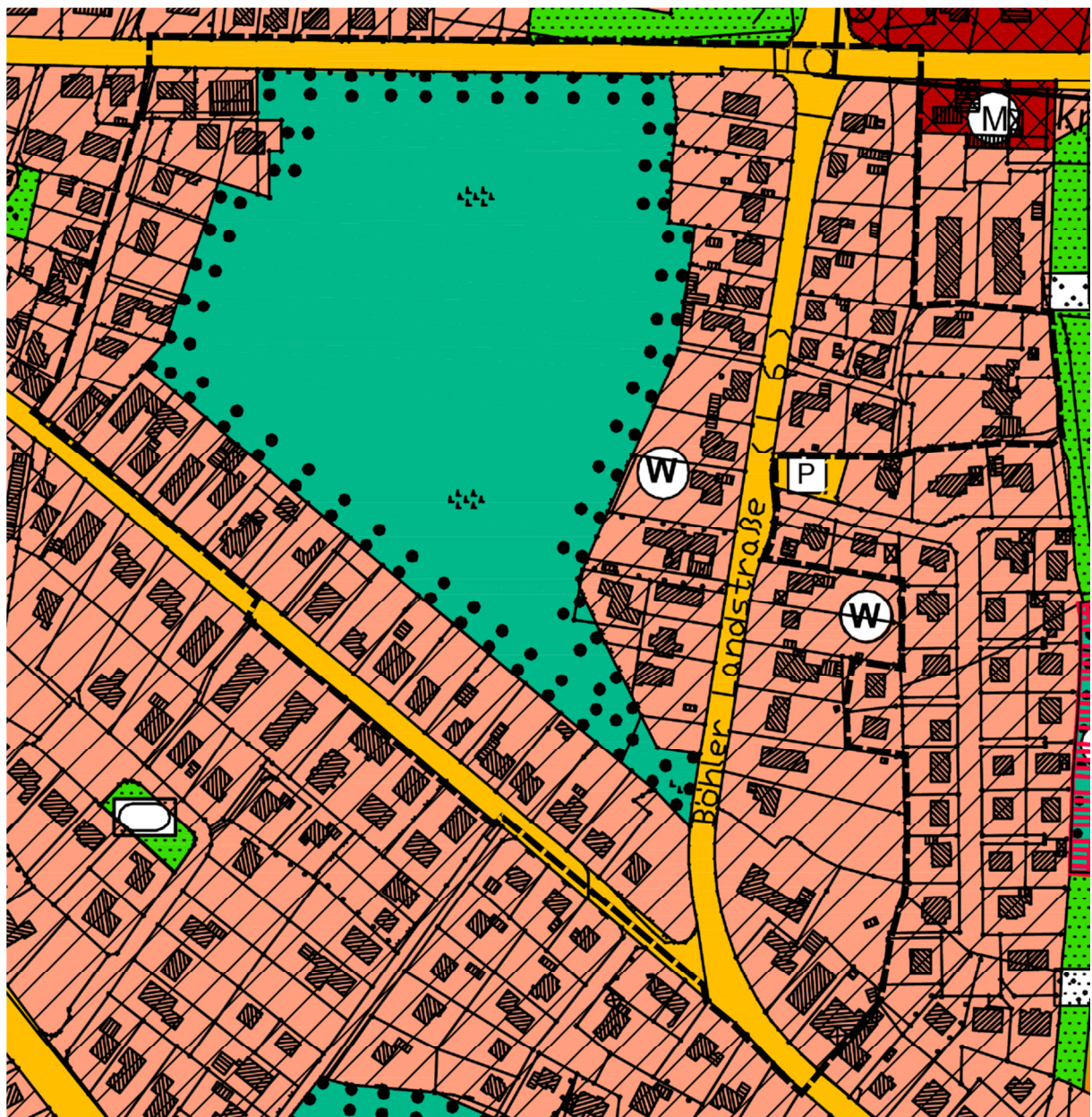
Allgemein ist Sankt Peter-Ording als ländlicher Zentralort ausgewiesen (Kap. 2.2 LEP, Kap. 6.1 RP). Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden haben Innenentwicklung, Nachverdichtung, Um- und Nachnutzung Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen (Kap. 2.7 LEP).

Sankt Peter-Ording ist außerdem Ordnungsraum bzw. Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. In diesen Räumen haben Tourismus und Erholung ein besonderes Gewicht, auch in der planerischen Abwägung. Es sollen insbesondere Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung des Angebots durchgeführt werden (Kap. 3.7.1 LEP, Kap. 4.1 RP). Zweitwohnungen sollen in diesen Räumen nur zurückhaltend im räumlichen Zusammenhang und mit Blick auf den Vorrang der Wohnungsversorgung für Ortsansässige erfolgen. Zudem lässt das bereits vorhandene überdurchschnittlich hohe Angebot an Zweitwohnungen in Sankt Peter-Ording einen nennenswerten Zuwachs nicht mehr zu (Kap. 4.1 RP).

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche gekennzeichnet (vgl. Abbildung). Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde. Jedoch darf durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt werden. Die dem Bebauungsplan entgegenstehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Hs. 3 BauGB). Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.



5. Ziele des Bebauungsplanes

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 soll planungsrechtlich sichergestellt werden, dass die sich darstellende Baustruktur der Gemeinde Sankt Peter-Ording erhalten bleibt. Das städtebauliche Erscheinungsbild der Gemeinde soll mit der Kleinteiligkeit und der Ausprägung der Bebauung im Wechsel mit den eingelagerten Grünflächen gesichert werden. Die im Kapitel 3 beschriebene Art der Nachverdichtung wird für die Zukunft bauleitplanerisch unterbunden. Um ein langfristig funktionierendes Quartier zu gewährleisten, werden auch gegenwärtige und zukünftige Gebäudeansprüche in der Planung mitberücksichtigt. Ein Nebeneinander von Fremdenbeherbergung in Ferienwohnungen bzw. kleinen Beherbergungsbetrieben und Wohnen wird wieder bauplanungsrechtlich möglich sein, gleichzeitig wird das Dauerwohnen durch den Ausschluss von Zweitwohnen geschützt und die Fremdenverkehrsfunktion erhalten. Diese Maßnahmen tragen zudem den Zielen der Raumordnung für Sankt Peter-Ording Rechnung.

Die Ferienwohnungen stehen nur einem ständig wechselnden Personenkreis zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung. Eine andere Nutzung, insbesondere als Zweit- oder Dauerwohnung, ist nicht zulässig.

Um ergänzenden Nutzungsbedarfen gerecht werden zu können, welche die Wohnqualität des Plangebietes nicht negativ beeinflussen, werden Räume für freie Berufe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, zukünftig zugelassen.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO „Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung“

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, das Nebeneinander von Ferienwohnen und Wohnen wieder bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, gleichzeitig das Dauerwohnen zu schützen und so auch die Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde Sankt Peter-Ording zu erhalten, ist es legitim, die in einem Sondergebiet zulässigen Wohnnutzungen auf Dauerwohnen für die ortsansässige Bevölkerung und Ferienwohnen sowie kleine Beherbergungsbetriebe für einen ständig wechselnden Personenkreis, zu beschränken (vgl. 2. Leitsatz, Urt. v. 18.09.2014 - 1 KN 123/12).

In einem Sondergebiet Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Abs. 2 S. 2 BauNVO kann die Gemeinde Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzungen nebeneinander zulassen. § 10 BauNVO steht dem nicht entgegen (Abgrenzung zu BVerwG, Urt. v. 11.7.2013 - 4 CN 7.12 - juris Rn. 12 = BVerwGE 147, 138 = BauR 2013, 1992). (1. Leitsatz, Urt. v. 18.09.2014 - 1 KN 123/12).

Im Plangebiet wird der größte Teil als Sondergebiet „Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung“ nach § 11 BauNVO festgesetzt und unterscheidet sich so wesentlich von den definierten Baugebieten der BauNVO. Bei diesem Sondergebiet ist die Konkretisierung der Nutzung Wohnen in Form des Dauerwohnens sowie die Regulierung der konkreten Nutzungsart „Ferienwohnen“ in Kombination mit Nutzungsarten der definierten Baugebiete das Merkmal der wesentlichen Unterscheidung.

Ferienwohnungen sind in Wohngebäuden nur zulässig, wenn eine Dauerwohnung im selben Wohngebäude vorhanden ist. Sollte die Wohnung mit der dauerwohnlichen Nutzung leerstehen, z.B. aufgrund von Renovierungsarbeiten, Bewohnerwechsel o.Ä., wird die Ferienwohnung nicht

zwangsläufig unzulässig. Erst wenn die Dauerwohnung insgesamt mehr als sechs Monate im Jahr unbewohnt ist, wird die davon abhängige Ferienwohnung unzulässig.

Eine unzulässige Nutzung als Zweitwohnung liegt vor, wenn der Eigentümer oder ein Dritter, z.B. ein Mieter, die Ferienwohnung länger als sechs Wochen im Jahr nutzt.

Zudem muss bei der Errichtung von Wohngebäuden mindestens 40 Prozent der gesamten oberirdischen Geschossfläche für Dauerwohnungen, welche ausschließlich und auf Dauer einem nicht wechselnden und ortsansässigen Personenkreis (Hauptwohnung/Schwerpunkt der Lebensbeziehungen) dienen, verwendet werden. Durch diese Festsetzung soll bedarfsgerechter Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung gesichert bzw. zur Verfügung gestellt werden.

Da sich aufgrund der monetären Sachlage Ferienwohnungen lukrativer als Dauerwohnungen für Investoren darstellen, lässt sich so eine Mischungen aus Dauer- und Ferienwohnungen gewährleisten, ohne dass eine Mindestanzahl oder -größe für Ferienwohnungen festgesetzt wird (vgl. Marktstudie Private Ferienimmobilien 2015, elsnerunternehmensberatung, Hamburg, Mai 2015).

Eine Regulierung bzw. Feinsteuerung ist erforderlich, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie der Bevölkerungsentwicklung Rechnung zu tragen. Denn ohne eine Differenzierung wären in Wohngebäuden oder Wohnungen neben Dauerwohnungen auch andere Wohnungen bzw. Wohnnutzungen (u.a. Zweitwohnungen oder Nebenwohnungen) zulässig, die sich nachteilig auf die sozial stabilen Bewohnerstrukturen auswirken und auch keinen Beitrag zum touristischen Angebot leisten. In den letzten Jahrzehnten hat zudem die Bedeutung an Ferienwohnungen, die sich nicht zu einem Betrieb zusammenfassen, für den Tourismus erheblich zugenommen. Somit ergibt sich auch für diese Nutzung ein erheblicher Regelungsbedarf, der nur in einem sonstigen Sondergebiet erreicht werden kann, da eine Zulässigkeit dieser konkreten Nutzungsart, insbesondere in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, die alternativ - aufgrund des Gebietscharakters - zur Anwendungen kommen müssten, aber auch in den übrigen definierten Baugebieten, nicht gegeben ist. Ferienwohnungen wären unter konkreter Bezeichnung dieser Nutzungsart nur in Sondergebieten nach § 10 BauNVO, die der Erholung dienen, zulässig. In diesem Sondergebiet scheidet allerdings die dauerwohnlische Nutzung aus, da Ferienwohnungen nicht für einen dauerhaften Aufenthalt zur Verfügung stehen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes dürfen nur Zimmer enthalten, in denen die Gäste nicht unabhängig eine eigene Häuslichkeit begründen können. Die unterschiedlichen Formen von Serviced Apartments werden ausgeschlossen, da die Gefahr einer schleichenden Umwandlung in Freizeitwecken dienende Zweitwohnungen besteht. Dementsprechend sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Form von Aparthotels, Apartmenthotels und Boardinghouses (Serviced Apartments) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. In dieser Form der Beherbergungsbetriebe befinden sich anstatt von Zimmern vollständig eingerichtete Wohnungen mit Küche, in denen dennoch hoteltypische Leistungen wie tägliche Zimmerreinigung und Wäschewechsel erfolgen. In dieser Form der Beherbergung kann somit unabhängig vorübergehend eine eigene Häuslichkeit begründet werden. Dies soll jedoch den Ferienwohnungen vorbehalten sein.

Räume für freie Berufe sind ebenfalls Bestandteil des Sondergebietes, da diese im Siedlungsgebiet bereits vorhanden und auch zweckmäßig sind. Somit kann der wachsenden Bedeutung von Dienstleistungen im Rahmen der freien Berufe, die in enger Verzahnung mit der Wohnnutzung ausgeübt werden sowie von Telearbeitsplätzen Rechnung getragen werden. Darüber hinaus sind

nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die z.B. nur ein Büro und einen kleinen Lagerraum im eigenen Wohnhaus eingerichtet haben, zulässig.

6.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO „Dauerwohnen“

Um eine maßvolle Nachverdichtung im Bereich zwischen der „Böhler Landstraße“ und der „Amtmann-Dirks-Straße“, welche der einheimischen Bevölkerung zukommen soll, zu ermöglichen, wird für das Teilgebiet 3 ein sonstiges Sondergebiet „Dauerwohnen“ festgesetzt, welches sich wesentlich von den definierten Baugebieten der BauNVO unterscheidet. Bei diesem Sondergebiet ist die Konkretisierung der Nutzungsart „Dauerwohnen“ in Kombination mit Nutzungsarten der definierten Baugebiete das Merkmal der wesentlichen Unterscheidung.

Räume für freie Berufe sind ebenfalls Bestandteil des Sondergebietes, da diese im Siedlungsgebiet bereits vorhanden und auch zweckmäßig sind. Somit kann der wachsenden Bedeutung von Dienstleistungen im Rahmen der freien Berufe, die in enger Verzahnung mit der Wohnnutzung ausgeübt werden sowie von Telearbeitsplätzen Rechnung getragen werden. Darüber hinaus sind nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die z.B. nur ein Büro und einen kleinen Lagerraum im eigenen Wohnhaus eingerichtet haben, zulässig.

6.2 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Wasserver- und entsorgung in Spitzen- bzw. Ferienzeiten sowie die Gartenstadtstruktur vor einer zu intensiven Nutzung zu schützen, die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden anhand der Baugrundstücksgröße festgesetzt.

Der Begriff der Wohnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist nicht in Anlehnung an §§ 3, 4 BauNVO, sondern eigenständig nach dem Sinn und Zweck sowie der Entstehungsgeschichte der Vorschrift zu bestimmen; er umfasst auch Ferienwohnungen. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ermöglicht es der Gemeinde daher, die Zahl der Ferienwohnungen in Gebäuden, die ganz bzw. überwiegend mit Ferienwohnungen und/oder Wohnungen i. S. von §§ 3, 4 BauNVO belegt ist, festzusetzen (3. Leitsatz, Ur. v. 18.09.2014 - 1 KN 123/12).

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Zielvorstellung der Gemeinde für die städtebauliche Struktur des Gebiets orientiert sich am Typus der kleinteiligen Einzelhausbebauung in offener Bauweise, die sich in den letzten Jahrzehnten im Plangebiet entwickelt hat und weiter nachgefragt wird. Daher sind im Geltungsbereich nur Einzelhäuser zulässig. Diese Baustruktur bietet ein ausgewogenes Maß zwischen dörflichem und verdichtetem Charakter, macht einen Teil der Identität des Ortsteils aus und ist geeignet, den vielfältigen Nachfragearten (junge Familien, Kleinhaushalte, verschiedene Altersgruppen, Ferienwohnungen) angepasst zu werden. Dementsprechend orientieren sich die Festsetzungen im Wesentlichen an diesem gewünschten städtebaulichen Typus. So wird durchgehend ein Vollgeschoss zugelassen, wie es örtlich üblich ist, und die First- und Traufhöhen definiert als Ober- und Unterkante der Dachfläche - mit 3,3 m bzw. 9,5 m von Straßenniveau aus dem Bautypus, der Geschossigkeit sowie den zulässigen Dachformen angepasst (dem entsprechend gilt die Traufhöhe auch nicht für Giebelseiten von Krüppelwalmdächern).

Zur Sicherung des gartenstädtischen Charakters ist die GRZ mit 0,2 festgesetzt. Der Versiegelungsgrad aller Grundstücke im Plangebiet ist in der Regel auf 40 % (GRZ II 0,40) begrenzt, um den aufgelockerten und durchgrünten Charakter des Gebietes zu bewahren.

Um sicherzustellen, dass auch auf größeren Grundstücken keine unmaßstäblichen und die städtebauliche Struktur negativ beeinflussenden Baukörper entstehen, welche dem städtebaulichen

Ziel der Gemeinde zuwider laufen, wird eine maximale Geschossfläche als absolute Zahl (GF) von 160 m² pro Grundstück festgesetzt. Die GF bezieht sich nur auf Vollgeschosse, das heißt die Fläche ausgebauter Dachgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, fällt nicht unter diese Begrenzung. Damit ist eine ausreichende Nutzbarkeit der zulässigen Gebäude gegeben, ein Wildwuchs von immer größeren Gebäuden zur Maximierung vermarktbarer Flächen wird durch die getroffenen Festsetzungen begegnet.

Die Grundstücke im Teilgebiet 2 am „Heideweg“ haben bedingt durch ihre städtebaulich bedeutsamere Lage deutlich höhere Ausnutzungsmöglichkeiten (GF von 200 m²).

Für das Teilgebiet 3 wird eine maßvolle Nachverdichtung (GF von 120 m²) angestrebt, welche sich am Maß der angrenzenden Bebauung der „Amtmann-Dirks-Straße“ orientiert.

Die festgesetzten GRZ- und GF-Größen wurde aus einer Modellberechnung möglicher städtebaulich gewünschter Bauformen, Durchschnittswerten der bestehenden Bebauung im Gebiet sowie einer Ermittlung der bisher zulässigen Bauflächen ermittelt.

6.4 Abstandsflächenregelung

Um die Offenheit des gartenstädtischen Charakters zu erhalten und eine Nachverdichtung in Form einer Hinterliegerbebauung zu vermeiden, ohne jedoch die Attraktivität der Grundstücke zu mindern, werden gezielt für bestimmte Grundstücke Mindesttiefen der Abstandsflächen festgesetzt.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Um die Errichtung unmaßstäblich großer und langer Baukörper zu vermeiden, welche nicht der gewünschten städtebaulichen Struktur entsprechen, wird die Festsetzung zur Gebäudekubatur erlassen: „Das Verhältnis Länge zu Breite der Gebäude darf höchstens 1:2 betragen.“

Die gestalterischen Festsetzungen sollen einen baukulturellen Standard sichern, der dem Gebiet angemessen ist, und orientieren sich an den bisherigen baulichen Ausprägungen, die jedoch grundlegend geprüft wurden. Der visuelle Ausdruck der Gebäude ist zur Straßenfront orientiert.

Die Lage und die Größe der festgesetzten Baufenster haben zur Folge, dass auf Vorgaben zur Stellung baulicher Anlagen verzichtet werden kann.

Geneigte Dächer innerhalb eines bestimmten Neigungsbereichs sowie Vorgaben für Dach- und Fassadenmaterialien sollen die Zusammengehörigkeit des Gebiets sichern und identitätsloser Beliebigkeit vorbeugen. Daher müssen auch Nebenanlagen, welche sich äußerlich den Festsetzungen des Hauptgebäudes anpassen haben, die gleichen Farben, Dach-, Fassadenmaterialien sowie Dachformen aufweisen, wie das dazugehörige Hauptgebäude.

Die Sicherung von Lochfassaden und stehenden Fensterformaten sowie die Begrenzung von Dachgauben und -fenstern entsprechen dem ortsüblichen Erscheinungsbild. Für rückwärtige Gebäudeseiten werden die Regelungen gelockert.

Schließlich werden für Vorbauten und Balkone Beton und Metall als Material ausgeschlossen, da sie die übrigen Gestaltungsfestsetzungen optisch beeinträchtigen würden.

Für Wintergärten gelten aufgrund ihrer optischen Alleinstellungsmerkmale abweichende gestalterische Festsetzungen.

6.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Um den hohen Anteil an unversiegelten Gartenflächen, welcher für die Gartenstadtstruktur charakteristisch ist, zu bewahren, sind die Baugrenzen entsprechend zugeschnitten worden und/oder es wird zudem mit Hilfe der Abstandsflächenregelung (vgl. Kapitel 6.4) nachgesteuert, sodass eine Hinterliegerbebauung vermieden wird.

Die Baugrenzen werden zu großen Teilen dem baulichen Bestand gerecht und wirken sich auf die gewünschte städtebauliche Gestalt des Gebietes aus. In den Fällen, in denen der bauliche Bestand Einschränkungen durch die festgesetzten Baugrenzen erfährt, ist zumeist aufgrund des hohen Alters der Gebäude in naher Zukunft mit einer Entwicklung im Sinne der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Sankt Peter-Ording zu rechnen (vgl. Kapitel 3).

Aufgabe der gemeindlichen Bauleitplanung ist nicht ausschließlich der Erhalt, sondern auch die Steuerung zukünftiger Baustrukturen sowie die Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange, wie den Waldabstand.

Es gibt aber auch Abweichungen von der eben aufgeführten Systematik:

Auf den Grundstücken „Dorfstraße 59“ und „Böhler Landstraße 21“ befinden sich die durch Baugrenzen definierten Baufelder teilweise im Waldabstand. Um eine unbeabsichtigte Härte zu vermeiden und eine Bebaubarkeit dieser Grundstücke auch weiterhin zu gewährleisten, wurden diese Baufelder in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde ausnahmsweise innerhalb des Waldabstandes platziert.

Für Bestandsgebäude, welche die Festsetzungen nicht erfüllen, gibt es einen erweiterten Bestandsschutz (vgl. Kapitel 7).

6.7 Werbeanlagen, Einfriedungen, Nebenanlagen

Eine Begrenzung von Werbeanlagen, Einfriedigungen und Nebenanlagen soll den visuellen Eindruck des Siedlungsbereichs beruhigen und eine Segmentierung des Raums im Bereich der Straße vermeiden, gleichzeitig soll Wildwuchs vermieden werden.

6.8 Garageneinstellplätze (Garagen) und überdachte Einstellplätze (Carports)

Garagen- und Carportanlagen werden in ihrer Gestaltung, Anzahl und Größe reguliert, um eine maßvolle Bebauung der Gartengrundstücke zu ermöglichen und zu erhalten. Gleichzeitig bleibt es weiterhin möglich, die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

6.9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Erschließung der Baugrundstücke ist durch die bestehenden Straßenverkehrsflächen gegeben. Eine Sicherung von Wegerechten ist nur dort erforderlich, wo es sich bei der zu belastenden und der zu begünstigenden Fläche um unterschiedliche Grundstücke handelt. Für die Erschließung rückwärtiger Teilflächen eines - ggf. aus mehreren Flurstücken bestehenden – Grundstücks bedarf es keiner Festsetzung im Bebauungsplan, wenn das Grundstück selbst über einen geeigneten Straßenanschluss verfügt. In diesen Fällen kann davon ausgegangen werden, dass dem künftigen Eigentümer der rückwärtigen Grundstücksflächen im Falle einer Grundstücksteilung auch die für die Benutzung und Bebauung des Grundstücks erforderlichen Wegerechte eingeräumt werden. Grundstücke dürfen nämlich nach § 19 Abs. 2 BauGB nur geteilt werden, wenn keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen eines Bebauungsplans widersprechen. Eine Teilung kann daher nur erfolgen, wenn die durch die Teilung entstehenden Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaubar sind und über einen Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche verfügen.

Bei Hinterliegergrundstücken ist die Erschließung an die Straßenverkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen gesichert:

Auf dem Flurstück 313 Gemarkung 1619 der Flur 14 bestehen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Flurstücke $\frac{76}{4}$, $\frac{96}{31}$ Gemarkung 1619 der Flur 14.

Auf dem Flurstück 281 Gemarkung 1619 der Flur 14 bestehen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Flurstücke $\frac{96}{28}, \frac{96}{29}, \frac{109}{1}$, 280 Gemarkung 1619 der Flur 14.

Es wird weiterhin festgesetzt, dass je Grundstück, mit Ausnahme von Eckgrundstücken, nur eine Zufahrt zulässig ist. Aufgrund der Vielzahl kleinteiliger Grundstücke und Baumöglichkeiten im Plangebiet wird somit eine Häufung von Gefahrenpunkten durch zu viele Ausfahrten abgewendet. Ferner soll damit vermieden werden, dass der gesamte Vorgartenbereich als eine breite Grundstückszufahrt mit Parkplätzen in Senkrechtaufstellung zur Fahrbahn dient. Gleichzeitig verbleiben mehr Möglichkeiten zum Parken im öffentlichen Straßenraum für Besucher, Handwerker, Dienstleister etc..

7. Erweiterter Bestandsschutz

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes drücken eine städtebauliche Zielvorstellung der Gemeinde aus, die in Teilen des Gebietes bereits dem Bestand entspricht. Es gibt jedoch eine gewisse Anzahl von Hauptgebäuden und deren Nutzungen im Bestand, die in verschiedener Weise von diesen Festsetzungen abweichen. Diese Bebauung auf den reinen Bestandsschutz zurückzuwerfen, wäre eine Härte, die nicht beabsichtigt ist. Deshalb wird ein erweiterter Bestandsschutz für alle vor Rechtskraft dieses Bebauungsplanes rechtmäßig errichteten baulichen Hauptanlagen festgesetzt. Es ist angestrebt, dem Hauptgebäudebestand, unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, in seiner baulichen Ausprägung gerecht zu werden. Hierbei wird unterschieden zwischen der Erneuerung und der Änderung von rechtmäßig errichteten Hauptgebäuden.

Wenn eine Erneuerung stattfindet, bedeutet dies, dass im Falle der Zerstörung eines Hauptgebäudes durch Brand oder höhere Gewalt, es entsprechend der zum Zeitpunkt ihrer Ersterrichtung geltenden Bauvorgaben (Festsetzungen) ausnahmsweise wieder errichtet werden darf, wenn es die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zur Anzahl der Wohnungen dieser 3. Änderung einhält. In diesen Fällen kann dann von den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Abstandsflächenregelung und den örtlichen Bauvorschriften abgewichen werden, wie es bereits der bisher rechtmäßig errichtete Bestand getan hat. Eine Wiedererrichtung innerhalb des Waldschutzbereichs ist allerdings nur im Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde möglich.

Wenn eine bauliche Änderung an einem rechtmäßig errichteten Hauptgebäude stattfindet, welches von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweicht, ist dies ausnahmsweise zulässig, wenn sich die Änderung in dem Maße bewegt, wie das Gebäude schon bisher von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen ist. Das bedeutet für das Maß der baulichen Nutzung, dass die in der damaligen geltenden Bauvorgaben (Festsetzungen) ermittelbare Geschossfläche im Erdgeschoss nicht überschritten werden darf. Änderungen der Nutzungsart sind nur zulässig, wenn die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung eingehalten werden.

Bei Neuerrichtung eines Hauptgebäudes ohne vorherige Zerstörung durch Brand oder höhere Gewalt (das gilt auch für eine so grundlegende Erneuerung eines Bestandsgebäudes, dass sie - auch über mehrere Schritte - einer Neuerrichtung gleichkommt) sind in jedem Fall die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen einzuhalten.

Trotz der zu erfüllenden Bedingungen verbleiben den Grundstückseigentümern in einem städtebaulich vertretbaren Umfang ausreichende Möglichkeiten für bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen. Unbeabsichtigte Härten, die im Bestand durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen könnten, werden so vermieden.

8. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch bauliche Nutzungen und Versiegelungen entstehen grundsätzlich Eingriffe in den Naturhaushalt, den Boden, den Wasserhaushalt und die Landschaft. Weite Teile des Plangebietes werden bereits als Baugrundstücke genutzt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen höchstens sehr geringfügige zusätzliche Eingriffe. Für Eingriffe, die schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, ist gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Dies betrifft die bestehenden Gebäude und die versiegelten Flächen. Darüber hinaus gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die zusätzlichen Eingriffe durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Insofern ist insgesamt kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.