



**Gemeinde St. Peter-Ording**  
**Ortsteil Böhl**  
**Begründung**  
zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans  
für das Gebiet südlich Böhler Weg  
und östlich Böhler Landstraße (K 6)

Stand Juli 2022

Verfasser:  
Planungsbüro Sven Methner  
Zingelstraße 50, 25704 Meldorf  
Tel. 04832/9719779, [post@planungsbuero-methner.de](mailto: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.....	5
2.4	Landschaftsplan.....	7
2.5	Flächennutzungsplan (FNP).....	7
3	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	7
3.1	Erschließung/Entwässerung.....	8
3.2	Denkmalschutz.....	9
4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	9
4.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	10
4.2	Eingriffsermittlung und -bewertung.....	10
4.3	Ausgleichsermittlung.....	10
5	Umweltbericht.....	11
5.1	Einleitung.....	11
5.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	13
5.3	Zusätzliche Angaben.....	20
6	Rechtsgrundlagen.....	23

## 1 Einleitung

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils St. Peter-Böhl, Gemeinde St. Peter-Ording, und grenzt direkt an Wohngebiete im Westen an. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 7 ha. Nach Norden und Westen ist 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. 60-65 Grundstücken (ca. 240 Wohneinheiten). Das Wohnungsmarktkonzept für St. Peter-Ording (WMK)<sup>1</sup> 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 Dünetherme 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 Gästefluktuations (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 eine Wohnbaufläche ausweisen, in der auf Bebauungsplanebene (B-Plan) Ferienwohnen ausgeschlossen wird. 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. 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 an-

---

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

gebunden und mit dem Plangebiet aufgrund der an drei Seiten bereits vorhandenen Bebauung der Ortsrand neu gestaltet und abgerundet 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. Auf der B-Planebene werden die Voraussetzungen geschaffen, um diesen Ansatz der sozialen Durchmischung und der unterschiedlichen Wohnformen zu konkretisieren.

## 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<sup>2</sup> 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<sup>3</sup>.

St. Peter-Ording liegt zudem in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung<sup>4</sup>.

Die städtebauliche Entwicklung soll grundsätzlich in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen<sup>5</sup>. 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 ausreißendem Maß zur Verfügung stellen zu können. Alternativflächen stehen ebenfalls nicht zur Verfügung, um kurzfristig Wohnbaufläche zur Verfügung stellen zu können (nähere Ausführungen hierzu siehe Kapitel 2.3). Die Erweiterungsfläche liegt innerhalb des im Regionalplan V ausgewiesenen baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes.

Parallel wird der Bebauungsplan Nr. 77 aufgestellt.

---

2 LEP Kap. 2.2.4; Regionalplan Kap. 6

3 Regionalplan Kap. 6.1

4 LEP Kap. 3.7.2, Regionalplan Kap. 5.4

5 Kapitel 2.7 LEP

## 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. So prognostiziert das WMK für Ortsteile ausgeprägter Zentralität - hierzu zählen die Ortsteile Dorf 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 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 dazu beitragen, die Wohnungsmarktlage mit dem vorliegenden Plangebiet zu entspannen. Auf Grund des generellen Mangels an Wohnraum sieht die Gemeinde akuten Handlungsbedarf und folgt der Empfehlung des WMK, in dem weniger touristisch bedeutsamen Ortsteil Böhl in Randlage eine Wohnbaufläche auszuweisen, die neben der Zielgruppe Familie weitere Interessengruppen anspricht. Es ist jedoch bereits jetzt abzusehen, dass auch diese Fläche voraussichtlich nicht ausreichen wird, da bereits jetzt die Nachfrage nach Wohnraum deutlich höher ist als das Angebot.

## 2.3 Innenentwicklungspotenzial und Alternativflächen

### Innenpotenzial

Innenpotenziale der erforderlichen Größenordnung sind in St. Peter-Ording nicht vorhanden. 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, Flächen für Dauerwohnraum zur Verfügung zu stellen, um Abwanderungstendenzen auf Grund von Wohnungsknappheit und der demografischen Entwicklung entgegenzuwirken. Für die wohnbauliche Entwicklung kommt derzeit 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)<sup>6</sup>. 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

---

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

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 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 aktuell 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. 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 eine größere Wohnbaufläche ausweisen, da angesichts der großen Nachfrage dringender Handlungsbedarf besteht. Für den parallel erstellten Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 77 liegen der Gemeinde bereits jetzt über 280 Bewerbungen insbesondere für Einfamilienhäuser vor.

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.

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 künftigen 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 der FNP-Änderung zudem der Ortsteil abgerundet werden kann.

## **2.4 Landschaftsplan**

Für die Gemeinde St. Peter-Ording besteht ein Landschaftsplan (Fortschreibung) aus dem Jahr 2002.<sup>7</sup> 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 mitpügen 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), so dass 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.

## **2.5 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen. Für den Flächennutzungsplan wird die 20. Änderung durchgeführt. Parallel wird der B-Plan Nr. 77 aufgestellt.

## **3 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Mit der Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche 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 GEWOS) bezahlbaren und bedarfsorientierten Dauerwohnraum für die örtliche Bevölkerung zu schaffen. Zu diesem Zweck stellt sie parallel den B-Plan Nr. 77 auf. Da anderweitig im Ortskern keine größeren zusammenhängenden Flächen mehr existieren, ist die Ausweisung von Fläche am Ortsrand in direkter Anbindung an Wohnsiedlungen geplant. Die Fläche befindet sich innerhalb der im Regionalplan V ausgewiesenen Baugebietsgrenze. Es sollen insbesondere junge Familien angesprochen werden, in geringem Umfang sollen auch nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe-

---

<sup>7</sup> Landschaftsplan der Gemeinde St. Peter-Ording - Fortschreibung - , Dipl.-Ing. Barbara Bonin-Körkemeyer, 25917 Leck; 26.02.2002

be sowie Räume für freie Berufe zulässig sein, um den Bewohnern auch die Kombination mit Nutzungsarten der definierten Baugebiete gemäß der BauNVO zu ermöglichen.

Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche wird die Bebauung von landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (Weide) vorbereitet, die in enger Anbindung an vorhandene Siedlungsstrukturen erfolgt. Lebensraum geht verloren und es finden Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt statt. Eingriffe sind an anderer Stelle auszugleichen.

### **3.1 Erschließung/Entwässerung**

#### **Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße Böhler Weg im Norden und über den Wiesenweg im Süden. Beide Straßen münden in die Böhler Landstraße (K6) im Westen. Durch die vorliegende Planung wird zwar zusätzlicher Verkehr generiert, dieser führt jedoch aus Sicht der Gemeinde nicht zu einer Überlastung des vorhandenen Verkehrsnetzes. Das Plangebiet wird über zwei Zufahrtsstraßen an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden und trägt so zu einer Entzerrung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens bei.

#### **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 hydraulisch zu entlasten und die Entwässerung innerhalb eines Plangebietes sicherzustellen.

Das Plangebiet wird derzeit über ein Grabensystem entwässert. Durch die durch Bebauung entstehende Neuversiegelung verschärft sich die Entwässerungsproblematik, die insbesondere auf der Halbinsel Eiderstedt - geprägt durch hohe Grundwasserstände und bedingt aufnahmefähige Marschböden sowie eine flache Topografie etwa auf Meeresspiegelhöhe - zentral ist.

Eine Versickerung ist auf den Marschböden naturgemäß nur sehr eingeschränkt möglich. Das vorliegende Plangebiet wird über ein Grabensystem (Stufensystem) entwässert. Zusätzlich kann anfallendes Regenwasser in einem Regenwasserrückhaltebecken zurückgehalten werden, sollten die Kapazitäten der Gräben z.B. bei Starkregenereignissen nicht ausreichen. Vorhandene Gräben werden zusätzlich aufgeweitet, wo es möglich ist. So wird erreicht, dass Regenwasser innerhalb des Plangebietes zunächst verbleibt und sukzessive weitergeleitet werden kann bzw. innerhalb der Gräben versickert/verdunstet. Zusätzlich sind Rigolen/Zisternen auf Privatgrundstücken vorgesehen, um Spitzenereignisse zunächst aufzufangen und zu sammeln, bevor sie weitergeleitet werden bzw. versickern. Außerhalb des Plangebietes wird der Zuggraben, in den letztlich das restliche Wasser gedrosselt eingeleitet wird, an geeigneten Stellen aufgeweitet, um zusätzlichen Retentionsraum zu schaffen. Die Entwässerung wird auf Ebene des B-Plans mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt, die Einleitgenehmigung wurde in Aussicht gestellt.

Schmutzwasser wird mittels Pumpanlagen aus dem Plangebiet in vorhandene Kanäle außerhalb des Plangebietes geleitet. Die Kapazitäten der Kläranlage sind ausreichend, um die zusätzliche Last aufzunehmen. Näheres hierzu wird auf Ebene des B-Plans erläutert.

Diese Lösungen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 77 geprüft und konkretisiert und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass wasserrechtliche Belange der Planung nicht entgegenstehen.

### **3.2 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. 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.

## **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 die FNP-Änderung werden Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen. Diese Eingriffe sind Umsetzung der Planung zur Wohnbauflächenerweiterung unvermeidlich. Innerorts sind keine Flächen in vergleichbarer Größenordnung vorhanden. Andere Standorte sind mit nicht weniger Eingriffen verbunden und wären weniger schlüssig an den Siedlungskern angebunden.

#### **4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt können durch eine angemessene Begrenzung des Versiegelungsgrades durch Gebäude und Straßen sowie die Berücksichtigung eines natürlichen Niederschlagswasserabflusses durch Erhalt und Erweiterung von Grabensystemen sowie Anlage von Rückhaltungen verringert werden.

Zum Schutz von Amphibien und Vögeln sind Sperrfristen für Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Laichzeit einzuhalten und bei Bedarf geeignete Schutzmaßnahmen vor und während der Bauphase zu treffen. Weitere Maßnahmen können Schutzzäune, Umsetzen von Individuen und Vergrämung sein. Auch das Angebot von Brutkästen (z.B. für Fledermäuse) kann ein weiterer Beitrag zur Minimierung der Auswirkung von Eingriffen sein. Geeignete Maßnahmen werden auf der Ebene des B-Plans beschrieben.

#### **4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung**

Das Plangebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzter Grünlandfläche (Weide, Mähwiese) mit umgebenden und innenliegenden Entwässerungsgräben sowie grabenbegleitender Gehölzstruktur. Neben der Vegetations- und Biotopstruktur, die weitgehend beseitigt werden würde - mit Ausnahme der weitestgehend bestehenden Graben- und Gehölzstrukturen - sind auch Lebensräume unterschiedlicher Arten betroffen, insbesondere Wiesenvögel, Fledermäuse und Amphibien. Bebauung und Versiegelung führen zu Eingriffen in den Boden- und Wasserhaushalt.

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.

Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen wurden im Zusammenhang mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 77 untersucht<sup>8</sup>. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei Umsetzung von entsprechenden Kompensationsmaßnahmen artenschutzrechtliche Belange der Bauleitplanung nicht entgegenstehen. Diese Maßnahmen werden auf Ebene des B-Plans konkretisiert.

#### **4.3 Ausgleichsermittlung**

Die genaue Bemessung der Eingriffe und des notwendigen Ausgleichs kann auf der Ebene des nachfolgend aufgestellten Bebauungsplans erfolgen, da erst dort die detaillierten Nutzungsmöglichkeiten auf den Flächen festgesetzt werden.

Generell sollten für die verursachten Eingriffe Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen bzw. zu Feuchtgrünland extensiviert werden, um die ökologischen Funktionen, die durch die Eingriffe verloren gehen, wieder herzustellen.

---

<sup>8</sup> Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG“, 2017; Büro ALSE, Dorfplatz 3, 24238 Selent

Unberührt davon sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu beurteilen. Hierzu wurden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bereits Maßnahmen gelistet, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Dazu zählen z.B. Bauzeitenbeschränkungen, Kompensationsmaßnahmen in Form von Schaffung geeigneter Ersatzlebensräume in räumlicher Nähe in angemessenem Umfang, Installation von Fledermauskästen und Schaffung von Schutz- und Rückzugsstreifen.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **5 Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

#### **5.1.1 Darstellung der Planungsinhalte und -ziele**

Der Geltungsbereich 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 und Wohnbaufläche zur Verfügung stellen zu können, hat die Gemeinde die 20. FNP-Änderung beschlossen. Dies ist die planungsrechtliche Voraussetzung für den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 77.

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 Bereitstellung von Wohnbaufläche, wobei Ferien- und Zweitwohnungen ausgeschlossen werden sollen, um primär den Wohnbedarf der örtlichen und regionalen Bevölkerung zu decken. Hierfür wird eine Wohnbaufläche dargestellt, die auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes (B-Plan) 77 weiter detailliert und konkretisiert wird, um die gewünschten Ziele zu erreichen. 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.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7 ha. Mit der Bereitstellung von Wohnraum entspricht die Gemeinde den Ergebnissen des 2020 erstellten Wohnungsmarktkonzeptes (WMK)<sup>9</sup>, das einen Bedarf an Dauerwohnraum auf allen Sektoren feststellt. Es mangelt an Einzelhäusern für Familien, aber auch an Mietwohnungen für kleinere, preissensiblere Haushalte und Ältere/Senioren. Während verdichtete Bauweise eher in den Ortsteilen mit einer hohen Versorgungsdichte empfohlen wird - Dorf und Bad - , ist für weniger touristisch geprägte Ortsteile mit einer geringeren Versorgungsdichte - wie eben Böhl - eher eine Einzelhausbebauung für Familien und Ältere geeignet. Auf Grund des generellen Mangels an Wohnraum sieht die Gemeinde akuten Handlungsbedarf und folgt der Emp-

---

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

fehlung des WMK, durch Durchmischung von unterschiedlichen Wohnformen eine Bandbreite von Interessengruppen anzusprechen. So sollen neben klassischen Einfamilienhäusern auch Wohnungen angeboten werden, die unterschiedlichen finanziellen und räumlichen Ansprüchen gerecht werden.

## **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<sup>10</sup> 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<sup>11</sup>.

St. Peter Ording liegt zudem in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung<sup>12</sup>. 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<sup>13</sup>. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor

---

10 LEP Kap. 2.2.4; Regionalplan Kap. 6

11 Regionalplan Kap. 6.1

12 LEP Kap. 3.7.2, Regionalplan Kap. 5.4

13 LEP Kapitel 2.7

der Außenentwicklung und neue Bauflächen sollen nur in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen<sup>14</sup>. 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 (siehe auch Kap. 2.3 Innenentwicklungspotenzial und Alternativflächen).

### 5.1.2.2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Die Umweltschutzziele, die durch die Planung berührt werden können, werden als öffentliche Belange in die planerische Abwägung eingestellt. Die Eingriffe in die Natur und Landschaft werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen.

Zur Beurteilung von Flora und Fauna wurde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten<sup>15</sup> in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse in diese Begründung einfließen.

## 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. 7,0 ha. Vorherrschend sind im Plangebiet intensiv genutzte Grünlandflächen. Ein Teil wird als Mähwiese genutzt, ein weiterer als Weideland für Robustrinder. Das Plangebiet wird 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“.

**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, weil sie dort besonders gute Lebensbedingungen finden (Nahrung, Brutplätze). Es ist daher anzunehmen, dass sie das Plangebiet nicht unbedingt wegen seiner Eignung als Habitat anfliegen, sondern weil es sich in räumlicher Nähe zum Tierpark befindet.

---

14 ebd.

15 Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG“, 2017; Büro ALSE, Dorfplatz 3, 24238 Selent

**Fledermäuse:** Das Plangebiet ist Jagdrevier verschiedener Fledermausarten. So wurden per Horchbox Zwerg- und Breitflügel-Fledermaus als sehr häufig vertreten festgestellt, Mücken- und Rauhautfledermaus vereinzelt. Das Vorkommen von Braunem Langohr und Großem Abendsegler 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.

### **Boden**

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich von Gley-Regosol (Strandwallasand) 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. Zu diesem Ergebnis kommt auch das Bodengutachten<sup>16</sup>, in dem zur Zeit der Untersuchung ein Grundwasserstand ab - 0,60 m verzeichnet wurde.

An den Rändern und innerhalb des Plangebiets sind Entwässerungsgräben 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 Lebensgrundla-

---

16 Erdbaulabor Gerowski, Westring 8, 24850 Schuby

ge 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 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 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 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. Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der landschaftliche und ökologische Wertigkeit eingeschränkt.

Aufgrund 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 Biotop“) 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. Im Landschaftsplan aus dem Jahr 2002<sup>17</sup> wird das Plangebiet von einer Bebauung ausgespart, um den Erholungs- und Landschaftscharakter zu wahren. Ein neuer Ortsrand sollte vielmehr weiter östlich entstehen und 3 Warften als Teil des neuen Ortsrandes einbeziehen. Diese Ansichten dürften sich heute, 20 Jahre später, anders gestalten. Würde man dem Landschaftsplan folgen, so würde ein neuer Ortsrand ohne direkte Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur und/oder eine fingerartige Entwicklung in den Landschaftsraum hinein entstehen. Beides ist aus heutiger Sicht nicht erwünscht, sodass das Plangebiet als

---

<sup>17</sup> Landschaftsplan der Gemeinde St. Peter-Ording - Fortschreibung - , Dipl.-Ing. Barbara Bonin-Körkemeyer, 25917 Leck; 26.02.2002

städtebaulich sinnvolle Entwicklung betrachtet wird, und Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden (siehe auch Kapitel 2.4 Landschaftsplan).

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 Wahrscheinlichkeit 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.

Wenngleich der Großteil der Gehölzstrukturen erhalten bleibt, können Störungen durch Baumaßnahmen während der Brutsaison von gehölzbrütenden Singvögeln 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. Es wurden Nist- oder Überwinterungsstätten 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<sup>18</sup>.

In die Entwässerungsgräben wird nicht wesentlich eingegriffen. Es wird jedoch auf m Länge ein Graben verschoben bzw. verfüllt und neu angelegt. In der Bilanz werden ca. 320 lfm Graben neu angelegt, um das Plangebiet zu entwässern (200 m werden für Erschließung und bessere Bebaubarkeit aufgegeben, 520 m werden neu angelegt). 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.

Um Verbotstatbestände (Störung, Tötung, Beschädigung) auszuschließen bzw. zu minimieren, listet das Fachgutachten verschiedene Maßnahmen auf. Zu ihnen gehören bspw. Sperrfristen für Eingriffe in Boden und Vegetation, Kompensationsmaßnahmen und Einrichtung von Schutzstreifen.

---

<sup>18</sup> „Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG“, 2017; Büro ALSE, Dorfplatz 3, 24238 Selent, Seiten 19, 20

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 Befreiung 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 die im Fachbeitrag aufgeführten Maßnahmen artenschutzrechtlich relevante Tatbestände vermieden werden, so dass die Planung mit § 44 BNatSchG konform umgesetzt werden kann.

Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die überbauten und versiegelten Flächen werden dem natürlichen Stoffaustausch des Boden- und Wasserhaushalts 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. Zur Minimierung der Entwässerungsproblematik sind im B-Plan entsprechende Maßnahmen vorgesehen (zusätzliche Gräben, Rückhaltung). 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.

Das Landschaftsbild wird durch neue Gebäude verändert, das Gewicht der Bebauung nimmt gegenüber der freien Landschaftsfläche zu. Auf Ebene des B-Plans kann z.B. durch Höhenbegrenzung und Gestaltungsvorgaben für die Gebäude die Auswirkung auf das Landschaftsbild minimiert werden. Vorhandene Gehölzstrukture am westlichen Plangebietsrand bleiben erhalten.

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.

### **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 im B-Plan auf das nötige Maß reduziert. Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt muss eine Ausgleichsfläche zum Beispiel aus landwirtschaftlicher Nutzung herausgenommen und extensiviert werden. Deren Eignung sowie die flächenspezifisch umzusetzenden Maßnahmen und Nutzungsbeschränkungen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen und rechtsverbindlich zu sichern.

Detaillierte Aussagen zu Ausgleich und anderen Maßnahmen werden auf der Ebene des Bebauungsplans getroffen.

### **5.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

In der erforderlichen Größenordnung sind Innenpotenziale in St. Peter-Ording nicht vorhanden. Zwar gibt es verstreut kleinere Flächen, diese stehen jedoch der Gemeinde nicht zur Verfügung und decken auch nicht den erforderlichen Flächenbedarf. Ziel der Gemeinde ist es jedoch, ein zusammenhängendes größeres Wohngebiet zu erschaffen, um kurz- bis mittelfristig ausreichende Kapazitäten zur Deckung des Wohnraumbedarfs decken zu können, da auf Grund der Wohnungsknappheit dringender Handlungsbedarf besteht. Daher sieht die Gemeinde die Notwendigkeit, gestützt auch durch die Ergebnisse des Wohnungsmarktkonzeptes aus dem Jahr 2020 Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen, um auch Abwanderungstendenzen auf Grund von Wohnungsknappheit entgegenzuwirken.

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 Olsdor-

fer Sielzuges gelegen, jedoch ist diese künftigen 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.

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 der neuen Wohnbaufläche kann eine Lücke im Siedlungsbild geschlossen und die Ortslage kompakt und zusammenhängend weiterentwickelt werden.

#### **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<sup>19</sup>, 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.<sup>20</sup>

#### **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.

---

19 Büro ALSE, Dorfplatz 3, 24238 Selent; Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz, 2017, ergänzt 2019

20 Erdbaulabor Gerowski, Westring 8, 24850 Schuby

### 5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde St. Peter Ording an der Westküste der Halbinsel Eiderstedt beabsichtigt die Ausweisung von Wohngebietsflächen, 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 nun mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche für unterschiedliche Wohnansprüche 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 im Bereich des Wohnungsangebotes für kleinere und preissensible Haushalte 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 ha. Es sind ca. 60-65 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser und Mehrparteienhäuser geplant für insgesamt ca. 240 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.

Für diese Auswirkungen werden Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle durchgeführt, indem zum Beispiel landwirtschaftliche Fläche extensiviert wird. Lage und Maßnahmen sind im Laufe des Verfahrens noch genau zu definieren und abzustimmen.

*Tabelle 1: Übersicht der erheblichen Umweltauswirkungen*

Maßnahme	Auswirkung	Berücksichtigung in der Planung
Umgestaltung von Grünlandflächen einschließlich Errichtung neuer Gebäude und Flächenversiegelung (im B-Plan 77 werden detaillierte Aussagen zu den Größenordnungen getroffen)	Zerstörung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen	Ausgleichsmaßnahmen (im B-Plan 77 werden detaillierte Aussagen zu Größenordnung, Lage und Maßnahmen getroffen)
	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](http://www.umweltdaten.landsh.de))
- Hochwasserkarten Schleswig-Holstein ([www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de](http://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, Westring 8, 24850 Schuby; 2015, ergänzt 2017 und 2019
- Ortsbesichtigung

## 6 Rechtsgrundlagen

Der 20. Änderung des Flächennutzungsplans 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 Platinhalts (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)