

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Landesplanung v. 05.12.2017 mit Schreiben vom 16.06.2017 informieren Sie im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut über die von der Gemeinde Sankt Peter Ording geplante Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 für den im Ortsteil St. Peter-Bad, südlich und östlich der Straße „Im Bad“ sowie nördlich der Straße „Kiefernack“ gelegenen, insgesamt ca. 4,05 ha großen Bereich. Wesentliches Planungsziel ist es nach wie vor, den aus den 70er Jahren stammenden Bebauungsplan Nr. 1 – dieser setzt ausschließlich Sondergebiete „Kur“ fest – entsprechend den bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen sowie unter Berücksichtigung angemessener Entwicklungsmöglichkeiten neu zu überplanen. Der zuletzt beurteilte Planentwurf (Stand: 09.10.2015) sah insbesondere die Ausweisung verschiedener Sondergebiete vor. Gemäß der jetzt vorliegenden Planung ist weiterhin die Ausweisung von Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen SO1 „Gewerblicher Fremdenverkehr und Wohnen“, SO2 „Hotel“, SO3 „Klinik“ und SO4 „Fremdenbeherbergung und Wohnen“ mit differenzierten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung beabsichtigt. Der im letzten Entwurf ausgenommene Bereich südlich der Straße „Im Bad“ und südwestlich „Möwensteg“ ist wieder Gegenstand der Planung und wird als SO1 festgesetzt. Ich hatte mich zuletzt mich Stellungnahme vom 01.02.2016 im Grundsatz zustimmend zu diesem Planungsansatz geäußert. Diese generelle Einschätzung gilt nach wie vor. Ich halte dennoch folgende Aspekte aus landesplanerischer Sicht für überarbeitungs-/klärungsbedürftig: Vor dem Hintergrund der im Regionalplan für den Planungsraum V unter Ziffer 4.1 Abs. 8 formulierten Aussagen zur Entwicklung in Sankt Peter-Ording wird die fehlende Differenzierung der Wohnformen (Dauer-, Zweitwohnungen) in den Sondergebieten 1 und 4 kritisch gesehen. Zur Vermeidung weiterer Zweitwohnnutzungen und zur Förderung von Dauerwohnraum sollten diese Festsetzungen überarbeitet werden. Die Festsetzung des SO2 Hotel sollte m. E. an konkrete Vorhaben gebunden werden und durch vorhabenbezogene Bebauungspläne umgesetzt werden. Darüber hinaus sollte der Konflikt der sich aus der Lage einiger überbaubarer Flächen innerhalb der Waldschutzstreifens abschließend gelöst werden. Ich verweise zu diesen Punkten auf die Stellungnahme des Kreises Nordfriesland vom 24.07.2017.	Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde sieht im Bad-Zentrum keine Anhaltspunkte dafür, dass ein Rolllädensiedlung oder eine Verödung des Quartiers droht, zumal bereits heute eine Vielzahl von Zweitwohnungen neben den Haupt- und Ferienwohnungen vorhanden sind. Entsprechende Aussagen werden in die Begründung aufgenommen. Da der Bebauungsplan bereits ein langes Verfahren durchlaufen hat und die Gemeinde diesen endlich zum Abschluss bringen möchte, kann, mangels konkreter Projektierung, kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Ziffer 5.3 –Waldabstand- ist bereits neu in die Begründung aufgenommen worden. Planerische Aussagen auf den Verbleib dieser Bauten werden in die Begründung aufgenommen.

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Kreis Nordfriesland v. 24.07.2017 Zusammenfassend für die von mir zu vertretenden öffentlichen Belange und die beteiligten Abteilungen meines Hauses nehme ich zu dem Entwurf wie folgt Stellung: Von Seiten der Bau –und Planungsabteilung wird hinsichtlich der oben genannten Planung folgende Stellungnahme abgegeben: Ich verweise auf die Punkte 1, 2, 3 und 6 meiner Stellungnahme vom 25.11.2015 und stelle fest, dass die vergangene Zeit nicht genutzt worden ist, diese zu berücksichtigen. Ich rege weiterhin an, diese in die planerischen Überlegungen miteinzubeziehen. 1. Planzeichnung: Unklar ist, welche Geschossigkeit für das nördliche Gebäudeteil auf dem Grundstück Nr. 5 festgesetzt ist? 2. In der Planzeichnung wird der erforderliche Waldabstand zum angrenzenden Wald dargestellt. Dennoch befinden sich zahlreiche bauliche Anlagen als auch festgesetzte Baugrenzen innerhalb dieses Schutzabstandes. Hierzu sollte die Begründung planerische Aussagen treffen. 3. Es fällt auf, dass in den festgesetzten Sondergebieten S01 und SO 4 zwar <i>Wohnungen</i> als zulässige Nutzungen aufgeführt werden. Jedoch findet keine weitere Differenzierung statt, die z.B. das Dauerwohnen hervorheben. Stattdessen stehen nunmehr Dauerwohnungen und sonstige Wohnungen (z.B. Zweitwohnungen) somit faktisch gleichberechtigt nebeneinander. Dies verwundert insofern, da gemäß den Aussagen der Begründung Wohnraum der <i>einheimischen</i> Bevölkerung im Plangebiet vorhanden ist. Hierzu werden Aussagen vermisst, warum der vorhandenen Dauerwohnraum nicht explizit festgesetzt wird, um ihm zum Beispiel vor einer Umwandlung in Zweitwohnraum zu schützen? 6. Es besteht keine Notwendigkeit, in den in erheblichem Maße mit Außenwirkung versehenen Bauleitplänen durchgängig mit Hilfe von Firmenlogos, -namen o.Ä. auf das mit der Planung beauftragte Büro hinzuweisen (s. Begründung zum Bebauungsplan). Dafür reicht - soweit erforderlich - ein Hinweis in den Beschlussvorlagen, denn es handelt sich bei der Begründung und dem Umweltbericht um Bestandteile einer gemeindlichen Satzung - und nicht um ein Fachgutachten oder sonstige Expertise. Von der unteren Naturschutzbehörde wurde folgende Stellungnahme abgegeben: In meiner vorangegangenen Stellungnahme vom 20.11.2015 habe ich darauf hingewiesen, dass in der Planung Aussagen zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des angrenzenden FFH-Gebietes sowie zur Betroffenheit von gesetzlich geschützten Biotopen im Sinne des § 30 (2) BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG getroffen werden müssen.	zu Punkt 1: Eine Pfeildarstellung weist auf eine Nutzungsschablone hin, die eine eindeutige Geschossigkeit festsetzt. zu Punkt 2: Die Ziffer 5.3 –Waldabstand- ist bereits neu in die Begründung aufgenommen worden. Planerische Aussagen auf den Verbleib dieser Bauten werden in die Begründung aufgenommen. zu Punkt 3: Die Gemeinde sieht im Bad-Zentrum keine Anhaltspunkte dafür, dass ein Rollläden-siedlung oder eine Verödung des Quartiers droht, zumal bereits heute eine Vielzahl von Zweitwohnungen neben den Haupt- und Ferienwohnungen vorhanden sind. Entsprechende Aussagen werden in die Begründung aufgenommen. zu Punkt 6: Da die Gemeinde bisher keinen Anstoß daran genommen hat und diese Praxis schon seit Jahrzehnten ausgeübt wird, sieht die Gemeinde auch keinen Anlass dieses zu ändern Die angeforderten Aussagen zu geschützten Biotopen werden ergänzt. Die geforderte FFH-Vorprüfung wurde zwischenzeitlich erarbeitet und im Verfahren vorgelegt.

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

1. Die vorliegende Planung betrachtet nunmehr in der FFH-Vorprüfung die Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet. Der Ausführung wird fachlich gefolgt. Die in der Vorprüfung aufgezeigten Punkte zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (siehe Kapitel 6) sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen.	Soweit die Inhalte im Bebauungsplan festsetzungsfähig sind, werden diese übernommen. Darüber hinaus können andernfalls geeignete vertragliche Vereinbarungen getroffen werden.
2. Es fehlen weiterhin konkrete Aussagen zur Betroffenheit von gesetzlich geschützten Biotopen im oben genannten Sinne. Hierzu werden entsprechende Erläuterungen erforderlich. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf meine Ausführungen vom 20.11.2015.	Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Biotope. Diese grenzen erst wieder zusammen mit dem FFH-Gebiet nordöstlich an. Eine entsprechende Aussage wird in die FFH-Vorprüfung ergänzt, ebenso zur Art der angrenzenden geschützten Biotopen.
3. Um den artenschutzrechtlichen Belangen im Sinne des § 44 BNatSchG Rechnung zu tragen, sind in der Begründung Aussagen zu treffen, wie insbesondere bei der Entfernung von Gehölzen Verstöße vermieden werden (z.B. Zeitfenster für Eingriffe benennen).	Die geforderten Angaben werden ergänzt.
Von den anderen beteiligten Abteilungen meines Hauses wurden keine Anregungen gemacht.	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Archäologisches Landesamt, Schleswig v. 21.06.2017 Unsere Stellungnahme vom 21.10.2015 wurde richtig in die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording übernommen. Sie ist weiterhin gültig. Schleswig-Holstein Netz AG, Friedrichstadt v. 14.07.2017 gegen die o.g. Neuaufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken. Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich in verschiedenen Bereichen Versorgungsleitungen und Anlagen der Schleswig-Holstein Netz (z.B. 0,4 kV und 20 kV-Kabel, sowie Fernmeldekabel und Gasrohrleitungen). Landesamt für Landwirtschaft, Umweltschutz und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR) Technischer Umweltschutz - Regionaldezernat Nord v. 18.07.2017 gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen von hier aus der Sicht des Immissionsschutzes im Rahmen der hiesigen Zuständigkeiten keine Bedenken. Hinweis: Bei Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm nachzuweisen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Wortlaut wurde bereits in die Begründung mit aufgenommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind die zulässigen Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm nachzuweisen.

Datum: 24.01.2018

STADTPLANUNG REGGENTIN
- Seite 5 -

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1. Einwender v. 20.07.2017	
wir sind Eigentümer der Grundstücke Im Bad 25 sowie Möwensteg 2 und 6. Hiermit geben wir eine Stellungnahme zu dem ausgelegten Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording ab und erheben die nachstehenden Einwendungen.	
Ein Satzungsbeschluss auf der Basis des ausgelegten Entwurfes kommt nicht in Betracht, da dieser erhebliche Rechtsfehler aufweist. Bereits ganz grundlegend stellen sich die Festsetzungen im Bebauungsplan als unausgewogen dar und ermangeln einer einheitlichen stadtplanerischen Linie (dazu Ziffer 1.). Ferner verstößt der Entwurf gegen das Gebot zur Berücksichtigung der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Gebietsfestlegungen (dazu Ziffer 2.). Ausweislich der Begründung geht der Entwurfsverfasser von Sachverhaltsannahmen aus, die unzutreffend sind (Ziffer 3.). Die vorstehenden Aspekte führen zu einer massiven Ungleichbehandlung bezüglich unserer Grundstücke; dies stellt einen relevanten Abwägungsfehler und einen Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG dar (Ziffer 4.). Schließlich leidet der Entwurf unter mehreren „handwerklichen Fehlern“, die zur Widersprüchlichkeit und zu einer nicht hinreichenden Bestimmtheit einzelner Festsetzungen im Bebauungsplan führen.	
im Einzelnen: 1. Grundlegende Rechtsfehler des Entwurfs Dem Entwurf fehlt jegliche stringente stadtplanerische Linie. Festsetzungen insbesondere zur Gebäudehöhe und zur Vollgeschossanzahl werden willkürlich ohne Vorliegen eines sachlichen Grundes unterschiedlich getroffen. Deshalb ist der Bebauungsplan inhaltlich unausgewogen. Hierin liegt eine massive Verletzung von Art. 3 GG zu Lasten der uns gehörenden Grundstücke. So wird die Einschränkung der Vollgeschosszahl sowie der Trauf- und Gebäudehöhe im Sondergebiet SO1 mit einer angeblichen Nähe zum angrenzenden Waldgebiet begründet. Zum einen grenzen jedoch unsere dortigen Grundstücke nicht an den Wald, was sich schon daraus ergibt, dass die Grundstücke Im Bad 11 – 15 nicht Gegenstand des Plangebietes sind und erst diese an den Wald angrenzen. Vor allem aber sind die Festlegungen bezüglich der walddaher Grundstücke völlig uneinheitlich, nämlich von einem über zwei bis zu neun (!) Vollgeschossen.	Es wird angenommen, dass die Einwender sich auf die Grundstücke „Im Bad 13+15“ beziehen. Im Übrigen wird in der Begründung davon gesprochen, dass im Anschluss des Waldes keine allzu großen Gebäude errichtet werden sollten und nicht zum angrenzenden Waldgebiet. Auch die Aussage der völlig uneinheitlichen Festlegungen kann die Gemeinde nicht nachvollziehen, weil das Gebäude mit 9 Vollgeschossen nicht an der Straße „Im Bad“ liegt, sondern sich tief im Plangebiet befindet und von der Straße „Zur Dünenbake“ erschlossen wird.

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Die letztgenannte Festsetzung kann mit Gründen des Bestandsschutzes nicht gerechtfertigt werden. Denn der Bestandsschutz des derzeitigen (das Ortsbild verschandelnden) neugeschossigen Gebäudes wird durch einen neuen Bebauungsplan ohnehin nicht berührt. Der Plangeber geht also offensichtlich davon aus, dass bei Abgängigkeit des Bestandsgebäudes erneut neugeschossig in unmittelbarer Waldnähe gebaut werden darf. Dann kann mit der (überhaupt nicht existenten) Waldnähe unserer Grundstücke im Gebiet SO1 eine Beschränkung auf zwei Vollgeschosse nicht gerechtfertigt werden.	Das Hauptaugenmerk der Gemeinde liegt in der Eingangssituation des Tourismusortes. Dabei spielt ein großes Gebäude, welches sich ca. 130 m von der Straße „Im Bad“ befindet keine entscheidende Rolle zur Wahrnehmung der Situation. Von einer Waldnähe ist in der Begründung nie gesprochen worden.
Dass ein Bestandsschutz keine bestimmten Festsetzungen im Bebauungsplan erfordert, hat der Plangeber an anderer Stelle, nämlich bezüglich des Grundstückes Im Bad 21, auch erkannt. Denn dort wird, obwohl das Bestandsgebäude eine Höhe von 12,80 m aufweist, für künftige Bebauungen eine geringere Gebäudehöhe festgelegt. Auch insofern liegt eine Ungleichbehandlung vor.	Die Gemeinde möchte mit diesem Bebauungsplan eine geordnete Höhenentwicklung erreichen. Da sind 0,30 m für die Wahrnehmung nicht relevant.
Tatsächlich stellen unsere Grundstücke im Plangebiet keine Waldrandgrundstücke dar; ein solches ist auf Höhe dieser Grundstücke ausschließlich das nicht im Plangebiet befindliche Grundstück Im Bad 11 – 15. Vielmehr gehören unsere Grundstücke zur Straßenrandlage „Im Bad“. Dort sind die Festsetzungen des Entwurfsverfassers völlig willkürlich. Vom Beginn des Zentrums an erfolgen Festsetzungen von zunächst zwei Vollgeschossen, sodann an der hervorgehobenen Stelle des Plangebietes (ehemals Post) von nur einem Vollgeschoss (!), sodann von vier Vollgeschossen, anschließend zwei Vollgeschosse, sodann wieder vier Vollgeschosse, dann zwei Vollgeschosse und schließlich drei Vollgeschosse. Eine diese Ungleichbehandlung rechtfertigende Grundstückssituation lässt sich nicht erkennen. Es gibt keinen sachlichen Grund, warum etwa das Flurstück 51/4 gegenüber dem Bestandsplan ein weiteres Vollgeschoss erhält, während unsere Grundstücke eine Beschränkung auf zwei Vollgeschosse hinzunehmen haben. Es fehlt jede einheitliche und stringente stadtplanerische Linie. Dies gilt umso mehr, als das ehemalige Postgebäude wegen seiner zentralen Lage gerade einer deutlich stärkeren baulichen Betonung bedürfte. Hier fehlt es bei der bloßen Wiedergabe des Gebäudebestandes schon an einer Ausübung des Planungsermessens.	In der Begründung steht, „im Anschluss des Waldes“. Von angrenzendem Wald ist nie die Rede. Für das ehem. Postgebäude wird nur der vordere Bereich mit einer 1-Geschossigkeit versehen. Des Weiteren werden 3-Geschosse festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden aus dem gültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 (3. Änderung) übernommen. Die Aufzählung der Vollgeschosse kann nicht derart erfolgen, weil einige Gebäude sich nicht direkt an der Straße „Im Bad“ befinden und somit auch nicht zur direkten Wahrnehmung des Bestandes beitragen. Um dem Bestand Rechnung zu tragen, wird versucht, die einheitliche Linie über die weitgehend einheitlichen Gebäudehöhen zu erreichen. Überall ist dies aus Bestandsgründen aber nicht möglich.
2. Fehlende Beachtung der BauNVO Es ist rechtlich unzulässig, in dem flächenmäßig überschaubaren Plangebiet ausschließlich Sondergebiete festzulegen. Eine solche Gebietsfestlegung für die Bereiche Klinik und Hotel ist unstreitig zulässig. Außerhalb dieser Sonderkonstellation ist der Plangeber jedoch verpflichtet, die von der BauNVO vorgegebenen Gebietsfestsetzungen zu berücksichtigen. Der Unterzeichner kann nur vermuten, dass die kleinteilige Sondergebietsaufteilung dazu dienen soll, einen formellen Grund für Ungleichbehandlungen zu schaffen. Dies ändert am materiellen Verstoß gegen Art. 3 GG jedoch nichts und eine solche Sondergebietsfestsetzung ist wegen Verstoßes gegen die BauNVO rechtswidrig.	Eine rechtlich unzulässige Festsetzung von Sondergebieten ist nicht erkennbar. Durch die Planungshoheit der Gemeinde ist sie befugt, Planungskonzeptionen für die Zukunft zu steuern. Die Festsetzungen über andere Baugebiete würden einen großen Katalog von Möglichkeiten eröffnen, die eine gezielte Entwicklung des Tourismusortes verhindern würde. Mit ihrer Vermutung liegen die Einwender falsch. Es erscheint nahezu absurd, eine Ungleichbehandlung zu vermuten, wenn man sich insbesondere die Lage der Sondergebiete 1 und 4 vergegenwärtigt. Entlang des Straßenzuges „Im Bad“ wird mit Ausnahme des SO3 konsequent auf eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss gesetzt.,

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Vgl. Bayrischer VGH, Urteil vom 10.08.2010, 15 N 09.859 m. w. Nachw. Besonders augenfällig ist dies beim Sondergebiet SO4, dessen Nutzungszwecke ohne Weiteres auch durch die Festlegung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) abgebildet wären. Das Sondergebiet SO4 hängt nicht einmal flächenmäßig zusammen und bildet lediglich den Gebäudebestand, überwiegend von Einfamilienhäusern, ab.	Die Einwender verkennen in ihrer Einschätzung, dass in allgemeinen Wohngebieten eine Ferienwohn-/Ferienhausnutzung nur ausnahmsweise zulässig ist. Die Gemeinde möchte in ihren planerischen Überlegungen jedoch gerade ein gleichberechtigtes Nebeneinander der Nutzungen ermöglichen. Dieses Ziel wäre mit der Festsetzung eines WA nicht erreichbar.
3. Fehlerhafte Sachverhaltsannahmen des Planentwurfes Der Entwurfsaufsteller geht ausweislich der Entwurfsbegründung in mehrerer Hinsicht von unzulässigen Sachverhalten und Tatsachen aus. Dies führt nicht nur zu Unstimmigkeiten im Entwurf. Vielmehr fällt angesichts der wahren Sachlage die Scheinbegründung des Entwurfes für eine Ungleichbehandlung der uns gehörenden Grundstücke in sich zusammen. Im Einzelnen:	
a. Unter Punkt 2.0 der Begründung steht: ...Der Plangeltungsbereich des B-Plans 1 –Neuaufstellung- liegt im Zentrum von St. Peter-Ording im Ortsteil Bad.	Die Gemeinde sieht den Bereich als das Zentrum an
Unter 2.1 der Begründung steht: ...So befindet sich unmittelbar gegenüber dem Geltungsbereich ähnliche Nutzungen wie im B-Plan 1, mit dem Unterschied, dass sich hier das absolute Zentrum von St. Peter-Ording mit Fußgängerzone und den dazugehörigen Nutzungen befindet... Dieses ist nicht richtig.	Hier wird ja auch von einem absoluten Zentrum gesprochen, damit ist sozusagen der Kern des Zentrums gemeint.
Sollte der gegenüberliegende Bereich –Im Bad 20-24 und die Straße –Am Kurbad- mit dem absoluten Zentrum gemeint sein, so ist anzumerken, dass sich hier lediglich 8 Geschäfte befinden. Davon befinden sich in der reinen Fußgängerzone –Am Kurbad- lediglich 2 Geschäfte. Im gegenüberliegenden Bereich, Im Bad 14-18 und Im Bad 19-25, gibt es bereits heute 15 Geschäfte, des Weiteren sind 5 Geschäfte im Bereich der Neubauten im Gebiet SO1 geplant.	Für die Definition eines Zentrums, wird nicht die Anzahl der Geschäfte maßgebend sein. Vielmehr befindet sich das Zentrum dort, wo sich die meisten Touristenströme vereinen und das ist in der Fußgängerzone. Die Einwender irren sich, wenn sie die Aussagen der Begründung ausschließlich auf das eigene Grundstück übertragen, denn der Geltungsbereich des B-Planes erstreckt sich bis zum Kiefern- eck. Dieses schließt bei den gegenüberliegenden Nutzungen den Bereich vom Strandläuferweg über die Fußgängerzone bis zu Parkdeck mit ein.

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
b Weiter unter Punkt 2.1 steht: ... Im Geltungsbereich dominieren Häuser mit Sattel- und Walmdach. Das ist falsch. Im Zentrum von St. Peter-Ording Bad dominieren Flachdächer wie auf den Gebäuden: des Wellenbades, mit Verwaltungstrakt sowie auf den Hotels Strandgut, Fernsicht, Ambassador und das Strandhotel als auch auf den Geschäftshäusern, Im Bad 18, 22, 24, Am Kurbad 3-11 sowie 15 und weitere. c Im B-Plan 1 –Neuaufstellung- Begründung steht unter Punkt 4.6 ...Aus Städtebaulichen Gesichtspunkten wurde in diesem Eingangsbereich des Ortes... Das ist falsch.	Der Geltungsbereich befindet sich südöstlich und nordöstlich der Straße „Im Bad“. Gemeint sind die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches. Die Begründung wird in der Form abgeändert, dass auf den „Eingangsbereich ins Badzentrum“ Bezug genommen wird. s. dazu auch zu 1. 4. Absatz der Abwägung
Der Eingangsbereich des Ortes liegt mehr als 1 km entfernt. Gemeint ist das Zentrum des Ortes.	
d Unter 4.2 steht: ...Das im Anschluss des Waldes keine allzu großen Gebäude entstehen können... Diese Aussage ist falsch. Das Gebiet SO1 grenzt nicht an einen Wald.	Es wird auch nicht von einem angrenzenden Wald gesprochen.
e Unter Punkt 4.2 steht weiter: ...Die Gemeinde möchte die städtebauliche Eingangssituation auf dieser Seite der Straße ansprechender gestalten... Des Weiteren wird behauptet, ...die gegenüberliegende Seite wurde architektonisch derart aufgebläht...	
Diese Aussagen sind falsch 1. Es handelt sich nicht um die Eingangssituation der Straße Im Bad, diese befindet sich mehr als 400m entfernt 2. Die andere Straßenseite ist nicht unansprechend gestaltet. Das trifft maximal auf das Gebäude Im Bad 18 zu. 3. Die gegenüberliegende Seite wurde nicht architektonisch aufgebläht. Lediglich das Gebäude Im Bad 18 ist mit 7 Geschossen zu hoch. Die vorgenannten Begründungen geben die tatsächliche Situation nicht wieder.	zu 1: siehe Abwägung oben. zu 2: Die unterschiedliche Meinung dazu wird zur Kenntnis genommen. zu 3: siehe zu Ziffer 2

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
f Der Entwurfsverfasser irrt also in zwei zentralen Punkten. Zum einen befinden sich unsere Grundstücke sich nicht in Waldrand- oder –nähe; vielmehr handelt es sich um Straßenanliegergrundstücke der Straße Im Bad. Zum anderen liegen die Grundstücke offenkundig innerhalb des Bad-Zentrums und nicht etwa außerhalb oder in dessen Eingangsbereich. Daher scheidet eine Ungleichbehandlung gegenüber den Grundstücken im weiteren Verlauf der Straße Im Bad oder sonst in der Mitte des Plangebiets liegender Grundstücke aus. Es kann hier nicht etwa beim Flurstück 51/4 ein weiteres Vollgeschoss und damit eine doppelte Vollgeschosszahl gegenüber den für unsere Grundstücke geplanten Festsetzungen vorgesehen werden. Gleiches gilt für die Schlechterstellung bezüglich der Gebäudehöhe (12,50 statt 15,00 m) sowie der GRZ – letzteres gerade im Hinblick darauf, dass im anderen B-Plan für das Bad-Zentrum teilweise GRZ von 1,0 vorgesehen sind.	Siehe Abwägung zu 1, 2. und 5. Absatz Die Einwender vergleichen wiederholt städtebaulich völlig unterschiedliche Situationen und verneinen hierin eine Ungleichbehandlung zu erkennen. Dabei wird der Vergleich jeweils zu Festsetzungen auf anderen Grundstücken gezogen, die entweder von der Lage, der zulässigen Nutzung oder aus anderen Gründen nicht mit den Grundstücken der Einwender vergleichbar sind.
4. Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG Aus den vorstehenden Gründen folgt, dass die massiven Beschränkungen der Bebaubarkeit bezüglich der uns gehörenden Grundstücke nicht durch einen sachlichen Grund gerechtfertigt sind. Deshalb sind diese Festsetzungen zu korrigieren. Im Einzelnen:	
a. <u>Ehemaliges Postgebäude</u> Die Beschränkung auf lediglich ein Vollgeschoss ist nicht akzeptabel. Dabei geht es nicht um die Abbildung des Gebäudebestandes, sondern nach dem ausdrücklichen Ziel des Bebauungsplanes um eine stadtplanerische Weiterentwicklung des Ortszentrums unter entsprechender Nachverdichtung. Eine Ungleichbehandlung gegenüber den Grundstücken, die sich im weiteren Straßenverlauf „Im Bad“ anschließen und drei und vier Vollgeschosse aufweisen dürfen, kommt nicht in Betracht. Im Gegenteil hätte das Grundstück „Alte Post“ wegen seiner hervorgehobenen zentralen Stellung im Plangebiet gerade eine höhere bauliche Betonung gerechtfertigt.	Es verwundert schon sehr, wenn sich die Einwender mit Ihrer Stellungnahme gegen Festsetzungen aussprechen, die 1 zu 1 aus der vorhabenbezogenen 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 übernommen worden sind. Schließlich haben die Einwender seinerzeit einen entsprechenden Durchführungsvertrag mit der Gemeinde zur Umsetzung des Bauvorhabens auf dem Grundstück „Im Bad 25“ abgeschlossen. Die Gemeinde fühlt sich dem seinerzeit geschlossenen Vertrag weiterhin verpflichtet und hat daher nicht nur die Gebäudehöhen und die Geschossigkeit in die Neuaufstellung des B-Planes übernommen, sondern auch die großzügige Baufensterausweisung und die vergleichsweise hohe GRZ von 0,5 (bzw. 0,98 bei der GRZ-2) unverändert in die Neuaufstellung des B-Planes übernommen.
b. <u>Grundstück Möwensteg 2</u> Die Abweisungen für den Bereich SO1 sind nicht zu akzeptieren. Die Grundstücke der Baufelder 2, 3 und 4A liegen im absoluten Zentrum von St. Peter-Bad. Gemäß Begründung B-Plan 1 – Neuaufstellung – soll für diesen Bereich eine verträgliche Nachverdichtung erfolgen oder weiter unter 3.1 steht ... Art und Maß der baulichen Nutzung zugunsten einer verdichteten Bebauung... Eine GRZ von 0,3 ist vielleicht eine Nachverdichtung für ein Wohngebiet, jedoch nicht ausreichend für den Ortskern von St. Peter-Bad.	Die Baufelder 2,3 und 4A liegen im Eingangsbereich ins Badzentrum. Darüber hinaus wird sehr wohl eine Nachverdichtung ermöglicht. Gegenüber dem geltenden B-Plan Nr. 1 kann auf allen drei genannten Baufeldern mindestens eine Verdoppelung der Geschossfläche erfolgen. Auf dem Grundstück „Möwensteg 2“ (Teil Baufeld 4A) ist die Geschossigkeit von bisher I auf zukünftig II erhöht worden.

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Im Zentrum von St. Peter-Bad, im gegenüberliegenden B-Plan 13, ist eine GRZ zwischen 0,6 – 1,0 gestattet. Eine GRZ von 0,5 für das Gebiet SO1, ist somit mehr als gerechtfertigt. Die Gebäudehöhe wurde mit 12,50 m und II geschossiger Bauweise festgelegt, mit der Begründung: Das im Anschluss des Waldes keine zu großen Gebäude entstehen können... Das SO1 grenzt nicht an einen Wald! Das Gebiet SO1 liegt auch nicht im Eingangsbereich, sondern im Zentrum von St. Peter-Bad. Umgeben von Banken, Geschäften, Gastronomiebetrieben und Hotels. Hier ist eine Anpassung auf eine Höhe von 13,50 m und eine IV geschossige Bauweise, wie es ansonsten im Zentrum gestattet wurde gerechtfertigt. Zumal im B-Plan 1 steht, dass im Erdgeschoss, keine Wohnungen und somit Einzelhandelsflächen oder ähnliches entstehen soll. Dieses erfordert eine höhere Raumhöhe. Wir bitten hier den B-Plan 1 entsprechend zu ändern. c) <u>Grundstück Möwensteg 6</u> Hier fordern wir das Grundstück in dem Bereich SO2 –Hotel- zu ändern. Das Grundstück war bisher ein Teil des ehemaligen Hotels St. Peter und soll jetzt mit einer Hotelerweiterung für das Hotel Bude 54 neu bebaut werden. Wir haben dieses Projekt in der letzten Ausschusssitzung vorgestellt. Die Baufelder 8, 4a und 4b stellen einen gemeinsamen Teilbereich des Plangebietes dar, das eine vergleichbare Nutzung (Hotel) und ein vergleichbares Maß der baulichen Nutzung (vier Vollgeschosse) rechtfertigt. Ferner ist das im B-Plan Entwurf ausgewiesene Baufeld zu klein, die ausgewiesene Fläche ist bei offener Bauweise maximal mit 170 m² zu bebauen. GRZ bei SO1 = 0,3 = 260,10 m² GRZ bei SO2 = 0,4 = 346,80 m² Die Baugrenzen sind auf das gesamte Grundstück wie bei Baufeld 8 anzuordnen, um einen optimalen Grundriss für einen Hotelneubau zu ermöglichen.	Wiederholt werden völlig unterschiedliche städtebauliche Situationen durch die Einwender mit dem eigenen Grundstück verglichen. Es sind keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass für eine Bebauung an der Anliegerstraße „Möwensteg“ eine derart massive Bebauung mit einer GRZ von mehr als 0,3 vertretbar ist. Zumal das Grundstück „Möwensteg 2“ in zweiter Reihe hinter einem öffentlichen Parkplatz liegt sind die Forderungen nach einer höheren Ausnutzung nicht nachvollziehbar. Vielmehr bewegen sich die getroffenen Festsetzungen im Übergang zwischen der Straße „Im Bad“ und der Bebauung „Möwensteg“ in einem moderaten Bereich. Diese Definition wurde bereits mehrfach angewendet. Die Auffassung wird nicht geteilt. Die Festsetzungen für die Baufelder 1 bis 4 werden einheitlich getroffen und lassen ein klares städtebauliches Konzept erkennen. Hiervon wird auch bei den derzeit unbebauten bzw. als Parkplatz genutzten Grundstücken im Baufeld 4A nicht abgewichen. Zum Einen handelt es sich um vier verschiedene Eigentümer und zum Anderen werden wesentliche Teile dieser 3 Baufelder ausschließlich über die schmale Straße „Möwensteg“ erschlossen. Die Gemeinde hat nicht die Absicht zur Umsetzbarkeit dieses Angebotsbebauungsplanes ein Enteignungsverfahren zur Verbreiterung des „Möwenstegs“ durchzuführen. Aufgrund der Gegebenheiten der vorhandenen Erschließung sind die Ausnutzungen korrekt gewählt. Es besteht eine Vereinigungsbaulast für die Grundstücke „Möwensteg 6+8“. Mithin können diese nicht isoliert betrachtet werden. Es ist daher folgerichtig die Art der Nutzung wie oben angeführt anzupassen Es ist nicht die Aufgabe der Bauleitplanung einen optimalen Grundriss für einen Hotelneubau zu ermöglichen. Vielmehr muss eine Hotelnutzung überhaupt möglich sein. Das ist im vorliegenden Fall unstrittig der Fall.

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Da sich das Grundstück jedoch im Zentrum von St. Peter-Bad befindet und – gemäß Begründung des B-Plans 1 – eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll, ist eine GRZ von mindestens 0,5 gerechtfertigt. Wir fordern schließlich die Gleichbehandlung mit dem Baufeld 7, hier ist eine IV geschossige Bauweise gestattet. Wir bitten hier den B-Plan 1 entsprechend zu ändern. 5, Widersprüchliche und unbestimmte Festsetzungen Schließlich und das vorgezeichnete Bild abrundend kann der Entwurf nicht Gegenstand des Satzungsbeschlusses werden, weil er erhebliche handwerkliche Fehler enthält. a. Im SO1 Baufläche 4B (Flurstück 51/13, Möwenstieg 6) ist die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenze für eine GRZ von 0,30 zu klein bemessen. Hier wäre bei einer Grundstücksgröße von 867m² eine Bebauung mit 260,1 m² zulässig, die Baugrenze lässt in der offenen Bauweise mit Grenzabstand aber nur eine Bebauung von ca. 170m² zu. Hier wäre das Baufenster (die überbaubare Grundstücksfläche) zu vergrößern. b Die Abgrenzungen der unterschiedlichen Sondergebiete mit ihren Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht eindeutig. Es fehlen hier die Abgrenzungen durch das Planzeichen 15.14 (gem. PlanzV), da auch verschiedene Maße der baulichen Nutzung abzugrenzen sind. Ansonsten ist bei der Baufläche 4B nicht eindeutig welche Nutzungsschablone des SO1 gelten soll. Hier sind die Festsetzungen nicht eindeutig. c Die Festsetzung der Ziffer 2.2 Teil B –Text- des Höhenbezugspunktes auf die angrenzende Straßenverkehrsfläche ist in vielen Bereichen nicht eindeutig, da es Grundstücke gibt (z.B. das Grundstück Möwenstieg 1, Flurstück 64/12), die von mehreren Seiten erschlossen werden können. Welche Kante der Straßenfläche bzw. gemittelte Höhe soll hier dann gelten. Diese Festsetzungen ist ebenfalls nicht eindeutig und bestimmt. Hier muss eine Festsetzung mit einer Angabe der absoluten Gebäudehöhen über Normalnull (ü.N.N.) erfolgen. Des Weiteren sollte die Festsetzung 2.1. Teil B –Text- mit einem Maß für die zulässige Überschreitung versehen werden, um auch hier eine Eindeutigkeit herzustellen. Die vorstehenden Punkte führen allesamt zur Rechtswidrigkeit des in Aussicht genommenen Satzungsbeschlusses. Wir fordern Sie auf, die vorstehenden Einwendungen zu berücksichtigen und einen damit in Einklang stehenden Satzungsbeschluss zu fassen. Anderenfalls müsste ein Normenkontrollverfahren durchgeführt werden.	Das Baufeld 7 wird von der Straße „Im Bad“ erschlossen und reiht sich in die vorhandene Bebauung ein. Die Flurstücke 46/6; 48 und 50 werden zusammen mit einem Baufenster überplant und bleiben dem SO1 zugehörig. Die anschließenden Flurstücke 51/13 und 51/5 werden dem SO2 –Gebiet zugeschlagen. Es werden noch die Festsetzungen zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung getroffen. Die Festsetzung ist eindeutig, da sie sich weder auf den höchsten noch auf den niedrigsten Punkt, sondern auf die mittlere Höhe bezieht. Für die Ermittlung der mittleren Höhe ist es irrelevant, ob ein Grundstück an eine oder an mehrere Straßenverkehrsflächen grenzt.

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2. Einwender v. 20.07.2017 wir sind Eigentümer des Grundstückes Möwensteg 8. Hiermit geben wir eine Stellungnahme zu dem ausgelegten Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording ab und erheben die nachstehenden Einwendungen. Ein Satzungsbeschluss auf der Basis des ausgelegten Entwurfes kommt nicht in Betracht, da dieser erhebliche Rechtsfehler aufweist. Bereits ganz grundlegend stellen sich die Festsetzungen im Bebauungsplan als unausgewogen dar und ermangeln einer einheitlichen stadtplanerischen Linie (dazu Ziffer 1.). Ferner verstößt der Entwurf gegen das Gebot zur Berücksichtigung der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Gebietsfestlegungen (dazu Ziffer 2.). Ausweislich der Begründung geht der Entwurfsverfasser von Sachverhaltsannahmen aus, die unzutreffend sind (Ziffer 3.). Die vorstehenden Aspekte führen zu einer massiven Ungleichbehandlung bezüglich unserer Grundstücke; dies stellt einen relevanten Abwägungsfehler und einen Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG dar (Ziffer 4.). Schließlich leidet der Entwurf unter mehreren „handwerklichen Fehlern“, die zur Widersprüchlichkeit und zu einer nicht hinreichenden Bestimmtheit einzelner Festsetzungen im Bebauungsplan führen. Im Einzelnen: 1. Grundlegende Rechtsfehler des Entwurfs Dem Entwurf fehlt jegliche stringente stadtplanerische Linie. Festsetzungen insbesondere zur Gebäudehöhe und zur Vollgeschossanzahl werden willkürlich ohne Vorliegen eines sachlichen Grundes unterschiedlich getroffen. Deshalb ist der Bebauungsplan inhaltlich unausgewogen. Hierin liegt eine massive Verletzung von Art. 3 GG zu Lasten des uns gehörenden Grundstücks. So wird die Einschränkung der Vollgeschosszahl sowie der Trauf- und Gebäudehöhe im Sondergebiet SO1 mit einer angeblichen Nähe zum angrenzenden Waldgebiet begründet. Zum einen grenzt jedoch unser Grundstück nicht an den Wald, was sich schon daraus ergibt, dass die Grundstücke Im Bad 11 – 15 nicht Gegenstand des Plangebietes sind und erst diese an den Wald angrenzen. Vor allem aber sind die Festlegungen bezüglich der walddaher Grundstücke völlig uneinheitlich, nämlich von einem über zwei bis zu neun (!) Vollgeschossen. Die letztgenannte Festsetzung kann mit Gründen des Bestandsschutzes nicht gerechtfertigt werden. Denn der Bestandsschutz des derzeitigen (das Ortsbild verschandelnden) neugeschossigen Gebäudes wird durch einen neuen Bebauungsplan ohnehin nicht berührt. Der Plangeber geht also offensichtlich davon aus, dass bei Abgängigkeit des Bestandsgebäudes erneut neugeschossig in unmittelbarer Waldnähe gebaut werden darf. Dann kann mit der (überhaupt nicht existenten) Waldnähe unseres Grundstücks im Gebiet SO1 eine Beschränkung auf zwei Vollgeschosse nicht gerechtfertigt werden.	s. Abwägung zu 1. Einwender zu 1. 2. Absatz s. Abwägung zu 1. Einwender zu 1. 3. Absatz

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Dass ein Bestandsschutz keine bestimmten Festsetzungen im Bebauungsplan erfordert, hat der Plangeber an anderer Stelle, nämlich bezüglich des Grundstückes Im Bad 21, auch erkannt. Denn dort wird, obwohl das Bestandsgebäude eine Höhe von 12,80 m aufweist, für künftige Bauungen eine geringere Gebäudehöhe festgelegt. Auch insofern liegt eine Ungleichbehandlung vor. Tatsächlich stellt unser Grundstück im Plangebiet kein Waldrandgrundstück dar; ein solches ist auf Höhe dieses Grundstücks ausschließlich das nicht im Plangebiet befindliche Grundstück Im Bad 11 – 15. Vielmehr gehört unser Grundstück zur Straßenlage „Im Bad“. Dort sind die Festsetzungen des Entwurfsverfassers völlig willkürlich. Vom Beginn des Zentrums an erfolgen Festsetzungen von zunächst zwei Vollgeschossen, sodann an der hervorgehobensten Stelle des Plangebietes (ehemals Post) von nur einem Vollgeschoss (!) sodann von vier Vollgeschossen, anschließend zwei Vollgeschosse, sodann wieder vier Vollgeschosse, dann zwei Vollgeschosse und schließlich drei Vollgeschosse. Eine diese Ungleichbehandlung rechtfertigende Grundstückssituation lässt sich nicht erkennen. Es gibt keinen sachlichen Grund, warum etwa das Flurstück 51/4 gegenüber dem Bestandsplan ein weiteres Vollgeschoss erhält, während unser Grundstück eine Beschränkung auf zwei Vollgeschosse hinzunehmen hat. Es fehlt jede einheitliche und stringente stadtplanerische Linie. Dies gilt umso mehr, als das ehemalige Postgebäude wegen seiner zentralen Lage gerade einer deutlich stärkeren baulichen Betonung bedürfte. Hier fehlt es bei der bloßen Wiedergabe des Gebäudebestandes schon an einer Ausübung des Planungsermessens. 2. Fehlende Beachtung der BauNVO Es ist rechtlich unzulässig, in dem flächenmäßig überschaubaren Plangebiet ausschließlich Sondergebiete festzulegen. Eine solche Gebietsfestlegung für die Bereiche Klinik und Hotel ist unstreitig zulässig. Außerhalb dieser Sonderkonstellation ist der Plangeber jedoch verpflichtet, die von der BauNVO vorgegebenen Gebietsfestsetzungen zu berücksichtigen. Der Unterzeichner kann nur vermuten, dass die kleinteilige Sondergebietsaufteilung dazu dienen soll, einen formellen Grund für Ungleichbehandlungen zu schaffen. Dies ändert am materiellen Verstoß gegen Art. 3 GG jedoch nichts und eine solche Sondergebietsfestsetzung ist wegen Verstoßes gegen die BauNVO rechtswidrig.	s. Abwägung zu 1. Einwender zu 1. 4. Absatz s. Abwägung zu 1. Einwender zu 1. 5. Absatz s. Abwägung zu 1. Einwender zu 2. 1. Absatz

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Vgl. Bayrischer VGH, Urteil vom 10.08.2010, 15 N 09.859 m. w. Nachw. Besonders augenfällig ist dies beim Sondergebiet SO4, dessen Nutzungszwecke ohne Weiteres auch durch die Festlegung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) abgebildet wären. Das Sondergebiet SO4 hängt nicht einmal flächenmäßig zusammen und bildet lediglich den Gebäudebestand, überwiegend von Einfamilienhäusern, ab. 3. Fehlerhafte Sachverhaltsannahmen des Planentwurfes Der Entwurfsaufsteller geht ausweislich der Entwurfsbegründung in mehrerer Hinsicht von unzulässigen Sachverhalten und Tatsachen aus. Dies führt nicht nur zu Unstimmigkeiten im Entwurf. Vielmehr fällt angesichts der wahren Sachlage die Scheinbegründung des Entwurfes für eine Ungleichbehandlung des uns gehörenden Grundstücks in sich zusammen. Im Einzelnen: a. Unter Punkt 2.0 der Begründung steht: ...Der Plangeltungsbereich des B-Plans 1 –Neuaufstellung- liegt im Zentrum von St. Peter-Ording im Ortsteil Bad. Unter 2.1 der Begründung steht: ...So befindet sich unmittelbar gegenüber dem Geltungsbereich ähnliche Nutzungen wie im B-Plan 1, mit dem Unterschied, dass sich hier das absolute Zentrum von St. Peter-Ording mit Fußgängerzone und den dazugehörigen Nutzungen befindet... Dieses ist nicht richtig. Sollte der gegenüberliegende Bereich –Im Bad 20-24 und die Straße –Am Kurbad- mit dem absoluten Zentrum gemeint sein, so ist anzumerken, dass sich hier lediglich 8 Geschäfte befinden. Davon befinden sich in der reinen Fußgängerzone –Am Kurbad- lediglich 2 Geschäfte. Im gegenüberliegenden Bereich, Im Bad 14-18 und Im Bad 19-25, gibt es bereits heute 15 Geschäfte, des Weiteren sind 5 Geschäfte im Bereich der Neubauten im Gebiet SO1 geplant. b Weiter unter Punkt 2.1 steht: ... Im Geltungsbereich dominieren Häuser mit Sattel- und Walmdach. Das ist falsch. Im Zentrum von St. Peter-Ording Bad dominieren Flachdächer wie auf den Gebäuden: des Wellenbades, mit Verwaltungstrakt sowie auf den Hotels Strandgut, Fernsicht, Ambassador und das Strandhotel als auch auf den Geschäftshäusern, Im Bad 18, 22, 24, Am Kurbad 3-11 sowie 15 und weitere.	s. Abwägung zu 1. Einwender zu 2. Absatz s. Abwägung zu 1. Einwender zu 3. a s. Abwägung zu 1. Einwender zu 3. a s. Abwägung zu 1. Einwender zu 3. b

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
c Im B-Plan 1 –Neuaufstellung- Begründung steht unter Punkt 4.6 ...Aus Städtebaulichen Gesichtspunkten wurde in diesem Eingangsbereich des Ortes... Das ist falsch. Der Eingangsbereich des Ortes liegt mehr als 1 km entfernt. Gemeint ist das Zentrum des Ortes. d Unter 4.2 steht: ...Das im Anschluss des Waldes keine allzu großen Gebäude entstehen können... Diese Aussage ist falsch. Das Gebiet SO1 grenzt nicht an einen Wald. e Unter Punkt 4.2 steht weiter: ...Die Gemeinde möchte die städtebauliche Eingangssituation auf dieser Seite der Straße ansprechender gestalten... Des Weiteren wird behauptet, ...die gegenüberliegende Seite wurde architektonisch derart aufgebläht... Diese Aussagen sind falsch 1. Es handelt sich nicht um die Eingangssituation der Straße Im Bad, diese befindet sich mehr als 400m entfernt 2. Die andere Straßenseite ist nicht unansprechend gestaltet. Das trifft maximal auf das Gebäude Im Bad 18 zu. 3. Die gegenüberliegende Seite wurde nicht architektonisch aufgebläht. Lediglich das Gebäude Im Bad 18 ist mit 7 Geschossen zu hoch. Die vorgenannten Begründungen geben die tatsächliche Situation nicht wieder.	s. Abwägung zu 1. Einwender zu 3. c s. Abwägung zu 1. Einwender zu 3. d s. Abwägung zu 1. Einwender zu 3. e s. Abwägung zu 1. Einwender zu 3. 1 s. Abwägung zu 1. Einwender zu 3. 2 s. Abwägung zu 1. Einwender zu 3. 3

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
f Der Entwurfsverfasser irrt also in zwei zentralen Punkten. Zum einen befindet sich unser Grundstück nicht in Waldrand- oder –nähe; vielmehr handelt es sich um ein Grundstück in der Mitte des Plangebietes. Zum anderen liegt unser Grundstück offenkundig innerhalb des Bad-Zentrums und nicht etwa außerhalb oder in dessen Eingangsbereich. Daher scheidet eine Ungleichbehandlung gegenüber den Grundstücken im weiteren Verlauf der Straße Im Bad oder sonst in der Mitte des Plangebiets liegender Grundstücke aus. Es kann hier nicht etwa beim Flurstück 51/4 ein weiteres Vollgeschoss und damit eine doppelte Vollgeschosszahl gegenüber der für unser Grundstück geplanten Festsetzung vorgesehen werden. Gleiches gilt für die Schlechterstellung bezüglich der Gebäudehöhe (12,50 statt 15,00 m) sowie der GRZ – letzteres gerade im Hinblick darauf, dass im anderen B-Plan für das Bad-Zentrum teilweise GRZ von 1,0 vorgesehen sind.	s. Abwägung zu 1. Einwender zu 3. f
4. Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG Aus den vorstehenden Gründen folgt, dass die massiven Beschränkungen der Bebaubarkeit bezüglich des uns gehörenden Grundstücks nicht durch einen sachlichen Grund gerechtfertigt sind. Deshalb sind diese Festsetzungen zu korrigieren. Wir fordern eine Gleichbehandlung mit dem Baufeld 7. Im Baufeld 7 ist eine IV Geschossigkeit im Baufeld 8 nur eine III Geschossigkeit zugelassen.	Durch eine Festsetzung auf IV-Geschosse würde eine derart hohe Bettenanzahl entstehen können, die verkehrlich schwer zu bewältigen wäre.
Dieses wurde begründet unter 4.2: das die Erschließung über den schmalen Möwensteg keine größere Ausnutzung zulässt. Bei dem geplanten Hotelneubau auf dem Grundstück Möwensteg 6 soll die Erschließung für die Hotelgebäude Möwensteg 6 und 8 über das Parkplatzgrundstück – Im Bad 25- erfolgen. Eine verkehrliche Nutzung des Möwenstegs ist in dieser Situation nicht erforderlich. Auch hier geht der Entwurfsverfasser von einer unzutreffenden Sachermäßung aus. Angesichts der tatsächlichen Erschließungsmöglichkeit muss eine dem Baufeld 7 entsprechende Festsetzung erfolgen. Da sich das Grundstück im Zentrum von St. Peter-Bad befindet und gemäß Begründung B-Plan 1 eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll, ist ferner eine GRZ von 0,5 gerechtfertigt. Wir bitten den B-Plan 1 entsprechend zu ändern.	An der bestehenden Ausnutzung soll festgehalten werden, da zwar eine Verdichtung wünschenswert ist, aber nicht in solch einem Ausmaß. Die Gemeinde möchte nicht diesen gesamten Bereich komplett verdichten, da ja auch noch Stellplätze geschaffen werden müssen.

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
5. Widersprüchliche und unbestimmte Festsetzungen Schließlich und das vorgezeichnete Bild abrundend kann der Entwurf nicht Gegenstand des Satzungsbeschlusses werden, weil er erhebliche handwerkliche Fehler enthält.	
a. Im SO1 Baufläche 4B (Flurstück 51/13, Möwensteg 6) ist die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenze für eine GRZ von 0,30 zu klein bemessen. Hier wäre bei einer Grundstücksgröße von 867m² eine Bebauung mit 260,1 m² zulässig, die Baugrenze lässt in der offenen Bauweise mit Grenzabstand aber nur eine Bebauung von ca. 170m² zu. Hier wäre das Baufenster (die überbaubare Grundstücksfläche) zu vergrößern.	s. Abwägung zu 1. Einwender zu 5. a
b. Die Abgrenzungen der unterschiedlichen Sondergebiete mit ihren Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht eindeutig. Es fehlen hier die Abgrenzungen durch das Planzeichen 15.14 (gem. PlanzV), da auch verschiedene Maße der baulichen Nutzung abzugrenzen sind. Ansonsten ist bei der Baufläche 4B nicht eindeutig welche Nutzungsschablone des SO1 gelten soll. Hier sind die Festsetzungen nicht eindeutig. c. Die Festsetzung der Ziffer 2.2 Teil B –Text- des Höhenbezugspunktes auf die angrenzende Straßenverkehrsfläche ist in vielen Bereichen nicht eindeutig, da es Grundstücke gibt (z.B. das Grundstück Möwensteg 1, Flurstück 64/12), die von mehreren Seiten erschlossen werden können. Welche Kante der Straßenfläche bzw. gemittelte Höhe soll hier dann gelten. Diese Festsetzungen ist ebenfalls nicht eindeutig und bestimmt. Hier muss eine Festsetzung mit einer Angabe der absoluten Gebäudehöhen über Normalnull (ü.N.N.) erfolgen. Des Weiteren sollte die Festsetzung 2.1. Teil B –Text- mit einem Maß für die zulässige Überschreitung versehen werden, um auch hier eine Eindeutigkeit herzustellen. Die vorstehenden Punkte führen allesamt zur Rechtswidrigkeit des in Aussicht genommenen Satzungsbeschlusses. Wir fordern Sie auf, die vorstehenden Einwendungen zu berücksichtigen und einen damit in Einklang stehenden Satzungsbeschluss zu fassen. Anderenfalls müsste ein Normenkontrollverfahren durchgeführt werden.	s. Abwägung zu 1. Einwender zu 5. b s. Abwägung zu 1. Einwender zu 5. c

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3. Einwender v. 20.07.2017 hiermit geben wir eine Stellungnahme zu dem ausgelegten Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording ab und erheben die nachstehenden Einwendungen. Die Stellungnahme wird durch den Unterzeichner Frerk Hartwig für das Grundstück Im Bad 21 und durch den Unterzeichner Peter Hartwig für das Grundstück Im Bad 19 abgegeben. Ein Satzungsbeschluss auf der Basis des ausgelegten Entwurfes kommt nicht in Betracht, da dieser erhebliche Rechtsfehler aufweist. Bereits ganz grundlegend stellen sich die Festsetzungen im Bebauungsplan als unausgewogen dar und ermangeln einer einheitlichen stadtplanerischen Linie (dazu Ziffer 1.). Ferner verstößt der Entwurf gegen das Gebot zur Berücksichtigung der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Gebietsfestlegungen (dazu Ziffer 2.). Ausweislich der Begründung geht der Entwurfsverfasser von Sachverhaltsannahmen aus, die unzutreffend sind (Ziffer 3.). Die vorstehenden Aspekte führen zu einer massiven Ungleichbehandlung bezüglich unserer Grundstücke; dies stellt einen relevanten Abwägungsfehler und einen Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG dar (Ziffer 4.). Schließlich leidet der Entwurf unter mehreren „handwerklichen Fehlern“, die zur Widersprüchlichkeit und zu einer nicht hinreichenden Bestimmtheit einzelner Festsetzungen im Bebauungsplan führen. Im Einzelnen: 1. Grundlegende Rechtsfehler des Entwurfs Dem Entwurf fehlt jegliche stringente stadtplanerische Linie. Festsetzungen insbesondere zur Gebäudehöhe und zur Vollgeschossanzahl werden willkürlich ohne Vorliegen eines sachlichen Grundes unterschiedlich getroffen. Deshalb ist der Bebauungsplan inhaltlich unausgewogen. Hierin liegt eine massive Verletzung von Art. 3 GG zu Lasten der uns gehörenden Grundstücke. So wird die Einschränkung der Vollgeschosszahl sowie der Trauf- und Gebäudehöhe im Sondergebiet SO1 mit einer angeblichen Nähe zum angrenzenden Waldgebiet begründet. Zum einen grenzen jedoch unsere dortigen Grundstücke nicht an den Wald, was sich schon daraus ergibt, dass die Grundstücke Im Bad 11 – 15 nicht Gegenstand des Plangebietes sind und erst diese an den Wald angrenzen. Vor allem aber sind die Festlegungen bezüglich der waldnahen Grundstücke völlig uneinheitlich, nämlich von einem über zwei bis zu neun (!) Vollgeschossen.	s. Abwägung zu 1. Einwender zu 1. 2. Absatz

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Die letztgenannte Festsetzung kann mit Gründen des Bestandsschutzes nicht gerechtfertigt werden. Denn der Bestandsschutz des derzeitigen (das Ortsbild verschandelnden) neugeschossigen Gebäudes wird durch einen neuen Bebauungsplan ohnehin nicht berührt. Der Plangeber geht also offensichtlich davon aus, dass bei Abgängigkeit des Bestandsgebäudes erneut neugeschossig in unmittelbarer Waldnähe gebaut werden darf. Dann kann mit der (überhaupt nicht existenten) Waldnähe unserer Grundstücke im Gebiet SO1 eine Beschränkung auf zwei Vollgeschosse nicht gerechtfertigt werden. Dass ein Bestandsschutz keine bestimmten Festsetzungen im Bebauungsplan erfordert, hat der Plangeber an anderer Stelle, nämlich bezüglich des Grundstückes Im Bad 21, auch erkannt. Denn dort wird, obwohl das Bestandsgebäude eine Höhe von 12,80 m aufweist, für künftige Bauungen eine geringere Gebäudehöhe festgelegt. Auch insofern liegt eine Ungleichbehandlung vor. Tatsächlich stellen unsere Grundstücke im Plangebiet keine Waldrandgrundstücke dar; ein solches ist auf Höhe dieser Grundstücke ausschließlich das nicht im Plangebiet befindliche Grundstück Im Bad 11 – 15. Vielmehr gehören unsere Grundstücke zur Straßenrandlage „Im Bad“. Dort sind die Festsetzungen des Entwurfsverfassers völlig willkürlich. Vom Beginn des Zentrums an erfolgen Festsetzungen von zunächst zwei Vollgeschossen, sodann an der hervorgehobenen Stelle des Plangebietes (ehemals Post) von nur einem Vollgeschoss (!), sodann von vier Vollgeschossen, anschließend zwei Vollgeschosse, sodann wieder vier Vollgeschosse, dann zwei Vollgeschosse und schließlich drei Vollgeschosse. Eine diese Ungleichbehandlung rechtfertigende Grundstückssituation lässt sich nicht erkennen. Es gibt keinen sachlichen Grund, warum etwa das Flurstück 51/4 gegenüber dem Bestandsplan ein weiteres Vollgeschoss erhält, während unsere Grundstücke eine Beschränkung auf zwei Vollgeschosse hinnehmen haben. Es fehlt jede einheitliche und stringente stadtplanerische Linie. Dies gilt umso mehr, als das ehemalige Postgebäude wegen seiner zentralen Lage gerade einer deutlich stärkeren baulichen Betonung bedürfte. Hier fehlt es bei der bloßen Wiedergabe des Gebäudebestandes schon an einer Ausübung des Planungsermessens.	s. Abwägung zu 1. Einwender zu 1. 3. Absatz s. Abwägung zu 1. Einwender zu 1. 4. Absatz s. Abwägung zu 1. Einwender zu 1. 5. Absatz
2. Fehlende Beachtung der BauNVO Es ist rechtlich unzulässig, in dem flächenmäßig überschaubaren Plangebiet ausschließlich Sondergebiete festzulegen. Eine solche Gebietsfestlegung für die Bereiche Klinik und Hotel ist unstreitig zulässig. Außerhalb dieser Sonderkonstellation ist der Plangeber jedoch verpflichtet, die von der BauNVO vorgegebenen Gebietsfestsetzungen zu berücksichtigen. Die Unterzeichner können nur vermuten, dass die kleinteilige Sondergebietsaufteilung dazu dienen soll, einen formellen Grund für Ungleichbehandlungen zu schaffen. Dies ändert am materiellen Verstoß gegen Art. 3 GG jedoch nichts und eine solche Sondergebietsfestsetzung ist wegen Verstoßes gegen die BauNVO rechtswidrig.	s. Abwägung zu 1. Einwender zu 2. 1. Absatz

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Vgl. Bayrischer VGH, Urteil vom 10.08.2010, 15 N 09.859 m. w. Nachw. Besonders augenfällig ist dies beim Sondergebiet SO4, dessen Nutzungszwecke ohne Weiteres auch durch die Festlegung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) abgebildet wären. Das Sondergebiet SO4 hängt nicht einmal flächenmäßig zusammen und bildet lediglich den Gebäudebestand, überwiegend von Einfamilienhäusern, ab. 3. Fehlerhafte Sachverhaltsannahmen des Planentwurfes Der Entwurfsaufsteller geht ausweislich der Entwurfsbegründung in mehrerer Hinsicht von unzulässigen Sachverhalten und Tatsachen aus. Dies führt nicht nur zu Unstimmigkeiten im Entwurf. Vielmehr fällt angesichts der wahren Sachlage die Scheinbegründung des Entwurfes für eine Ungleichbehandlung der uns gehörenden Grundstücke in sich zusammen. Im Einzelnen: a. Unter Punkt 2.0 der Begründung steht: ...Der Plangeltungsbereich des B-Plans 1 –Neuaufstellung- liegt im Zentrum von St. Peter-Ording im Ortsteil Bad. Unter 2.1 der Begründung steht: ...So befindet sich unmittelbar gegenüber dem Geltungsbereich ähnliche Nutzungen wie im B-Plan 1, mit dem Unterschied, dass sich hier das absolute Zentrum von St. Peter-Ording mit Fußgängerzone und den dazugehörigen Nutzungen befindet...	s. Abwägung zu 1. Einwender zu 2. 2. Absatz s. Abwägung zu 1. Einwender zu 3. a
Dieses ist nicht richtig. Sollte der gegenüberliegende Bereich –Im Bad 20-24 und die Straße –Am Kurbad- mit dem absoluten Zentrum gemeint sein, so ist anzumerken, dass sich hier lediglich 8 Geschäfte befinden. Davon befinden sich in der reinen Fußgängerzone –Am Kurbad- lediglich 2 Geschäfte. Im gegenüberliegenden Bereich, Im Bad 14-18 und Im Bad 19-25, gibt es bereits heute 15 Geschäfte, des Weiteren sind 5 Geschäfte im Bereich der Neubauten im Gebiet SO1 geplant. b Weiter unter Punkt 2.1 steht: ... Im Geltungsbereich dominieren Häuser mit Sattel- und Walmdach. Das ist falsch. Im Zentrum von St. Peter-Ording Bad dominieren Flachdächer wie auf den Gebäuden: des Wellenbades, mit Verwaltungstrakt sowie auf den Hotels Strandgut, Fernsicht, Ambassador und das Strandhotel als auch auf den Geschäftshäusern, Im Bad 18, 22, 24, Am Kurbad 3-11 sowie 15 und weitere.	s. Abwägung zu 1. Einwender zu 3. b

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
c Im B-Plan 1 –Neuaufstellung- Begründung steht unter Punkt 4.6 ...Aus Städtebaulichen Gesichtspunkten wurde in diesem Eingangsbereich des Ortes... Das ist falsch. Der Eingangsbereich des Ortes liegt mehr als 1 km entfernt. Gemeint ist das Zentrum des Ortes. d Unter 4.2 steht: ...Das im Anschluss des Waldes keine allzu großen Gebäude entstehen können... Diese Aussage ist falsch. Das Gebiet SO1 grenzt nicht an einen Wald. e Unter Punkt 4.2 steht weiter: ...Die Gemeinde möchte die städtebauliche Eingangssituation auf dieser Seite der Straße ansprechender gestalten... Des Weiteren wird behauptet, ...die gegenüberliegende Seite wurde architektonisch derart aufgebläht... Diese Aussagen sind falsch	s. Abwägung zu 1. Einwender zu 3. c s. Abwägung zu 1. Einwender zu 3. d s. Abwägung zu 1. Einwender zu 3. e
1. Es handelt sich nicht um die Eingangssituation der Straße Im Bad, diese befindet sich mehr als 400m entfernt 2. Die andere Straßenseite ist nicht unansprechend gestaltet. Das trifft maximal auf das Gebäude Im Bad 18 zu. 3. Die gegenüberliegende Seite wurde nicht architektonisch aufgebläht. Lediglich das Gebäude Im Bad 18 ist mit 7 Geschossen zu hoch. Die vorgenannten Begründungen geben die tatsächliche Situation nicht wieder.	s. Abwägung zu 1. Einwender zu 3.1 s. Abwägung zu 1. Einwender zu 3.2 s. Abwägung zu 1. Einwender zu 3.3

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
f Der Entwurfsverfasser irrt also in zwei zentralen Punkten. Zum einen befinden sich unsere Grundstücke nicht in Waldrand- oder –nähe; vielmehr handelt es sich um Straßenanliegergrundstücke der Straße Im Bad. Zum anderen liegen die Grundstücke offenkundig innerhalb des Bad-Zentrums und nicht etwa außerhalb oder in dessen Eingangsbereich. Daher scheidet eine Ungleichbehandlung gegenüber den Grundstücken im weiteren Verlauf der Straße Im Bad oder sonst in der Mitte des Plangebiets liegender Grundstücke aus. Es kann hier nicht etwa beim Flurstück 51/4 ein weiteres Vollgeschoss und damit eine doppelte Vollgeschosszahl gegenüber den für unsere Grundstücke geplanten Festsetzungen vorgesehen werden. Gleiches gilt für die Schlechterstellung bezüglich der Gebäudehöhe (12,50 statt 15,00 m) sowie der GRZ – letzteres gerade im Hinblick darauf, dass im anderen B-Plan für das Bad-Zentrum teilweise GRZ von 1,0 vorgesehen sind.	s. Abwägung zu 1. Einwender zu 3. f
4. Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG Aus den vorstehenden Gründen folgt, dass die massiven Beschränkungen der Bebaubarkeit bezüglich der uns gehörenden Grundstücke nicht durch einen sachlichen Grund gerechtfertigt sind. Deshalb sind diese Festsetzungen zu korrigieren: Die im Entwurf vorgesehenen Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung, nämlich • lediglich zwei Vollgeschosse • Traufhöhe 7,50 m • Gebäudehöhe 12.50 m • GRZ 0,3 • Dachform: kein Flachdach	
sind nicht akzeptabel. Sie stellen eine massive Ungleichbehandlung gegenüber den übrigen Grundstücken im Plangebiet entlang der Straße Im Bad dar. Sie führen ferner dazu, dass eine wirtschaftliche Nutzung unserer Grundstücke nicht möglich ist. Dies gilt insbesondere für den alteingesessenen Beherbergungsbetrieb Pension Fortuna. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass dort mit Blick auf die bestehenden bauordnungsrechtlichen Verfügungen ein Neubau zwingend erforderlich ist, um eine Existenzvernichtung des Betreibers zu verhindern. Durch die überlange Verfahrensdauer bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist eine Gefährdung dessen wirtschaftlicher Existenz eingetreten.	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Die politischen Gremien haben geltend gemacht, dass aus gestalterischen Gründen eine maximale Gebäudehöhe von 12,50 m planerisch geboten sei. Wie bereits dargelegt, gibt es für diese Ungleichbehandlung gegenüber anderen Grundstücken im Plangebiet keine Rechtfertigung. Selbst anderenfalls wären aber weitere Beschränkungen innerhalb dieser Gebäudehöhe in keiner Weise gerechtfertigt. Für die Straßenansicht ist es unerheblich, ob bei einer Gebäudehöhe von 12,50 m zwei oder drei Vollgeschosse untergebracht sind und welche Traufhöhe gegeben ist. Deshalb wäre selbst bei Unterstellung der (abwägungsfehlerhaften) Erwägungen des Planverfassers allenfalls die Gebäudehöhefestlegung zulässig. Im Einzelnen fordern wir für unsere Grundstücke folgende notwendige Änderungen des Entwurfs: a. Zu 1.1.1 Das Sondergebiet SO1“Gewerblicher Fremdenverkehr und Wohnen“ dient dem touristischen Gewerbe und dem Wohnen. Zulässig sind: • Ferienwohnungen, die nur an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet werden • Betriebe des Beherbergungsgewerbes • Wohnungen • Geschäfts- und Bürogebäude, Läden mit Ausnahme von Sexshop • Schank- und Speisewirtschaften Änderungswunsch als Ergänzung in: • Vorgenannte Punkte plus • Wellness- und Fitnesseinrichtungen • Offene Terrassen • Tiefgaragen Begründung: Für einen akzeptierten Tourismus notwendige Voraussetzungen.	Als Hauptnutzung gehören Wellness- und Fitnesseinrichtungen nicht zu den üblichen Kategorien für das SO 1. Terrassen und Tiefgaragen werden nicht explizit ausgeschlossen.

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
b Zu 1.1.3 Ferienwohnungen und Wohnungen sind im Erdgeschoss nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Wohnungen im straßenabgewandten Bereich der Straße „Im Bad“ im Erdgeschoß zulässig. Änderungswunsch in: 1.1.3 Ferienwohnungen und Wohnungen sind im Erdgeschoss nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Ferienwohnungen & Wohnungen im straßenabgewandten Bereich der Straße „Im Bad“ im Erdgeschoß zulässig. Begründung: Diese Änderung dient der Minimierung des Risikos, das in der geforderten gewerblichen Nutzung des EG immanent ist.	Die Textziffer 1.1.3 besagt, dass Wohnungen im straßenabgewandten Bereich ausnahmsweise zulässig sind. Ferienwohnungen sollen allerdings dort nicht zu Lasten des sonstigen Gewerbes zulässig sein.
c Zu 3.3. Abweichend von § 19 (4) BauNVO dürfen Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die zulässige Grundfläche bis zu 0.8 überschreiten. Änderungswunsch in: ...bis zu 0,9 überschreiten Begründung: Parkplätze sind im Kurzentrum knappes Gut. Es ist im Sinne eines akzeptierten Tourismus notwendig, ausreichend Parkraum zu schaffen.	Ausschließlich für Tiefgaragen wird die Überschreitungsregel auf 0,8 festgesetzt.
d Öffentliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO Zu 1. Außenwände: Die Außenwände sind nur als Verblendbauten mit rotem oder weißem Sichtmauerwerk zu errichten... Änderungswunsch in: ...mit rotem, gelben oder weißem Sichtmauerwerk zu errichten. Begründung: Gestaltungsspielraum und Ästhetik e Zu 3. Dachgestaltung 3.3. Die Dächer der Hauptbaukörper sind in 1-2 geschossiger Bauweise als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm oder Mansarddächer mit einer Dachneigung von 35 bis 50 Grad zulässig. Änderungswunsch in: 3.3. Die Dächer der Hauptbaukörper sind in 1-2 geschossiger Bauweise sowohl als Flachdach als auch Sattel-, Walm-, Krüppelwalm oder Mansarddächer mit einer Dachneigung von 35 bis 50 Grad zulässig. Begründung: Die Form des Flachdachs ist vorherrschend und zukunftsfähig.	zu d. Die Festsetzung wird beibehalten. Gelbes Sichtmauerwerk ist nicht ortstypisch. zu e. Die Festsetzung wird beibehalten. Auch im gegenüberliegenden Bebauungsplan Nr. 59 sind keine Flachdächer zulässig. Flachdächer entsprechen bei einer 1+2-geschossigen Bauweise nicht den Vorstellungen der Gemeinde.

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
f Zu 3.4 Ausbildung des obersten Geschosses. (Staffel)-Geschoss mit Sattel- oder Walmdach, mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad dessen Außenwand zu Straßenseite einseitig um mindestens 2/3 der Wandhöhe des darunterliegenden Geschosses zurücktritt. Änderungswunsch als Ergänzung in: (Staffel)-Geschoss mit Flachdach Begründung: Die Form des Flachdachs ist vorherrschend und zukunftsfähig.	zu f. s. Abwägung zu e.
g Gänzlich unverständlich und ohne sachliche Rechtfertigung ist die Ungleichbehandlung gegenüber den Nachbargrundstücken in Bezug auf den Abstand der nachbarseitigen Bebauung zur Straße Im Bad. Die dortige Baufeldgrenze und Baulinie (!) liegt 7 m von der Straße entfernt, während bei den übrigen Grundstücken nur 5 m vorgesehen sind. Eine sachliche Rechtfertigung für diese Ungleichbehandlung besteht nicht. Allein maßgeblich kann der Abstand zur Straße sein, etwa im Hinblick auf die notwendige Breite eines Bereiches zum Flanieren von Urlaubern.	zu g. Für die Grundstücke „Im Bad 17-21“ ist eine einheitliche Bauflucht festgesetzt. Da im weiteren Bereich das ehemalige Postgebäude entsprechend vorhanden ist, wurde für das Baufeld 4 A ein geringerer Abstand gewählt.
h Im Übrigen hat der Bebauungsplan zivilrechtliche Grundstücksgrenzen unberücksichtigt zu lassen. Deshalb gibt es auch keine sachliche Rechtfertigung dafür, dass für die beiden Grundstücke nicht ein einheitliches Baufeld geschaffen wird. Auch dies wird hiermit gefordert.	zu h. Auch die Grundstücke „Im Bad 19 + 21“ bilden die Eingangssituation „Im Bad“ und setzen die kleinteilige Bebauung fort.
5. Widersprüchliche und unbestimmte Festsetzungen Schließlich und das vorgezeichnete Bild abrundend kann der Entwurf nicht Gegenstand des Satzungsbeschlusses werden, weil er erhebliche handwerkliche Fehler enthält. a. Im SO1 Baufläche 4B (Flurstück 51/13, Möwensteg 6) ist die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenze für eine GRZ von 0,30 zu klein bemessen. Hier wäre bei einer Grundstücksgröße von 867m² eine Bebauung mit 260,1 m² zulässig, die Baugrenze lässt in der offenen Bauweise mit Grenzabstand aber nur eine Bebauung von ca. 170m² zu. Hier wäre das Baufenster (die überbaubare Grundstücksfläche) zu vergrößern.	s. Abwägung zu 1. Einwender zu 5. a

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
b Die Abgrenzungen der unterschiedlichen Sondergebiete mit ihren Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht eindeutig. Es fehlen hier die Abgrenzungen durch das Planzeichen 15.14 (gem. PlanzV), da auch verschiedene Maße der baulichen Nutzung abzugrenzen sind. Ansonsten ist bei der Baufläche 4B nicht eindeutig welche Nutzungsschablone des SO1 gelten soll. Hier sind die Festsetzungen nicht eindeutig.	s. Abwägung zu 1. Einwender zu 5. b
c Die Festsetzung der Ziffer 2.2 Teil B –Text- des Höhenbezugspunktes auf die angrenzende Straßenverkehrsfläche ist in vielen Bereichen nicht eindeutig, da es Grundstücke gibt (z.B. das Grundstück Möwensteg 1, Flurstück 64/12), die von mehreren Seiten erschlossen werden können. Welche Kante der Straßenfläche bzw. gemittelte Höhe soll hier dann gelten. Diese Festsetzung ist ebenfalls nicht eindeutig und bestimmt. Hier muss eine Festsetzung mit einer Angabe der absoluten Gebäudehöhen über Normalnull (ü.N.N.) erfolgen. Des Weiteren sollte die Festsetzung 2.1. Teil B –Text- mit einem Maß für die zulässige Überschreitung versehen werden, um auch hier eine Eindeutigkeit herzustellen.	s. Abwägung zu 1. Einwender zu 5. c
Die vorstehenden Punkte führen allesamt zur Rechtswidrigkeit des in Aussicht genommenen Satzungsbeschlusses. Wir fordern Sie auf, die vorstehenden Einwendungen zu berücksichtigen und einen damit in Einklang stehenden Satzungsbeschluss zu fassen. Anderenfalls müsste ein Normenkontrollverfahren durchgeführt werden. Schließlich steht der Entwurf im massiven Widerspruch zum Abschlussbericht des Touristischen Entwicklungskonzeptes für St. Peter-Ording. Wir zitieren:	
Seite 47: „Die Entwicklung der Infrastruktur hat in St. Peter-Ording höchste Priorität <i>Es besteht ein erheblicher Druck seitens des Marktes auf die touristische Angebotslandschaft in St. Peter-Ording, sowohl hinsichtlich der Beherbergungsangebote als auch in puncto touristische Infrastruktur. Anzustreben ist eine höhere Qualität im Wesentlichen durch die Qualifizierung vorhandener Angebote und die Neuschaffung qualitativ hochwertiger Angebote, (die nicht in Konkurrenz zu Einwohnerinteressen stehen). Wichtiges Kriterium bei allen Aktivitäten ist die „Nebensaison-Tauglichkeit“ von Angeboten.“</i>	
Kapitel 8, Schlussbetrachtung: <i>„Das vorliegende Konzept hat die zentralen Handlungsfelder identifiziert, in denen die den Tourismus gestaltende Akteure tätig werden müssen, um den Tourismus langfristig als Wirtschaftsfaktor erhalten zu können, sowie die konkret bestehenden Handlungsoptionen (insbesondere im Bereich der Infrastrukturentwicklung) aufgezeigt. Eine wesentliche Erkenntnis aus dem Projekt ist, dass die Akteure aus dem Tourismus zwar zentrale Aufgaben in den Handlungsfeldern übernehmen können, aber von der Kommune, dem Kreis, dem Land und auch von den Leistungsträgern unterstützt werden müssen.“</i>	
Ergänzend verweisen wir auf unsere bisherigen Stellungnahmen im Verfahren, die als Anlage beigelegt sind. Die dortigen Ausführungen, Stellungnahmen und Einwendungen bleiben in Bezug auf den neu ausgelegten Entwurf ausdrücklich aufrechterhalten.	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Anlage Schreiben v. 01.09.2015 als Eigentümer des Grundstücks Im Bad 21 schreibe ich Ihnen heute, um eine Einwendung in Bezug auf die Beschränkung von 2 Vollgeschossen zu erheben. Angemessen in Betrachtung der umliegenden Bebauung und auch verhältnismäßig sind 5 Vollgeschosse. Hintergrund ist, dass wir in zweiter Generation und auch in den folgenden als Einheimische einen Betrieb zur Beherbergung wirtschaftlich führen wollen. Das ist derzeit und auch zukünftig mit 2 Vollgeschossen nicht gewährleistet. Außerdem sprechen folgende weitere Gründe für die vorgeschlagene Änderung:	Die gegenüberliegende Seite der Straße „Im Bad“ ist überwiegend auch 2-geschossig bebaut.
1. Die Durchführung des Bebauungsplanes würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen	zu 1. Die Gemeinde kann durch die Festsetzungen nicht nachvollziehen, dass eine beabsichtigte Härte auftreten soll.
2. Angesichts des Mangels an Wohnraum müssen verstärkt auch potentielle Reserven in bestehenden Gebieten genutzt werden; d.h. Ausnutzung der Fläche in die Höhe.	zu 2. Eine Höhenbegrenzung von 12,50 m entspricht durchaus eine gute Ausnutzung.
3. Dieses städtebauliche Ziel trägt neben der Wohnraumbeschaffung insbesondere zur besseren Ausnutzung der Infrastruktureinrichtungen bei.	zu 3. Bei einer Betrachtung der verkehrlichen Infrastruktur hinkt diese Aussage.
4. Außerdem wird durch diese Planung die verstärkte Flächeninanspruchnahme unbebauter Gebiete in der freien Landschaft reduziert.	zu 4. Das impliziert aber die die totale Versiegelung des Innenbereiches.
5. Die Mehrgeschossigkeit (5) lehnt sich städtebaulich an die umliegende Bebauung (Luv & Lee, altes Postgebäude, Hotel Strandgut) an. D.h., durch den bereits städtebaulich stark prägenden Baukörper (Luv & Lee) auf der gegenüberliegenden Straßenecke Richtung Meer (siehe Anhang), lässt sich eine abstufige Höhenentwicklung der angrenzenden Grundstücke (siehe beigefügte Skizze) städtebaulich herleiten. Hierbei bildest das Luv & Lee den höchsten Punkt. Diese Anpassung würde in der Höhenentwicklung eine harmonische Abstufung der Gebäudehöhen in Richtung Landesinnere schaffen. Der momentan einzig hoch gewachsene Luv & Lee Baukörper würde seine Bausündenwirkung mehr verlieren und es würde ein harmonisch abgestufter Straßenzug entstehen, eine homogene Straßenentwicklung würde hergestellt sein.	zu 5. Die aufgezählten hohen Baukörper können nicht als Maßstab der städtebaulichen Entwicklung in Bezug auf die Höhe herangezogen werden. Es erscheint wenig ratsam, die Bausünden des Luv & Lee hiermit abmildern zu wollen. Eine harmonische städtebauliche Struktur kann hiervon nicht abgeleitet werden.
6. Die Änderung (auf 5 Vollgeschosse) ist auch unter Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen vertretbar.	zu 6. Gerade in Bezug auf die Nachbarn (B-Plan 59) kann diese Aussage nicht zum Tragen kommen.

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

2. Einwender vom 18.11.2015

in Anlehnung an die letzte Sitzung des Bauausschusses vom 05.10.15 sende ich Ihnen heute eine modifizierte Einwendung. Es werden weiter Einwendungen gegen die für das Grundstück Im Bad 21 geplante Festsetzung einer Anzahl von nur 2 Vollgeschossen sowie einer GRZ von nur 0,3 erhoben. Die Einwendungen werden wie folgt begründet:

1. Im Nachgang zu der Sitzung sehe ich weiterhin mehr als 2 Vollgeschosse als verhältnismäßig in Anbetracht der Gebäude Im Bad 13 (Chinese), Im Bad 15 und die ansteigende Gebäudehöhe Im Bad 17 und Im Bad 19 linksseitig des Gebäudes Im Bad 21. Insbesondere ist die Höhe des Gebäudes Im Bad 15 relativ hoch, so dass auch bei Festsetzung von 5 Vollgeschossen für mein Grundstück eine abfallende Topographie abgebildet werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für mein Grundstück deutlich geringer festgelegt, als dies für zahlreiche andere Grundstücke des Kurzentrums gilt. Da indes auch mein Grundstück Teil dieses Kurzentrums ist, besteht kein sachlicher Grund für diese Ungleichbehandlung, da seitens des Planungsträgers nun einmal eine entsprechend umfangreichere Gestaltung des Kurzentrums gewünscht ist. Als einzige Erwägung für die deutlich geringere Festlegung bezüglich der Vollgeschosse wird vorgebracht, dass im Sinne einer ansprechenden optischen Gestaltung für die Gäste und Nutzer die Gebäudehöhe zum Wald hin abfallen soll. Bereits im Ansatz ist diese Erwägung jedoch keineswegs zwingend und kann daher die unterschiedliche Behandlung nicht rechtfertigen. Selbst wenn man aber diese Erwägung zugrunde legte, bleibt festzuhalten, dass die vorstehend genannten Nachbargebäude zum Wald hin, insbesondere das Gebäude Im Bad 13, von der Straße aus gesehen deutlich höher sind als es das Gebäude Im Bad 21 mit mehr als 2 Vollgeschossen wäre; dies ergibt sich bereits aus der für dieses Grundstück festgelegten Gebäudehöhe. Im Übrigen muss es natürlich auf den optischen Eindruck von der Straße aus gesehen ankommen. Eine Begrenzung auf 2 Vollgeschosse ist daher mit Blick auf die Vergleichsfälle im Kurzentrum nicht gerechtfertigt.

1. Die Argumentation kann die Gemeinde nicht nachvollziehen. Die direkten Nachbargebäude im Nordosten haben eine geringere Höhe als das Gebäude „Im Bad 21“. Das Gebäude „Im Bad 15“ hat eine Höhe von 12 m. Das Gelände steigt in diesem Bereich um ca. 1,30 m an, so dass von der Straße eine Höhe von 13,30 m erreicht wird. Auch dieses Gebäude wird mit einer 2-Geschossigkeit festgesetzt mit einer Traufhöhe von 7,50 m, so dass ein massiver Baukörper gar nicht entstehen kann.

Im Hinblick auf die Gebäude „Im Bad 17 + 19“ kann die Gemeinde keine Benachteiligung erkennen.

Das erwähnte Gebäude „Im Bad 13“ wird kaum wahrgenommen, zum Einen weil es ca. 25 m von der Straße entfernt liegt und zum Anderen weil in Fortsetzung des Waldes eine Baumreihe vor dem Gebäude vorhanden ist. Weiterhin liegt das Gebäude ca. 50 m vom dem Gebäude „Im Bad 21“ entfernt, so dass ein direkter Vergleich nicht möglich erscheint.

Gerade der optische Eindruck sollte das erkennbare ehemalige Postgebäude als höchsten Punkt erscheinen lassen und im Eingangsbereich von St. Peter-Bad nicht noch höhere Gebäude zulassen.

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2. Das Grundstück Im Bad 21 ist im Übrigen hinreichend vom Rand des Kurzentrums (vom Wald) entfernt, so dass die Beschränkung auf 2 Vollgeschosse auch unter der Prämisse des Planungsträgers nicht erforderlich ist. Jedenfalls wäre eine Ungleichbehandlung mit der rechtsseitig des Gebäudes liegenden Fläche (öffentlicher Parkplatz) unzulässig. Insofern möchte ich ausdrücklich rügen, dass - so die Mitteilung in der vorgenannten Sitzung - diese Fläche aus dem B-Plan-Verfahren herausgenommen wird, um eine vorhabenbezogene Entwicklung vorzunehmen. Dieses Instrument ist dafür gedacht, außerhalb großflächiger Bebauungsplanverfahren planerische Maßnahmen bezüglich eines einzelnen oder mehrerer Grundstücke in einem Plangebiet durchzuführen. Hier wird jedoch gerade eine Überplanung des gesamten Kurzentrums vorgenommen, so dass eine Sonderbehandlung einer einzelnen Fläche nicht in Betracht kommt. Diese Verfahrensrüge erfolgt lediglich vorsorglich, mir geht es selbstverständlich um die inhaltliche Gleichbehandlung. Ich kann derzeit nur vermuten, dass für die Parkplatzfläche ein größeres Maß der Bebauung bezüglich Vollgeschossen und GRZ als bezüglich des Grundstückes Im Bad 21 vorgesehen werden soll. Für eine solche Ungleichbehandlung besteht indes keinerlei sachlicher Grund. Dies wird gerügt. Hierauf stütze ich ebenfalls meine Einwendung. 3. Im Übrigen verweise ich auf die bereits eingereichte Einwendung gemäß Schreiben vom 01.09.15. Die dort genannten Ausführungen gelten unverändert fort und werden auch zum Gegenstand dieser Stellungnahme gemacht. Hintergrund ist, dass wir in zweiter Generation und auch in den folgenden als Einheimische einen Betrieb zur Beherbergung wirtschaftlich führen wollen. Das ist derzeit und auch zukünftig mit 2 Vollgeschossen nicht gewährleistet. Außerdem sprechen folgende weitere Gründe für die vorgeschlagene Änderung: a) Die Durchführung des Bebauungsplanes würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen. b) Angesichts des Mangels an Wohnraum müssen verstärkt auch potentielle Reserven in bestehenden Gebieten genutzt werden; d.h. Ausnutzung der Fläche in die Höhe. c) Dieses städtebauliche Ziel trägt neben der Wohnraumbeschaffung insbesondere zur besseren Ausnutzung der Infrastruktureinrichtungen bei. Ausdrückliches Ziel des Planungsträgers ist eine "Aufzoning" des Planungsgebietes auch bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, wie es für ein modernes Kurzentrum nun einmal erforderlich ist. Daher ist die diesseits geforderte Erhöhung der Vollgeschosshöhe bzw. der GRZ auf dem Grundstück Im Bad 21 vollen Umfangs mit den Belangen des Planungsträgers vereinbar. d) Außerdem wird durch diese Planung die verstärkte Flächeninanspruchnahme unbebauter Gebiete in der freien Landschaft reduziert. e) Die Mehrgeschossigkeit (3 VG) lehnt sich städtebaulich an die umliegende Bebauung (Luv & Lee, altes Postgebäude, Hotel Strandgut) an. D.h., durch den bereits städtebaulich stark prägenden Baukörper (Luv & Lee) auf der	2. Die Vermutung, dass aus dem heraus gelösten Geltungsbereich ein höheres Maß der baulichen Nutzung vorgesehen ist, entbehrt jeglicher Grundlage. Tatsache ist, dass für dieses Grundstück ein konkretes Planvorhaben existiert, das in diesem Bereich verwirklicht werden soll. Dabei hat die Gemeinde eine größere Möglichkeit auf die Planung einzuwirken, als auf Bauvorhaben in einem s.g. Angebotsplan. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Gemeinde auf die Gestaltung eines Baukörpers direkt Einfluss nehmen und entsprechende Vorgaben machen. Dadurch wird sichergestellt, dass ortsuntypische Vorhaben im Zentrum von St. Peter-Bad entstehen. 3. a) Da andere Grundstücke ähnliche Festsetzungen haben, kann dieser Einwand nicht nachvollzogen werden. b) Das Gebäude kann seine Grundfläche gegenüber seiner vorhandenen um 50% erhöhen. Damit wird eine Wohnraumsteigerung gewährleistet. c) Es wird verkannt, dass gem. gültigem B-Plan nur eine Geschossfläche (GFZ) von 0,3 zulässig ist. Bei der geplanten Festsetzung von 2 Vollgeschossen und einer GRZ von 0,3 beträgt die GFZ bereits 0,6. Diese Steigerung ist doch eine nicht geringfügige Innenverdichtung. d) Dieses wird mit der geplanten Festsetzung auch umgesetzt. e) Das Gebäude Luv & Lee ist nun wahrlich kein gutes Beispiel für eine städtebauliche Entwicklung. Wie bereits oben erwähnt, bildet optisch das ehemalige Postgebäude den höchsten Punkt auf dieser Straßenseite und sollte auch entsprechend berücksichtigt werden. Allerdings kann daraus

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

gegenüberliegenden Straßenecke Richtung Meer (siehe Anhang), lässt sich eine abstufoende Höhenentwicklung der angrenzenden Grundstücke (siehe beigefügte Skizze) städtebaulich herleiten. Hierbei bildet das Luv & Lee den höchsten Punkt. Diese Anpassung würde in der Höhenentwicklung eine harmonische Abstufung der Gebäudehöhen in Richtung Landesinnere schaffen. Der momentan einzig hoch gewachsene Luv & Lee Baukörper würde seine Bausündenwirkung mehr verlieren und es würde ein harmonisch abgestufter Straßenzug entstehen, eine homogene Straßenentwicklung würde hergestellt sein.

f) Eine Festsetzung oberhalb von 2 Vollgeschossen bzw. einer höheren GRZ ist auch unter Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen städtebaulich vertretbar.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich im Sinne der Existenzsicherung dieses alteingesessenen Familienbetriebes gegen die geplante Festsetzung vorgehen muss. Andererseits will ich gestalterischen Wünschen des Planungsträgers nicht gänzlich entgegenstehen. Insofern möchte ich signalisieren, dass ich im Falle einer Festsetzung der Zulässigkeit von 3 Vollgeschossen sowie einer GRZ von 0,4 bezüglich meines Grundstücks Im Bad 21 im Bebauungsplan die weitergehenden Einwendungen nicht aufrechterhalten würde. Für Rückfragen stehe ich selbstverständlich gern zur Verfügung.

=====

nicht abgeleitet werden, dass das Gebäude „Im Bad 21“ ein entsprechendes höheres Maß der baulichen Nutzung erhalten muss. Wie bereits geschildert weisen die Gebäude nordöstlich des Gebäudes „Im Bad 21“ ein geringeres Maß der baulichen Nutzung auf.

f) Diese Aussage kann, im Hinblick auf die o. g. Erläuterungen nicht nachvollzogen werden.

Die Gemeinde hält die geplanten Festsetzungen für ausreichend und wird den Bebauungsplan entsprechend zur Rechtskraft führen.

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4. Einwender aus § 4 a(3) BauGB v. 25.07.2017 Von unserem Architekten sind wir am Mittwoch darauf hingewiesen worden, dass eine Vergrößerung unseres sanierungsbedürftigen Balkons am Haus Kieferneck 1 in der Tiefe um 1,50 m in Richtung der Straße Kieferneck durch das aktuell festgelegte Baufenster 20 nicht möglich ist. Das bereitet uns große Sorge. Wir wissen um die Einspruchsfrist zum B-Plan 1. Deshalb bitten wir Sie auf diesem Wege, sich dieser Frage bezüglich unseres Balkons anzunehmen und mit uns persönlich zu erörtern, damit unser Anliegen noch in den neuen B-Plan 1 aufgenommen werden kann. Wir senden Ihnen deshalb vorsorglich 2 Skizzen für einen Vergleich des aktuellen B-Plan 1 vom 15.05.2017 und unseren „Vorschlag“ zum B-Plan 1 und Fotos des Hauses zu. Bei einer Änderung bleibt die Gesamtfläche des Baufensers 20 unverändert (s. Anlagen). Die aktuelle Variante hat eine 2. gewinkeltes Baufenster in Richtung der Tiefgarage Haus Loreley, was letztlich für eine eventuelle Bauausführung keinen Sinn macht. Ein neu aufgestelltes Baufenster 20 im B-Plan 1 für einen Winkelbau einfacher und ermöglicht damit auch unser aktuelles Bauvorhaben zur Balkonsanierung. 5. Einwender aus § 4 a(3) BauGB v.24.10.2017 Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstückes Möwensteg 10 mit der Flurnummer 6411 in der Gemarkung St. Peter-Bad. Für das überplante Gebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 1 aus dem Jahr 1971, nach dem für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kur" mit unterschiedlichen Geschossflächenzahlen festgesetzt ist. Namens und im Auftrag unserer Mandantin geben wir zudem derzeit im öffentlichen Auslegungsverfahren befindlichen Bebauungsplanentwurf "Nr. 1 St. Peter-Bad" der Gemeinde St. Peter-Ording für das Gebiet im Zentrum von St. Peter-Ording im Ortsteil St. Peter-Bad und liegt südlich und östlich der Straße "Im Bad" sowie nördlich der Straße "Kieferneck" unter ausdrücklichen Hinweis auf § 47 Abs. 2 ZPO folgende Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ab:	Das Baufeld wird entsprechend den Eingaben geändert.

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Der Bebauungsplanentwurf "Nr. 1 St. Peter-Bad" der Gemeinde St. Peter-Ording entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben und ist daher rechtswidrig. Unsere Mandantin ist hinsichtlich ihres Rügerechtes trotz Auslegung des Bebauungsplanes im Juli 2017 nicht präkludiert, da die Vorschrift des § 47 Abs. 2a VwGO seit dem 1. Juli 2017 ersatzlos gestrichen wurde, sodass eine etwaige Rügepräklusion nicht mehr greift (1.). Der Bebauungsplan "Nr. 1 St. Peter-Bad" leidet hier bereits an einem formellen Fehler, da die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 BauGB durch Bekanntmachung im Internet nicht ordnungsgemäß erfolgt ist (2.). Materiell verstößt der Planentwurf gegen das Gebot der Erforderlichkeit (3.). Schließlich ist auch ein Verstoß gegen das Gebot der gerechten Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeben (4.).	Da es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt, kann dieser auch nicht rechtswidrig sein. Wird zur Kenntnis genommen.
1. Keine Präklusion der Stellungnahmefrist wegen Wegfalls von § 47 Abs. 2a BauGB Unserer Mandantin bleibt es unbenommen formelle und materielle Fehler des Bebauungsplanes „Nr. 1 St. Peter-Bad“ gerichtlich überprüfen zu lassen, da die Vorschrift des § 47 Abs. 2a, wonach der Antragsteller im Normenkontrollverfahren mit seinem Rügerecht präkludiert ist, sofern er es unterlässt, Fehler des Bebauungsplanes innerhalb einer Monatsfrist zu rügen, ersatzlos gestrichen wurde. Damit steht es dem Rügerecht unserer Mandantin nicht entgegen, dass der Bebauungsplan bis zum 24. Juli 2017 in der Gemeindeverwaltung ausgelegen hat, unser Mandant es aber während der Zeit unterlassen hat, rechtzeitig Rügen gegen den Bebauungsplan vorzubringen, da zumindest einer gerichtliche Überprüfung des Bebauungsplanes möglich bleibt.	Wird zur Kenntnis genommen.
2. Fehlende Auslegung des Bebauungsplanes im Internet Der Bebauungsplan der Gemeinde St. Peter-Ording ist gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 nicht ordnungsgemäß öffentlich ausgelegt worden. Gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 ist der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen zusätzlich im Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Durch den Verweis auf § 3 Abs. 2 Satz 1 sind die Entwürfe der Bauleitpläne sowie die entsprechende Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist nicht nur öffentlich, sondern ebenfalls im Internet auszulegen.	Die Überleitungsvorschrift § 245 c BauGB hat folgenden Wortlaut: „Abweichend von § 233 Absatz 1 Satz 1 können Verfahren nach diesem Gesetz, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 oder nach sonstigen Vorschriften dieses Gesetzes vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. § 233 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt. Da das Verfahren gem. § 4 (1) BauGB bereits im Jahr 2014 stattfand, hat sich dieser Einwand erübrigt.

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Auf der Website des Amtes Eiderstedt sind jedoch lediglich die Änderungen der Bebauungspläne Nr. 19 und Nr. 25 öffentlich ausgelegt, die Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 1 St. Peter-Bad" befindet sich dort nicht, wie mehrere Besuche der Internetseite ergeben haben. Damit ist wegen des formellen Verstoßes gegen die Verpflichtung zur Auslegung der Planunterlagen des Bebauungsplanes "Nr. 1 St. Peter-Bad" keine ordnungsgemäße öffentliche Auslegung erfolgt, sodass der Bebauungsplan bereits aus diesem Grunde rechtswidrig ist. 3. Verstoß gegen das Gebot der Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Der Bebauungsplanentwurf "Nr. 1 St. Peter-Bad" verletzt das Gebot der Erforderlichkeit aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Der Bebauungsplanentwurf "Nr. 1 St. Peter-Bad" ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB unwirksam, weil sich zum einen das planerische Konzept und die darauf fußende Bauleitplanung inhaltlich widersprechen (a.). Weiter stehen der Verwirklichung des Bebauungsplanes "Nr. 1 St. Peter-Bad" zum Zeitpunkt seines Inkrafttretens wegen der bereits vorhandenen Bebauung dauerhafte Hindernisse tatsächlicher Art entgegen, sodass er auch aus diesem Grund seinen gestaltenden Auftrag verfehlt (b). Schließlich ist keine städtebauliche Begründung für die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Festsetzung erkennbar, sodass er auch aus diesem Grund nicht erforderlich gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 BauGB ist (c). Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Planungsbefugnis und Planungspflicht sind an das Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gebunden. Liegt eine die Erforderlichkeit begründende Situation nicht vor, besteht weder eine Planungspflicht noch eine Befugnis zur Planung (vgl. Söfker in ErnsUZin-kahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 122. Ergänzungslieferung August 2016, § 1, Randnummer 30). Ob eine Planung im Sinne § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist, hängt nicht vom Gewicht der für oder gegen sie sprechende private Interessen. Entscheidend ist allein das Vorliegen öffentlicher Belange zur Rechtfertigung der Planung. Fehlt es hieran, so fehlt es an der Erforderlichkeit (vgl. BVerwG, Beschluss vom 11.05.1999, Aktenzeichen: 4 BN 15/99). Denn es muss unterschieden werden zwischen den Belangen, die die Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB begründen und zum Anlass genommen werden, eine Planung aufzugreifen, und der Frage, ob und inwieweit diese Belange sich ganz oder teilweise gegenüber entgegenstehenden Gründen nach Maßgabe des § 1 Abs. 7 BauGB durchsetzen (vgl. Söfker in ErnsUZin-kahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 122. Ergänzungslieferung August 2016, § 1, Randnummer 33). Die Merkmale dieser Erforderlichkeit erschließen sich aus den begrifflichen Zusammenhängen und dem Normenzusammenhang mit den weiteren Vorschriften des § 1 BauGB und anderen Bestimmungen des BauGB.	Die einzelnen Punkte werden unten ausführlich behandelt. Die Feststellung des Inkrafttretens entbehrt jeglicher Grundlage. Die Gemeinde hält es für erforderlich, ihren gesamten Ortsteil „St. Peter-Bad“ zu überplanen. Die über 40 Jahre alten Bebauungspläne können der aktuellen Entwicklung nicht mehr gerecht werden. Um eine gesamtstädttebauliche Planung realisieren zu können, ist es erforderlich, sämtliche Grundstücke mit einzubeziehen. Diese Entwicklung liegt auch im Interesse der Öffentlichkeit. Innerhalb des Geltungsbereiches werden die notwendigen Verdichtungen, die das Land Schleswig-Holstein auch propagiert, umgesetzt.

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Einbezogen in die so verstandene "Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung" ist die Gesamtheit der insbesondere nach § 1 Abs. 5 bis 7 maßgeblichen planungsrechtlichen Grundsätze. Deren Ausgestaltung wirkt sich auf die Erforderlichkeit der Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB aus (vgl. Söfker in ErnsUZinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 122. Ergänzungslieferung August 2016, § 1, Randnummer 31). Ausreichend und erforderlich ist daher eine Planung, der ein entsprechendes öffentliches Interesse zugrunde liegt, d.h. dass sich hieraus entwickelte Konzept bodenrechtlich begründet ist und nach den Maßstäben des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB von vornherein nicht als undurchführbar erscheint, sondern vernünftigerweise geboten ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 09.06.1978, Aktenzeichen IV C 54.75; Urteil vom 07.07.1978, Aktenzeichen IV C 79.76; Beschluss vom 16.07.1981, Aktenzeichen 4 B 96/81). Das bauplanungsrechtliche Konzept muss bodenrechtlich begründet sein und eine in sich stringente Struktur aufweisen (vgl. BVerwG, Urteil vom 21.03.2002, Aktenzeichen 4 C 114/2000). a) Inhaltlicher Widerspruch zwischen planerische Zielsetzung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Der Bebauungsplan "Nr. 1 St. Peter-Bad" ist unwirksam, weil sich das planerische Konzept und die tatsächlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes inhaltlich widersprechen. Die Begründung des Bebauungsplanes enthält die textliche Zielsetzung, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der die städtebaulich verträgliche Nahverdichtung ermöglichen soll. Ziel und Zweck der Planung ist es, gemäß Ziffer 3.1 des Bebauungsplanes, dass die Art und das Maß der baulichen Nutzung zugunsten einer verdichteten Bebauung überarbeitet werden, und die Attraktivität des Tourismusortes St. Peter-Ording weiterhin gestärkt werden soll. Es soll ausdrücklich eine Verdichtung der vorhandenen Strukturen vorgenommen werden, weil innerhalb des bestehenden Ortsteils sämtliche Infrastruktur (Erschließung kulturelle, sportliche, kulinarische etc. Angebote) bereits vorhanden sind. Dieser Zielsetzung, eine Nahverdichtung zu ermöglichen, steht es entgegen, dass das Maß der baulichen Nutzung im SO 4 in der Straße Möwensteg einheitlich mit einer GRZ von 0,2 sowie einer GFZ von 0,3 bei einer Eingeschossigkeit festgesetzt wird. Die gewünschte Zielsetzung, die Attraktivität des Tourismusstandortes St. Peter-Ording, durch die Zulassung von Ferien- und Einliegerwohnungen zu erhöhen, wird gerade bei der Beschränkung der Geschossflächenzahl nicht gefördert. Aus der Beschränkung der Geschossflächenzahl gerade in der begehrten Lage nahe der Nordsee, widerspricht mithin der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrundeliegenden Zielsetzung der Förderung des Tourismus und der Nahverdichtung. b) fehlende Durchführbarkeit der Planung Der Bebauungsplan "Nr. 1 St. Peter-Bad" ist aus tatsächlichen Gründen undurchführbar. § 1 Abs. 3 BauGB ist insbesondere verletzt, wenn ein Bebauungsplan aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, und deshalb gegen das Gebot der Erforderlichkeit der Planung verstößt.	Die Gemeinde kann eine Undurchführbarkeit der Planung nicht erkennen. Vielmehr wird durch die Festsetzung der Art der Nutzung eine Struktur geschaffen, die in das Gebiet hineinpasst. Durch die Festsetzung von 4 unterschiedlichen Sondergebieten entsteht eine Vielseitigkeit, die das Bad belebt. Ein noch nicht rechtskräftiger Bebauungsplan kann de facto auch nicht unwirksam sein. Der gültige Bebauungsplan aus dem Jahre 1971 setzt für den Bereich um den Möwensteg eine GFZ von 0,2 fest. Geplant ist nun eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,3. Diese maßvolle Erhöhung ist darauf zurückzuführen, dass einerseits eine bewegte Topographie vorhanden ist, andererseits die verkehrliche Anbindung durch den Möwensteg keine große Zunahme des Verkehrs aufnehmen kann.

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Eine Planung deren Umsetzung objektiv nicht vor nicht überwindbaren Hindernisse steht, verfehlt ihren gestaltenden Auftrag (vgl. BVerwG, Urteil vom 19.05.1998, Aktenzeichen 4 A 9/97). Die Undurchführbarkeit der Planung im Hinblick auf die Beschränkung der Geschossflächenzahl ergibt sich hier daraus, dass die Gebäude im Festsetzungsbereich fett S04 mit der Beschränkung der Geschossfläche auf 1 mehrheitlich höhere Geschossflächenzahlen aufweisen. Wie sich aus den als Anlage beigefügten Lichtbildaufnahmen ergibt, weisen die in unmittelbarer Nachbarschaft des Grundstückes unseres Mandanten befindlichen Gebäude am Möwensteg 1, 2,3 7,8 11, 12, 13 und 17 eine mehrgeschossige Bauweise auf, wobei sich einige Gebäude sogar eine Geschossflächenzahl von 2 bis 4 oder sogar 9 besitzen. Die Ausweisung im Bebauungsplan nach der eine Begrenzung auf eine eingeschossige Bauweise vorgenommen wird, bezieht sich weiter auch auf die Hausnummern 17 und 21, die ebenfalls zwei Vollgeschosse aufweisen. Eingeschossig soll nach dem Willen der Gemeindevertretung in St. Peter-Ording nur die verbleibenden fünf Grundstücke rund um den Wendesteg am Möwensteg errichtet werden. Diese Grundstücke sind aber deshalb nicht vergleichbar, weil sich die Hausnummern 11 und 13 auf einer kleinen Anhöhe befinden, und deshalb auch ohne mehrgeschossige Bauweise über die übrigen Gebäude hinausragen. Der Bebauungsplanentwurf "Nr. 1 St. Peter-Bad" stellt dies in seiner Begründung auch selbst fest (Seite 7 der Begründung des Bebauungsplanes, nach dem sich im Plangebiet eine „bewegte Topographie“ befindet, die die uneinheitliche Geschossigkeit widerspiegelt. Damit wird nicht nur aus der Begründung des Bebauungsplanes selbst, sondern auch unter Würdigung der vor Ort vorhandenen Gebäude deutlich, dass die eingeschossige Festsetzung, die der Bebauungsplanentwurf enthält, wegen der bereits vorhandenen Bebauung auf Dauer undurchführbar ist. Somit widerspricht diese Festsetzung dem Gebot der Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB. c) Fehlende städtebauliche Begründung für die Festsetzung SO 4 I Die Festsetzung der Eingeschossigkeit ist auch deshalb nicht erforderlich, da keine städtebaulichen Gründe für die Beschränkung der Geschossigkeit ersichtlich sind. Die Gemeinde führt hier in der Begründung des Planentwurfes an (Seite 7), welche tatsächlichen Zustände sich vor Ort befinden. So wird im Planentwurf angeführt, dass: „... das Maß der baulichen Nutzung im SO 4 in der Straße Möwensteg einheitlich mit einer GRZ von 0,2 sowie einer GFZ von 0,3 bei einer Eingeschossigkeit festgesetzt werde. Gegenüber dem Ursprungsplan werde die GFZ leicht erhöht. Dieses soll die besondere Lage des Areals berücksichtigen. Am Ende der Straße befindet sich eine bewegte Topographie, die sich auch in der Anordnung der Baugrenzen widerspiegelt. Es werden noch geringfügige Erweiterungen eröffnet sowie ein neues Baufeld, um die Situation zu arrondieren...”	Folgende Grundstücke konnten am Möwensteg nicht ausfindig gemacht werden: 2, 7, 11, 12, 13 und 17. Aus dem weiteren Verlauf des Satzes ist zu entnehmen, dass wahrscheinlich die Baufeldnummern gemeint sind. Diese ungenaue Beschreibung erklärt auch, wie oberflächlich diese Stellungnahme verfasst worden ist. Dazu kommt noch die unwahre Behauptung, dass die Gebäude „Im Bad 17 und 21 eingeschossig festgesetzt worden ist. Keine der vorherigen Entwürfe und selbstverständlich auch nicht der Aktuelle weisen eine Eingeschossigkeit für die erwähnten Grundstücke auf. Es kann auch nicht auf die Geschossflächenzahlen der umliegenden Gebäude Bezug genommen werden, weil zumindest das 9-geschossige Gebäude nicht relevant sein kann. Auch rein äußerlich kann eine Geschossflächenzahl kaum beurteilt werden. Dazu müsste man sich die Bauakten näher ansehen. Scheinbar lag dem Einwender die Planzeichenerklärung nicht vor, denn es wird wiederum Hausnummern mit Baufeldnummern verwechselt. Die Gemeinde kann keine Undurchführbarkeit der Planung erkennen. Aus gutem Grund sollen hier keine größeren Gebäude entstehen, sozusagen eine kleine Oase mitten im Zentrum. Die verkehrliche Problematik der engen Zufahrt über den Möwensteg wurde bereits oben angesprochen. Das Vorhandensein der unzulänglichen Erschließung kann nur wiederholt aufgeführt werden. Die vorhandenen Gebäude an der Straße Möwensteg weisen alle eine Eingeschossigkeit auf. Die Gemeinde sieht keinen Grund dafür, dieses gewachsene Areal grundlegend zu verändern. Die Begründung wird entsprechende Aussagen zur GFZ mit aufnehmen.

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Jedoch enthält der Planentwurf keinerlei Begründung, warum eine Festsetzung auf eine Eingeschossigkeit erforderlich und geboten ist. Städtebauliche Belange, die zu einer Begrenzung der Geschossflächenzahl führen, sind ebenfalls nicht erkennbar und werden von der Gemeinde auch nicht dargetan. Infolge der fehlenden städtebaulichen Rechtfertigung widerspricht die Festsetzung damit ebenfalls dem Gebot der Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB. 3. Verstoß gegen das Gebot der gerechten Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB Der Bebauungsplanentwurf "Nr. 1 St. Peter-Bad" leidet aus mehreren Gründen an Abwägungsfehlern, die ihn rechtsunwirksam machen. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Ein Verstoß gegen das Gebot der gerechten Abwägung liegt vor, weil die Gemeinde bei der in Rede stehenden Bauleitplanung willkürlich Geschossflächenzahlen festgesetzt hat, ohne sich mit der im Baugebiet vorhandenen baulichen Situation oder den Belangen der einzelnen Grundstückseigentümer hinreichend auseinanderzusetzen (a). Weiter ist ein Verstoß gegen das Gebot der gerechten Abwägung darin zu sehen, dass durch die Festlegung der Geschossflächenzahl im Bereich der Festsetzung SO 4 1, Eigentumsrecht unseres Mandanten aus Artikel 14 Abs. 1 Grundgesetz, sowie der Allgemeine Gleichheitsgrundsatz gemäß Artikel 3 Abs. 1 Grundgesetz unzulässig beschränkt werden (b). Das Abwägungsgebot ist die zentrale Verpflichtung einer den rechtsstaatlichen Anforderungen entsprechenden Planung. Es ist Ausfluss des Rechtsstaatsprinzips (BVerwG, Urteil vom 30.04.1969 Az.: IV. C 6.68; Urteil vom 12.12.1969, Az.: IV. C 105.66; Urteil vom 05.07.1974, Az.: IV. C 50.72; BGH Urteil vom 30.01.1975, Az.: III. Zivilrecht 18/72; Urteil vom 28.05.1976, Az.: III. Zivilrecht 137/1974). Die Beachtung des Abwägungsgebotes ist grundsätzlich Wirksamkeitsvoraussetzung für den Bauleitplanung. Dem Abwägungsgebot kommt insgesamt dadurch eine zentrale Aufgabe zu, dass der Bebauungsplan eine Inhaltsbestimmung des Eigentums im Sinne des Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 Grundgesetz trifft und die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange mit denen der betroffenen Eigentümer zu einem gerechten Ausgleich zu bringen hat (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 122. Ergänzungslieferung August 2016, § 1, Randnummer 179). Die rechtsstaatlichen Grundsätzen genügende Bauleitplanung kann auf der Grundlage entsprechender Gesetze privaten Eigentums neu bewerten und ggf. auch in verfassungsrechtlich geschützte Rechte eingreifen. In der Bauleitplanung konkretisiert sich daher die dem Gesetzgeber zukommende Inhalts- und Schrankenbestimmung in Artikel 14 Abs. 1 und 2 Grundgesetz, die in der gemeindlichen Planungsentscheidung ihre Umsetzung findet (vgl. Stuer, Der Bebauungsplan, 4. Auflage, Randnummer 656). Aufgrund dieser Eingriffsgestaltungs- und Bewertungsbefugnisse bedarf die Bauleitplanung aber wie jede andere staatliche Planung einer besonderen verfassungsrechtlichen Legitimation, die durch das Abwägungsgebot vermittelt wird (vgl. Stuer s.o.). Die Abwägung bildet somit den eigentlichen Kern der Planungsentscheidung (vgl. Dirnberger in Spannowsky/Uechtritz BauGB, § 1, Randnummer 132).	Die einzelnen Punkte werden unten ausführlich behandelt.

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Im Abwägungsverfahren sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Absatz 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Welche Belange dabei bevorzugt und welche Belange dementsprechend zurückgestellt werden, ist Gegenstand der Abwägung und wird nicht abstrakt vom Gesetz vorgegeben (Battis in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Auflage 2014, § 1 Randnummer 102). Den öffentlichen Belangen kommt dabei weder insgesamt noch im Einzelnen wegen eines etwaigen besonderen Gewichts ein Vorrang zu. Für jede Bauleitplanung ist vielmehr die jeweils objektive Gewichtung aller von der Planung berührten Belange zu ermitteln (vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 Az.: IV. C 105.66; Urteil vom 05.07.1974, Az.: IV. C 50.72; Urteil vom 01.11.1974 Az.: IV. C 38.71). a) Fehlende Würdigung der konkreten baulichen Situation Ein Verstoß gegen das Gebot der gerechten Abwägung liegt vor, weil die Gemeinde bei der in Rede stehenden Bauleitplanung willkürlich Geschossflächen festgesetzt hat, ohne sich mit dem Baugebiet vorhandenen baulichen Situation oder den Belangen der einzelnen Grundstückseigentümer hinreichend auseinanderzusetzen. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Begründung eines Bebauungsplanes, gerade vor dem Hintergrund, dass durch die Beschränkung der Geschossflächenzahl oder die Festlegung von Baugrenzen die Rechte der Grundstückseigentümer massiv eingeschränkt werden, ist es erforderlich, dass die Gemeinde die Belange der Grundstückseigentümer gegen die Planungsziele der Gemeinde abwägt, und im Hinblick auf im Bebauungsplan festgesetzte Beschränkungen der Grundstückseigentümer Argumente darlegt, aus denen diese gerechtfertigt ist. Die Gemeinde St. Peter-Ording hat auf Seite 7 der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording das Maß der baulichen Nutzung im SO 4 in der Straße Möwensteg einheitlich mit einer GRZ von 0,2 sowie GFZ von 0,3 bei einer Eingeschossigkeit festgesetzt. Gründe, aus denen eine Beschränkung der Geschossigkeit im Bebauungsplan festgesetzt wird, führt die Gemeinde jedoch nicht an. Vielmehr begründen die unterschiedlichen Gebäude vor Ort, so auch insbesondere das 9-geschossige Grundstück am Ende der Straße „Zur Dünenbarke“ und die Tatsache, dass sich insgesamt am Möwensteg unterschiedliche Geschossflächen befinden, keine Beschränkung der Art, wie sie die Gemeinde im vorliegenden Verfahren vorgenommen hat. Dadurch, dass die Gemeinde hier nicht hinreichend dargetan hat, welche Zielsetzung sie mit der Festlegung der Geschossflächen verfolgt, liegt ein Verstoß gegen das Gebot der gerechten Abwägung vor. b) Verstoß gegen Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz und den Allgemeinen Gleichheitsgrundsatz Durch die Begrenzung der Geschossflächen auf 1 verstößt die Gemeinde St. Peter-Ording auch gegen das Eigentumsgrundrecht, Artikel 14 Abs. 1 Grundgesetz sowie gegen den Allgemeinen Gleichheitsgrundsatz	Eine willkürliche Festsetzung der Geschossflächenzahl hat nicht stattgefunden. Weiterhin hat in den Jahren 2013 und 2014 eine Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden. Durch die Festsetzung einer GFZ soll verhindert werden, dass zu massive Baukörper entstehen können. Entsprechende Erläuterungen werden in die Begründung aufgenommen. Das 9-geschossige Grundstück kann nun wahrhaftig nicht herangezogen werden, um eine Argumentation für eine massivere Bebauung zu fordern. Das Areal soll die besondere Stellung behalten, die es zurzeit innehat. Im Übrigen befinden sich die Grundstücke Möwensteg 3 + 5 innerhalb des Waldabstandes, so dass in diesem Bereich mit großer Sorgfalt geplant werden musste.

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Ein Verstoß gegen Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz liegt vor, weil durch die Beschränkung der Geschossflächen das Eigentumsrecht unseres Mandanten unzulässig beschränkt wird. So schützt Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz zwar grundsätzlich nur den Bestand des Eigentumes und nicht bloße Erwerbsaussichten oder Gewinnchancen, jedoch gilt etwas anderes, wenn aufgrund des bisher vorhandenen Bebauungsplanes eine Erweiterung der bisherigen Bauweise möglich gewesen wäre und diese Möglichkeit jetzt durch die neue Planung beschränkt wird. Unser Mandant konnte im Rahmen des bisher geltenden Planrechtes sein Grundstück mehrgeschossig bebauen, da für die in Rede stehenden Grundstücke mit der jetzt getroffenen Festsetzung SO 4 1. keine Geschossflächenfestsetzung getroffen worden war. Damit stellt sich die nun durch den Bebauungsplan "Nr. 1 St. Peter-Bad" festgelegte Beschränkung der Geschossflächen als ein "Weniger" gegenüber der bisherigen Bebauungsmöglichkeit des Grundstückes unseres Mandanten dar. Das Eigentumsrecht unseres Mandanten aus Artikel 14 Abs. 1 Grundgesetz wird somit unzulässig beschränkt. Des Weiteren liegt auch ein Verstoß gegen den Allgemeinen Gleichheitsgrundsatz aus Artikel 3 Abs. 1 Grundgesetz dadurch vor, dass die Beschränkung der Geschossflächenzahl auf 1 hier nur die Grundstücke im Bereich des SO 4 1., also diejenigen mit den Hausnummern 9 bis 13 betreffen. Im Geltungsbereich dieser Festsetzung, befinden sich jedoch auf den Grundstücken mit den Hausnummern 9, 11 und 13 bereits mehrgeschossige Gebäude, sodass im Unterschied zu dem Grundstück unseres Mandanten wegen des Bestandschutzes für die Wohnhäuser eine Baubeschränkung nicht greift. Damit trifft die Geschossflächenfestsetzung primär das Gebäude unseres Mandanten, ohne dass für die Schlechterstellung ein hinreichender Grund ersichtlich ist. Damit wird unser Mandant im Hinblick auf die übrigen Grundstückseigentümern ungleich behandelt, obwohl es sich bei der Festsetzung der Geschossflächenzahl um einen gleichen Lebenssachverhalt handelt, sodass ein Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz vorliegt. Aus allen genannten Gründen widerspricht der Bebauungsplan in „Nr. 1 St. Peter-Bad“ der Gemeinde St. Peter-Ording geltendem Recht, und ist daher rechtswidrig.	Hier irrt der Einwender wiederum, wenn behauptet wird, dass eine Geschossigkeit im Ursprungsplan nicht festgesetzt worden ist. Richtig ist, dass eine Eingeschossigkeit mit einer GFZ von 0,3 festgesetzt wurde. Im Gegensatz zu der Behauptung, dass der Mandant weniger bauen darf als vorher wird das Eigentumsrecht nicht beschränkt. Wenn davon ausgegangen wird, dass der Einwender die Baufelder 9, 11 und 13 meint, denn die Hausnummern sind nicht existent, dann ist auch diese Behauptung unwahr. Alle vorhandenen 5 Gebäude im Möwensteg, mit den Hausnummern 1, 3, 4, 5 und 10 weisen eine eingeschossige Bauweise auf. Daher kann ein Verstoß gegen Art. 3 (1) Grundgesetz nicht erkannt werden.

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 24.01.2018

Folgende Behörden/sonstige Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht:

- IHK Flensburg vom 19.07.2017
- Deutsche Telekom vom 03.07.2017
- Sielverband Tümlauerkoog-Schleuse vom 11.07.2017
- LLUR-Untere Forstbehörde vom 12.07.2017
- Handwerkskammer Flensburg vom 10.07.2017