Gemeinde St. Peter-Ording
Ortsteil Böhl

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 77
für das Gebiet südlich Böhler Weg
und östlich Böhler Landstraße (K 6)

Stand 04. Oktober 2022

Verfasser:
Planungsbüro Sven Methner
Zingelstraße 50, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779, post@planungsbuero-methner.de

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung....3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich.... 3
1.2 Anlass und Ziel der Planung.... 3
2 Übergeordnete Planungsvorgaben....4
2.1 Ziele der Raumordnung.... 4
2.2 Wohnungsmarktkonzept (WMK).... 5
2.3 Innenentwicklungspotenzial und Alternativflächen.... 7
2.4 Landschaftsplan.... 8
2.5 Flächennutzungsplan (FNP).... 8
3 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung....9
3.1 Art der baulichen Nutzung.... 9
3.2 Maß der baulichen Nutzung....10
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise....11
3.4 Anzahl der Wohnungen....12
3.5 Mindestgrundstücksgröße....12
3.6 Erschließung....13
3.7 Entwässerung....15
3.8 Gestaltungsvorschriften....16
3.9 Denkmalschutz....18
3.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft....19
4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung....19
4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen....19
4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung....20
4.3 Ausgleichsermittlung....22
5 Umweltbericht....24
5.1 Einleitung....24
5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen....27
5.3 Zusätzliche Angaben....36
6 Rechtsgrundlagen....39

Anhang 1 – Ausgleichsflächen (Übersichtsplan)

Anhang 2 – Ausgleichsflächen (Detailplan)

Anhang 3 - Retentionsfläche

1 Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) umfasst die Flurstücke 5/15, 9/2, 24/1, 19/2, 21, 463, 497, 536, 538 der Flur 11 der Gemarkung St Peter-Ording. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 7,6 ha und liegt am südöstlichen Ortsrand von Böhl, einem Ortsteil von St Peter-Ording. Nach Norden und Westen wird es von Siedlungsstruktur und Straßen umgeben, nach Osten und Süden von einem Wirtschaftsweg, Weiden und Gehöften.

Die Gemeinde St Peter-Ording hat ca. 3.951 Einwohner (Stand 31.12.2021) und gehört zum Amt Eiderstedt. Der Ortsteil Böhl liegt im Süden der Gemeinde. St. Peter Ording ist ländlicher Zentralort.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde plant zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs die Ausweisung einer Wohnbaufläche am östlichen Rand des Ortsteils Böhl im Süden der Gemeinde mit ca. 64 Grundstücken (ca. 212 Wohneinheiten). Das Wohnungsmarktkonzept für St. Peter-Ording[1] geht von einem Wohnungsbedarf von 310 bis 390 Wohnungen bis 2025 für St. Peter-Ording aus (490-620 bis 2035), für dessen Deckung Flächenpotenziale fast ausschließlich in den Ortsrandlagen zur Verfügung stehen.

St. Peter-Ording ist mit seinen weitläufigen Sandstränden, der Dünentherme in St. Peter-Bad und vielen touristischen Angeboten und Attraktionen ein beliebtes Ziel für Urlauber und Feriengäste, aber auch ein bevorzugter Standort für Zweitwohnungssitze. Dies hat im Laufe der Entwicklung zu einem Ungleichgewicht zwischen Dauerwohnen und Ferienwohnen geführt. In der Folge kam es zu einer Verteuerung des knappen Wohnraumes für Dauerwohnen und zu einem Wohnraumdefizit für die heimische Bevölkerung. Darüber hinaus führen nur temporär bewohnte Ferienhäuser/Zweitwohnungssitze häufig dazu, dass außerhalb der besuchten Saison die Gebäude/Wohnungen häufig leerstehen, die damit verbundene Infrastruktur durch die Gemeinde aber durchgängig unterhalten werden muss. Eine hohe Dichte an Ferienwohnungen kann zudem durch die damit verbundene Gästefluktuation (Wechsel üblicherweise am Wochenende, An- und Abreiseverkehr, ständig wechselnde Nachbarschaft) zu subjektiv gefühlter oder tatsächlicher Unruhe und Beeinträchtigung der Wohnqualität führen. Aus diesem Grund möchte die Gemeinde ein reines Wohngebiet ausweisen, das vor allem dem Dauerwohnen dient, um die Wohnraumsituation zu entspannen. Die zunächst angedachte Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet wurde aus Gründen der Rechtssicherheit zurückgenommen, da ein solches nur dann festgesetzt werden soll, wenn es sich eindeutig von den Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterscheidet. Im Laufe des Verfahrens kristallisierte sich heraus, dass die angestrebten Ziele sich auch durch ein reines Wohngebiet in Verbindung mit §22 Baugesetzbuch (BauGB) erreichen lassen. Der §22 BauGB regelt, dass Nebenwoh-

1 „Wohnungsmarktkonzept für die Gemeinden Tating und St. Peter-Ording – Ergebnisbereicht 2020“, GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH/Hamburg

nungen in Wohngebäuden (Freizeit-/Zweitwohnungen) der Genehmigung unterliegen, „*wenn die Räume* [Anm.: in Wohngebäuden] *insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind*“[2]. Im Nordwesten des Plangebietes sind bereits Wohngebäude vorhanden, die im B-Plan Nr. 27 aus dem Jahr 1974, zuletzt geändert 1998, erfasst sind. Die Entwicklung in diesem Bereich entspricht nicht mehr den Festsetzungen des B-Planes, sodass die Gemeinde im Zuge der Ausweisung eines Baugebietes mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 77 auch die Festsetzungen für den Gebäudebestand an dieser Stelle den tatsächlichen Gegebenheiten anpassen möchte, um planerische Sicherheit für diesen Bereich zu schaffen. Innerorts bestehen keine größeren zusammenhängenden Flächen, die eine bauliche Weiterentwicklung in der erforderlichen Größenordnung ermöglichen. Der östliche Ortsrand bietet sich an, weil hier direkt an vorhandene Siedlungsstrukturen angebunden und mit dem Plangebiet aufgrund der an drei Seiten bereits vorhandenen Bebauung der Ortsrand neu gestaltet werden kann. Mit der Ausweisung eines Wohngebietes möchte die Gemeinde auch Abwanderungstendenzen auf Grund von Wohnungsknappheit entgegenwirken.

Mit dem Angebot sollen zwar insbesondere Familien mit Kindern als Zielgruppe angesprochen werden, insgesamt aber eine Bandbreite entstehen, die verschiedene Bevölkerungsgruppen anspricht (Ältere/Alleinlebende/Familien mit geringerem Einkommen). Damit entspricht die Gemeinde auch dem Ergebnis des 2020 erstellten Wohnungsmarktkonzeptes für St. Peter-Ording, das u.a. einen Bedarf an entsprechendem Wohnraum für diese Bevölkerungsgruppe identifiziert hat.

2 Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung

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

Die Ziele der Raumordnung für die Stadt St. Peter-Ording werden im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2010 und im Regionalplan V aus dem Jahr 2002 festgelegt. Im Folgenden werden nur die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt.

St. Peter-Ording ist als ländlicher Zentralort ausgewiesen[3] und ist somit Schwerpunkt für Siedlungsentwicklung und Wohnungsbau zur Versorgung nicht nur der eigenen Bevölkerung, sondern auch zur Deckung des regionalen Wohnbedarfs und Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus[4].

St. Peter-Ording liegt zudem in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung[5].

---

2 Auszug Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist , § 22, Abs. 1, Nr. 5

3 LEP Kap. 2.2.4; Regionalplan Kap. 6

4 Regionalplan Kap. 6.1

5 LEP Kap. 3.7.2, Regionalplan Kap. 5.4

Die städtebauliche Entwicklung soll grundsätzlich in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen[6]. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung.

Flächen im Innenbereich stehen nicht in der erforderlichen Größe zur Verfügung, weshalb die Gemeinde den östlichen Ortsrand erweitern möchte, um Wohnraum in ausreichendem Maß zur Verfügung stellen zu können. Die Erweiterungsfläche liegt innerhalb des im Regionalplan V ausgewiesenen baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes. Alternativflächen stehen ebenfalls nicht zur Verfügung, um kurzfristig Wohnbaufläche zur Verfügung stellen zu können (Ausführungen hierzu siehe Kapitel 2.4 „Innenentwicklungspotenzial und Alternativflächen“).

Gemeinsam mit der Gemeinde Tating hat die Gemeinde St. Peter-Ording ein Wohnungsmarktkonzept (WMK)[7] in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse 2020 vorgelegt wurden. Das WMK kommt ebenfalls zu dem Ergebnis: „Flächenpotenziale stehen fast ausschließlich in den Ortsrandlagen zur Verfügung“ (siehe auch Kapitel 2.3 „Wohnungsmarktkonzept“).

Der B-Plan erlaubt sowohl Einzel- und Doppelhäuser, in Teilbereichen auch Hausgruppen und Geschosswohnungsbau, um möglichst viele Interessentengruppen und verschiedene Wohnbedürfnisse ansprechen zu können. Die Gemeinde folgt den Empfehlungen des Wohnungsmarktkonzeptes, das für Böhl schwerpunktmäßig Einfamilienhäuser für Familien und Ältere empfiehlt, gleichzeitig aber eine wohnbauliche Durchmischung in den Ortsteilen der Gemeinde anstrebt.

Um die Funktion von Dauerwohnen zu sichern, prüft die Gemeinde für gemeindeeigene Grundstücke (ca. 46) die Vergabe nach Erbbaurecht. So könnte sie für eine bestimmte zeitliche Dauer die Nutzung sicherstellen und Bodenspekulationen entgegenwirken. Mit der Möglichkeit zum Geschosswohnungsbau auf eigenen Grundstücken hat die Gemeinde ein weiteres Instrument, regulierend in den Wohnungsmarkt einzugreifen und zusätzlich adäquaten Wohnraum für Alleinlebende, Ältere und Familien mit geringerem Einkommen zur Verfügung zu stellen.

Die restlichen Grundstücke verbleiben in Privathand. Darüber hinaus regelt der B-Plan eindeutig, dass nur Dauerwohnen zulässig ist.

Verstöße gegen Festsetzungen des B-Plans können durch die Bauaufsicht des Kreises sowie Verstöße gegen vertragliche Vereinbarungen privatrechtlich entsprechend geahndet werden.

2.2 Wohnungsmarktkonzept (WMK)

Die Gemeinden St. Peter-Ording und Tating haben zusammengeschlossen, um gemeinsam eine aktive Wohnungspolitik zu entwickeln. Damit soll die Wohnungsmarksteuerung an die sich ändernden gegenwärtigen und künftigen Bedarfe und Erfordernisse an Wohnraum vor dem Hintergrund des demografischen Wandels angepasst werden. Der Fokus liegt dabei insbesondere auf der Schaffung und dem Erhalt bezahlbaren Wohnraumes. Dazu wurde eine Untersuchung in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse 2020 im Wohnungsmarktkonzept dargelegt wurden. Bei der Entwicklung des Bebauungsplans bezieht sich

6 Kapitel 2.7 LEP

7 „Wohnungsmarktkonzept für die Gemeinden Tating und St. Peter-Ording – Ergebnisbericht 2020“, GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH/Hamburg

die Gemeinde daher auf das WMK[8], in dem neben Bestands- und Bedarfsanalysen Handlungsempfehlungen zur Wohnungsmarktsteuerung gegeben werden. Die Empfehlungen richten sich dabei nach Lage und Bedeutung der einzelnen Ortsteile. So prognostiziert das WMK für Ortsteile ausgeprägter Zentralität – hierzu zählen die Ortsteile Dorf mit hoher Zentralität sowie Bad - und damit einhergehend auch größerer Angebotsdichte einen Bedarf an Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften auf kleinen Grundstücken von 400 qm, an Reihenhäusern als Mietobjekten, Wohnungen für Kleinhaushalte und Mehrfamilienhäusern mit hochwertiger Ausstattung (siehe Übersichtskarte des WMK S. 72). Für den Ortsteil Böhl, in dem das vorliegende Plangebiet realisiert werden soll, beschreibt das WMK Neubaupotenziale auf Grund der geringeren Nahversorgungsangebote und der relativ geringen touristischen Nutzung vorrangig für Einfamilienhäuser für Familien und ältere Mitmenschen, die noch eigenständig wohnen können, wobei Flächenpotenziale eher in Randlagen in Betracht kommen. Generell besteht ein Mangel an bezahlbaren, kleineren Wohnungen und für Bevölkerungsgruppen, die sich ein eigenes Grundstück mit Wohnhaus nicht leisten wollen oder können. Wenngleich das WMK verdichtetes Wohnen für Familien, Senioren und preissensible Haushalte eher in den Ortsteilen Bad und Dorf mit starker Infrastruktur verortet, so möchte die Gemeinde mit einer Durchmischung von Wohnformen im Plangebiet dazu beitragen, die Wohnungsmarktlage mit dem vorliegenden Plangebiet zu entspannen. Dass auch gerade Familien es schwer haben, in St. Peter-Ording geeigneten und vor allem auch bezahlbaren Wohnraum zu finden, zeigt die Bewerberliste. Unter den bislang etwa 280 Bewerbern sind 100 Familien. Die macht auch den Handlungsbedarf der Gemeinde deutlich. Ermöglicht werden soll Familien auch, Eigentum zu bilden, weshalb unterschiedliche Grundstücksgrößen angeboten werden (zwischen ca. 500 und 800 qm), wobei der größte Teil der Grundstücke (ca. 46) in Gemeindehand verbleibt und voraussichtlich über Erbbaurecht vergeben wird. In den „klassischen“ Einzelhäusern sind bis zu 2 Wohneinheiten im Wohngebäude zulässig (TG2), in anderen Bereichen sind zweigeschossige Wohngebäude mit bis zu 4 (TG 3) bzw. 10 Wohneinheiten (TG 4) möglich. Dies rechtfertigt auch eine Mindestgrundstücksgröße von 500 qm, um bei verträglicher Wohnverdichtung im Ortsteil Böhl mit seiner eher lockeren Bebauung gleichzeitig auch die Wohnqualität zu wahren. Für den Geschosswohnungsbau (TG 4) sieht die Gemeinde größere Grundstücke vor (Mindestgröße 1.000 qm), um neben den Wohngebäuden auch die nötigen Stellplatzanlagen unterbringen zu können und den öffentlichen Straßenraum vom ruhenden Verkehr zu entlasten. Es scheint folgerichtig, mit höherer Wohnungsbelegung im Wohngebäude auch die Grundstücksgröße adäquat für eine gemeinsame Nutzung zu erhöhen. Der langfristige Prozess zur Entwicklung des Plangebietes, die Berücksichtigung unterschiedlicher Bedürfnisse und Anforderungen, die Umsetzung der Empfehlungen des WMK, die Rückmeldungen aus den Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen und der Wunsch nach einer größeren Bandbreite und Durchmischung haben zu dem nun vorliegenden Planungsergebnis geführt. Dieses belegt auch, dass sich die Gemeinde grundlegend mit dem WMK und dem Planungsprozess beschäftigt hat, um zu dem vorliegenden Ergebnis zu gelangen. Es ist jedoch bereits jetzt abzusehen, dass auch diese Fläche vorausichtlich nicht ausreichen wird, da bereits jetzt die Nachfrage nach Wohnraum deutlich höher ist als das Angebot.

Mit ihrer Planung geht die Gemeinde konform mit den Aussagen des WMK und trägt den Ergebnissen dieser Untersuchung Rechnung.

8 Siehe ebda

2.3 Innenentwicklungspotenzial und Alternativflächen

Innenpotenzial

Innenpotenziale der erforderlichen Größenordnung sind in St. Peter-Ording nicht vorhanden sind. St. Peter-Ording ist ein touristischer Schwerpunkt an der Westküste. Entsprechend hat sich in der Vergangenheit durch Ferien- und Zweitwohnungen die Situation für die örtliche Bevölkerung hinsichtlich bezahlbaren und verfügbaren Wohnraums zunehmend verschärft. Daher sieht die Gemeinde die Notwendigkeit, Dauerwohnraum insbesondere auch für Familien mit Kindern, aber auch Ältere, Paare und Alleinlebende zur Verfügung zu stellen, um Abwanderungstendenzen auf Grund von Wohnungsknappheit und der demografischen Entwicklung entgegenzuwirken. Für das vorliegende Vorhaben mit ca. 212 Wohneinheiten kommt nur die Entwicklung im Siedlungszusammenhang in Ortsrandlage in Betracht. „Flächenpotenziale stehen fast ausschließlich in den Ortsrandlagen zur Verfügung“ ist auch die Aussage des Wohnungsmarktkonzeptes (WMK)[9], das 2020 gemeinsam für die Gemeinden St. Peter-Ording und Tating erstellt wurde, um die gegenwärtigen und künftigen Bedarfe auf dem Wohnungsmarkt zu anlysieren. zu wohnbaulichen Entwicklungen der beiden untersuchten Gemeinden (S. 70). Das WMK gibt einen umfassenden Überblick über die wohnbauliche Situation und Perspektive der Gemeinde St. Peter-Ording. So wird ein Neubaubedarf von 310 bis 390 Wohnungen bis 2025 bzw. von 490-620 bis zum Jahr 2035 prognostiziert. Ein Ziel der Gemeinde ist, die Wohnfunktion außerhalb der touristischen Schwerpunkte von St. Peter-Bad, St. Peter-Dorf und St. Peter-Ording zu zentrieren. Der Ortsteil Böhl ist weniger vom Tourismus als vom Wohnen geprägt und daher besonders für Wohnfunktion geeignet.

Innerorts sind auf Grund der Größenordnung des Plangebietes (ca 7,6 ha) entsprechende Flächen nicht vorhanden. Vereinzelt mögen kleinere Baugrundstücke innerorts vorhanden sein, jedoch stehen diese der Gemeinde nicht zur Verfügung, da die Eigentümer nicht verkaufsbereit sind. Zudem wäre die Größenordnung bei weitem nicht ausreichend. Somit stehen einerseits Flächen im Innenbereich in adäquater Größenordnung nicht zur Verfügung, andererseits besteht ein hoher Druck nach Ausweisung von Wohnbauflächen für die örtliche Bevölkerung. Für St. Peter-Ording kann dies nur bedeuten, dass in Ortsrandlage Flächen ausgewiesen werden müssen, um das Projekt in der benötigten Größenordnung verwirklichen zu können. Dies wird auch durch die Übersichtskarte des WMK bestätigt, wonach Flächenpotenziale eher in der Randlage vorhanden sind (S. 72). Die Verteilung eines ähnlich großen Wohnkontingents auf kleinteilige Flächen ist zeitlich, finanziell (auf Grund höheren Planungsaufwandes) sowie auf Grund fehlender geeigneter oder der Gemeinde nicht zur Verfügung stehender Flächen nicht zielführend. Die Gemeinde möchte ein zusammenhängendes größeres Wohngebiet erschaffen, da angesichts der großen Nachfrage dringender Handlungsbedarf besteht. Für das geplante Wohngebiet des B-Plans 77 liegen der Gemeinde bereits jetzt über 280 Bewerbungen vor. Davon sind über 100 Bewerber Familien mit Kindern, was den Bedarf in diesem Sektor widerspiegelt. Diese hohe Nachfrage übersteigt bereits jetzt das Angebot des B-Plans mit geplanten ca. 64 Grundstücken und ca. 212 Wohneinheiten deutlich.

Planerische Voraussetzungen für eine Siedlungserweiterungsfläche für St. Peter Ording sind eine ausreichende Größe, eine gute Erschließbarkeit und die Möglichkeit der direk-

9 „Wohnungsmarktkonzept für die Gemeinden Tating und St. Peter-Ording – Ergebnisbericht 2020“, GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH/Hamburg

ten Anbindung an den Ortskern. Insbesondere der letzte Punkt lässt das Plangebiet geeigneter erscheinen als andere Flächen am Ortsrand. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Regionalplan V dargestellten Baugrenzen.

Hinzu kommt, dass alle anderen Ortsrandflächen eine vergleichbare Ausgangsstruktur aufweisen, die Auswirkungen also ähnlich wären. Mit dem neuen Baugebiet kann jedoch eine Lücke im Siedlungsbild geschlossen und die Ortslage kompakt und zusammenhängend weiterentwickelt werden.

Alternativflächen

Alternativflächen stehen ebenfalls nicht zur Verfügung. Es käme zwar eine größere Grundstücksfläche auf der jetzigen Fläche des Bauhofes theoretisch in Betracht, jedoch ist die Auslagerung des Bauhofes und die Nach-/Umnutzung für Wohnungsbau eine langfristige Entwicklungsperspektive. Für den akuten Bedarf ist die Fläche nicht geeignet. Eine weitere potenzielle Fläche ist südlich der Wittendüner Allee und östlich des Olsdorfer Sielzuges gelegen, jedoch ist diese künftigem Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhäusern vorbehalten, da diese Fläche näher am Versorgungszentrum liegt. Für die Realisierung dieses Vorhabens hat die Gemeinde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben sowie einen Förderantrag im Rahmen des Sonderprogramms „Neue Perspektive Wohnen“ gestellt, der mittlerweile bereits genehmigt wurde. Damit entspricht die Gemeinde der Empfehlung des WMK, wonach Mehrfamilienhäuser hinsichtlich der angesprochenen Bevölkerungsgruppe (Senioren, Geringerverdienende) möglichst zentral in der Nähe von Versorgungszentren entstehen sollten. Mit der vorliegenden Wohnbaufläche folgt die Gemeinde der Empfehlung des WMK, Einfamilienhäuser in weniger touristisch geprägten Ortsteilen mit einem geringeren Nahversorgungsangebot anzusiedeln. Gleichzeitig nutzt sie die Gelegenheit, für eine Durchmischung von Wohnformen sorgen. Hierfür eignet sich der Ortsteil Böhl, da mit dem B-Plan zudem der Ortsteil abgerundet werden kann.

2.4 Landschaftsplan

Für die Gemeinde St. Peter-Ording besteht ein Landschaftsplan (Fortschreibung) aus dem Jahr 2002.[10] Dieser sieht vor, das Plangebiet als „ortsnahe Flächen von hohem Wert für Ökologie und Landschaftserleben“ von Bebauung freizuhalten. Östlich des Plangebietes befinden sich 3 historische Warften, die gemäß Landschaftsplan einen zukünftigen Ortsrand mitprägen sollen. Dies hätte jedoch zur Folge, dass ein neuer Ortsrand weit abseits des jetzigen Siedlungsrandes östlich der Warften entstehen und ohne direkten Bezug zur Siedlungsstruktur in die Landschaft eingreifen würde. Aus heutiger Sicht würde dies dem Gebot der Ressourcenschonung und der Anbindung an vorhandene Siedlungsstruktur entgegenwirken. Die betroffenen Warften werden durch die Bebauung nicht negativ beeinträchtigt, der Siedlungszusammenhang jedoch gewahrt. Näheres zum Landschaftsplan wird im Umweltbericht erörtert (Kap. 5.1.2.1 Relevante Umweltschutzziele).

2.5 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen. Für den Flächennutzungsplan wird parallel die 20. Änderung durchgeführt.

10 Landschaftsplan der Gemeinde St. Peter-Ording – Fortschreibung - , Dipl.-Ing. Barbara Bonin-Körkemeyer, 25917 Leck; 26.02.2002

3 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Ausweisung eines neuen Wohngebietes möchte die Gemeinde ihre Funktion als Zentralort erfüllen und insbesondere den erforderlichen Eigenbedarf an Wohnraum decken. Ziel ist ein Angebot für dauerhaftes Wohnen zu schaffen, um dem vielerorts durch Vermietung oder Verkauf von Ferienhäusern, -wohnungen oder Zweitwohnungssitzen verknappten und verteuerten Wohnraum für die lokale Bevölkerung entgegenzuwirken. Damit erfüllt die Gemeinde ein Ziel des 2020 erstellten Wohnungsmarktkonzeptes für St. Peter-Ording (s.o., Fußnote S. 3) bezahlbaren und bedarfsorientierten Dauerwohnraum für die örtliche Bevölkerung zu schaffen. Zu diesem Zweck stellt sie den B-Plan Nr. 77 als reines Wohngebiet in Verbindung mit § 22 BauGB auf, und weicht damit von der bisherigne Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet „Dauerwohnen“ ab, da diese Form sich als rechtlich nicht ausreichend sicher erwiesen hat. Im Nordwesten des Plangebietes sind bereits Wohngebäude vorhanden, die im B-Plan Nr. 27 erfasst sind. Dieser B-Plan spiegelt jedoch nicht mehr die tatsächliche Entwicklung des Gebäudebestandes wider, sodass hier durch entsprechende Anpassungen den aktuellen Gegebenheiten Rechnung getragen und planerische Sicherheit für diesen Bereich geschaffen werden soll. Da anderweitig im Ortskern keine größeren zusammenhängenden Flächen mehr existieren, ist die Ausweisung eines Wohnbaugebietes am Ortsrand in direkter Anbindung an Wohnsiedlungen geplant. Das geplante Wohnbaugebiet befindet sich innerhalb der im Regionalplan V ausgewiesenen Baugebietsgrenze. Mit der Ausweisung des Wohngebietes sollen insbesondere junge Familien, aber auch Ältere, Alleinlebende und Paare durch Angebote von Einzelhäusern bis zu Geschosswohnungsbau angesprochen werden, wobei die geplanten unterschiedlichen Grundstücksgrößen den individuellen Anforderungen und Ansprüchen entgegenkommen. Um die Bebauung städtebaulich optimal einbinden zu können durch unterschiedliche Abstufungen in den Festsetzungen wird eine Unterteilung in Teilgebiete (TG 1-4) vorgenommen, in denen nach städtebaulichem Ermessen unterschiedliche Festsetzungen zu GRZ, Bauweisen, Grundstücksgrößen, Wohnungsanzahl und Gestaltung getroffen werden.

Mit der Ausweisung von zusätzlicher Wohnbaufläche geht bislang landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (Weide) verloren, die an anderer Stelle ausgeglichen werden muss. Die Auswirkungen der Planung betreffen insbesondere den Wasser- und Bodenhaushalt durch Versiegelung (Gebäude, Straßen). Es kann weniger Wasser vor Ort versickern, in der Folge wird mehr Oberflächenwasser in vorhandene Gräben abgeleitet. Durch Versiegelung und Bauarbeiten wird der Boden verdichtet und der natürlichen Wasseraufnahme entzogen. Lebensräume gehen durch Bebauung und Versiegelung verloren und sind an anderer Stelle auszugleichen. Zur Untersuchung der Auswirkungen auf die Fauna wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt[11].

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet iVm §22 BauGB festgesetzt. Bislang war es als Sonstiges Sondergebiet „Dauerwohnen“ festgesetzt, jedoch bestehen Bedenken hinsichtlich der rechtlichen Zulässigkeit, da sich ein Sondergebiet deutlich von den in der BauNVO beschriebenen Gebietsbeschreibungen unterscheiden muss. In Verbindung mit § 22

11 Büro ALSE, Dorfplatz 3, 24238 Selent; Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz, 2017

BauGB wird der Gemeinde die Möglichkeit eröffnet, zur Sicherung der Fremdverkehrsfunktion der Gemeinde zu bestimmen, dass Nebenwohnungen (Freizeit-/Zweitwohnungen) der Genehmigung unterliegen. Von dieser Regelung macht die Gemeinde Gebrauch, indem sie das Plangebiet als WR iVm §22 BauGB festsetzt. Zusätzlich sind kleine Beherbergungsbetriebe auch nicht ausnahmsweise zulässig, denn Fremdenverkehrs- und Zweitwohnungsfunktion soll das Plangebiet gerade nicht übernehmen, wenn Wohnraum für die örtliche Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden soll. Es dient dem dauerhaften Wohnen. Unter Dauerwohnungen sind Wohnungen zu verstehen, die ausschließlich und dauerhaft einem ortsansässigen, nicht wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen. Dies sind vor allem Menschen, die ihren Lebensmittelpunkt und Hauptwohnsitz in der Gemeinde St. Peter-Ording haben. Zu den nach § 3, Absatz 2, BauNVO zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. St. Peter-Ording ist eine stark nachgefragte Urlaubsdestination und beliebter Standort für Zweitwohnungssitze. Dadurch hat sich in der Vergangenheit die Wohnraumsituation durch Verknappung und Verteuerung für die einheimische Bevölkerung verschärft. Mit der Planung wird dem entgegengewirkt, indem kleine Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen werden und Nebenwohnungen der Genehmigung unterliegen. Nebenwohnungen sind dabei Räume in Wohngebäuden, die mehr als die Hälfte des Jahres nicht bewohnt werden. Damit wird eine Entwicklung vermieden, die dem Anliegen, Wohnraum zum dauerhaften Wohnen zu schaffen, entgegenwirken könnten. Das Plangebiet mit ca. 64 Grundstücken (insgesamt ca. 212 Wohneinheiten) sowie den verkehrsberuhigt vorgesehenen Erschließungsstraßen ist für Störungen, die durch Verkehrs- und Besucherströme entstehen könnten, besonders anfällig. Zulässig sind jedoch die das Gebiet versorgenden, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe, sofern sie eine Größe von 30% der verwirklichten Geschossfläche nach § 20, Abs. 3 BauNVO nicht überschreiten, um den Bewohnern auch die Kombination Wohnen und Arbeiten als wirtschaftliche Perspektive zu ermöglichen. Allgemein zulässig sind auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird durchgängig auf 0,25 festgesetzt. Ausnahme bilden die Teilgebiete 1 und 1a mit einer GRZ von 0,2. Auf Grund unterschiedlicher Festsetzungen im B-Plan wird das Plangebiet in Teilgebiete (TG) unterteilt. Dies ermöglicht eine detailliertere Abstimmung der Festsetzungen entsprechend den Absichten der Gemeinde.

Im TG 2 ist maximal eine Eingeschossigkeit möglich. Verteilt über das Plangebiet können „klassische“ Einzelhäuser als Einfamilienhäuser, aber auch Doppelhäuser entstehen. Die Traufhöhe beträgt maximal 3,50 m, die Firsthöhe maximal 9,50 m. Die zulässige GRZ darf im TG 2 je Wohnung durch Zufahrten, Stellplätze, Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) abweichend von §19, Abs. 4 BauNVO um bis zu 25 qm überschritten werden, jedoch insgesamt nur bis zu einer GRZ von maximal 0,45.

In den TG 3 und 4 ist Zweigeschossigkeit zulässig. So wird auch auf kleineren Grundstücken eine adäquate bauliche Nutzung ermöglicht. Die Zweigeschossigkeit erlaubt eine größere Verdichtung, orientiert sich aber gleichzeitig an der Umgebungsbebauung und fügt sich in den städtbaulichen Gesamtkontext ein. Eine höhere Geschossigkeit bleibt zentrumsnaher Wohnbauentwicklung vorbehalten. Die Traufhöhe beträgt maximal 6,50

m, die Firsthöhe ebenfalls maximal 9,50 m, wie auch im TG 2. Flach geneigte Dächer/ Flachdächer in den TG 3 und 4 dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 7 m, gemessen bis zur oberen Abschlusskante des Daches, nicht überschreiten. Die zulässige GRZ darf je Wohnung durch Zufahrten, Stellplätze, Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) abweichend von §19, Abs. 4 BauNVO um bis zu 25 qm überschritten werden, jedoch insgesamt nur bis zu einer GRZ von maximal 0,6.

Mit der Möglichkeit von Ein- und Mehrgeschossern erweitert die Gemeinde ihr Angebot und geht über den im WMK genannten Schwerpunkt von Einfamilienhäusern und Wohnungen für Ältere im Ortsteil Böhl hinaus. Vielmehr ist jetzt eine deutlich größere Durchmischung von Wohnformen möglich, um den Wohnungsmarkt in der Gemeinde zu entspannen. Insbesondere im TG 4 sind auf Grund der Grundstücksgröße und Wohnungsanzahl unterschiedliche Angebote von Wohnungen für Alleinlebende, Paare oder Ältere sowie Familien möglich. Dabei behält sich die Gemeinde vor, flexibel mit ihrem Angebot auf Nachfrage reagieren zu können. Ein Großteil der geplanten Grundstücke des TG 2 befindet sich in Privathand, ein Teil in Gemeindehand. Die Grundstücke der TG 3 und 4 befinden sich ausnahmslos in Gemeindeeigentum, sodass hier am ehesten auf veränderte Nachfrage reagiert werden kann.

Im gesamten Plangebiet darf die jeweils zulässige GRZ durch Terrassen um 20 qm, durch Balkone/Loggien um maximal 10 qm überschritten werden, um einen größeren Entwicklungsspielraum zur Verfügung zu stellen.

Für TG 1/1a bedeutet die GRZ von 0,2 eine leichte Erhöhung gegenüber dem ursprünglichen B-Plan (GRZ 0,15). Dies berücksichtigt die bisherige bauliche Entwicklung in diesen Teilgebieten sowie einen geringfügigen Puffer für künftige Entwicklungen.

Traufhöhe bezeichnet die untere Abschlusskante der geneigten Dachfläche, Firsthöhe die obere Abschlusskante der geneigten Dachfläche. Die Angaben für die Traufhöhen gelten nicht für die Giebelseiten von Krüppelwalmdächern und Frontspieße. Für flach geneigte Dächer (Flachdächer) gilt eine maximale Höhe von 7 m bis zur oberen Abschlusskante. Die Höhenangaben für das TG 1/1a beziehen sich auf den höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie des anliegenden Böhler Weg am jeweiligen Grundstück, wobei die Gebäude des TG 1 erhöht auf „Warften“ liegen, die maximalen Höhenangaben also naturgemäß höher anzusetzen sind. Für vorhandene Garagengeschosse im TG1 wird festgesetzt, dass diese auf die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen sind. Für das Neubaugebiet ist analog der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße am jeweiligen Grundstück Bezugspunkt für die Höhenentwicklung, wobei die Straßenplanung parallel durchgeführt wird.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise

Für das Plangebiet werden durchgehende Baufenster in der Regel mit den erforderlichen Mindestgrenzabständen von 3 m festgelegt. Baufenster von Grundstücken, die an öffentlichen Flächen liegen, unterschreiten diesen Mindestabstand teilweise bis auf 1,5 m, da öffentliche Flächen zu den Abstandsflächen hinzugerechnet werden können. Dies ermöglicht innerhalb der Baufenster und Grundstücke – insbesondere bei kleineren Grundstücken - einen gewissen Freiraum bei der Platzierung des Gebäudes, sodass die einzelnen Grundstücke nach Bedarfslage und Vorstellung der jeweiligen Bauinteressenten genutzt werden können. Ausnahme bilden die TG 1 und 1a. Hier orientiert sich das Baufenster

am Gebäudebestand mit einem geringfügigen Puffer für künftige bauliche Entwicklungen.

Um der lockeren Bebauung der Gemeinde zu entsprechen, wird im gesamten Plangebiet offene Bauweise festgesetzt. Ausnahmen gelten für Doppelhäuser, die auf der gemeinsamen Grenze ohne Grenzabstand errichtet werden können sowie für Hausgruppen, die in geschlossener Bauweise entstehen können.

Im Plangebiet sind im TG 2 Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die die typische kleinteilige Struktur des Ortes fortsetzen. Böhl wird auch im Wohnungsmarktkonzept 2020 (s.o., Fußnote S. 3) als geeigneter Standort für Einfamilienhäuser – sie stellen die überwiegende Zahl der Einzelhäuser in St. Peter-Ording dar - hervorgehoben. In den TG 3 und 4 wird die Bauweise – Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen - offengelassen, um flexibel auf Nachfrage und Bedarf reagieren zu können. Es ist das Anliegen der Gemeinde, eine Balance zwischen kompakter und lockerer Bebauung zu schaffen, was mit Einzel- und Doppelhäusern in eingeschossiger Bauweise, der Möglichkeit von Zweigeschossern in flexibler Bauweise sowie unterschiedlichen Grundstücksgrößen gelingt.

3.4 Anzahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen unterscheidet sich in den einzelnen Teilgebieten. Während in den Randbereichen – zur bestehenden Wohnbebauung und zur freien Landschaft - eher Eingeschosser mit maximal 2 Wohnungen im Wohngebäude zulässig sind, so sind im Zentrum des Plangebietes und am Böhler Weg eher Zweigeschosser mit bis zu 4 (TG 3) bzw. 10 Wohnungen (TG 4) im Wohngebäude zulässig. So wird ein Übergang von den üblicherweise eingeschossigen Gebäuden im umgebenden Bestand und zur unbebauten Landschaft geschaffen, während tendenziell eher im mittleren Plangebietsbereich zweigeschossige Bebauung zu finden ist. Insgesamt sind so ca. 212 neue Wohnungen denkbar, abhängig von der Ausnutzung der Grundstücke und Größe der angebotenen Wohnungen sowie von der aktuellen Nachfrage.

In den Teilgebieten 1 und 1a sind bereits 4 Wohnungen im Wohngebäude vorhanden. Hier soll der Bestand geschützt werden, sodass auch weiterhin vier Wohnungen im Wohngebäude zulässig bleiben. Dies ist auf Grund der Grundstücksgrößen vertretbar.

3.5 Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße wird für TG 2 und 3 auf mindestens 500 m² und maximal 800 m² festgesetzt. Damit wird einer ungewollten baulichen Verdichtung durch spätere Teilung, aber auch Bodenspekulation entgegengewirkt. Eine zu hohe Verdichtung, verbunden mit einem entsprechend erhöhten Anteil an fahrendem und ruhendem Verkehr, könnte sich kontraproduktiv auf die Wohnqualität auswirken. Für den Randbereich in der Gemeinde ist eine größere Verdichtung im Ortsteil Böhl nicht erwünscht, um den dörflichen Charakter in diesem Bereich zu wahren. Eine höhere Verdichtung mit kleineren Grundstücken bleibt künftiger Wohnbauentwicklung in Zentrumsnähe mit den dort vorhandenen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten vorbehalten.

Im TG 4 beträgt die Mindestgrundstücksgröße 1.000 m², da für zweigeschossige Gebäude mit bis zu 10 Wohnungen im Wohngebäude und zu erwartenden Stellplatz-/Nebenanlagen eine gewisse Grundstücksgröße nicht unterschritten werden sollte. TG1 und 1a, die bereits bebaut und aufgeteilt sind, sind von der Regelung ausgenommen. Hier wird durch

die Baugrenzen lediglich der Bestand gesichert, jedoch keine Option für weitere Bebaubarkeit eröffnet.

3.6 Erschließung

Das Plangebiet ist in einen nördlichen und einen südlichen Abschnitt eingeteilt, die durch einen Fußweg miteinander verbunden sind. Die Erschließung des nördlichen Abschnittes erfolgt über die Straße Böhler Weg, der an die K6 (Böhler Landstraße) angeschlossen ist. Der südliche Abschnitt wird über die Straße „Wiesenweg“ erschlossen, der ebenfalls in die K 6 mündet. Die Straßenbreiten werden moderat ausgebildet, wobei für den größeren nördlichen Abschnitt und damit verbunden mehr Fahrverkehr eine Fahrbahnbreite von 6,50 m vorgesehen ist. Für den kleineren südlichen Abschnitt, der über eine Ringstraße erschlossen wird, wird eine Fahrbahnbreite von 5,50 m als ausreichend angesehen. Für beide Abschnitte bietet sich eine ebenengleiche Straßengestaltung mit dem Charakter einer Wohnstraße an. Dadurch besteht die Möglichkeit, den Straßenraum als öffentlichen Aufenthaltsraum erlebbar zu machen und insbesondere im Hinblick auf Familien mit kleinen Kindern die Wohnqualität zu steigern.

Beide Abschnitte werden unabhängig voneinander erschlossen und lediglich über den Fußweg miteinander verbunden. Durchgangsverkehr wird so vermieden und eine Entzerrung der Erschließung ermöglicht. Eine ehemals angedachte fußläufige Verbindung zwischen nördlichem und südlichem Plangebiet zum Wiesenweg wurde zu Gunsten besserer Grundstückszuschnitte aufgegeben.

Die Erschließungsstraße wird parallel zur Aufstellung des B-Plans geplant und ist Bezugspunkt für die Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet.

Eine Anbindung an die Böhler Landstraße (K6) für Fußgänger und Radfahrer erfolgt auf der westlichen Seite des Plangebietes über einen ca. 4 m breiten Weg.

Es befindet sich derzeit für die Gemeinde ein Verkehrskonzept noch in Aufstellung. Der durch die vorliegende Planung zusätzlich generierte Verkehr führt nach Auffassung der Gemeinde nicht zu einer Überlastung des Verkehrsnetzes. Da dringender Wohnraumbedarf besteht und die dafür erforderlichen planerischen Voraussetzungen geschaffen werden müssen, kann das Vorhaben auch nicht bis zur Fertigstellung des Verkehrskonzeptes ruhen. Die Gemeinde nimmt die Planung jedoch zum Anlass zu prüfen, inwieweit die Anbindung des Wohngebietes im Verkehrskonzept zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet kann an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen in der Böhler Landstraße und im Böhler Weg angeschlossen werden. Für die Löschwasserversorgung sind Hydranten im Plangebiet zu installieren. Die erforderlichen technischen Ausführungen und Untersuchungen sind auf Ebene der Erschließungsplanung zu entwickeln bzw. bei Bauantrag nachzuweisen und bei der Realisierung der Planung umzusetzen. Aus planungsrechtlicher Sicht sind Trink- und Löschwasserversorgung gesichert.

<u>Bodengutachten</u>

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2019 ein Bodengutachten erstellt[12]. Die Bodenproben ergaben je nach Bohrpunkt und Bohrtiefe organischen, sandigen, schwach kiesigen/ schluffigen Oberboden in lockerer Lagerung sowie schwach kiesiger/schluffiger Sand in lockerer bis mitteldichter Lagerung. Punktuell wurde zersetzter Torf nachgewiesen. Die

12 Erdbaulabor Gerowski, Westring 8, 24850 Schuby

Tragfähigkeit des Bodens ist teilweise eingeschränkt. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass das Gelände prinzipiell bebaubar ist, wenn bestimmte Maßnahmen eingehalten werden:

• Je Wohnhaus müssen 4 Kleinbohrungen bis 6 m unter Gelände mit einem Gründungsbericht mit Standsicherheitsuntersuchung erstellt werden

• Das Untersuchungsgebiet ist für eine Bebauung nach Aufwendungen bebaubar (Bodenaustausch/Brunnenringgründung/Tiefgründung)

• Bodenverbesserungen sollten geotechnisch begleitet werden

• Die Baugruben sind immer wasserfrei zu halten

• Maßnahmen für Tiefbauarbeiten sind zu treffen (z.B. Tragfähigkeit von Verdichtungsmaßnahmen, Bodenaustausch für Rohrverlegungen)

Die Entwässerungsplanung sieht ausreichend Rückstauraum für Zeiten intensiver Niederschläge und schwieriger Entwässerung vor, so dass Überflutungen im zukünftigen Wohngebiet vermieden werden können. Ebenso kann durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Bodenaustausch, Aufschüttung) die Versickerungsfähigkeit dort erhöht werden, wo die Bodenverhältnisse es erforderlich machen.

Küstenschutz

Das überplante Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m hinter dem Landesschutzdeich St. Peter-Ording. Es besteht daher für den Landesschutzdeich kein küstenschutzrechtliches Genehmigungserfordernis nach § Abs. 3 LWG aufgrund der Benutzungsverbote gemäß § 70 Abs. 1 LWG. Das überplante Gebiet befindet sich teilweise in einem Hochwasserrisikogebiet an der Küste (§59 Abs. 1 Satz 2). Ein Bauverbot im Sinne von § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG besteht jedoch nicht.

Brandschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss als Grundschutz eine den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW entsprechende Löschwasserversorgung von mindestens 48 m^3/h für eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt werden.

Zur Löschwasserentnahme sind an geeigneter Stelle Unterflurhydranten PN 16 nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten PN 16 nach DIN 3222 einzubauen. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen dabei 150 m nicht übersteigen. Für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von maximal 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche eine Entnahmestelle (Hydrant) vorhanden sein.

Die Standorte der Hydranten sind mit Hinweisschildern für die Feuerwehr nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Schmutzwasser

Schmutzwasser wird mittels einer Pumpanlage aus dem Plangebiet in vorhandene Kanäle außerhalb des Plangebietes geleitet. Pumpanlagen können innerhalb der öffentlichen Grünflächen installiert werden. Die Kapazitäten der Kläranlage sind ausreichend, um das Schmutzwasser des Plangebietes mit aufzunehmen. Die Kläranlage ist für eine Maximallast von 33.000 Einwohnergleichwerten (EWG) ausgelegt. Die Auslastung liegt aktuell bei 28.900 EWG. Hierbei ist der Anteil des Fremdenverkehrs mit 25.000 EWG bereits einbe-

zogen. Die Gemeine mit Umland belastet das Klärwerk mit 3.900 EWG. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist somit gesichert.

3.7 Entwässerung

Gemäß des gemeinsamen Erlasses des Ministeriums Schleswig-Holstein vom Oktober 2019 ist auf einen weitestgehenden Erhalt des natürlichen Wasserhaushaltes bei der Entwässerung innerhalb des Plangebietes zu achten. Dies kann über anteilige Maßnahmen wie z.B. Verdunstung, Versickerung und Rückhaltung geschehen, um umgebende Gewässersysteme zu entlasten und die Entwässerung innerhalb eines Plangebietes sicherzustellen. Zum Nachweis der Schädigung des Wasserhaushalts durch Bebauung/Versiegelung ist noch eine Berechnung zu erstellen (A-RW1) und der unteren Wasserbehörde vorzulegen, um den Grad der Schädigung zu ermitteln.

Eine Versickerung ist auf den Marschböden naturgemäß nur sehr eingeschränkt möglich. Das Plangebiet wird über ein komplexes Grabensystem entwässert. Teile des vorhandenen Grabensystems werden zur besseren Grundstücksaufteilung, Erschließung und Entwässerung verlegt bzw. verrohrt oder ersetzt. Insgesamt entfallen ca. 200 lfm Graben, es entstehen aber auch ca. 520 lfm Gräben sowie ein Regenrückhaltebecken neu, in denen anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet und zunächst bis zu einer bestimmten Höhe zurückgehalten wird bzw. verdunsten oder versickern kann. Die einzelnen Grabenabschnitte werden daher mit einer Barriere versehen, sodass anfallendes Oberflächenwasser zunächst in den Gräben/im Rückhaltebecken verbleibt und sich dort bis zur Höhe der Barriere aufstauen kann (Stufensystem). Zusätzlich werden vorhandene Gräben aufgeweitet, um die Rückhaltungskapazitäten zu erhöhen. Erst bei weiter ansteigendem Wasserstand (z.B. bei Starkregenereignissen oder lang anhaltenden Regenfällen) überwindet das Wasser die Barrieren und wird sukzessive über das vernetzte Entwässerungssystem in Retentionsflächen außerhalb des Plangebietes abgeleitet (Teil des Flurstücks 115/2, Flur 11, Gemarkung St. Peter-Ording vorgesehen; siehe Anhang 3). Auf dieser Fläche in einer Größe von ca. 8.480 qm wird der dort befindliche Zuggraben an geeigneten Stellen aufgeweitet, um zusätzlichen Rückstauraum zu schaffen, der wasserstandsregulierend wirkt.

Das Regenrückhaltebecken (RRB) wird im Norden des Plangebietes lokalisiert, da es dort teilweise niedriger liegt als im Süden des Plangebietes. Das RRB soll Wasser aufnehmen und zwischenspeichern, bevor es in die Gräben am Böhler Weg und den Wiesenweg abgegeben wird. Ohne das Becken müsste eine relativ große Wassermenge in diese beiden Gräben geleitet werden, deren Aufnahmekapazität auf Grund von Bewuchs und abschnittsweise geringer Tiefe begrenzt ist. Um den Querschnitt aufzuweiten, müssten u.a. Bäume entfernt werden. Dies ist jedoch nicht gewünscht, da die Bäume den Straßenrand und das Ortsbild mitprägen. Durch die Lage des RRB kann der Baumbestand erhalten bleiben. Eine Verlagerung in den tiefer gelegenen Süden hätte zudem den Verlust von Bauplätzen zur Folge, da auf Grund des höher stehenden Grundwassers eine größere Oberfläche für das RRB anzusetzen wäre. Zudem stehen für die Ableitung des Oberflächenwassers im Süden die Retentionsflächen auf benachbarten Flächen zur Verfügung, sodass ein RRB an dieser Stelle obsolet wäre.

Grundstücke entwässern allgemein und direkt auf kürzestem Weg in die Gräben. Grundstücke und Straßen, die nicht direkt an einem Graben liegen, erhalten einen Regenwasserkanal, an den angeschlossen werden muss. Zusätzlich sind zwingend Rigolen/ Zister-

nen anzulegen, um Spitzenereignisse zunächst aufzufangen und zu sammeln, bevor sie weitergeleitet werden bzw. versickern.

Insbesondere nördlich des Böhler Weges benachbarte Wohngebiete, in denen die Entwässerungssituation bereits angespannt ist, werden durch die Entwässerung des Plangebietes nicht zusätzlich belastet. Im Gegenteil wird anfallendes Oberflächenwasser zunächst innerhalb Plangebiet zurückgehalten bzw. in die entgegengesetzte Richtung nach Süden abgeleitet. Die Entwässerung ist mit den zuständigen Fachbehörden soweit abgestimmt, dass die Einleitgenehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

Durch Rückhaltung, Aufweitungen, Rigolen und Stufensysteme kann das Regenwasser im Plangebiet bzw. auf Retentionsflächen außerhalb zurückgehalten werden, sodass Verbandsgewässer nicht zusätzlich belastet werden. Sofern die natürlichen Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, wird dies durch Bodenaustausch und/oder Auffüllung innerhalb des Plangebietes ermöglicht.

Um Oberflächenwasser dem Wasserhaushalt wieder zuzuführen, sind Zuwegungen und Stellplätze auf privaten Grundstücken mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, damit ein Teil des Wassers dort versickern kann.

Die Grabenunterhaltung wird von der Gemeinde übernommen.

3.8 Gestaltungsvorschriften

Zur städtebaulichen und gestalterischen Einbindung des Plangebietes werden örtliche Bauvorschriften formuliert, die sich an den benachbarten Siedlungsstrukturen und Gestaltungsabsichten der Gemeinde orientieren. Das Plangebiet liegt in einem von Hauptstraßen abgewandten Bereich ohne Durchgangsverkehr und hat daher nur mittelbar ortsbildprägenden Charakter. Insbesondere Gebäude mit Sichtbezug zu den Anbindungsstraßen Böhler Weg und Böhler Landstraße prägen jedoch das Straßenbild des Ortes mit. Dies betrifft insbesondere die Grundstücke direkt am Böhler Weg.

Die Gestaltungsvorgaben orientieren sich im Wesentlichen an benachbarten Bebauungsplänen bzw. an vorhandenem Gebäudebestand (TG 1, 1a). Dazu zählen Verblendmauerwerk in Weiß- und Rottönen oder weißes oder rotes, weiß oder rot verputztes, gestrichenes oder geschlämmtes Mauerwerk. Zusätzlich ist auch Holzbauweise möglich, um das Spektrum zu erweitern. Holz ist naturbelassen oder in Weiß- oder Rottönen zulässig.

Dachformen und -deckungen orientieren sich ebenfalls an ortstypischen Kriterien. Für TG 1/1a gilt eine Dachneigung zwischen 40° und 51°, was der Festsetzung des ursprünglichen B-Plans Nr. 27 entspricht. In den TG 2, 3 und 4 kann die Dachneigung zwischen 30° und 50° betragen. Zulässig sind neben Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern in den TG 3 und 4 mit zweigeschossigen Gebäuden auch flach geneigte Dächer (5° bis 10° Dachneigung), dann jedoch nur als Gründach. Abweichend hiervon sind in Verbindung mit Solaranlagen (z.B. Solarthermie, Photovoltaik) außer Gründach auch andere Dacheindeckungen bei einem Flachdach zulässig. Gründächer tragen zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Rückhaltung von Regenwasser und zur Verdunstung bei. Die unterschiedlichen Dachformen und -neigungen erlauben einen Spielraum bei der Gestaltung und Nutzung von Gebäuden in Abhängigkeit von den eigenen Ansprüchen und Möglichkeiten. Ausgenommen von den Vorgaben für Dachneigungen sind Frontspieße sowie die Giebelseiten von Krüppelwalmdächern. Hier können auch abweichende Dachneigungen gewählt wer-

den. Im gesamten Plangebiet sind Staffelgeschosse nicht zulässig, um die räumliche Wirkung auf die eher schmalen Straßenräume zu minimieren.

Als Dacheindeckung zulässig sind Dachpfannen in den farben rot, rotbraun, braun, chwarz und anthrazit, sowie für TG 3 und 4 auch Gründach (s.o.). Für die Bestandsgebäude der TG 1 und 1a ist zusätzlich auch Wellplatte in den o.g. Farben als Dacheindeckung zulässig.

Die Summe der Breiten von Dachgauben wird beschränkt und darf in den TG 1, 1a und 2 nicht größer sein als die halbe Trauflänge des zugehörigen Gebäudeteils. Frontspieße gelten dabei nicht als Dachgauben im Sinne der Festsetzung, sondern als Gebäudeteil. Für mehrgeschossige Gebäude in den TG 3 und 4 gilt die Ausnahmeregelung, dass Dachgauben nicht größer sein dürfen als 2/3 der Trauflänge des jeweiligen Gebäudeteils. Es gilt, dass die Gesamtbreite einer Dachgaube 2m nicht überschreiten darf, um durchgehende Gaubenbänder zu vermeiden.

Wintergärten werden in ihrer Größe beschränkt bzw. proportional in Bezug zum Hauptgebäude gesetzt, um den städtebaulichen Gesamteindruck der Baukörper zu harmonisieren. Die Anzahl der Kfz-Einstellplätze in Massivbauweise wird je nach Teilgebiet beschränkt, um eine unangemessene Versiegelung und beengende Raumwirkung im Plangebiet zu vermeiden. Im TG 2 darf maximal ein Einstellplatz in Massivbauweise hergestellt werden, im TG 3 höchstens zwei, im TG 4 maximal 5. Ausgenommen sind für alle Teilgebiete in das Wohngebäude integrierte Einstellplätze. Abweichend hiervon sind für TG1/1a je Wohngebäude vier Einstellplätze als Garage und/oder Carport zulässig, da die bestehenden Wohngebäude auf jeweils vier Wohnparteien ausgerichtet sind. Garagen sind im selben Material und derselben Farbe wie das zugehörige Haupthaus zu errichten, um einen gestalterisch harmonischen Gesamteindruck zu erzeugen. Carports sind nur in Holzbauweise zulässig. Die Dachneigung von Garagen muss sich in Neigung und Material dem Hauptgebäude anpassen. Es sind jedoch auch Flachdächer oder Dachneigungen bis 15° zulässig sowie abweichende Dachdeckungen mit Pappe und Gründächer.

Garten-, Geräte- und Abstellhäuschen werden in allen Teilgebieten auf je max. 10 qm Grundfläche, Gewächshäuser auf je maximal 6 qm Grundfläche beschränkt. Dabei darf im TG 2 maximal ein Garten-, Geräte- und Abstellhäuschen entstehen und ein Gewächshaus. Im TG 3 dürfen Garten-, Geräte- und Abstellhäuschen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 20 qm, Gewächshäuser bis zu einer Gesamtgrundfläche von 12 qm entstehen. Analog gilt für TG 4, dass eine Gesamtgrundfläche für Garten-, Geräte- und Abstellhäuschen von maximal 40 qm, für Gewächshäuser von insgesamt 24 qm nicht überschritten werden darf. Diese Nebenanlagen dürfen nicht vor die der Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudefassade vorspringen.

Zufahrten und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Grand, Kies, Rasenfugenpflaster, Sickerpflaster). Im TG 2 ist eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, in den TG 3 und 4 maximal zwei Zufahrten. Dies ergibt sich aus den in der Regel größeren Grundstücken und/oder aus der höheren Wohnungsanzahl und ermöglicht eine flexiblere Planung und Aufteilung der Mehrgeschosser. In den TG 2 und 3 dürfen Zufahrten eine Breite von 5 m nicht überschreiten. Im TG 4 mit 10 Wohneinheiten im Wohngebäude wird dies offen gelassen mit der Option, auch direkt an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche Stellplätze einzurichten. Diese Option dient der Reduzierung von Versiegelungen auf dem

Grundstück und ermöglicht der Gemeinde als Eigentümerin der Grundstücke einen größeren Gestaltungsspielraum.

Für Müllaufstellplätze gilt, dass diese einen Abstand zu öffentlichen Verkehrswegen von mindestens 3 m halten müssen und mindestens an der straßenzugewandten Seite mit Hecken oder Holzzaun eingefasst sein müssen (Ausnahme TG 1 und 1a).

Einfriedungen sind zulässig als lebende Hecke, Zäune in Holzbauweise und Steinwall (Friesenwall), wobei eine Gesamthöhe von 90 cm nicht überschritten werden darf. Dies gilt auch für bepflanzte Steinwälle, die einschließlich Bepflanzung eine Gesamthöhe von 90 cm nicht überschreiten dürfen.
Solaranlagen (z.B Solarthermie, Photovoltaikanlagen) sind zulässig, sofern sie in die Dachhaut integriert oder in gleicher Neigung wie das Dach auf der Dachhaut aufgebaut werden. Sie dürfen nicht über die Dachbegrenzungen hinausragen (Traufe, Ortgang, First, Grat), sondern sich nur innerhalb der Dachfläche befinden. Auf flach geneigten Dächern der TG 3 und 4 dürfen Solaranlagen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 7 m um weitere maximal 1,5 m überschreiten. Solar- und Photovoltaikmodule an senkrechten Außenwänden sind nur an von der öffentlichen Straße abgewandten Fassaden zulässig.
Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf dem Grundstück unzulässig. Nicht bebaute Grundstücksteile sind mit Ausnahme von Flächen für Zufahrten, Stellplätze (überdacht und nicht überdacht), Wege, Terrassen und Nebenanlagen wasseraufnahmefähig zu belassen oder entsprechend herzustellen, zu begrünen und/oder zu bepflanzen. Wenngleich die LBO § 8 Abs 1 dies bereits sinngemäß vorgibt, bekräftigt die Gemeinden mit der Festsetzung im B-Plan die Absicht, Boden- und Wasserhaushalt soweit möglich vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Bei aller gewünschten Vielfalt wird so ein verbindender Rahmen sowohl innerhalb des Plangebietes als auch hinsichtlich der Umgebungsbebauung geschaffen.

3.9 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gemäß § 12 (2) 6 Denkmalschutzgesetz (DschG) um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 (1) DschG, unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Da jedoch zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gemäß § 14 DschG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, um keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen. Ent-

sprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

Darüber hinaus wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DschG) verwiesen: wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer oder den Eigentümer oder die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

3.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebiets und am Rande verlaufen entlang der Gräben Gehölzstreifen mit überwiegend Erlen. Eingriffe in die vorhandenen Grünstrukturen werden minimiert, indem sie in die Gestaltung des Plangebietes einbezogen und als Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft festgesetzt werden werden. Lediglich für erforderliche Erschließungen und zur sinnvollen Nutzung von einzelnen Grundstücken sind Durchstiche bzw. Teilrodungen erforderlich. Die Gehölzstreifen sind zu erhalten und Ausfälle gleichwertig mit standortgerechten, heimischen Gehölzarten zu ersetzen.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.
Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen.
Die bestehende Vegetation, die obere Bodenschicht sowie die im Plangebiet bisher vorhandenen Lebensräume werden durch Bebauung und Versiegelung beseitigt, die vorkommenden Arten verdrängt.

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Mit der Festsetzung einer GRZ zwischen 0,2 und 0,25 sowie Begrenzung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten wird die Versiegelung des Bodens auf ein vertretbares Maß reduziert. Der schmale Querschnitt der Erschließungsstraßen von 5,50m bzw. 6,50m trägt ebenfalls zur Reduzierung von Versiegelung bei. Gleichzeitig ist durch das Grabenentwässerungssystem und ein Regenwasserrückhaltebecken die Möglichkeit zur Versickerung im Boden bzw. zur Verdunstung und damit zur Schonung des Wasserhaushaltes gegeben. Zur weiteren Schonung des Bodens wird festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Materialien hergestellt werden (z.B. Grand, Schotterrasen, Rasengitterbelag, Kies oder Pflasterung mit Rasenfugen). Ebenso wird die Versiegelung durch Zufahrten, Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im TG 2

auf eine maximale GRZ von 0,45, in den TG 3 und 4 auf eine maximale GRZ von 0,6 begrenzt. Im TG 2 Der weitgehende Erhalt von Gräben und Graben begleitender Gehölzstruktur trägt ebenfalls zur Minimierung der Eingriffe und zur Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft bei.

Zum Schutz von Amphibien und Vögeln sind Sperrfristen für Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Laichzeit einzuhalten. Die Beseitigung von Vegetation hat außerhalb der Zeit zwischen 01. März und 30. September zu erfolgen. Bodenarbeiten sind in der Reproduktionszeit von Amphibien in der Zeit vom 15. März bis 15. August auszuschließen. Weitere Schutzmaßnahmen vor und während der Bauphase können Schutzzäune, Umsetzen von Individuen und Vergrämung sein.

4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung

Die auslegungsbedürftigen Eingriffe, die durch den B-Plan vorbereitet werden, werden im Folgenden auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (V 531-5310.23, IV 268) vom 9. Dezember 2013 ermittelt und bewertet.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Grünfläche genutzt und liegt am Rande von Siedlungsflächen, die es von drei Seiten umgeben. Die Bewertung der betroffenen Fläche muss auf Grund der intensiven Nutzung als Weideland mit Abschlägen versehen werden.

Tabelle 1: Durch die Planung verursachte Eingriffe

Art des Eingriffs	**Flächengröße**	**Betroffene Schutzgüter**	**Flächenbewertung**	**Eingriffsintensität**	**Eingriffsfläche**
Baugebiete - Lebensraumverlust	76.389 m²	Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild	Eingeschränkt besondere Bedeutung	1	76.389 m²
Abzüglich bereits bebauter Flächen	3.320 m²			1	- 3.320 m²
Abzüglich vorhandene Straßen	1.658 m²			1	- 1.658 m²
Abzüglich erhaltene/neue Gräben	7.178 m²			1	- 7.178 m²
Abzüglich Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwick-	3.819 m²			1	- 3.819 m²

lung von Natur und Landschaft					
Grünflächen	4.918 m²				- 4.918 m²
Summe:					**55.496 m²**

Tabelle 2: Auswirkung durch Versiegelung

Art des Eingriffs	**Flächengröße**	**Betroffene Schutzgüter**	**Flächenbewertung**	**Eingriffsintensität**	**Eingriffsfläche**
Versiegelung (Baugebiete)	50.184 m²	Boden, Wasser	Eingeschränkt besondere/allgemeine Bedeutung	TG 1/TG1a: Rest 136 m² TG2: 23.756 m² x 0,45 = 10.690 m² TG3/4: 23.107 m² x 0,6 = 13.864 m² 70 x 20 m² (Terrassen) = 1.400 m²	26.090 m²
Versiegelung (Straßen, Fußwege)	8877 m²	Boden, Wasser	Eingeschränkt besondere Bedeutung	1	8.877 m²
Abzüglich bereits bebauter Flächen (Gebäude, Garagen, Zuwegungen)	860 m²	Boden, Wasser	Allgemeine Bedeutung	1	- 860 m²
Summe:					**34.107 m²**

Bis zu 34.107 m² dürfen neu versiegelt werden.

Der Lebensraumverlust betrifft einen Großteil des Baugebietes, da etwa 2/3 umgestaltet wird. Ein geringer Teil ist bereits bebaut und weitere Bereiche und Strukturen bleiben erhalten bzw. werden ergänzt (Gräben, Gehölzstrukturen, Grünflächen). Diese Anteile werden bei der Ausgleichsbilanzierung nicht berücksichtigt. Die Versiegelung wird durch die festgesetzte GRZ von 0,2 bzw. 0,25 beschränkt, die durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten abweichend von § 19, Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,45

(TG 2) bzw. 0,6 (TG 3, TG 4) erhöht werden kann. Hinzu kommen die Flächen für die Erschließungsstraßen sowie Fußwege. Bereiche, die bereits bebaut sind (Gebäude, Zuwegungen, Garagen) werden aus der Bilanz herausgenommen. Etwa 10.997 m² Graben- und Gehölzstruktur sowie etwa 4.918 m² Grünfläche bleiben erhalten. Zwar entfallen ca. 200 lfm Graben, es kommen jedoch 520 lfm wieder hinzu.

Die Eingriffe betreffen Grünlandfläche, die zum Teil intensiv beweidet wird. Für entfallenden Lebensraum ist an anderer Stelle Ausgleich zu schaffen (siehe Kap. 4.3).

4.3 Ausgleichsermittlung

Es ist auf der Grundlage des gemeinsamen Erlasses von eingeschränkt besonderer Bedeutung für den Lebensraum bzw. für Boden- und Wasserhaushalt auszugehen. Intensivgrünland hat demnach allgemeine Bedeutung, sonstige Feuchtgebiete besondere Bedeutung. Da das Plangebiet teilweise von Gräben durchzogen und umgeben ist und in der Marsch ein eher hoher Grundwasserspiegel anzunehmen ist, andererseits die Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, liegt die Bewertung der Flächen zwischen den beiden genannten Kategorien. Für die Eingriffe sind beispielsweise Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen bzw. zu Feuchtgrünland zu extensivieren, um die ökologischen Funktionen, die durch die Eingriffe verloren gehen, wieder herzustellen.

Als Flächenfaktor wird angesichts der oben beschriebenen Bedeutung für die Eingriffe in die Biotopstruktur 1 zu 0,75 gewählt. Daraus ergibt sich eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen von **41.622 m²** (75 % von 55.496 m²). Für die Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt auf einer Fläche von 34.107 m² muss der übliche Ausgleichsfaktor von 0,5 gemäß Erlass erhöht werden, wenn die Ausgleichsflächen lediglich extensiviert werden. Es ist davon auszugehen, dass mit dem Ausgleich des Lebensraumverlustes in o.g. Größenordnung auch die Eingriffe durch Versiegelung ausgeglichen sein werden (die Ausgleichsfläche von 41.622 m² entspricht knapp dem 1,2fachen des Eingriffswertes).

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Bewirtschaftungsvorgaben erfolgt voraussichtlich auf gemeindeigenen Flächen (siehe Anhang 1 und 2). Es wird geprüft, ob die Flächen der Marschkoog (Flur 19, Gemarkung Tetenbüll, Flurstücke 38, 41, 42, 43) in Betracht kommen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind noch zu detaillieren.

Unberührt davon sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu beurteilen. Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten. In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn für betroffene Arten in räumlicher Nähe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, durch die die jeweilige Populationsgröße erhalten werden kann.

Zur Beurteilung der Auswirkungen wurde ein artenschutzfachliches Gutachten in Auftrag gegeben (s.o., Fußnote S. 9, Büro ALSE) und Aussagen zum Vorkommen bzw. zum Schutz von Säugetieren – namentlich Fledermäusen – Vögeln sowie Amphibien und Reptilien getroffen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Grünlandflächen zwar allgemein für Wiesenvogelarten in Betracht kommt, im vorliegenden Fall jedoch durch die intensive Be-

weidung und Bewirtschaftung als Brutrevier nur sehr eingeschränkt in Frage kommt. Brutvorkommen wurden nicht nachgewiesen, jedoch eignen sich diese Flächen als Nahrungsreviere. Bei den vorgefundenen Vogelarten (darunter auch Weißstorch, Kiebitz und Austernfischer) kann nicht ausgeschlossen werden, dass sie aus dem nahe gelegenen Wildtierpark stammen können. Empfohlen wird die ortsnahe Extensivierung von landwirtschaftlich genutzter Fläche, um neue Nahrungsräume zu schaffen sowie Sperrfristen für Eingriffsmaßnahmen durch Bauarbeiten. Mit den im Gutachten genannten Maßnahmen und Fristen können **artenschutzrechtlich relevante Konflikte mit Wiesenvogelarten vermieden**werden.
Bezüglich **Fledermausarten** konnten Vorkommen der Zwergfledermaus (besonders häufig), Mückenfledermaus (vereinzelt), Rauhautfledermaus (vereinzelt) und Breitflügelfledermaus (besonders häufig) nachgewiesen werden, Braunes Langohr und Großer Abendsegler sind ebenfalls anzunehmen. Im Geltungsbereich befinden sich keine Strukturen, die als Wochenstuben oder Winterquartiere in Betracht kämen (Großbäume, Gebäude).

Bei Begehung des Plangebietes in den Jahren 2017 und 2020 wurden vorwiegend **Gehölzbrüter** nachgewiesen. Es wurden allerdings auch seltene Vogelarten wie Weißstorch, Nilganz, Austernfischer und Kiebitz gesichtet. Bei diesen Arten kann nicht ausgeschlossen werden, dass sie aus dem nahe gelegenen Wildtierpark stammen. Dort finden sich auf Grund der dort angebotenen Nist- und Nahrungsmöglichkeiten wildlebende Tierarten ein, die nicht offiziell zum Bestand des Wildtierparkes gehören. Rote Liste Arten, die im Plangebiet gesichtet wurden bzw. auf Grund der Habitatstruktur vermutet werden können (z.B. Weißstorch, Kiebitz, Wiesenpieper), nutzen das Plangebiet eher als Nahrungsraum. Als Brutraum wurde es nicht nachgewiesen. Gehölz- und staudenbrütende Vögel sind auf Grund der vorhandenen Strukturen wahrscheinlich. Diese Strukturen (Gräben mit Schilfbewuchs, Gehälzstreifen) bleiben jedoch weitgehend erhalten, sodass keine lokale Gefährdung von Populationen besteht.
An **Amhibien** wurde der Grasfrosch nachgewiesen. Seltene Amphibien wie der Moorfrosch sind zu vermuten. **Reptilien** (Blindschleiche, Ringelnatter, Waldeidechse) können nicht ausgeschlossen werden, wurden jedoch nicht nachgewiesen.

Im Artenschutzgutachten werden Maßnahmen und Regelungen zum Schutz von Fledermäusen, Amphibien und Reptilien, die im Plangebiet nachgewiesen bzw. auf Grund der Struktur dort vermutet werden können, aufgeführt. Bei Umsetzung der im Fachgutachten genannten Maßnahmen können der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegengehalten werden. Näheres hierzu wird im Umweltbericht (Kap. 5.2.3.1 Baubedingte erhebliche Auswirkungen) beschrieben.

Der Verlust an Lebensraum ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben an anderer Stelle auszugleichen, zum Beispiel durch die Herausnahme und Extensivierung landwirtschaftlicher Flächen.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Darstellung der Planungsinhalte und -ziele

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Böhl der Gemeinde St. Peter Ording. Die Gemeinde ist ein touristischer Schwerpunkt an der Westküste. Dies hat zur Folge, dass Ferienwohnungen und Zweitwohnungen bezahlbaren Dauerwohnraum für die örtliche Bevölkerung verknappt und verteuert haben. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, hat die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 77 aufgestellt.

Die Gemeinde St. Peter-Ording hat ca. 3.951 Einwohner (Stand 31.12.2021) und gehört zum Amt Eiderstedt. Der Ortsteil Böhl liegt im Süden der Gemeinde. St. Peter Ording ist ländlicher Zentralort.

Ziel der Gemeinde ist die Ausweisung von Wohnbaufläche vor allem für junge Familien mit Kindern, aber auch Alleinlebende, Paare und Ältere sowie preissensible Haushalte. Ferien- und Freizeitwohnungen sollen ausgeschlossen werden. Dazu wird im B-Plan ein reines Wohngebiet (WR) in Verbindung mit § 22 BauGB festgesetzt. Die zunächst angedachte Ausweisung als Sonderbaufläche wurde zurückgenommen, da ein solches nur dann festgesetzt werden soll, wenn es sich eindeutig von den Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterscheidet. Im Laufe des Verfahrens kristallisierte sich heraus, dass die angestrebten Ziele sich auch durch die modifizierte Anwendung der in der BauNVO dargestellten Baugebiete und Nutzungsarten erreichen lassen. Das Plangebiet wird in Teilgebiete (TG) untergliedert, um unterschiedliche Wohnformen zu ermöglichen. So sind im TG 2 maximal 2 Wohnungen im Wohngebäude möglich bei eingeschossiger Bauweise, im TG 3 4 Wohnungen im Wohngebäude bei zweigeschossiger Bauweise und im TG 4 10 Wohnungen im Wohngebäude bei ebenfalls zweigeschossiger Bauweise. Bei ca. 64 Grundstücken können so etwa 212 Wohnungen entstehen, abhängig von der Größe der Grundstücke und der Wohnungszuschnitte. TG 1 und 1a sind Bestandsgebäude. Da ihre Größe nicht mehr den ursprünglichen Festsetzungen des benachbarten B-Plans Nr. 27 entspricht, werden diese TG übernommen und die Festsetzungen den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Durch die teilweise verdichtete und mehrgeschossige Bauweise wird die Funktion Wohnen im Plangebiet vertretbar intensiviert und somit Bodenressourcen an anderer Stelle geschont. Um Bodenversiegelungen zu minimieren, wird eine moderate GRZ von 0,25 ausgewiesen (TG 1 und TG 1a 0,2). Die Straßenbreite wird mit 5,50 bzw. 6,50 m eher schmal gehalten, um Versiegelung weiter gering zu halten. Etwa 3,4 ha können neu versiegelt werden, wovon etwas mehr als 2,6 ha auf die Wohnbebauung fallen. Vorhandene Gräben und Gehölzstrukturen bleiben weitgehend erhalten. Die Graben begleitenden Gehölzstreifen werden als Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft festgesetzt. 200 lfm Gräben, die für die notwendige Erschließung verrohrt werden müssen, stehen 520 lfm neu anzulegende Gräben gegenüber, um die Entwässerung sicherzustellen. Inmitten des Plangebietes wird zusätzlich ein Regenwasserrückhaltebecken entstehen, um die hydraulische Belastung umgebender Gewässer zu minimieren.

Etwa die Hälfte der Grundstücke bleibt der für St.Peter-Ording typischen eingeschossigen Bauweise mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach vorbehalten. In den zentraler

gelegenen Bereichen und am Böhler Weg sind auch zweigeschossige Bauweisen zulässig, um den Geschosswohnungebau zu fördern und dem Mangel an Wohnungen in der Gemeinde entgegenzuwirken. Flachdächer sind in den TG 3 und 4 zulässig, um die Höhen der Gebäude zusätzlich zu begrenzen. Für Flachdächer sind als Gründächer zu gestalten, um durch die Dachgestaltung zusätzliche Regenwasserspeicher und Verdunstungsmöglichkeiten zu schaffen, die wiederum das Kleinklima positiv beeinflussen können. Bei Anwendung von Solaranlagen auf Flachdächern können jedoch auch andere Dachmaterialien außer Gründächer verwendet werden. Das Wohnungsmarktkonzept (WMK) für die Gemeinde hat ergeben, dass zum einen der Standort Böhl prädestiniert ist für Einfamilienhäuser und Wohnungen für Ältere, aber auch, dass es in der Gemeinde an Wohnraum für Familien mit geringerem Einkommen, für Alleinlebende und Paare mangelt. Wenngleich mehrgeschossige Bauweise im WMK eher für die versorgungsnahe zentrale Lage der Gemeinde vorgeschlagen wird, so soll doch eine gewisse Durchmischung von Wohnformen in allen Ortsteilen stattfinden. Dem schließt sich die Gemeinde an und hat die Planung derart entwickelt, dass nun vom „klassischen“ Einfamilienhaus bis Wohnungen in Zweigeschossern eine größere Bandbreite an Angeboten für Wohnen möglich ist. Mit den Festsetzungen und Gestaltungsvorgaben fügt sich das Plangebiet in die Umgebungsbebauung ein. Gestaltungsvorgaben für die Hauptgebäude und Nebenanlagen sorgen für einen harmonischen Gesamteindruck und greifen die Gestaltung der Umgebungsbebauung auf. Die Bebauung mit „klassischen“ Einzelhäusern bevorzugt am Rande, die Zweigeschossigkeit eher in zentraler Lage des Plangebietes (wobei die Firsthöhe sowohl bei ein- als auch zweigeschossigen Wohngebäuden maximal 9,50 m betragen darf; Flachdächer dürfen eine Höhe von max. 7m aufweisen) sowie der weitgehende Erhalt der Gehölzstruktur binden das Plangebiet behutsam in die städtebauliche und landschaftliche Umgebung ein.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,6 ha, von denen ca. 5.000 m² bereits baulich genutzt werden (Straßen, Gebäude, Zufahrten etc.). Auf Grund des generellen Mangels an Wohnraum sieht die Gemeinde akuten Handlungsbedarf und folgt der Empfehlung des WMK, durch Durchmischung von unterschiedlichen Wohnformen eine Bandbreite von Interessengruppen anzusprechen. So werden neben klassischen Einfamilienhäusern auch Wohnungen angeboten werden, die unterschiedlichen finanziellen und räumlichen Ansprüchen gerecht werden. Es wird geprüft, die Umsetzung von Dauerwohnraum auf den gemeindeeigenen Flächen durch Erbbaurecht und entsprechende vertragliche Regelungen zu sichern.

5.1.2 Darstellung und Berücksichtigung betroffener Umweltschutzziele

5.1.2.1 Relevante Umweltschutzziele

Gesetzliche Umweltschutzziele

Für die räumliche Planung relevante gesetzliche Umweltschutzziele befinden sich in allgemeingültiger Form in den verschiedenen Fachgesetzen und speziell gebietsbezogen z.B. in Schutzgebietsausweisungen.

Relevante Ziele aus den Fachgesetzen sind insbesondere

1. der sparsame Umgang mit Grund und Boden, insbesondere bezüglich Neubebauung
2. der Schutz der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der biologischen Vielfalt sowie Eigenart und Schönheit der Landschaft
3. die Vermeidung, Minderung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie der Schutz von wertvollen Biotopen und Lebensräumen
4. der Schutz von Menschen, Natur-, Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Fachgesetzlich geschützte Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Auswirkungen auf die ca. 1 km entfernten Schutzgebiete (FFH-, EU-Vogelschutzgebiet) sind nicht zu erwarten.

Planerische Umweltschutzziele

Relevante planerische Umweltschutzziele ergeben sich insbesondere aus Raumordnung und Landschaftsplanung.

St. Peter-Ording ist als ländlicher Zentralort ausgewiesen[13] und ist somit Schwerpunkt für Siedlungsentwicklung und Wohnungsbau zur Versorgung nicht nur der eigenen Bevölkerung, sondern auch zur Deckung des regionalen Wohnbedarfs und Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus[14].

St. Peter Ording liegt zudem in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung[15]. In diesen Gebieten sollen räumliche Planungen die touristische Entwicklung und die landschaftsgebundene Erholung besonders berücksichtigen.

Die städtebauliche Entwicklung soll grundsätzlich in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen[16]. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung und neue Bauflächen sollen nur in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen[17]. Flächen im Innenbereich stehen nicht in der erforderlichen Größe zur Verfügung, weshalb die Gemeinde den östlichen Ortsrand erweitern und damit auch den Ortsrand abrunden möchte, um Wohnraum in ausreichendem Maß zur Verfügung stellen zu können. Die Erweiterungsfläche liegt innerhalb des im Regionalplan V ausgewiesenen baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes(siehe auch Kap. 2.3 Innenentwicklungspotenzial und Alternativflächen).

Landschaftsplan:

13 LEP Kap. 2.2.4; Regionalplan Kap. 6

14 Regionalplan Kap. 6.1

15 LEP Kap. 3.7.2, Regionalplan Kap. 5.4

16 LEP Kapitel 2.7

17 LEP Kapitel 2.7

Für die Gemeinde St. Peter-Ording besteht ein Landschaftsplan (Fortschreibung) aus dem Jahr 2002.[18] Dieser weist für den Ortsteil Böhl eine „überwiegend mittlere ökologische Wertigkeit“ aus. Östlich des Plangebietes befinden sich 3 historische Warften, die gemäß Landschaftsplan einen zukünftigen Ortsrand mitpägen sollen. Die Flächen westlich davon – dazu gehört auch das Plangebiet – sollten als „ortsnahe Flächen von hohem Wert für Ökologie und Landschaftserleben“ erhalten bleiben. Es ist anzunehmen, dass die Ausgangslage vor 20 Jahren eine andere war als heute. Dies hätte jedoch zur Folge, dass ein neuer Ortsrand weit abseits des jetzigen Siedlungsrandes östlich der Warften entstehen würde ohne direkten Bezug zur Siedlungsstruktur bzw. sich fingerartig in die Landschaft erstrecken würde. Dies würde nicht nur dem Anliegen landesplanerischer Absichten entgegenwirken, wonach Baugebiete möglichst an vorhandene Siedlungsstrukturen anbinden sollten, sondern auch erhebliche Eingriffe in den jetzigen Außenbereich bedeuten. Das aktuell für das B-Planverfahren erstellte Artenschutzgutachten hat keine gesetzlich geschützten Biotope oder streng geschützte Pflanzenarten im Plangebiet festgestellt. Gesetzlich geschützte Tierarten kommen vor bzw. können auf Grund der vorgefundenen Strukturen vorkommen, jedoch ist unter Einhaltung entsprechender Maßnahmen, die auf Ebene des B-Planes genauer beschrieben werden, nicht mit einer Verschlechterung der Situation lokaler Populationen zu rechnen. Das Plangebiet wird landwirtschaftlich intensiv genutzt (intensive Beweidung, Acker/Mähgras), sodass sich die Gemeinde für die Entwicklung des bestehenden Ortsrandes in direkter Anbindung an die vorhandene Ortslage entschieden hat. Die vorhandenen Warften sind von dieser Entscheidung nicht berührt. Der Standort des Plangebietes rundet nach Auffassung der Gemeinde nicht nur den Ortsrand ab und eignet sich daher besonders für die wohnbauliche Erweiterung im Siedlungsanschluss, sondern er ist vor allem mangels innerorts vorhandener geeigneter Flächen alternativlos, will die Gemeinde nicht auf weniger geeignete Flächen im Außenbereich zurückgreifen, um ihre dringlichen Ziele zu verwirklichen.

5.1.2.2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Die Planung wird unter möglichster Schonung von Natur und Landschaft erstellt. Eingriffe werden angemessen ausgeglichen.

Die gesetzlichen Umweltschutzziele werden durch Berücksichtigung der jeweiligen Belange im Aufstellungsverfahren und bei der Abwägung beachtet.

Belange von Landschaftstourismus und Erholung werden durch die Planung nicht wesentlich betroffen, da das Plangebiet keinen wesentlichen Wert in diesem Bereich besitzt.

Zur Beurteilung von Flora und Fauna wurde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten[19] in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse in diese Begründung einfließen und das Bestandteil der Unterlagen wird.

---

18 Landschaftsplan der Gemeinde St. Peter-Ording – Fortschreibung - , Dipl.-Ing. Barbara Bonin-Körkemeyer, 25917 Leck; 26.02.2002

19 Büro ALSE, Dorfplatz 3, 24238 Selent; Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz, 2017

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Beschreibung der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

5.2.1.1 Bestandsbeschreibung (Basisszenario)

Flächennutzung/Arten und Biotope

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,6 ha, von denen etwa 5.000 m² bereits versiegelt sind oder baulich genutzt werden (Gebäude, Zufahrten, Straßen, Nebenanlagen). Vorherrschend sind im Plangebiet intensiv genutzte Grünlandfläche. Ein Teil wird als Mähwiese genutzt, ein weiterer als Weideland für Robustrinder. Das Plangebiet ist von Entwässerungsgräben durchzogen. Auch an den Rändern des Plangebietes verlaufen abschnittsweise Entwässerungsgräben. Die Gräben sind mit Bäumen gesäumt und teilweise mit Schilf bewachsen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich an einem Grabenabschnitt eine Gehölzgruppe. Im Norden und Westen schließen sich Wohnsiedlungen an, im Norden grenzt das Plangebiet an die Straße „Böhler Weg“.

Für den vorliegenden B-Plan wurde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten[20] erstellt, dessen Ergebnisse nachfolgend vorgestellt werden.

Wiesenvögel: Grünlandflächen sind potentiell als Habitate geeignet für Wiesenvögel, wobei das Plangebiet auf Grund der intensiven Bewirtschaftung (Weide) und Randlage zum Siedlungsbereich im Norden und Westen wegen der Scheuchwirkung weniger als Bruthabitat in Betracht kommt. Brutvorkommen wurden auf den Grünlandflächen nicht beobachtet. Es kann allerdings als Nahrungsrevier Bedeutung haben. Es ist wahrscheinlich, dass in den vorhandenen Gehölzen und Bäumen Singvögel brüten. Während der Untersuchung wurden als gefährdete Arten u.a. Weißstorch, Kiebitz und Austernfischer gesichtet. Bei den gesichteten Arten kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass sie vom nahe gelegenen Wildtierpark stammen. Diese Arten wurden jedoch bei den Untersuchungen 2017 und 2020 nicht als Brut-, sondern als Nahrungsgäste beobachtet. Auf Grund der günstigen Bedingungen (Brutplätze, Nahrung) haben sich Wildvögel im Wildtierpark angesiedelt, ohne zwingend zum registrierten Wildtierbestand zu gehören.

Fledermäuse: Das Plangebiet ist Jagdrevier verschiedener Fledermausarten. So wurden per Horchbox Zwerg- und Breitflügelfledermaus als sehr häufig vertreten festgestellt, Mücken- und Rauhautfledermaus vereinzelt. Das Vorkommen von Braunem Langohr und Großem Abensegler ist anzunehmen. Winterquartiere oder Wochenstuben sind auf Grund fehlender Strukturen (Gebäude, große Bäume, Höhlen) auszuschließen.

Amphibien: In den Gräben wurden Grasfrösche nachgewiesen. Andere Arten, darunter auch geschützte wie etwa der Moorfrosch, sind nicht auszuschließen.

Reptilien: Reptilien wurden nicht nachgewiesen, jedoch ist das Vorkommen von Ringelnatter, Blindschleiche und Waldeidechse nicht auszuschließen.

Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

---

20 Siehe ebda

Boden

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich von Gley-Regosol (Strandwallsand) zu Dwogmarsch mit von Ton und Schluff geprägten Böden, wobei letzteres vorrangig vorhanden ist.

Bedeutung für den Naturhaushalt haben Böden vor allem als Lebensraum, als Standortmedium für Biotope sowie als Speicher (z.B. für Wasser und Nährstoffe) und Filter (z.B. für Schadstoffe).

Wasser

Im Marschgebiet, in dem das Plangebiet überwiegend liegt, ist ein geringer Grundwasserflurabstand von teilweise weniger als 1 m zu erwarten.

An den Rändern und innerhalb des Plangebiets sind EntZu diesem Ergebnis kommt auch das Bodengutachten[21], in dem zur Zeit der Untersuchung ein Grundwasserstand ab – 0,60 m verzeichnet wurde. wässerungsgräben vorhanden.

Der Wasserhaushalt ist insbesondere gegenüber Versiegelungen empfindlich, die für schnelleren Wasserabfluss und damit für eine zusätzliche hydraulische Belastung der Entwässerungsgräben sorgen, sowie gegenüber Schadstoffeinträgen, die die Gewässergüte schädigen.

Klima/Luft

Eiderstedt liegt durch die relativ exponierte Lage in der Nordsee und die vorherrschenden West- und Südwestwinde im Einflussbereich maritimen Klimas.

Der mittlere Jahresniederschlag liegt im Bereich Eiderstedts um 800 mm, die mittlere Jahrestemperatur bei ca. 8,5°C, es gibt jährlich ca. 1500 Sonnenstunden, die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt ca. 6-8 m/s, wobei selten Windstille auftritt.

Mikroklimatisch hat das weitgehend unbebaute Plangebiet aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der geringen Siedlungsdichte der Gemeinde in diesem Bereich keine wesentliche Bedeutung.

Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen im Ökosystem natürlich vielfältige Wechselwirkungen. Boden dient als Speichermedium für den Wasserhaushalt und als Standort für Vegetation, die wiederum als Lebensraum dient und z.B. durch Durchwurzelung und Verdunstung Einfluss auf Boden und Wasserhaushalt hat. Wasser dient als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen und beeinflusst entscheidend die Biotopausprägung, insbesondere in der Marsch.

Landschaft

Im Rahmen des Landschaftsbildes sollen laut Naturschutzgesetzgebung historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von charakteristischer Eigenart, Vielfalt und Schönheit geschützt und entwickelt werden. Dazu gehören einerseits die Bewahrung

21 Erdbaulabor Gerowski, Westring 8, 24850 Schuby

wertvoller Landschaftselemente als auch die Begrenzung von (Bau-)Strukturen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Beim Plangebiet handelt es sich um landschaftstypische Grünlandflächen, von Entwässerungsgräben umgeben und durchzogen. Der Ortsrand des Ortsteils Böhl, der derzeit an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze verläuft, ist durch Bebauung und Straßenflächen geprägt. Im Osten und Süden schließen sich isoliert liegende Gehöfte/-Gebäude, teilweise auf Warften stehend, an.

Auswirkungen auf Menschen/Immissionen

Die Erholungsnutzung von Natur und Landschaft wird vor allem durch das Vorhandensein und die Nutzbarkeit geeigneter, wohnortnaher Landschaftsteile sowie deren Störungsfreiheit, insbesondere in Bezug auf Immissionen, beeinflusst.

Das Plangebiet hat als Grünlandfläche keine Erholungsfunktion, da es nicht öffentlich betretbar und zudem nicht durchgängig einsehbar ist.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gemäß § 12 (2) 6 Denkmalschutzgesetz (DschG) um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 (1) DschG, unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Da jedoch zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gemäß § 14 DschG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, um keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen. Entsprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

Darüber hinaus wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DschG) verwiesen: wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer oder den Eigentümer oder die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand gegenüber dem Bestand nicht wesentlich ändern. Die für eine Bebauung/Befestigung benötigten Flächen blieben unbefestigt und könnten weiter als Grünland genutzt werden. Gräben und Gehölzstrukturen blieben unberührt. Das Plangebiet bliebe als Lebensraum erhalten. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der landschaftliche und ökologische Wertigkeit eingeschränkt.

Mangels fehlender Bauflächen und Innenentwicklungspotentiale in der erforderlichen Größenordnung bei gleichzeitig anhaltender Wohnungsbaunachfrage wäre die Siedlungsentwicklung St. Peter Ordings beschränkt oder müsste auf andere, weniger günstig gelegene Freiflächen ausweichen.

5.2.3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

5.2.3.1 Baubedingte erhebliche Auswirkungen

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird zur Errichtung von Gebäuden und Flächenversiegelung auf bisherigen Freiflächen führen. Beim Bau werden die bestehende Vegetation und die oberste Bodenschicht einschließlich der damit verbundenen Lebensräume für Tiere beseitigt. Durch die Besiedlung gehen die Flächen des Plangebiets als Nist- und Nahrungsstandorte verloren. Das Plangebiet wurde an drei Tagen zur Erfassung floristisch-faunistischer Daten begangen. Unter Pkt. 4.8 des artenschutzfachlichen Gutachtens („Flora und geschützte Biotope“) wird dargestellt, dass keine streng geschützten Pflanzenarten festgestellt wurden. Die Gräben sind als künstliche Gewässer nicht geschützt. Somit besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz nach §44 BNatSchG. Die Struktur des Plangebietes bleibt – was die Gräben, Gehölzstrukturen und Uferrandstreifen anbelangt – in weiten Teilen erhalten. Sie werden im B-Plan als Grünstreifen bzw. als Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Als Bruthabitat für **Wiesenvögel** konnte das Plangebiet im o.g. artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht identifiziert werden. Vertikale Strukturen (Bäume, Gehölze) sowie hoch bewachsene Randzonen der Gräben behindern zudem die freie Sicht und stellen bevorzugte Ansitzplätze für Beutegreifer dar. Brutvorkommen wurden nicht festgestellt. Bei den gesichteten Wiesenvogelarten kann nicht ausgeschlossen werden, dass sie aus dem nahe gelegenen Wildtierpark stammen. Es ist zu vermuten, dass Wildtiere sich wegen der günstigen Gegebenheiten (Nistplatzangebot, Nahrungsangebot) im Park angesiedelt haben und weniger wegen der Qualität der Grünflächen im Plangebiet. Insbesondere Nahrungshabitate für Wiesenvogelarten (z.B. Kiebitz, Austernfischer) können aber verloren gehen. Angesichts des großen Angebots weitgehend ungestörter Lebensräume in der Umgebung dürften aller Wahr-

scheinlichkeit nach keine lokalen Populationen insgesamt gefährdet sein, zumal das Nahrungsraumpotential durch lebensraumverbessernde Maßnahmen im selben Naturraum durch Nutzungsextensivierung von Grünlandflächen, evtl. biotopgestaltende Maßnahmen zu Vernässung u.ä. ausgeglichen wird. Allerdings können die Auswirkungen in Form von Scheuchwirkungen auch Brutreviere auf angrenzenden Flächen betreffen. Die Potenzialanalyse geht von einem „worst case scenario“ aus, bei dem anhand der Biotopstrukturen das Vorkommen bestimmter Arten angenommen wird, ohne deren Nachweis im Einzelnen zu erbringen. Die Maßnahmen orientieren sich an diesem angenommenen Vorkommen von Arten anhand der vorgefundenen Biotopstruktur, die damit umfassender sein können, als würde man sich lediglich auf einzelne, nachgewiesene Arten beschränken.

Wenngleich der Großteil der Gehölzstrukturen erhalten bleibt, können Störungen durch Baumaßnahmen während der Brutsaison von **Gehölzbrütern** nicht ausgeschlossen werden. Es sind daher zeitliche Fristen für Eingriffe zu beachten, die weiter unten genannt werden.

Für **Fledermäuse** wird der Habitatraum ebenfalls verändert, allerdings können auch Siedlungsflächen als Nahrungsraum dienen, so dass keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Nist- oder Überwinterungsstätten sind aufgrund der Flächenausprägung nicht betroffen, da nicht vorhanden. Gemäß artenschutzfachlichem Gutachten sind Maßnahmen zu treffen, die die lokale Population unterstützen. Die Maßnahmen werden im Kapitel 5.2.4 beschrieben[22]. Einige Fledermausarten finden auch in Gärten ihr Nahrungsrevier, sodass im Zusammenhang mit der weiträumigen Umgebung eine Gefährdung lokaler Populationen ausgeschlossen werden kann.

In die Entwässerungsgräben wird teilweis eingegriffen. Auf 100 m Länge wird jedoch ein Graben verschoben. Insgesamt werden in der Bilanz ca. 320 lfm Graben neu angelegt, um das Plangebiet zu entwässern (der Verfüllung von 200 m Graben für Erschließung und bessere Bebaubarkeit stehen 520 m Neuanlage gegenüber). Bis auf kurze Verrohrungen im Bereich von Straßenüberführungen bleiben diese Biotope erhalten, so dass auch keine wesentliche Auswirkungen auf vorhandene lokale **Amphibienpopulationen** zu erwarten sind. Für **Reptilien** brechen durch die Bebauung feuchtere Bereiche mit höherer Vegetation in Wechsel mit trockeneren Strukturen weg. Reptilien konnten im Plangebiet jedoch nicht nachgewiesen werden, sind aber auch nicht auszuschließen.

Das Gutachten nimmt an, dass geschützte Amphibien wie der Moorfrosch sowie Reptilien auf Grund der vorgefundenen Strukturen vorkommen können und hat darauf seine Schutzmaßnahmen gegründet. Der Nachweis dieser Arten würde vermutlich zu keinem anderen Ergebnis führen.

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wurden in ihrer Stellungnahme keine weiteren naturschutzfachlichen Untersuchungen für erforderlich gehalten.

In Ergänzung sind bei Bedarf vor Eingriffen geeignete Maßnahmen zum Schutz von Amphibien/Reptilien zu treffen (z.B. Schutzzäune kurz vor und während Bauarbeiten, Umsetzen von Individuen, Vergrämung).

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Ein Bauleitplan, der Vorhaben zulässt, die diese Schutzvorschriften verletzen würden, ohne dass die Voraussetzungen für eine Be-

22 „Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG“, 2017; Büro ALSE, Dorfplatz 3, 24238 Selent, Seiten 19, 20

freiung von diesen Vorschriften gegeben sind, ist nicht vollzugsfähig. In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist jedoch geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn für betroffene Arten in räumlicher Nähe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, durch die die jeweilige Populationsgröße erhalten werden kann.

Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten.

Es wird davon ausgegangen, dass durch Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen sowie den unter 5.2.4 dargestellten Maßnahmen artenschutzrechtlich relevante Tatbestände vermieden werden, so dass die Planung mit § 44 BNatSchG konform umgesetzt werden kann.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die überbauten und versiegelten Flächen werden dem natürlichen Stoffaustausch des Boden- und Wasserhaushalts aber weitgehend entzogen. Auch als Puffer und Speicher können die Böden nicht mehr dienen. Niederschlagswasser wird von bebauten und versiegelten Flächen schneller in die Oberflächengewässer abgeführt. Es werden jedoch zur kontrollierten Entwässerung zusätzlich Gräben sowie ein Rückhaltebecken innerhalb des Plangebietes eingerichtet. Durch die Bautätigkeit und ggf. Baugrundverbesserungen kann die oberste Bodenschicht beseitigt und/oder verändert werden.

Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima können indirekt durch Beseitigung von Vegetation und die Anlage versiegelter und bebauter Flächen entstehen. Dadurch geht einerseits die klimatische Ausgleichsfunktion der Pflanzen verloren, andererseits wird das Mikroklima durch erhöhte Wärmeabstrahlung befestigter Flächen negativ beeinflusst. Aufgrund der geringen Bedeutung für das lokale Kleinklima sind diese Auswirkungen jedoch gering.

Es können insgesamt bis zu ca. 34.107 m² neu versiegelt werden (siehe Kapitel 4.2 der Begründung).

Das Landschaftsbild wird durch neue Gebäude verändert, das Gewicht der Bebauung nimmt gegenüber der freien Landschaftsfläche zu. Durch Höhenbegrenzung, Gestaltungsvorgaben sowie vorhandene Gehölzstrukturen wird das Plangebiet in die Umgebung eingebunden.

Baubedingte Emissionen (Lärm, Staub) werden nur kurzfristig und begrenzt auftreten. Erhebliche Belästigungen entstehen mangels schutzwürdiger Nutzungen nicht.

Es werden übliche Baustellenabfälle entstehen, die durch den Bauherrn bzw. die ausführenden Unternehmen der geordneten Entsorgung zugeführt werden.

Weitere erhebliche baubedingte Auswirkungen entstehen nicht. Auswirkungen auf die ca. 1 km entfernten Schutzgebiete (FFH-, EU-Vogelschutzgebiet) sind nicht zu erwarten.

5.2.3.2 Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen

Mit der Realisierung von Wohnbauflächen wird zusätzlicher Ressourcenverbrauch entstehen (Baumaterialien, Wasser, Energie). Dies kann nicht näher beziffert werden, wird sich aber äquivalent zur ansiedelnden Wohnbevölkerung entwickeln, der relative Ressourcenverbrauch je Wohneinheit wird sich also durch die Planung nicht wesentlich ändern.

Betriebsbedingte Emissionen (v.a. Lärm, Treibhausgase) aus dem Plangebiet sowie Abfälle werden sich im Vergleich zum jetzigen Zustand ebenfalls nur im Rahmen zusätzlicher Wohnbevölkerung proportional verändern. Dadurch kann auch zusätzlicher Verkehr zum Plangebiet gelenkt werden, der im üblichen Rahmen eines Wohngebietes zu erwarten ist. Aufgrund der Lage und fehlender empfindlicher Nutzungen in der Umgebung werden dadurch keine erheblichen Belästigungen verursacht.

Die Gefahr eines Schadstoffeintrages in Boden oder Gewässer besteht aufgrund der vorgesehenen Nutzungsart nicht.

Weitere erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen entstehen nicht. Auswirkungen auf die ca. 1 km entfernten Schutzgebiete (FFH-, EU-Vogelschutzgebiet) sind nicht zu erwarten.

5.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Der zulässige Versiegelungsgrad wird mit einer GRZ von 0,25 (Ausnahme Bestandsgrundstücke TG 1 und 1a mit einer GRZ von 0,2) auf das nötige Maß reduziert.

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt muss eine Ausgleichsfläche von 41.622 m² Größe bereitgestellt werden. Hierfür stehen gemeindeeigene Flächen zur Verfügung. Es handelt sich um Flächen der Marschkoog (Flur 19, Gemarkung Tetenbüll, Flurstücke 38, 41, 42, 43), die aktuell mit der unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der Modalitäten abgestimmt werden.

Um Verbotstatbestände (Störung, Tötung, Beschädigung) auszuschließen bzw. zu minimieren, sind gemäß Fachgutachten nachfolgende **Maßnahmen** durchzuführen:

- Für die Beseitigung von Vegetation sowie Umbruch von Grünland ist eine Sperrfrist vom 01.März bis 01.Oktober angesetzt. Abweichungen von der Frist bedürfen der Zustimmung durch die zuständige UNB.
- In der Reproduktionszeit der Amphibien vom 15.März bis 15. August sind Bodenarbeiten zu unterlassen.
- Anbringen von Fledermaus-Doppelquartierkästen (nähere Ausführung s.u.)
- Extensivierung benachbarter Grünflächen
- Festsetzen eines 5 m breiten Schutz- und Rückzugstreifens für Amphibien und Reptilien entlang der Gewässer (dieser wurde im B-Plan in Abstimmung mit der UNB festgesetzt). Ergänzt werden können diese Streifen mit Gebüsch, Steinhaufen, Totholz oder magerem Rohboden zur Entwicklung von Spontanvegetation
- naturnahe Anlage des Regenwasserrückhaltebeckens

Da sich durch die Siedlungserweiterung der Weg der Fledermausquartiere zum Nahrungsrevier verschiebt, sind zur Förderung der vorhandenen Populationen am neuen Siedlungsrand 10 Fledermaus-Doppelquartierkästen anzubringen. Die Quartiere[23] sind fachlich korrekt an Großbäumen oder Gebäuden am südlichen und östlichen Plangebietrand anzubringen. Als Standorte sollen Häuser und/oder Bäume am südlichen und östlichen Plangebietsrand gewählt werden. Die regelmäßige Kontrolle und Pflege der Nistkästen wird von der Gemeinde übernommen.

23 geeignet sind beispw. Flachkästen des Typs 1FF der Firma Schwegler

Als Ausgleichsmaßnahme für die eingeschränkte Nahrungsfunktion des Plangebietes für Fledermaus- und Vogelarten wäre eine Extensivierung der benachbarten Grünlandflächen zur Förderung des Artenreichtums und der Insektenvorkommen wünschenswert. Durch Ein- oder Durchgrünungselemente auf dieser Fläche entstünden windgeschützte Bereiche, die ein Bejagen der Insekten vereinfachen und gleichzeitig Brutplätze für Vögel bieten würden. Dies kann evtl. im Zusammenhang mit den erforderlichen Retentionsflächen kombiniert werden und ist im Zuge der Umsetzung der Retentionsmaßnahme zu prüfen.

Zur Entspannung der Entwässerungssituation werden außerhalb des Plangebietes eine Retentionsfläche angelegt. Diese Retentionsfläche in einer Größe von ca. 8.480 qm ist südöstlich außerhalb des Plangebietes auf einem Teil des Flurstücks 115/2, Flur 11, Gemarkung St. Peter-Ording vorgesehen (siehe Anhang 3).

5.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Innenpotenzial

Innenpotenziale der erforderlichen Größenordnung sind in St. Peter-Ording nicht vorhanden sind. St. Peter-Ording ist ein touristischer Schwerpunkt an der Westküste. Entsprechend hat sich in der Vergangenheit durch Ferien- und Zweitwohnungen die Situation für die örtliche Bevölkerung hinsichtlich bezahlbaren und verfügbaren Wohnraums zunehmend verschärft. Daher sieht die Gemeinde die Notwendigkeit, Dauerwohnraum insbesondere für Familien mit Kindern zur Verfügung zu stellen, um Abwanderungstendenzen auf Grund von Wohnungsknappheit und der demografischen Entwicklung entgegenzuwirken. Für das vorliegende Vorhaben mit ca. 212 Wohneinheiten kommt nur die Entwicklung im Siedlungszusammenhang in Ortsrandlage in Betracht. „Flächenpotenziale stehen fast ausschließlich in den Ortsrandlagen zur Verfügung“ ist auch die Aussage des Wohnungsmarktkonzeptes (WMK)[24], dass 2020 gemeinsam für die Gemeinden St. Peter-Ording und Tating erstellt wurde, um die gegenwärtigen und künftigen Bedarfe auf dem Wohnungsmarkt zu anlysieren. zu wohnbaulichen Entwicklungen der beiden untersuchten Gemeinden (S. 70). Das WMK gibt einen umfassenden Überblick über die wohnbauliche Situation und Perspektive der Gemeinde St. Peter-Ording. So wird ein Neubaubedarf von 310 bis 390 Wohnungen bis 2025 bzw. von 490-620 bis zum Jahr 2035 prognostiziert. Ein Ziel der Gemeinde ist, die Wohnfunktion außerhalb der touristischen Schwerpunkte von St. Peter-Bad, St. Peter-Dorf und St. Peter-Ording zu zentrieren. Der Ortsteil Böhl ist weniger vom Tourismus als vom Wohnen geprägt und daher besonders für Wohnfunktion geeignet.

Innerorts sind auf Grund der Größenordnung des Plangebietes (ca 7,6 ha) entsprechende Flächen nicht vorhanden. Vereinzelt mögen kleinere Baugrundstücke innerorts vorhanden sein, jedoch stehen diese der Gemeinde nicht zur Verfügung, da die Eigentümer nicht verkaufsbereit sind. Zudem wäre die Größenordnung bei weitem nicht ausreichend. Somit stehen einerseits Flächen im Innenbereich in adäquater Größenordnung nicht zur Verfügung, andererseits besteht ein hoher Druck nach Ausweisung von Wohnbauflächen für die örtliche Bevölkerung. Für St. Peter-Ording kann dies nur bedeuten, dass in Ortsrandlage Flächen ausgewiesen werden müssen, um das Projekt in der benötigten Größenordnung verwirklichen zu können. Dies wird auch durch die Übersichtskarte

24 „Wohnungsmarktkonzept für die Gemeinden Tating und St. Peter-Ording – Ergebnisbericht 2020“, GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH/Hamburg

des WMK bestätigt, wonach Flächenpotenziale eher in der Randlage vorhanden sind (S. 72). Die Verteilung eines ähnlich großen Wohnkontingents auf kleinteilige Flächen ist zeitlich, finanziell (auf Grund höheren Planungsaufwandes) sowie auf Grund fehlender geeigneter oder der Gemeinde nicht zur Verfügung stehender Flächen nicht zielführend. Die Gemeinde möchte ein zusammenhängendes größeres Wohngebiet erschaffen, da angesichts der großen Nachfrage dringender Handlungsbedarf besteht. Für das geplante Wohngebiet des B-Plans 77 liegen der Gemeinde bereits jetzt über 280 Bewerbungen vor. Davon sind über 100 Bewerber Familien mit Kindern. Diese hohe Nachfrage übersteigt bereits jetzt das Angebot des B-Plans mit geplanten ca. 64 Grundstücken und ca. 212 möglichen Wohnungen.

Planerische Voraussetzungen für eine Siedlungserweiterungsfläche für St. Peter Ording sind eine ausreichende Größe, eine gute Erschließbarkeit und die Möglichkeit der direkten Anbindung an den Ortskern. Insbesondere der letzte Punkt lässt das Plangebiet geeigneter erscheinen als andere Flächen am Ortsrand. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Regionalplan V dargestellten Baugrenzen.

Hinzu kommt, dass alle anderen Ortsrandflächen eine vergleichbare Ausgangsstruktur aufweisen, die Auswirkungen also ähnlich wären. Mit dem neuen Baugebiet kann jedoch eine Lücke im Siedlungsbild geschlossen und die Ortslage kompakt und zusammenhängend weiterentwickelt werden.

Alternativflächen

Alternativflächen für die geplante Einfamilienhausbebauung stehen ebenfalls nicht zur Verfügung. Es käme zwar eine größere Grundstücksfläche auf der jetzigen Fläche des Bauhofes theoretisch in Betracht, jedoch ist die Auslagerung des Bauhofes und die Nach-/Umnutzung für Wohnungsbau eine langfristige Entwicklungsperspektive. Für den akuten Bedarf ist die Fläche nicht geeignet. Eine weitere potenzielle Fläche ist südlich der Wittendüner Allee und östlich des Olsdorfer Sielzuges gelegen, jedoch ist diese künftigem Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhäusern vorbehalten, da diese Fläche näher am Versorgungszentrum liegt. Für die Realisierung dieses Vorhabens hat die Gemeinde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben sowie einen Förderantrag im Rahmen des Sonderprogramms „Neue Perspektive Wohnen“ gestellt, der mittlerweile bereits genehmigt wurde. Damit entspricht die Gemeinde der Empfehlung des WMK, wonach Mehrfamilienhäuser hinsichtlich der angesprochenen Bevölkerungsgruppe (Senioren, Geringerverdienende) möglichst zentral in der Nähe von Versorgungszentren entstehen sollten. Mit dem geplanten Wohngebiet spricht die Gemeinde u.a. junge Familien an, die Wohneigentum bilden möchten. Aber auch andere Interessengruppen mit unterschiedlichen Wohnansprüchen und Möglichkeiten werden angesprochen. Vornehmlich wird auf mobile, sich selbst versorgende Personengruppen abgezielt, sodass die Entscheidung für die Wohnraumentwicklung für diese Bevölkerungsgruppe auf den Randbereich des Ortsteils Böhl mit einem geringeren Nahversorgungsangebot fiel.

5.2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen

Zu berücksichtigende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen sind für die Art der geplanten Nutzung nicht bekannt.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurde i.W. auf vorhandene Quellen und Planwerke zurückgegriffen, da diese in der für die Planung ausreichenden Detailschärfe vorliegen.

Zur Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf Arten und Biotope wurde eine artenschutzfachliche Untersuchung angefertigt[25], die auf einer Potentialabschätzung anhand von Datenrecherchen, fachlichen Einschätzungen der Habitateignung und drei Ortsbegehungen mit Kartierungen sowie dem Einsatz von Horchboxen beruht.

Zusätzlich wurde ein Bodengutachten erstellt.[26]

5.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen der Planung sind in erster Linie baubedingt und entstehen durch Gebäude und Flächenversiegelungen. Diese können bei Errichtung der Anlagen im Rahmen der üblichen bauordnungsrechtlichen Verfahren überwacht werden. Nach der Erstellung der baulichen Anlagen ist eine weitere Überwachung nicht erforderlich.

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde St. Peter Ording an der Westküste der Halbinsel Eiderstedt beabsichtigt die Ausweisung eines reinen Wohngebietes, um die weitere Siedlungsentwicklung zu sichern und in einem touristischen Schwerpunkt Wohnraum für die örtliche Bevölkerung vorzuhalten. Die zunehmende Anzahl an Ferien- und Zweitwohnungen hat zu einer dramatischen Verknappung und Verteuerung von Dauerwohnraum geführt, dem die Gemeinde mit dem reinen Wohngebiet entgegenwirken möchte. Damit entspricht die Gemeinde auch dem Ergebnis des 2020 erstellten Wohnungsmarktkonzeptes, das Handlungsbedarf unter anderem im Sektor des Wohnraumbedarfs für Familien mit Kindern, aber auch preissensiblen Haushalten und Älteren sieht. In der erforderlichen Größenordnung sind Innenpotenziale nicht vorhanden, sodass für die Erweiterung auf Außenbereichsflächen zurückgegriffen werden muss. Die Erweiterungsfläche liegt innerhalb des im Regionalplan V ausgewiesenen baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes.

Die Wohngebiets-Erweiterung kann direkt an den Ortskern angeschlossen werden und wird an bestehende Erschließungen angegliedert, um den Aufwand zu minimieren.
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,6 ha, wovon ein geringer Teil bereits bebaut ist.
Es sind ca. 64 neue Baugrundstücke für ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geplant mit insgesamt geschätzt 212 Wohnungen.
Die Planung verursacht Umweltauswirkungen insbesondere durch Bebauung und Versiegelung, die auf den Bauflächen sowie Straßen zugelassen wird. Dadurch wird in Boden- und Wasserhaushalt eingegriffen sowie Vegetation und Tierwelt (z.B. Vögel und Frösche) beseitigt bzw. vertrieben.

---

25 Büro ALSE, Dorfplatz 3, 24238 Selent; Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz, 2017

26 Erdbaulabor Gerowski, Westring 8, 24850 Schuby

Für diese Auswirkungen werden Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle durchgeführt, indem zum Beispiel landwirtschaftliche Fläche extensiviert wird. Hierfür stehen gemeindeeigene Flächen zur Verfügung.

Tabelle 3: Übersicht der erheblichen Umweltauswirkungen

Maßnahme	**Auswirkung**	**Berücksichtigung in der Planung**
Umgestaltung von Grünlandflächen einschließlich Errichtung neuer Gebäude und Flächenversiegelung (Neuversiegelung ca. 34.107 m²)	Zerstörung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen	Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von 41.622 m²
	Eingriffe in Bodenschichten	
	Störung des natürlichen Wasserhaushalts	
	Veränderung des Landschaftsbilds	

5.3.4 Quellenangaben

Dem Umweltbericht liegen folgende Quellen, die für Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, zu Grunde:

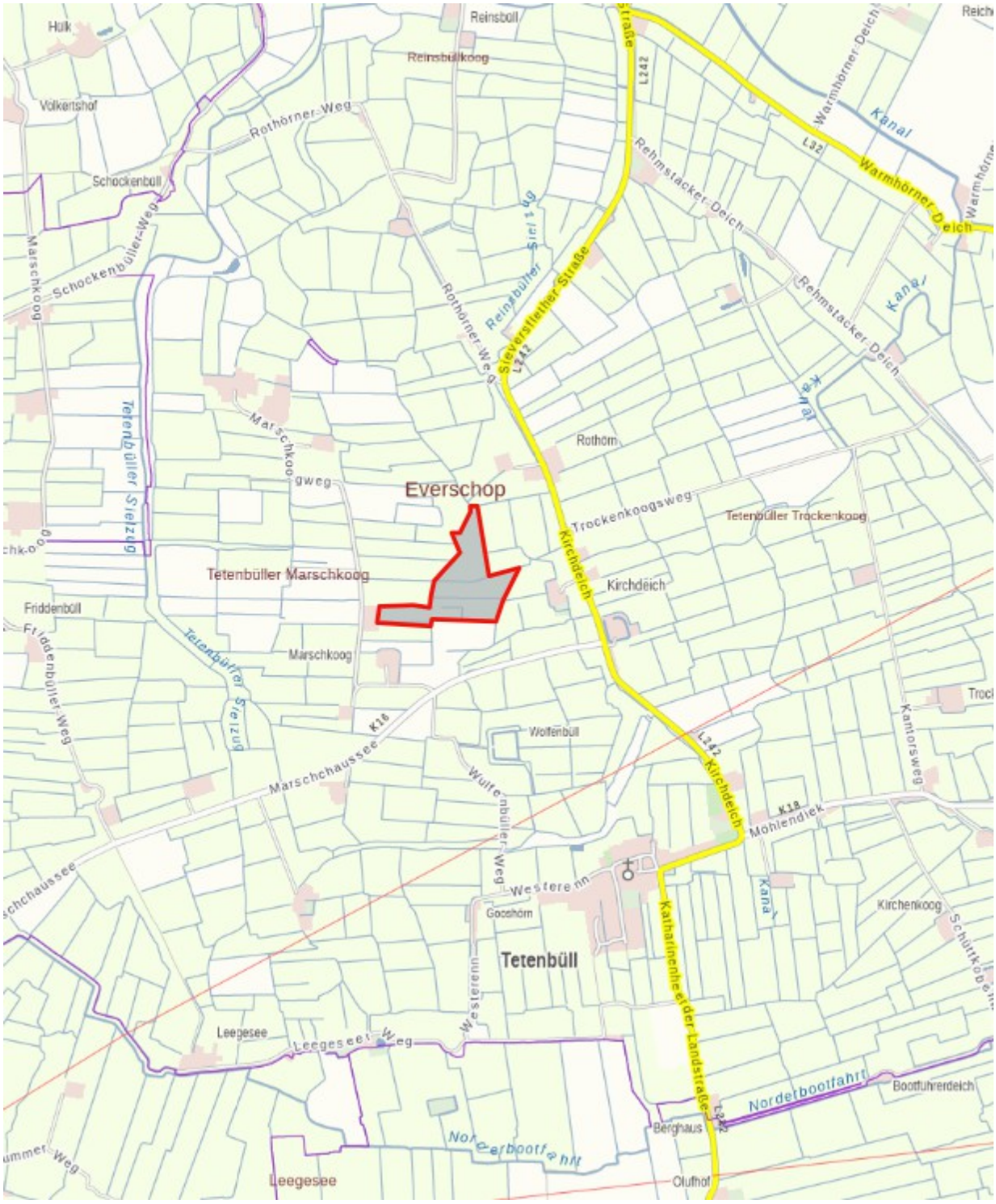
- Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (www.umweltdaten.landsh.de)
- Hochwasserkarten Schleswig-Holstein (www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de)
- Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Bd 5 Brutvogelatlas; Berndt, Koop, Struwe-Juhl; Wachholtz Verlag, 2003
- Neuer Biologischer Atlas, Heydemann; Wachholtz Verlag 1997
- ALSE, Selent; Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG, 2017
- Wohnungsmarktkonzept; GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg; 2020
- Bodengutachten; Erdbaulabor Gerowski, Schuby; 18.03.2019
- Landschaftsplan der Gemeinde St.Peter-Ording, 2002
- Ortsbesichtigung

6 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan (B-Plan) liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

5. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
6. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
7. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBL.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
8. Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
9. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. S. 162)
10. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVOBl. Schl.-H., S.8)
11. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)
12. Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 11. Oktober 2002 (Amtsbl. 2002, 747)

Anhang 1 – Ausgleichsflächen (Übersichtsplan)



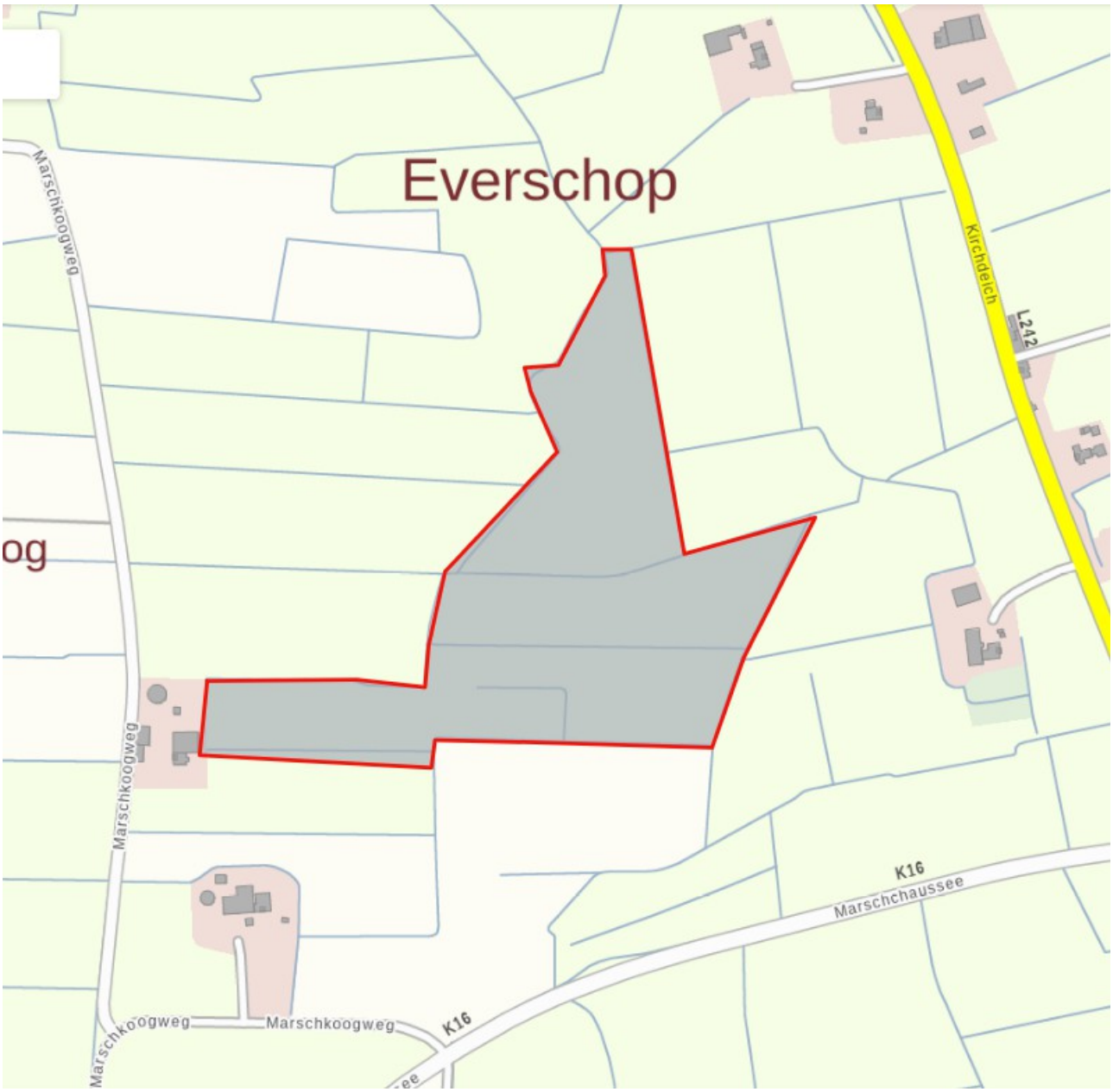
Karte ohne Maßstab

Potenzielle Ausgleichsflächen Gemarkung Tetenbüll; Gesamtgröße 98.739 qm

Zu leistender Ausgleich: 41.622 qm

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Sankt Peter-Ording

Anhang 2 – Ausgleichsflächen (Detailplan)



Karte ohne Maßstab

Potenzielle Ausgleichsflächen Gemarkung Tetenbüll; Gesamtgröße 98.739 qm

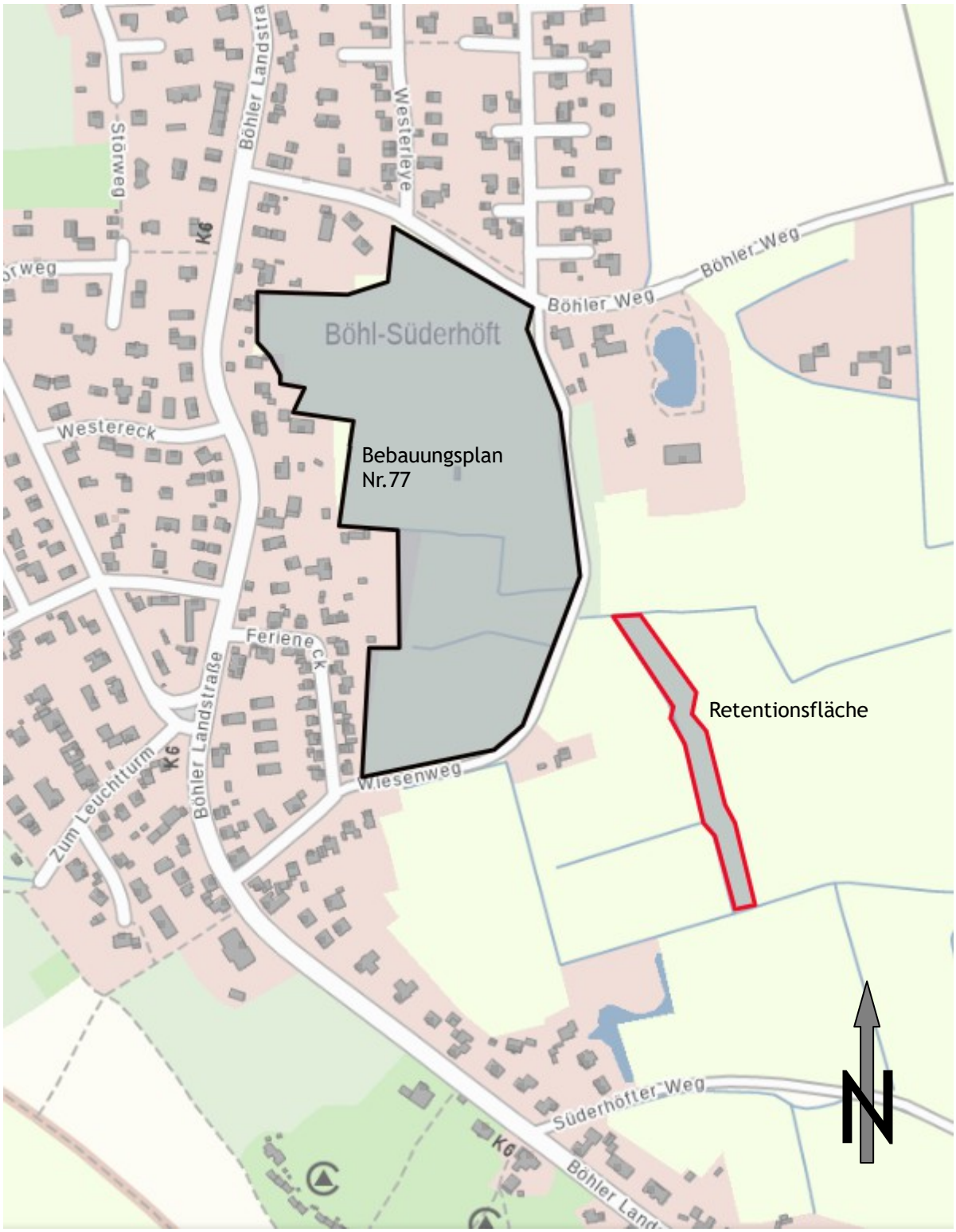
Flurstücke 1622-19-38/41/42/43, Gemarkung Tetenbüll

Lagehinweis: Marschkoog

Zu leistender Ausgleich: 41.622 qm

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Sankt Peter-Ording

Anhang 3 – Retentionsfläche



Karte ohne Maßstab

Prinzipskizze Retentionsfläche (Gesamtgröße ca. 8.480 qm)

Teilfläche Flurstück 115/2, Flur 11, Gemarkung St. Peter-Ording