



Gemeinde Sankt Peter-Ording

Begründung zur

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

Satzungsbeschluss 02.10.2019

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Planungsgebiet	4
2.1 Geltungsbereich	4
2.2 Umgebungsbeschreibung	4
2.3 Bestandsbeschreibung des Gebietscharakters	4
2.4 Bestandsbeschreibung des Nutzungsmaßes	4
2.5 Bestandsbeschreibung der Nutzungsart	4
3. Beschleunigtes Verfahren	5
4. Erfordernis der Planaufstellung	5
5. Übergeordnete Planungsvorgaben	5
5.1 Ziele der Raumordnung	5
5.2 Flächennutzungsplan (FNP)	6
6. Ziele des Bebauungsplanes	6
7. Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
7.1 Art der baulichen Nutzung: SO Sonstiges Sondergebiet „Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung“	7
7.2 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
7.3 Maß der baulichen Nutzung	8
7.4 Abstandsflächenregelung	9
7.5 Örtliche Bauvorschriften	9
7.6 Überbaubare Grundstücksfläche	9
7.7 Werbeanlagen, Einfriedungen, Nebenanlagen	9
7.8 Garageneinstellplätze (Garagen) und überdachte Einstellplätze (Carports)	10
7.9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	10
8. Erweiterter Bestandsschutz	10
9. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft	11

Satzungsbeschluss

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 18 LVO vom 16 Januar 2019 (GVOBl. S. 30)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert LVO vom 27. März 2019 (GVOBl. S. 85)
- Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (Landeswassergesetz - LWG) vom 11. Februar 2008 (GVOBl. S. 91), zuletzt geändert durch Artikel 20 LVO vom 16. Januar 2019 (GVOBl. S. 30)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
- Gesetz über die Landesplanung (Landesplanungsgesetz - LaplaG) vom 27. Januar 2014 (GVOBl. S. 8), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2018 (GVOBl. S. 773)
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2010 (Amtsbl. Schl.-H. S. 719)
- Neufassung 2002 des Regionalplans für den Planungsraum V Landesteil Schleswig (Schleswig-Holstein Nord) des Landes Schleswig-Holstein – Kreisfreie Stadt Flensburg, Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg – (REP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 2002 (Amtsbl. Schl.-H. S. 747), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 6. November 2012 (Amtsbl. Schl.-H. S. 1344)

2. Planungsgebiet

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 - 2. Änderung (vgl. Abbildung) kann dem Teil A des Bebauungsplanes entnommen werden. Die Abgrenzung des Plangebietes lässt sich darüber hinaus wie folgt beschreiben: Der Geltungsbereich umfasst die von der „Störtebeker Straße“ erschlossenen Grundstücke sowie die Grundstücke „Am Deich 12“ und „Helgoländer Straße 22, 25 und 27“.



2.2 Umgebungsbeschreibung

An die nördliche, östliche sowie die südöstliche Grenze des Geltungsbereiches schließt sich Weideland an. Im Süden und im Norden entlang der Straße „Im Bad“ schließt sich offene aufgelockerte Einzelhausbebauung in eingeschossiger Bauweise mit Wohn- und Ferienwohnnutzungen an. Im Westen liegt hinter dem Landesschutzdeich das Deichvorland.

2.3 Bestandsbeschreibung des Gebietscharakters

Das Plangebiet weist eine offene aufgelockerte Einzelhausbebauung in eingeschossiger Bauweise auf. Die Hauptgebäude haben Walm-, Krüppelwalm- oder Satteldächer mit Hart- bzw. Reetbedachung. Durch den hohen Anteil an unversiegelten Gartenflächen hat das Plangebiet einen Gartenstadtcharakter. Außerdem ist das Gebiet durch einen Grünsteifen und Gräben vom Weideland sowie der südlichen Bebauung separiert.

2.4 Bestandsbeschreibung des Nutzungsmaßes

Im Geltungsbereich befinden sich zurzeit 22 eingeschossig bebaute Grundstücke.

Die Grundstücksgrößen lassen sich in drei Klassen gliedern. Es gibt drei kleine Grundstücke mit 774 m² - 865 m²; zwölf große Grundstücke mit 982 m² - 1298 m² und sechs sehr große Grundstücke mit 1313 m² - 1565 m².

14 Grundstücke haben eine GRZ bis 0,15 und acht Grundstücke haben eine GRZ von 0,16 bis 0,2.

Über die Geschossfläche im Erdgeschoss lässt sich die Bebauung in drei Gruppen gliedern: 45 % der Grundstücke weisen eine Gebäudegrundfläche von 80 m² bis zu 150 m² auf, etwa ein Drittel haben eine Gebäudegrundfläche von 157 m² bis zu 193 m² und die übrigen 23 % der Grundstücke weisen eine Gebäudegrundfläche von 205 m² - 265 m² auf.

2.5 Bestandsbeschreibung der Nutzungsart

Das Gebiet stellt sich als gemischtes Wohn- und Ferienwohngebiet dar. In 73 % der Häuser befinden sich Ferienwohnnutzungen, 59 % der Häuser werden auch bzw. nur als Zweitwohnsitz benutzt, während lediglich in 41 % der Häuser Dauerwohnsitze existieren.

50 % der Wohnungen werde als Ferienwohnung genutzt, 48 % der Wohnungen werden auch bzw. nur als Zweitwohnsitze benutzt, während lediglich in 16 % der Wohnungen Dauerwohnsitze existieren.

3. Beschleunigtes Verfahren

Die Bebauungsplanänderung dient einem innerhalb des Siedlungsbereiches befindlichem Gebiet mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Zudem wird im vorliegenden Bebauungsplan die Grenze der zulässigen Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB von 20.000 m² um 14775 m² unterschritten und weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen, sodass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird. Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Sätze 4 und 5 sind nicht erkennbar.

4. Erfordernis der Planaufstellung

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

Diese Situation ist für die Gemeinde unbefriedigend. So führen Zweitwohnungen bei der Versorgung mit Wohnraum für Einheimische wie Touristen zu einer Verknappung. Gleichzeitig kommt es in den Nicht-Ferienzeiten regelmäßig zu einer Verödung bzw. Entstehung von Rolladensiedlungen in den betroffenen Straßenzügen/-abschnitten. Ferienwohnungen hingegen verknappen zwar auch das Angebot an Dauerwohnraum. Allerdings bieten sie gleichzeitig die Möglichkeit die Finanzierung des Eigenheims für Ortsansässige durch eine etwaige Vermietung an Feriengäste zu erleichtern und dienen somit auch dem Tourismus. Sie haben eine deutlich höhere Nutzungsauslastung als Zweitwohnungen und das auch im stetig zunehmenden Maße in der Nebensaison. Es besteht dementsprechend eine deutlich geringere Gefahr der Verödung bzw. der Entstehung von Rolladensiedlungen in den betroffenen Straßenzügen/-abschnitten, gleichwohl bleibt eine bauleitplanerische Steuerung notwendig.

Der gartenstädtische Charakter der Siedlung wird durch Nachverdichtung ebenfalls beeinträchtigt. Diesen gilt es aber zu bewahren, da er den Ort positiv prägt und zu den Standortfaktoren der Gemeinde gehört, welche es zu erhalten gilt. Außerdem führt die Nachverdichtung zu deutlich mehr Versiegelung, wodurch die Abführung des Regenwassers zunehmend erschwert wird.

Aufgrund der dynamischen Entwicklung des Quartiers respektive der Gemeinde Sankt Peter-Ording, ist, auch wenn sich der derzeitige Anteil an Zweitwohnungsnutzungen auf 13 von 22 Häusern beschränkt, mit einer zukünftigen Zunahme zu rechnen. So bieten aktuell neun Gebäude aufgrund ihres Alters die realistische Option in naher Zukunft zurückgebaut und ersetzt zu werden.

Um die vorhandene Nutzungsmischung von Dauer-/Ferienwohnen bauleitplanerisch zu sichern und weiterzuentwickeln, ergibt sich für die Gemeinde ein weiteres Planungserfordernis.

5. Übergeordnete Planungsvorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

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

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

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

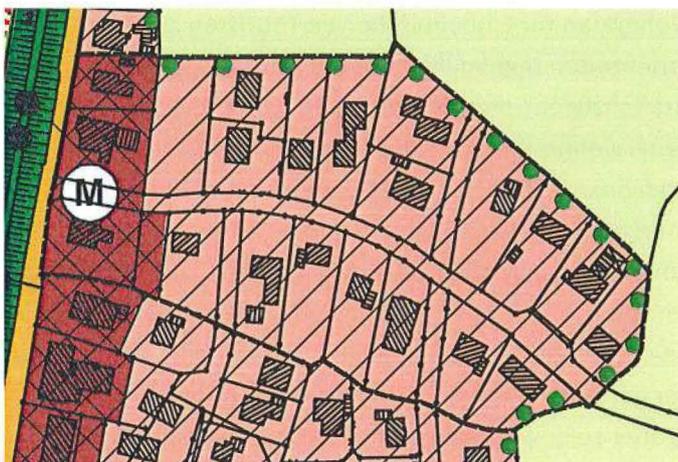
Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden haben Innenentwicklung, Nachverdichtung, Um- und Nachnutzung Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen (Kap. 2.7 LEP).

Sankt Peter-Ording ist außerdem Ordnungsraum bzw. Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. In diesen Räumen haben Tourismus und Erholung ein besonderes Gewicht, auch in der planerischen Abwägung. Es sollen insbesondere Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung des Angebots durchgeführt werden (Kap. 3.7.1 LEP, Kap. 4.1 RP).

Zweitwohnungen sollen in diesen Räumen nur zurückhaltend im räumlichen Zusammenhang und mit Blick auf den Vorrang der Wohnungsversorgung für Ortsansässige erfolgen. Zudem lässt das bereits vorhandene überdurchschnittlich hohe Angebot an Zweitwohnungen in Sankt Peter-Ording einen nennenswerten Zuwachs nicht mehr zu (Kap. 4.1 RP).

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP ist das Gebiet des Bebauungsplanes zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche und entlang der Straße „Am Deich“ als Mischgebietsfläche gekennzeichnet (vgl. Abbildung). Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde. Jedoch darf durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt werden.



Die dem Bebauungsplan entgegenstehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Hs. 3 BauGB). Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

6. Ziele des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 hat zum Ziel die bewährte Bau- und Nutzungsstruktur der Gemeinde Sankt Peter-Ording zu erhalten sowie die Funktion als Wohn- und Tourismusort zu stärken. Die im Kapitel 4 beschriebene negative Art der Nachverdichtung wird unterbunden. Zukünftig werden nur Dauer- und Ferienwohnungen als Wohnungen zulässig sein, sowie deren Anzahl und Verteilung in Wohngebäuden reguliert werden. Dies soll für Dauerbewohner und Touristen zu einer verträglichen Nutzungsmischung führen.

Um ergänzenden Nutzungsbedarfen gerecht werden zu können und ein langfristig funktionierendes Quartier zu gewährleisten, werden zudem kleine Beherbergungsbetriebe, Räume für freie Berufe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sein. Zusätzlich werden an der Kreisstraße „Am Deich“ nicht störende Handwerksbetriebe, Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein.

Das städtebauliche Erscheinungsbild mit seiner kleinteiligen Bebauung im Wechsel mit den eingelagerten Grünflächen und dem umgebenden Grünstreifen soll erhalten bleiben. Nachverdichtung wird innerhalb eines von der Gemeinde favorisierten Festsetzungsrahmens weiterhin möglich bleiben, wobei aber insbesondere auf die Erhaltung der unversiegelten Gartenflächen und in das Quartier passende Baukubaturen Wert gelegt wird, um den gartenstädtischen Charakter und Verrieselungsmöglichkeiten für Regenwasser zu erhalten.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung: SO Sonstiges Sondergebiet „Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung“

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, das Nebeneinander von Ferienwohnen und Wohnen bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, gleichzeitig das Dauerwohnen zu schützen und so auch die Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde Sankt Peter-Ording zu erhalten, ist es legitim, die in einem Sondergebiet zulässigen Nutzungen auf Dauerwohnen für die ortsansässige Bevölkerung und Ferienwohnen bzw. kleine Beherbergungsbetriebe für einen ständig wechselnden Personenkreis, zu beschränken. In einem Sondergebiet Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Abs. 2 S. 2 BauNVO kann die Gemeinde Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzungen nebeneinander zulassen.

Bei diesem Sondergebiet ist die Konkretisierung der Nutzung Wohnen in Form des Dauerwohnens sowie die Regulierung der gebietsprägenden Nutzungsart „Ferienwohnen“ in Kombination mit Nutzungsarten der definierten Baugebiete das Merkmal der wesentlichen Unterscheidung.

Ferienwohnungen sind daher bei der Errichtung von Wohngebäuden nur zulässig, wenn der Dauerwohnraum mindestens 30 Prozent der oberirdischen „Brutto-Grundfläche (Regelfall)“ einnimmt. Der „Regelfall“ stellt alle Räume und Grundflächen dar, die vollständig umschlossen sind. Im Sinne der Festsetzung hat die Berechnung der „Brutto-Grundfläche (Regelfall)“ nach Din 277-1 nur in den oberirdischen Geschossen zu erfolgen.

Dauerwohnungen dienen ausschließlich und auf Dauer einem nicht wechselnden und ortsansässigen Personenkreis (Hauptwohnung / Schwerpunkt der Lebensbeziehungen). Durch diese Festsetzung soll bedarfsgerechter Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung gesichert bzw. zur Verfügung gestellt werden.

Es ist daher unzulässig eine Dauerwohnung als Ferienwohnung und/oder Zweitwohnung zweckzuentfremden. Ebenso unzulässig ist es aber auch, Ferienwohnungen oder kleine Beherbergungsbetriebe als Dauerwohnung bzw. Zweitwohnung ohne baurechtliche Befugnis umzunutzen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes dürfen daher nur Zimmer enthalten, in denen die Gäste nicht unabhängig eine eigene Häuslichkeit begründen können. Die unterschiedlichen Formen von Serviced Apartments werden ausgeschlossen, da die Gefahr einer schleichenden Umwandlung in Freizeitzwecken dienende Zweitwohnungen besteht. Dementsprechend sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Form von Aparthotels, Apartmenthotels und Boardinghouses (Serviced Apartments) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. In dieser Form der Beherbergungsbetriebe befinden sich anstatt von Zimmern vollständig eingerichtete Wohnungen mit Küche, in denen dennoch hoteltypische Leistungen wie tägliche Zimmerreinigung und Wäschewechsel erfolgen. In dieser Form der Beherbergung kann somit unabhängig vorübergehend eine eigene Häuslichkeit begründet werden. Dies soll jedoch den Ferienwohnungen vorbehalten sein.

Räume für freie Berufe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die z.B. nur ein Büro und einen kleinen Lagerraum im eigenen Wohnhaus eingerichtet haben, sind ebenfalls Bestandteil des Sondergebietes. Somit kann der wachsenden Bedeutung von Dienstleistungen im Rahmen der freien Berufe, die in enger Verzahnung mit der Wohnnutzung ausgeübt werden sowie von Telearbeitsplätzen

Satzungsbeschluss

Rechnung getragen werden. Im Sinne der Festsetzung gehören Ferienwohnungen und kleine Beherbergungsbetriebe nicht zu den nicht störender Gewerbebetrieben.

Zusätzlich sind aufgrund der touristischen Bedeutung der Straße „Am Deich“ nicht störende Handwerksbetriebe, Läden sowie Schank- und Speisebetriebe im Teilgebiet 2 zulässig.

Da sich aufgrund der monetären Sachlage Ferienwohnungen lukrativer als Dauerwohnungen für Investoren darstellen, lässt sich so eine Mischungen aus Dauer- und Ferienwohnungen gewährleisten, ohne das eine Mindestanzahl oder -größe für Ferienwohnungen festgesetzt wird (vgl. Marktbericht Ferienimmobilien Deutschland 2019, Engel & Völkers Residential GmbH, Hamburg, April 2019).

7.2 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Gartenstadtstruktur vor einer zu intensiven Nutzung zu schützen und einer verstärkten Versiegelung entgegenzuwirken, wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden anhand der Baugrundstücksgröße festgesetzt. So ist eine sinnvolle Regulierung hin zu einem städtebaulich verträglichem Maß gewährleistet.

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

7.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Zur Sicherung des gartenstädtischen Charakters ist die GRZ mit 0,2 festgesetzt. Der Versiegelungsgrad aller Grundstücke im Plangebiet ist auf 30 % (GRZ II 0,3) begrenzt, um den aufgelockerten und durchgrünten Charakter des Gebietes zu bewahren.

Um sicherzustellen, dass auch auf größeren Grundstücken keine unmaßstäblichen und die städtebauliche Struktur negativ beeinflussenden Baukörper entstehen, welche dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde zuwider laufen, wird die maximale Geschossfläche als absolute Zahl (GF) mit 200 m² festgesetzt. Die GF bezieht sich nur auf Vollgeschosse je Hauptgebäude, das heißt die Fläche ausgebaute Dachgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, fällt nicht unter diese Begrenzung. Damit ist eine ausreichende Nutzbarkeit gegeben, ein Wildwuchs von immer größeren Gebäuden zur Maximierung vermarktbarer Flächen wird durch die getroffenen Festsetzungen begegnet.

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

7.4 Abstandsflächenregelung

Um die Offenheit des gartenstädtischen Charakters zu erhalten und eine Nachverdichtung in Form einer zu engen Hinterliegerbebauung zu vermeiden, ohne jedoch die Attraktivität der Grundstücke für die zugedachten Nutzungen zu mindern, wird wo möglich eine Mindestdtiefe der Abstandsflächen festgesetzt.

7.5 Örtliche Bauvorschriften

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

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

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

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

Schließlich werden Außentreppe mit Metall- und Betonoberflächen ausgeschlossen, da sie die übrigen Gestaltungsfestsetzungen optisch beeinträchtigen würden.

Für Wintergärten gelten aufgrund ihrer optischen Alleinstellungsmerkmale abweichende gestalterische Festsetzungen.

7.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Um den hohen Anteil an unversiegelten Gartenflächen, welcher für die Gartenstadtstruktur charakteristisch ist, zu bewahren, sind die Baugrenzen entsprechend zugeschnitten worden und/oder es wird zudem mit Hilfe der Abstandsflächenregelung (vgl. Kapitel 7.4) nachgesteuert, sodass eine zu dichte Hinterliegerbebauung vermieden wird.

Die Baugrenzen werden zu großen Teilen dem baulichen Bestand gerecht und wirken sich auf die gewünschte städtebauliche Gestalt des Gebietes aus. In den Fällen, in denen der bauliche Bestand Einschränkungen durch die festgesetzten Baugrenzen erfährt, ist zumeist aufgrund des hohen Alters der Gebäude in naher Zukunft mit einer Entwicklung im Sinne der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Sankt Peter-Ording zu rechnen (vgl. Kapitel 4).

Aufgabe der gemeindlichen Bauleitplanung ist nicht ausschließlich der Erhalt, sondern auch die Steuerung zukünftiger Baustrukturen sowie die Berücksichtigung landschaftlicher Rahmenbedingungen wie den Grünschutzstreifen. Für Bestandsgebäude, welche die Festsetzungen nicht erfüllen, gibt es einen erweiterten Bestandsschutz (vgl. Kapitel 8), sodass auch hier nicht beabsichtigte Härten zukünftig weitestgehend vermieden werden.

7.7 Werbeanlagen, Einfriedungen, Nebenanlagen

Eine Begrenzung von Werbeanlagen, Einfriedungen und Nebenanlagen soll den visuellen Eindruck des Siedlungsbereiches beruhigen und eine Segmentierung des Raumes im Bereich der Straßen vermeiden, gleichzeitig soll Wildwuchs vermieden werden.

7.8 Garageneinstellplätze (Garagen) und überdachte Einstellplätze (Carports)

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

7.9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Erschließung der Baugrundstücke ist durch die bestehenden Straßenverkehrsflächen gegeben. Bei Hinterliegergrundstücken ist die Erschließung an die Straßenverkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen gesichert:

Auf dem Flurstück $\frac{120}{38}$ der Flur 11 in der Gemarkung 1619 bestehen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Flurstückes $\frac{120}{37}$ der Flur 11 in der Gemarkung 1619.

Es wird weiterhin festgesetzt, dass je Grundstück, mit Ausnahme von Eckgrundstücken, nur eine Zufahrt zulässig ist. Aufgrund der Vielzahl kleinteiliger Grundstücke und Baumöglichkeiten im Plangebiet wird somit eine Häufung von Gefahrenpunkten durch zu viele Ausfahrten abgewendet. Ferner soll damit vermieden werden, dass der gesamte Vorgartenbereich als eine breite Grundstückszufahrt mit Parkplätzen in Senkrechtaufstellung zur Fahrbahn dient.

8. Erweiterter Bestandsschutz

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes drücken eine städtebauliche Zielvorstellung der Gemeinde aus, die in Teilen des Gebietes bereits dem Bestand entspricht. Es gibt jedoch eine gewisse Anzahl von Hauptgebäuden und deren Nutzungen im Bestand, die in verschiedener Weise von diesen Festsetzungen abweichen. Diese Bebauung auf den reinen Bestandsschutz zurückzuwerfen, wäre eine Härte, die nicht beabsichtigt ist. Deshalb wird ein erweiterter Bestandsschutz für rechtmäßig errichtete bauliche Hauptanlagen festgesetzt. Es ist angestrebt, dem Hauptgebäudebestand unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zur Wohnungsanzahl in seiner baulichen Ausprägung gerecht zu werden. Hierbei wird unterschieden zwischen der Wiedererrichtung und der Änderung von rechtmäßig errichteten Hauptgebäuden. Wenn eine Wiedererrichtung stattfindet, bedeutet dies, dass im Falle der Zerstörung eines Hauptgebäudes durch höhere Gewalt es entsprechend der zum Zerstörungszeitpunkt vorhandenen baurechtlichen Genehmigungen (Baugenehmigungen, Baufreistellungen bzw. Bauanzeigen) ausnahmsweise wieder errichtet werden darf, wenn die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zur Anzahl der Nutzungseinheiten dieser 2. Änderung eingehalten werden. In diesen Fällen kann dann von den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Abstandsflächenregelung und den örtlichen Bauvorschriften abgewichen werden, wie es bereits der bisher rechtmäßig errichtete Bestand getan hat.

An Hauptgebäuden, welche von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes abweichen, sind bauliche Änderungen ausnahmsweise zulässig, wenn sich die rechtmäßig bebaute Grundfläche und Geschossfläche im Erdgeschoss außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht erhöht wird. Zum einen wird durch diese Festsetzung langfristig die bauliche Entwicklung in Richtung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde gelenkt, zum anderen bleibt die Möglichkeit zur Instandhaltung, baulichen Gestaltung und Nutzung von Bestandsgebäuden erhalten.

Grundsätzlich dürfen die Festsetzungen zur GRZ und GF nur entsprechend der rechtmäßigen baulichen Ausprägung überschritten werden. Eine bauliche Entwicklung entgegen der städtebaulichen Ziele der Gemeinde wird so ausgeschlossen, gleichzeitig bleibt aber die Instandhaltung und bauliche Gestaltung von Bestandsgebäuden weitestgehend möglich.

Zudem sind Änderungen der Nutzungsart nur zulässig, wenn die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung eingehalten werden. Durch diese Festsetzung können die genehmigten Gebäudenutzungen ungehindert fortgeführt werden, erst bei Nutzungsänderung sind die von der Gemeinde festgesetzten Nutzungsarten zu einzuhalten, sodass mittel- bis langfristig das städtebauliche Nutzungskonzept greift.

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

Trotz der zu erfüllenden Festsetzungen verbleiben den Grundstückseigentümern in einem städtebaulich vertretbaren Umfang vielfältige Möglichkeiten für bauliche Änderungen, Instandhaltung und Nutzungsänderungen. Unbeabsichtigte Härten, die im Bestand durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen könnten, sind dennoch nicht auszuschließen.

9. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

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

Durch bauliche Nutzungen und Versiegelungen entstehen grundsätzlich Eingriffe in den Naturhaushalt, den Boden, den Wasserhaushalt und die Landschaft. Weite Teile des Plangebietes werden bereits als Baugrundstücke genutzt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen höchstens sehr geringfügige zusätzliche Eingriffe. Für Eingriffe, die schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, ist gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Dies betrifft die bestehenden Gebäude und die versiegelten Flächen.

Darüber hinaus gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die zusätzlichen Eingriffe durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Auch gesetzlich geschützte Biotop sowie der Artenschutz sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Die Gemeindevertretung hat die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 9 - 2. Änderung durch Beschluss am 02.10.2019 gebilligt.

Sankt Peter-Ording, den **14. JAN. 2020**




Balsmeier
(Bürgermeister)