



Gemeinde Sankt Peter-Ording

Begründung zur

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21

Stand 11.05.2020

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Planungsgebiet.....	4
2.1 Geltungsbereich.....	4
2.2 Umgebungsbeschreibung	4
2.3 Bestandsbeschreibung.....	4
3. Beschleunigtes Verfahren	4
4. Erfordernis der Planaufstellung	4
5. Übergeordnete Planungsvorgaben	5
5.1 Ziele der Raumordnung	5
5.2 Flächennutzungsplan (FNP)	5
6. Ziele des Bebauungsplanes	5
7. Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
7.1 Art der baulichen Nutzung: Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“	6
7.2 Maß der baulichen Nutzung	6
7.3 Örtliche Bauvorschriften.....	6
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
7.5 Einfriedungen.....	6
7.6 Erschließung.....	6
7.7 Anbauverbotszone.....	7
8. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft	7

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)
- 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)

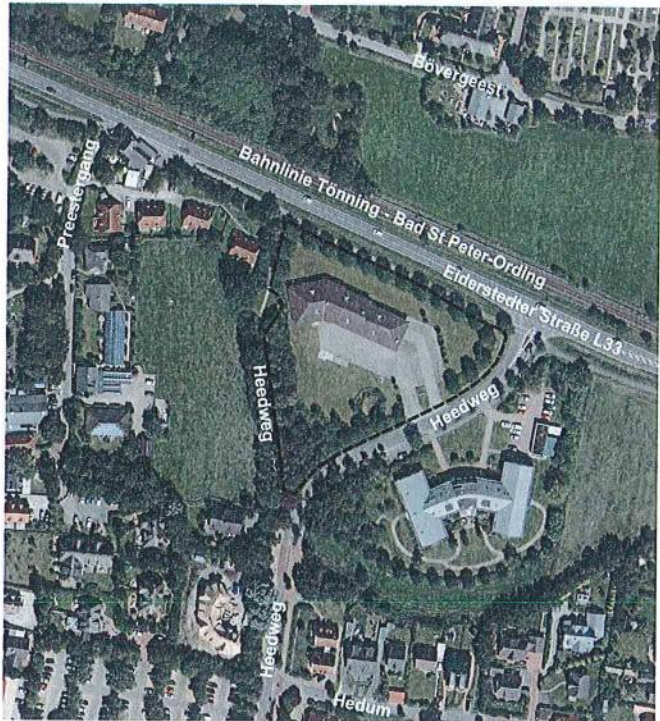
2. Planungsgebiet

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 - 4. 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 das von der „Eiderstedter Straße L33“ und dem „Heedweg“ umschlossene Grundstück der Feuerwehr Sankt Peter-Ording. Die genaue Flurstücksnummer lautet 1619-15-91/17.

2.2 Umgebungsbeschreibung

Nördlich des Geltungsbereiches schließt sich nach der „Eiderstedter Straße L33“ und Bahnlinie Grünland an, auf welches ein Gebiet mit lockerer Einzelhausbebauung und ein Friedhof folgt. Südöstlich befindet sich ein Seniorenheim, an welches sich lockere Einzelhausbebauung anschließt. In südwestlicher Richtung liegt ein Stück Grünland und danach folgt erneut lockere Einzelhausbebauung. Die Einzelhausbebauungen ist geprägt durch eine Mischung aus Wohn- und Ferienwohnnutzungen.



2.3 Bestandsbeschreibung

Das Feuerwehrgerätehaus ist einstöckig und hat ein Walmdach. Das Grundstück ist ansonsten durch Erschließungsflächen geprägt, des Weiteren gibt es noch einen Feuerlöschteich. Die Grundstücksgrenzen sind mit Bäumen bepflanzt und die verkehrliche Erschließung erfolgt in südöstlicher Richtung über den „Heedweg“.

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 mindestens 17.500 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

Das Gerätehaus der Feuerwehr Sankt Peter-Ording muss erweitert werden. Durch neue Unfallverhütungsvorschriften ist es u.A. notwendig den Umkleidebereich räumlich getrennt von der Fahrzeughalle unterzubringen, des Weiteren ergibt sich durch das zukünftig erweiterte Einsatzspektrum ein zusätzlicher Bedarf an Einsatzfahrzeugen und daher auch der Bedarf an adäquaten Einstellplätzen, was einen Fahrzeughallenanbau begründet. Da der Bebauungsplan Nr. 21 - 1. Änderung eine Erweiterung aufgrund des zu eng geschnittenen Baufeldes verhindert, besteht für die Gemeinde Sankt Peter-Ording die Aufgabe für die notwendige Erweiterung die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der Brandschutz innerhalb der Gemeinde weiterhin gewährleistet werden kann.

Die Polizei in Sankt Peter-Ording steht vor ähnlichen Herausforderungen wie die Feuerwehr, nur ist eine bauliche Lösung an ihrem bisherigen Standort nicht absehbar, sodass ein anderer geeigneter Standort benötigt wird. Das Grundstück der Feuerwehr bietet sich wegen seiner großen Flächenreserven und seiner zentralen Lage auch als Standort für die Polizei an.

5. Übergeordnete Planungsvorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

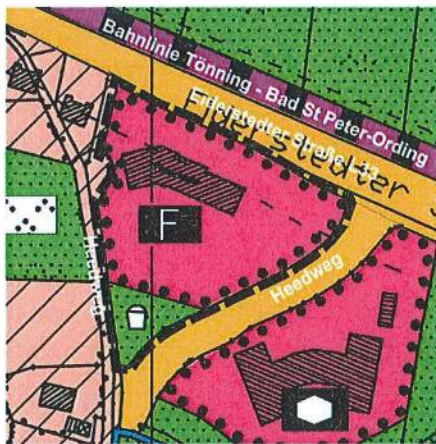
Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

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).

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)



Im FNP ist das Gebiet des Bebauungsplanes zum überwiegenden Teil als Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr und Polizei gekennzeichnet, der südliche Zipfel ist als Spielplatz ausgewiesen.

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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 hat zum Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses zu schaffen, damit die Gemeinde zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes und der technischen Hilfe den örtlichen Verhältnissen entsprechend eine angemessene leistungsfähige öffentliche Feuerwehr unterhalten kann, außerdem werden die Voraussetzungen für den Neubau der örtlichen Polizeistation geschaffen, um die innere Sicherheit weiterhin gewährleisten zu können.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung: Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“

Der gesamte Geltungsbereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Polizei und den damit verbundenen Einrichtungen und Nutzungen festgesetzt. Die bisherige Festsetzung „Feuerwehr“ des ursprünglichen Bebauungsplans wird damit in Gänze übernommen und zusammen mit den hinzugekommenen Festsetzungen für die Polizei auf die bisher festgesetzte aber ungenutzte Spielfläche erweitert.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine GRZ von 0,3 wird erstmals festgesetzt, und orientiert sich an der umliegenden Bebauung. Die zulässige GRZ kann nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze bis maximal 0,75 überschritten werden. Dies gewährleistet die Ausstattung des Geländes mit benötigten Stellplätze, Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen, welche für eine Feuerwehr und Polizei notwendig sind. Die Firsthöhe bis maximal 10,5 m weicht mit 1 m unwesentlich von der Umgebungsbebauung ab und fügt sich somit auch ein.

7.3 Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen sollen einen baukulturellen Standard sichern, der dem Gebiet angemessen ist, und orientieren sich an den bisherigen baulichen Ausprägungen.

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. Carports in Holzbauweise werden gestalterisch als nicht störend angesehen und sind deshalb ebenso zulässig.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen werden erweitert, sodass ein zusammenhängender Gebäudekomplex entstehen kann und die Möglichkeit für etwaige spätere Erweiterungen Berücksichtigung findet. Einem zu nahen Heranrücken der Gebäude an die Grundstücksgrenzen beugen die Baugrenzen zudem vor, sodass sich der durch seine Masse abhebende Gebäudekomplex im Hintergrund bleibt und nicht störend auf die Umgebung wirkt.

7.5 Einfriedungen

Der Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr (LBV) besteht entlang der „Eiderstedter Straße L33“ auf die Pflanzung einer dichten lebenden Hecke bis zu einer Bewuchshöhe von 80 cm, gemessen ab Fahrbahnoberkante. Diese Art von Einfriedung ist des Weiteren auch städtebaulich gewünscht, da sie sich gut in die Umgebung einfügt und den visuellen Eindruck des Siedlungsbereiches beruhigt, gleichzeitig wird so gestalterischer Wildwuchs vermieden.

7.6 Erschließung

Die Erschließung des Grundstückes muss über den „Heedweg“ erfolgen, da eine direkte Erschließung über die Landestraße von Seiten des LBV nicht zugelassen wird.

7.7 Anbauverbotszone

An Landesstraßen gilt außerhalb der Ortsdurchfahrten in einem Abstand von 20 m ein Bauverbot. Dieses wird hier ausnahmsweise um 6 m unterschritten, da es sich um ein Vorhaben zugunsten der Allgemeinheit handelt.

8. 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.

Sankt Peter-Ording.deu 18.06.20



[Handwritten signature]
(Balswein)
Zugewiesen

