Gemeinde St.Peter-Ording

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20

Stand September 2015

Verfasser:
Planungsbüro Sven Methner
Roggenstraße 12, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779, post@planungsbuero-methner.de

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen **3**

2. Einleitung **3**

2.1 Räumlicher Geltungsbereich 3

2.2 Anlass und Ziel der Planung 4

3. Übergeordnete Planungsvorgaben **4**

3.1 Ziele der Raumordnung 4

3.2 Flächennutzungsplan 5

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung **5**

4.1 Maß der baulichen Nutzung 8

4.2 Bauweise 10

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche 10

4.4 Anzahl der Wohnungen je Gebäude 12

4.5 Erschließung, Verkehrsflächen 12

4.6 Bauliche Gestaltung 13

4.7 Grünflächen, Wald 13

4.8 Hinweise 14

5. Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung **14**

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
3. 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), Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GVOBl Schl.-H. 2011 S. 225)
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996, GVOBl. 1996, 232, zuletzt geändert durch Artikel 3d des Gesetzes vom 15. Dezember 2005 (GVOBl. 2005, 542)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)
8. Regionalplan für den Planungsraum V, festgestellt am 11. Oktober 2002

2. Einleitung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der B-Plan-Änderung wird begrenzt im Norden durch die nördliche Grenze der „Badallee“ (Flurstück 53/3, Flur 22), im Osten durch das Gelände von Rathaus und städtischem Bauhof (Flurstücke 250, 120/43, 120/45 und 120/48, Flur 18) sowie den öffentlichen Parkplatz „Zum Südstrand (Flurstück 120/35, Flur 18), im Süden durch die Dünenlandschaft binnendeichs und den Reiterhof „Zum Südstrand“ (Flurstücke 277, 120/57, 120/55, 120/23, 120/22, 117/29, 117/27 und 268 der Flur 18) und im Westen ebenfalls durch die Dünenlandschaft zwischen „Badallee“ und Deich (Flurstücke 268, 117/22, 117/23, 119/8, 117/4 und 117/5 der Flur 18).
Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12,6 ha und umfasst weitgehend bebaute Flächen im Ortsteil Dorf entlang der Straßen „Düneneck“, „Deichstraße“, „Südallee“ und „Zum Südstrand“ sowie südlich der „Badallee“.

Die „Badallee“ übernimmt mit ihrem Nutzungsmix aus Wohnen, Beherbergung (vorwiegend Ferienwohnungen), Läden, Gastronomie und Gewerbe zentrale städtebauliche Funktionen für Einwohner und Gäste des Ortsteils „Dorf“. Die übrigen Straßenzüge sind

überwiegend mit Wohngebäuden bebaut, wobei ein großer Anteil Ferienwohnungen über das gesamte Plangebiet verteilt integriert ist - oft in Verbindung mit Dauerwohnen. Die Bebauung ist überwiegend kleinteilig gewachsen im Charakter von Ein- oder Zweifamilienhäusern als Einzelhäuser auf relativ großen Grundstücken. Einzelne größere Gebäude sind eingestreut, vor allem an der Badallee.
Die Gemeinde Sankt Peter-Ording mit 3.952 Einwohnern (Stand 30.09.2014) liegt an der Spitze der Halbinsel Eiderstedt und ist bundesweit und darüber hinaus als Tourismusort bekannt (ca. 330.000 Übernachtungs- und über 500.000 Tagesgäste jährlich). Mit den vier Ortsteilen Ording, Bad, Dorf und Böhl zieht sich das Siedlungsgebiet der Gemeinde bandartig an der Küste entlang, parallel zum 12 km langen und bis zu 2 km breiten Sandstrand.

2.2 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde ist vor rund 40 Jahren für ein damals bereits teilweise bebautes Gebiet aufgestellt worden. Nach dieser langen Zeit wird nun das städtebauliche Konzept der damaligen Regelungen grundlegend überprüft und aktualisiert. Zudem soll mit der Planung auf aktuelle Tendenzen und Umnutzungs- und Verdichtungsdruck reagiert werden, die die Ziele und Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und die gewachsene städtebauliche Struktur des Gebietes gefährden könnten. Zu diesen Tendenzen gehört z.B. die Zusammenlegung von Grundstücken, um darauf größere Gebäude errichten zu können oder ein zunehmender Anteil von nur zeitweise besetzten Zweitwohnungen, die durch Ferienwohnungen im selben Gebäude finanziert werden, was zur Verödung des Ortsteils beiträgt. Auch die zunehmende Verdrängung von gewerblichen und touristischen Nutzungen und Angeboten durch reine Wohngebäude insbesondere an der Badallee entspricht nicht den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde.

Dementsprechend ist das Ziel der Bauleitplanung die Überprüfung und zeitgemäße Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere im Hinblick auf

- die Überprüfung und ggf. Begrenzung der baurechtlich möglichen Anzahl von Gebäuden und Wohnungen zur Erhaltung der langfristig gewachsenen kleinteiligen Baustruktur aus (Ein- bis Zweifamilien-)Einzelhäusern
- die Begrenzung der Größe von Gebäude auf ein ortsverträgliches Maß
- die Sicherstellung ortsgestalterischer Mindeststandards

Da es sich um die Weiterentwicklung der Nutzung eines bereits bebauten Gebiets im planungsrechtlichen Innenbereich handelt, wird der B-Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Da keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, handelt es sich um einen einfachen B-Plan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) besteht eine Anpassungspflicht der kommuna-

len Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Die Ziele der Raumordnung für die Gemeinde 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 Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt, die allgemein für das Plangebiet bzw. für die Planungsaufgabe relevant sind.

Allgemein ist St.Peter-Ording als ländlicher Zentralort ausgewiesen (Kap. 2.2 LEP, Kap. 6.1 Regionalplan). 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). Im vorliegenden Planungsfall steht der Belang der Innenentwicklung - insbesondere der Nachverdichtung - in Konkurrenz zum Planungsziel der Erhaltung gewachsener städtebaulicher Strukturen, da eine zu starke Verdichtung im Plangebiet den kleinteiligen Gebietscharakter mit entsprechendem Freiflächenanteil, der eine wesentliche Standortqualität des Gebiets ausmacht, überformen würde. Die Gemeinde verfolgt daher das Planungskonzept, der Innenentwicklung im Plangebiet durch - in der Summe - moderate Nachverdichtungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen, dabei aber in einem Maß zu bleiben, dass den städtebaulichen Charakter des Gebiets nicht nachhaltig verändert.
St.Peter-Ording ist außerdem Ordnungsraum bzw. Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung (Kap. 3.7.1 LEP, Kap. 4.1 Regionalplan). 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. Zweitwohnungen sollen in diesen Räumen nur zurückhaltend im räumlichen Zusammenhang und mit Blick auf den Vorrang der Wohnungsversorgung für Ortsansässige erfolgen.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Gemeinde St.Peter-Ording stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Planung kann aus dem FNP entwickelt werden.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Das Quartier südlich der Badallee war schon bei der Erstaufstellung des B-Plans Nr. 20 Mitte der 1970er Jahre überwiegend bebaut. Die Bebauung wurde seitdem immer wieder in Teilen verändert, erneuert und ergänzt. Grundsätzlich herrschen freistehende Einzelhäuser vor, die überwiegend den Charakter von Ein- oder Zweifamilienhäusern haben. Die Gebäude- und Grundstücksgrößen können dabei jedoch von Straße zu Straße variieren, auch wenn ein Großteil der Grundstücke im Größenbereich um 800 qm liegt. Die Grundflächen der vorhandenen Häuser bewegen sich (von einigen Großformen als Sonderfälle abgesehen) meist zwischen 70 und 200 qm. An der Badallee liegen sowohl Grundstücks- als auch Gebäudeflächen eher darüber.
Im Plangebiet bzw. auf angrenzenden Grundstücken waren auch von Anfang an einige

größere Gebäudestrukturen und Sonderformen vorhanden. Dazu zählen einerseits Gemeinbedarfsflächen - Rathaus und Bauhof im Osten, Kurheim und Gemeindezentrum im Westen des Plangebiets -, die teilweise in der ursprünglichen Form und Nutzung nicht mehr benötigt werden, und andererseits einzelne größere private Gebäude, z.B. Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe, hauptsächlich an der Badallee (aber auch z.B. die Pension „Dünenschloß" an der Ecke Südallee/Zum Südstrand). Auch die Stellung der Baukörper ist nicht immer einheitlich - teilweise als Straßenfassung im vorderen Grundstücksteil, teilweise zurückgesetzt im hinteren Grundstücksteil, teilweise Bebauung in zweiter Reihe -, wobei die Struktur jedoch innerhalb der Straßenzüge meist gleich ist. Darüber hinaus hat sich neben der Wohnnutzung (Haupt- und Zweitwohnungen) und einigen gewerblichen Nutzungen (hauptsächlich an der Badallee - oft touristisch orientiert) die Einrichtung von Ferienwohnungen in vielen Gebäuden als weitere wesentliche Nutzung entwickelt, die sich jedoch im äußeren Erscheinungsbild der Gebäude nur wenig äußert. Meist sind die Ferienwohnungen in den Wohngebäudecharakter integriert.
Die überwiegend kleinteilige Bebauung des Gebiets sowie ähnliche Baustile und Gestaltungen vermitteln insgesamt den Charakter eines zusammengehörigen Quartiers.

Durch die Attraktivität der Gemeinde St.Peter-Ording und die sich damit entwickelnde Wohnraumnachfrage ist über die Zeit ein gewisser Entwicklungsdruck entstanden, der einige negative städtebauliche Tendenzen mit sich bringt. So wird durch steigende Preise auf dem Wohnungsmarkt die Versorgung von Teilen der einheimischen Bevölkerung mit Wohnraum schwieriger, da viele Wohnungen und Häuser als Zweitwohnsitze an finanzstarke Auswärtige gehen. Diese wiederum vermarkten den nicht selbst genutzten Teil des Wohngebäudes oft als Ferienwohnungen, um das Haus unterhalten zu können. Tritt dies gehäuft auf, kann es zur Verödung von Siedlungsteilen in den Wintermonaten und zur Verdrängung ansässiger Bevölkerung führen. Zudem führt der Nachfragedruck dazu, dass immer größere Gebäudeflächen - oft von gewerblichen Bauträgern - errichtet werden, z.B. indem kleinere Grundstücke zusammengelegt werden, um durch die auf die Grundstücksgröße bezogene GRZ oder GFZ eine größere Gebäudefläche zu erhalten, die entweder durch einen großen oder mehrere, sehr eng angeordnete kleinere Baukörper genutzt wird. Durch kleinteilige (Ferien-)Wohnungszuschnitte in diesen Baukörpern entsteht oft eine massive Verdichtung von Wohneinheiten, die oft aufgrund der Investitionskosten als Anlageobjekte im höheren Preissegmenten angeboten werden. Auch dies führt - wenn es sich häuft - zur Überformung gewachsener städtebaulicher Strukturen, zumal, wenn die entstehenden Wohneinheiten dann wiederum als Zweitwohnungen genutzt werden.

Diese negativen Tendenzen dürften sich im Plangebiet aufgrund von Erneuerungen der noch verbreiteten älteren Bausubstanz und dem allgemeinen Nachfragedruck in den nächsten Jahren verstärken. Mit dem bisherigen alten B-Plan lässt sich der städtebauliche Anspruch der Gemeinde dagegen nicht mehr vollständig steuern.
Deshalb werden die B-Plan-Festsetzungen einschließlich der Gestaltungsvorschriften grundlegend und umfassend überprüft und aktualisiert. Dies steht unter der Zielsetzung, die gewachsenen Bau- und Nutzungsstrukturen auf der Basis des ursprünglichen Typus eines Ein-/Zweifamilienhausgebiets und ein hohes städtebauliches Gestaltungsniveau zu erhalten bzw. angemessen fortzuentwickeln.
Da die geplanten Festsetzungen engere Vorgaben für die Bebaubarkeit des Plangebiets setzen als der bisher gültige B-Plan, müssen sie mit dem allgemeinen städtebaulichen

Ziel der Innenentwicklung, insbesondere der Nachverdichtung, abgewogen werden. Die Gemeinde orientiert sich durchaus an dem Grundsatz, Innenentwicklung zu fördern, um neue Flächeninanspruchnahmen zu reduzieren. Im vorliegenden Planungsfall ist das Hauptziel jedoch, die städtebauliche Identität des Ortsteils, der durch die Lage zwischen viel frequentierte Badallee und Strandzugang durchaus auch repräsentativen Charakter für das Ortsbild hat, zu erhalten. Dem steht eine zu starke Verdichtung entgegen. Der Freiflächenanteil auf den Grundstücken sowie die Baustruktur und -typologie prägen das Gebiet und erhöhen die Wohnqualität und auch die touristische Attraktivität. Eine massive Neubautätigkeit mit mehr und/oder größeren Gebäuden gefährdet dagegen den Charakter des Gebiets durch Überformung gewachsener Strukturen und möglicherweise einer Gesichtslosigkeit, die langfristig die Attraktivität mindert und dann unter Umständen Probleme bei der Ausnutzung überdimensionierter Bauflächen verursacht. Außerdem stellt eine massive Verdichtung angesichts des teilweise hohen Zweitwohnungsanteils in ähnlichen Gebieten die Infrastrukturplanung der Gemeinde vor große Unsicherheiten, die - bei Orientierung an den baulich möglichen Wohneinheiten - zu unwirtschaftlichen Fehlausstattungen führen können.
In der Gesamtabwägung sind für die Gemeinde die moderaten Verdichtungsmöglichkeiten ausreichend, die für die meisten Grundstücke im Plangebiet bei Umsetzung der geplanten Festsetzungen bestehen. Die Bewahrung der städtebaulichen Struktur hat zu großes Gewicht, um deutliche weitere Verdichtungen zuzulassen, die diese Struktur überformen.

Die im folgenden erläuterten Festsetzungen sollen den in den vorstehenden Ausführungen insgesamt skizzierten städtebaulichen Steuerungsanspruch erfüllen.

Eine Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt. Im bisher gültigen B-Plan wurden Allgemeine Wohngebiete (WA) an der Badallee und Reine Wohngebiete (WR) im übrigen Gebiet festgesetzt. Die Gemeinde möchte grundsätzlich die bestehende Nutzungsstruktur aus Wohnen, Ferienwohnungen, gewerblichen Nutzungen in der Erdgeschosszone direkt an der Badallee und vereinzelten weiteren gewerblichen Nutzungen im übrigen Gebiet beibehalten und höchstens feinsteuernd eingreifen. Nach aktuellem Sachstand (insbesondere BVerwG-Urteil vom 11.07.2013, 4 CN 7.12) scheint eine allgemeine Zulässigkeit von Dauerwohnen und Ferienwohnungen in einem gemeinsamen Baugebiet nicht möglich. Dies ist jedoch ein Kern der über Jahrzehnte gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur in St.Peter-Ording und anderen Ferienorten, wo der Betrieb einer Ferienwohnung oft die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Dauerwohnens der Eigentümer im selben Gebäude sicherte und sichert. Dieses Nutzungsmodell findet sich in der Gemeinde in großer Anzahl und ist auch erwünscht, da dadurch dauerhafte Einwohner gehalten und eine „Ghettoisierung" von Ferienwohnungen verhindert werden können.
Da es also nach derzeitiger Rechtsauffassung keine Festsetzung gibt, die den Zielen der Gemeinde entspricht, verzichtet sie auf eine Regelung zur Art der baulichen Nutzung mit der Folge, dass Vorhaben diesbezüglich nach § 34 BauGB beurteilt werden müssen. Durch das damit geltende Einfügegebot in Bezug auf die Nutzungsart wird die bestehende Nutzungsstruktur - wenn auch ohne Steuerungsmöglichkeit durch die Gemeinde - grundsätzlich fortgeführt, was am ehesten dem Planungsziel entspricht.
Damit dies möglich wird, werden durch Festsetzung in der 4. Änderung des B-Plans Nr. 20 alle bisher geltenden Festsetzungen (also auch die Gebietsausweisungen WA und WR) aufgehoben.

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Der bisher gültige B-Plan setzte für die Baugebiete im Geltungsbereich durchgehend eine GRZ von 0,2 fest (mit Ausnahme der Gemeinbedarfsflächen für Rathaus/Bauhof, die nicht Bestandteil der B-Plan-Änderung sind und für die eine GRZ von 0,4 gilt). Die überwiegend recht tiefen und großflächigen Grundstücke (im Schnitt meist um die 800 qm) rechtfertigten diese eher zurückhaltende und bodenschonende Festsetzung und prägen den aufgelockerten und durchgrünten Charakter des Gebiets.
Zur Beibehaltung dieses Charakters soll die Festsetzung zur GRZ grundsätzlich beibehalten werden. Auf größeren Grundstücken mit dementsprechend größeren Freiflächen ist damit eine größere versiegelte Fläche möglich als auf kleineren (wobei die festgesetzte GF (s.u.) im vorliegenden Fall auf größeren Grundstücken begrenzend wirken kann). Der Versiegelungsgrad für das Gebiet insgesamt bleibt aber moderat.
Abweichend wird für die vorderen Grundstücke entlang der Badallee eine GRZ von 0,4 festgesetzt (Teilgebiet 1). Entlang dieser örtlichen Hauptverkehrsstraße sollen - wie bisher auch - einzelne gewerbliche Nutzungen zur Versorgung von Bewohnern und Touristen ihren Platz finden. Diese Nutzungen erfordern oft etwas höhere Versiegelungsgrade (z.B. für Lager-, Wirtschafts- und Kundenflächen). Außerdem weisen die Baugrundstücke aufgrund der Teilung in eine vordere und eine hintere Baureihe mit unterschiedlichen Festsetzungen eine geringere Tiefe auf als im Regelfall des Plangebiets. Insofern ist die Erhöhung der zulässigen Baufläche auf ein Maß, das der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 17 BauNVO) entspricht, gerechtfertigt, um die städtebaulich gewünschte hierachische Abstufung zwischen der Badallee und den übrigen Straßenzügen zu unterstützen.
Für ein kleines Teilgebiet (Nr. 3) zwischen der Deichstraße und dem Schulwald wird ebenfalls eine höhere GRZ festgesetzt, hier 0,3. Durch die Waldfläche haben die Baugrundstücke hier eine für das Plangebiet außergewöhnlich geringe Tiefe, so dass die höhere GRZ eine angemessene, der Struktur des übrigen Gebiets und der bestehenden Bebauung annähernd vergleichbare Baumöglichkeit erlaubt.

Im Teilgebiet 1 bringt es die Teilung in zwei Baureihen mit sich, dass die hintere Baureihe über Flächen in der vorderen Baureihe erschlossen werden muss. Die dadurch notwendigen zusätzlichen Flächen in den vorderen Grundstücksteilen werden durch die Festsetzung berücksichtigt, dass in diesem Teilgebiet die zulässige Grundfläche durch Zufahrten und Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf (eine Überschreitung um 50 %, in diesem Fall also bis zur GRZ 0,6, ist ohnehin gesetzlich immer möglich).
Für die Teilgebiete 2 und 3 werden wegen der teilweise recht kleinen Grundstücke (und der damit verbundenen geringeren zulässigen Baufläche gemäß GRZ-Berechnung) sowie den Anforderungen des Nachweises von Stellplätzen (im öffentlichen Straßenraum des Plangebiets sind Dauer-Stellplätze nur sehr begrenzt möglich und wünschenswert) ähnliche Festsetzungen getroffen, allerdings in geringeren Ausmaß, da die zusätzliche Erschließungsfunktion hier nicht so zum tragen kommt. Für Teilgebiet 2 wird eine Überschreitung für Stellplätze und Zufahrten bis zur GRZ 0,4 zugelassen, für Teilgebiet 3 bis zur GRZ 0,6.
Als Ausgleich wird festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze generell nur mit wasser-

durchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Schotterrrasen, versickerungsfähige Pflaster) hergestellt werden dürfen.

Wie schon weiter oben beschrieben, orientiert sich die Zielvorstellung der Gemeinde für die städtebauliche Struktur des Gebiets an dem Typus der kleinteiligen Einzelhausbebauung, die sich in den letzten Jahrzehnten überwiegend im Plangebiet entwickelt hat und weiter nachgefragt wird. 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 verschiedener Altersgruppen, Gewerbetriebende, u.U. Ferienwohnungen als zusätzlicher Einnahmemöglichkeit) 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 bzw. 9,5 m von Straßenniveau aus dem Bautypus, der Geschossigkeit sowie den zulässigen Dachformen (s.u.) angepasst (dem entsprechend gilt die Traufhöhe auch nicht für Giebelseiten von Krüppelwalmdächern).

Um sicherzustellen, dass auch auf größeren Grundstücken keine unmaßstäblichen und die städtebauliche Struktur sprengenden Baukörper entstehen, wird eine maximale Geschossfläche als absolute Zahl (GF) pro Grundstück festgesetzt. Für die erste Baureihe an der Badallee, wo durch gewerbliche Nutzungen eher größerer Flächenbedarf bestehen könnte (s.o.), beträgt die maximale GF 230 qm, für das übrige Plangebiet 150 qm. Die GF bezieht sich nur auf Vollgeschosse, das heißt die Fläche ausgebauter Dachgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, fällt nicht unter die Begrenzung und ist demnach zusätzlich zulässig. Damit ist eine angemessene, standortgerechte Nutzbarkeit der zulässigen Gebäude gegeben, ein Wildwuchs von immer größeren Gebäuden zur Maximierung vermarktbarer Flächen wird jedoch verhindert. Die festgesetzten GF-Größen wurden aus einer Modellberechnung des städtebaulich gewünschten Bautypus, Durchschnittswerten der bestehenden Bebauung im Gebiet sowie einer Ermittlung der bisher zulässigen Bauflächen zusammengesetzt. Mit diesem Gebäudemodell werden etwa drei Viertel der (noch) bestehenden Bebauung im Gebiet abgedeckt. Für die meisten Grundstücke im Plangebiet erlauben die Festsetzungen eine moderate Erweiterung der Bebauung. In Kombination begrenzen sie die Möglichkeiten, entweder mehr Häuser des gleichen Typs in verdichteter Bauweise z.B. auf bisherigen Gartenflächen zu errichten, die durch Teilung zu eigenen Grundstücken gemacht wurden, oder aber größere Gebäude auf vergrößerten Grundstücken (z.B. durch Zuschlagung benachbarter Gartenflächen) zu errichten. Dadurch wird die gewachsene Baustruktur gesichert, jedoch dennoch moderate, standortangepasste Entwicklungsmöglichkeiten gewährt.
Einen Sonderfall bildet auch hier wieder das schon weiter oben erwähnte Teilgebiet zwischen der Deichstraße und dem Schulwald. Dieses Teilgebiet liegt komplett in der Bauverbotszone des angrenzenden Schulwalds. Eine Bautätigkeit über den Bestand hinaus wäre also laut Waldgesetz nicht möglich. In Abstimmung mit der Forstverwaltung soll jedoch eine (Neu-)Bebauung auch weiterhin in dem Maße möglich sein, wie sie heute vorhanden ist. Die hier festgesetzte GF von 120 qm entspricht deshalb der Größenordnung der Bestandsbebauung.
Einen weiteren Sonderfall bildet die Bebauung südlich der Straße „Zum Südstrand". Hier sind die Grundstücke deutlich größer (im Durchschnitt etwa 25 %) als im übrigen Plange-

biet. Die absolut festgesetzte GF führt hier also zu stärkeren Eingriffen in die privaten Baumöglichkeiten als im übrigen Gebiet. Deshalb wird die Festsetzung hier auf 200 qm erhöht, was im noch akzeptablen Rahmen der geplanten Baustruktur liegt und in etwa dem Verhältnis der Grundstücksgrößen hier zum übrigen Plangebiet entspricht.

Die Festsetzungen drücken eine städtebauliche Zielvorstellung der Gemeinde aus, die in großen Teilen des Gebiets bereits der Bestandsbebauung entspricht. Ein Anteil von etwa einem Viertel der Bestandsgebäude überschreitet diese Festsetzungen jedoch in unterschiedlichem Ausmaß. Diese Gebäude nun durch die Planung auf den reinen bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz zurückzuwerfen, wäre eine Härte, die nicht beabsichtigt ist. Denn dann wären auch geringfügige Änderungen, Nutzungsänderungen oder Modernisierungen, die an der (städtebaulich wirksamen) Gestalt des Gebäudes nichts verändern, nur deshalb nicht zulässig, weil das Gebäude den Festsetzungen des B-Plans widerspricht. Eine Sicherstellung zeitgemäßer Wohnbedingungen erfordert jedoch unter Umständen bauordnungsrechtlich relevante Änderungen, Instandsetzungen oder Modernisierungen. Dies will die Gemeinde ausdrücklich zulassen, genauso wie Nutzungsänderungen, bei denen das bestehende Gebäude nicht verändert wird.
Deshalb wird festgesetzt, dass von den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bei Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung (mit letzterem sind Sanierung, Modernisierung und Austausch von Bauteilen gemeint) von zulässigerweise errichteten Gebäuden ausnahmsweise Abweichungen in dem Maß zugelassen werden können, in dem diese Bestandsgebäude bereits von den Festsetzungen abweichen. Da der Bestimmtheitsgrundsatz der Bauleitplanung eine konkrete Benennung des Umfangs der Ausnahmen erfordert, wird dem B-Plan eine Bestandserfassung angefügt, in der das Maß der ausnahmsweise zulässigen Abweichungen für den Einzelfall benannt ist. Damit ist sichergestellt, dass es tatsächlich bei einer Ausnahmeregelung bleibt, die nur für die bestehenden Gebäude in deren heutigem Ausmaß (das in vielen Fällen die Festsetzungen nur geringfügig überschreitet) greift.
Veränderungen des Bestands, die die Genehmigungsfrage für das Gesamtgebäude erneut aufwerfen, indem z.B. eine statische Neuberechnung erforderlich oder die Bausubstanz ausgetauscht wird, sollen ausdrücklich nicht zugelassen werden. Bei Neuerrichtung eines Gebäudes (das gilt auch für eine so grundlegende Änderung/Erneuerung eines Bestandsgebäudes, dass sie - auch über mehrere Schritte - einer Neuerrichtung gleichkommt) sollen in jedem Fall die im Plan vorgesehenen Festsetzungen gelten. So wird die Bebauung im Plangebiet langfristig und behutsam den städtebaulichen Vorgaben des B-Plans angepasst.

4.2 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des B-Plans gilt eine abweichende Bauweise, die offener Bauweise gemäß § 22 BauNVO entspricht, allerdings mit dem Unterschied, dass nur Häuser mit maximal 25 m Länge zulässig sind (statt 50 m). Damit soll die Errichtung unmaßstäblich großer Baukörper vermieden werden, die nicht der oben beschriebenen städtebaulich gewünschten Struktur entsprechen. Ähnlich wie bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gilt dies jedoch nicht für die Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung von Bestandsgebäuden, um unbeabsichtigte Härten in der Nutzung bestehender Häuser zu vermeiden.

Es werden nur Einzelhäuser zugelassen, da dies der herrschenden und gewünschten Bebauung entspricht.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die einzelne Baufelder abgrenzen. Gegenüber dem bisher gültigen B-Plan sind diese Baugrenzen größtenteils deutlich enger gefasst. Sie orientieren sich dabei an der bestehenden Bau- und Grundstücksstruktur sowie am gewünschten städtebaulichen Konzept der ortsmaßstäblichen Bebauungsstruktur. Weitere Überformungen der gewachsenene Struktur durch überdimensionierte Einzelbaukörper, wie sie in der Vergangenheit vereinzelt errichtet wurden, sollen damit vermieden werden.
Für die Bebauung entlang der Badallee sind jeweils zwei Baufenster vorgesehen, ein etwas größeres in vorderer Reihe, um eventuellen gewerblichen Nutzungen ausreichend Raum zu bieten und ein kleineres in zweiter Reihe, wo eine Baustruktur vergleichbar zum restlichen Plangebiet die Zielvorstellung ist.
Für zwei Grundstücke zwischen Badallee und Zum Südstrand werden drei bzw. vier Baufenster festgesetzt, die teilweise im hinteren Grundstücksbereich liegen. Dies liegt an der besonderen Größe dieser Grundstücke im Vergleich zum übrigen Plangebiet. Den Eigentümern sollen vergleichbare Baumöglichkeiten geboten werden wie anderen Eigentümern. Die Größe der Baufenster und der Abstand zueinander entspricht grundsätzlich dem übrigen Plangebiet, so dass auch hier die durchgehend geplante städtebauliche Struktur beibehalten wird.
Eine weitere Besonderheit ergibt sich im südlichen Teil der Straße Düneneck, südlich des Schulwalds. Die dort festgesetzten Baufenster liegen nördlich der bestehenden Altgebäude. Diese sind recht alt und entsprechen in Größe und Bausubstanz nicht mehr unbedingt modernen Wohnansprüchen. Perspektivisch wird vermutlich nach und nach eine Neubebauung erfolgen. Dabei können die Grundstücke in Südlage besser genutzt werden, wenn die Bebauung weiter zur Straße nach Norden rückt. Zudem werden dadurch Konflikte mit den Waldabstandszonen vermieden (s.a. Kapitel 4.7).
Auch die Grundstücke zwischen Deichstraße und Schulwald sind wieder als Sonderfall zu nennen. Hier werden keine einzelnen Baufenster, sondern grundstücksübergreifende Baugrenzen festgesetzt. Angesichts der geringeren zulässigen Bauflächen aufgrund der kleinen Grundstücksgrößen kann hier eine größere Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude zugelassen werden. Nur ein Heranrücken in die hinteren Grundstücksflächen, näher zum Wald, kann nicht zugelassen werden (s.a. Kapitel 4.7).
Insgesamt sind alle Baufenster deutlich größer als die jeweils zulässige Grund- bzw. Geschossfläche, so dass den Bauherren trotz der Beschränkung genügend Flexibilität für eine individuelle Gebäudestellung auf dem Grundstück verbleibt.

Auch bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche wird festgesetzt, dass über den reinen Bestandsschutz hinaus bei Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung bestehender Gebäude Überschreitungen der Baugrenzen ausnahmsweise in dem Maß zulässig sind, wie es sich aus der beigefügten Bestandserfassung ergibt. Damit werden auch bezüglich dieser Festsetzung unbeabsichtigte Härten vermieden, womit in der Gesamtabwägung die Eingriffe in die Grundstücksnutzung durch Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen zum Erreichen der gewünschten städtebaulichen Struktur gerechtfertigt sind.

Nicht erfasst von dieser Ausnahmeregelung sind Bestandsgebäude, deren Nutzung offensichtlich aufgegeben worden ist, da die Ausnahmen nur der Erhaltung der zeitgemäßen Wohnverhältnisse der tatsächlich vorhandenen Bewohner innerhalb des Baubestands dienen.

In gesonderten Einzelfällen, in denen ein bestimmtes dauerhaftes Vorhaben, das aufgrund seiner Nutzungsart die allgemeinen städtebaulichen Ziele der Gemeinde unterstützt, aus dieser städtebaulichen Struktur herausfällt, wäre die Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Plans denkbar, der - eben mit konkretem Bezug auf ein bestimmtes Vorhaben - speziellere, standortbezogene Regelungen trifft, die von der Grundkonzeption des vorliegenden Angebotsplans abweichen. Aktuell ist dies für den vorhabenbezogenen B-Plan 72 an der Badallee 21/23 der Fall (dessen Geltungsbereich bereits aus dem Plangebiet der 4. Änderung des B-Plans 20 herausgenommen wurde). Dort soll ein Gebäude für barrierearmes Servicewohnen errichtet werden, was die Gemeinde angesichts der durch den demographischen Wandel veränderten Wohnbedürfnisse in dieser zentralen Lage unterstützt. Der dafür vorgesehene Baukörper ist deutlich größer als es im Konzept des B-Plans Nr. 20 vorgesehen ist. Aufgrund der besonderen Anforderungen der Nutzung (zentrale Zusammenfassung von Wohnungen zur einfacheren Betreuung mit Servicedienstleistungen und zur Förderung sozialer Kontakte, Wirtschaftlichkeit des Vorhabens) ist dies jedoch im konkreten Einzelfall akzeptabel.
Weitere entsprechende Vorhaben wären z.B. bei Erweiterung oder Neuerrichtung der bestehenden Pension „Dünenschloß“ (Zum Südstrand 8) denkbar, für deren Grundstück in der jetzigen Planung perspektivisch drei kleinere Baufenster analog zur umgebenden (Wohn-)Bebauung vorgesehen sind, um die zukünftige Errichtung eines Großwohngebäudes zu vermeiden. Die Pensionsnutzung ist aber ausdrücklich von der Gemeinde erwünscht, so dass im konkreten Fall die Beantragung eines vorhabenbezogenen B-Plans mit entsprechender Nutzung offenstehen würde.

Die festgesetzte Baustruktur entspricht dem jetzigen Stand der gemeindlichen Planungen.

4.4 Anzahl der Wohnungen je Gebäude

Die Anzahl der Wohnungen im Plangebiet soll auf einem verträglichen und gebietstypischen Maß gehalten werden. Insbesondere größere Gebäude mit vielen Wohneinheiten entsprechen nicht dieser Gebietstypik und erhöhen in der Regel die Zahl der Zweitwohnungen, da diese meist kleinere Wohnflächen haben.
In über 95 % des genehmigten Baubestands im Plangebiet sind ein bis zwei Wohnungen vorhanden (wobei davon ausgegangen wird, dass Ferienwohnungen und Hotelappartements nicht als Wohnungen im baurechtlichen Sinne gelten). Die Obergrenze von zwei Wohnungen je Wohngebäude war auch im bisher gültigen B-Plan enthalten. Das entspricht auch dem Modell einer Haustypologie mit einer größeren und evtl. einer Einliegerwohnung (z.B. auf Erdgeschoss und Dachgeschoss aufgeteilt), das der städtebaulichen Strukturvorstellung der Gemeinde für das Plangebiet zugrunde liegt.
Die bestehende Festsetzung von maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude wird somit beibehalten.

4.5 Erschließung, Verkehrsflächen

Die Erschließung der Baugrundstücke ist durch die bestehenden Straßen, die als Verkehrsflächen festgesetzt werden, bereits gegeben.
Für die Erschließung einiger bestehender Grundstücke, die in zweiter Reihe ohne Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen liegen, werden - wie im bisher gültigen B-Plan - Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Es wird weiterhin festgesetzt, dass je Grundstück nur eine Zufahrt zulässig ist. Aufgrund der Vielzahl kleinteiliger Grundstücke und Baumöglichkeiten im Plangebiet sollen damit eine Häufung von Gefahrenpunkten durch zu viele Ausfahrten verhindert und die Möglichkeit zum öffentlichen Parken am Straßenrand für Besucher, Handwerker, Dienstleister etc. gesichert werden.

Eine bestehende öffentliche Stellplatzanlage im Plangebiet - an der Badallee - wird als solche (weiterhin) festgesetzt. Sie richtet sich in erster Linie an Gäste und Besucher der gewerblichen Einrichtungen an der Badallee und dem Marktplatz (nördlich des Plangebiets)).

Zwei bestehende Fußwege, die sich in den festgesetzten Waldflächen des Plangebiets als Spazierwege fortsetzen werden ebenfalls (weiterhin) festgesetzt.

4.6 Bauliche Gestaltung

Die gestalterische Festsetzungen sollen einen baukulturellen Standard sichern, der dem Gebiet im Ortskern angemessen ist, und orientieren sich an den Festsetzungen im bisher gültigen B-Plan, die jedoch grundlegend geprüft wurden. Sie sind in erster Linie auf den visuellen Eindruck der Gebäude von der Straßenseite her gerichtet.

Geneigte Dächer innerhalb eines bestimmten Neigungsbereichs, die Gebäudestellung parallel oder senkrecht zur Straße sowie Vorgaben für Dach- und Fassadenmaterialien sollen die Zusammengehörigkeit des Gebiets sichern und identitätslose Beliebigkeit verhindern.
Die Sicherung von Lochfassaden und stehenden Fensterformaten sowie die Begrenzung von Dachgauben und -fenstern entspricht dem ortsüblichen Erscheinungsbild. Für rückwärtige Gebäudeseiten werden die Regelungen gelockert.
Eine Begrenzung von Werbe- und Nebenanlagen (die Beschränkung gilt nicht für Solaranlagen) soll den visuellen Eindruck des Siedlungsbereichs beruhigen und Wildwuchs vermeiden.
Schließlich werden für Vorbauten und Balkone Beton und Metall als Material ausgeschlossen, da sie die übrigen Gestaltungsfestsetzungen optisch beeinträchtigen würden.
Einfriedigungen im vorderen Grundstücksbereich werden in der Höhe begrenzt, um eine Segmentierung des Raums im Bereich der Straße zu vermeiden.

4.7 Grünflächen, Wald

Die festgesetzten (bestehenden) Grünfläche liegen im Randbereich öffentlich zugänglicher (Wald-)Flächen. Deshalb werden sie mit der Zweckbestimmung Parkfläche versehen.

Zwei bestehende Flächen innerhalb des Plangebiets sind nach Auskunft der Forstbehörde Wald und werden als solcher festgesetzt. Für eine kleine Teilfläche (südlich des festgesetzten Parkplatzes an der Badallee) wird ein Waldumwandlungsverfahren durchgeführt. Außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich weitere Waldflächen westlich und südlich des Plangebietes. Grundsätzlich sind gemäß Waldgesetz bauliche Anlagen in einem Abstand von 30 m vom Waldrand unzulässig. Aufgrund der durchgehend niedrigeren Wuchshöhen der Bäume in St.Peter-Ording gilt hier laut Forstbehörde nur ein Abstand von 20 m. Diese Waldabstandsgrenze ist im B-Plan nachrichtlich übernommen. Einige Grundstücke und Bestandsgebäude liegen ganz oder mit wesentlichen Teilen innerhalb der Abstandszone. Hier wurde mit der Forstbehörde vereinbart, dass überbaubare Grundstücksflächen innerhalb der Abstandszone in der Größenordnung festgesetzt werden können, in der bereits Gebäude dort bestehen. Das bedeutet, dass auch Ersatz- und Neubauten auf diesen Grundstücken möglich sind, wenn sie nicht größer werden als derzeitige Bestandsgebäude und nicht näher an den Wald heranrücken. Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen dieser Regelung.

4.8 Hinweise

Im Plangebiet können archäologische Kulturdenkmale befinden, entsprechende Funde sind daher möglich.
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und 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. Grünordnung/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 bauliche Nutzungen und Versiegelungen entstehen grundsätzlich Eingriffe in den Naturhaushalt, in Boden, Wasserhaushalt und Landschaft. Weite Teile des Plangebietes werden bereits als Baugrundstücke genutzt. Durch die Festsetzungen des B-Plans entstehen höchstens sehr geringfügige zusätzlichen 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 versiegelten Flächen. Darüber hinaus gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die zusätzlichen Eingriffe durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der pla-

Insofern ist insgesamt kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH, die durch die geplanten Vorhaben zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden können, sind nicht betroffen, da keine grundsätzliche Veränderung der vorhandenen Biotopstrukturen geplant ist.

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.
Da durch den B-Plan nur überbaubare Flächen festgesetzt werden, die auch bisher schon baulich genutzt bzw. versiegelt waren, kann davon ausgegangen werden, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften der grundsätzlichen Umsetzbarkeit des B-Plans nicht entgegenstehen.

St. Peter-Ording, den 25. FEB. 2016

(Balsmeier)
- Bürgermeister -