



Gemeinde Sankt Peter-Ording

Begründung zur

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43b

17.08.2020

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1. Rechtsgrundlagen	2
2. Planungsgebiet.....	3
2.1 Geltungsbereich.....	3
2.2 Umgebungsbeschreibung.....	3
2.3 Bestandsbeschreibung.....	3
3. Beschleunigtes Verfahren	3
4. Erfordernis der Planaufstellung	3
5. Übergeordnete Planungsvorgaben.....	4
5.1 Ziele der Raumordnung.....	4
5.2 Flächennutzungsplan.....	4
6. Ziele des Bebauungsplanes.....	4
7. Festsetzungen des Bebauungsplanes - Maß der baulichen Nutzung.....	4
8. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft.....	5

1. Rechtsgrundlagen

- 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. 43b - 4. Änderung (vgl. Abbildung) umfasst das Gebiet der beiden Kliniken westlich des Westküstenparks und kann der Planzeichnung des Bebauungsplanes entnommen werden.

2.2 Umgebungsbeschreibung

Der Geltungsbereich ist nördlich, westlich und südlich von Wohngebieten umgeben in welchen eine lockere Einzelhausbebauung vorherrscht. Diese Bebauung ist geprägt durch eine Mischung aus Wohn- und Ferienwohnnutzungen. Vereinzelt gibt es auch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, welche nur dauerhaft bewohnt werden. Im Osten schließt sich ein Tierpark und Grünland an.

2.3 Bestandsbeschreibung

Im Geltungsbereich befinden sich eingebettet in eine Parklandschaft zwei größtenteils vierstöckige Reha-Klinikkomplexe mit 5.000 m² bzw. 5.600 Gebäudegrundfläche zuzüglich Terrassen, außerdem haben die Kliniken jeweils etwa 7500 m² ebenerdige Stellplatzanlagen.



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 nicht überschritten 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

Für die südliche Reha-Klinik wird eine größere bauliche Erweiterung angestrebt, um einen zeitgemäßen Kurbetrieb zu gewährleisten. In naher Zukunft ist daher geplant einen Fitnessraum und mittelfristig Aufenthaltsräumlichkeiten für die Belegschaft sowie großzügigere Behandlungsräume zu schaffen. Durch die bisherige Festsetzung der Grundfläche (GR) von 5.300 m², welche einer Erweiterung entgegensteht, besteht für die Gemeinde Sankt Peter-Ording die Aufgabe, die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um damit den für die Gemeinde wichtigen Kurbetrieb auch weiterhin qualitativ hochwertig aufrechterhalten zu können. Bezüglich der nördlichen Reha-Klinik sind aktuell keine Bestrebung zu einer baulichen Erweiterung kundgetan worden, dennoch ist zukünftig mit einem erweiterten Flächenbedarf zu rechnen, sodass auch hier die Grundfläche (GR) in gleichem Umfang vorsorglich erhöht werden soll.

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 liegt Sankt Peter-Ording als ländlicher Zentralort im einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung, welcher auch Kurklinikgebiete beinhaltet. Der Tourismus hat eine überragende Bedeutung für das an Defizit leidende Arbeitsplatzangebot der gesamten Halbinsel Eiderstedt. Er ist auch künftig zu stützen und soll sich unter dem wichtigen Aspekt der Qualitätsverbesserung vollziehen. Dies betrifft auch die weitere angemessene Ausgestaltung von Kur- und Bädereinrichtungen (Kap. 2.2 LEP, Kap. 4.1; 6.1 & 6.4 Nr. 9 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

Da es sich um keine Nutzungsänderung gegenüber der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen handelt, muss dieser nicht geändert oder berichtigt werden.

6. Ziele des Bebauungsplanes

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43b hat zum Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung und den langfristigen Erhalt der Reha-Kliniken zu schaffen, damit die Gemeinde auch weiterhin ihrer Funktion als qualitativ hochwertiger Kurort gerecht werden kann.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes - Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche (GR) wird für die Reha-Kliniken jeweils von 5.300 m² auf 6.600 m² erhöht. Dies gewährleistet die Ausstattung der Klinikkomplexe mit den benötigten Hauptanlagen, welche für einen zeitgemäßen Betrieb notwendig sind.

Die festgesetzten Grundflächen (GR) dürfen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 150 Prozent überschritten werden, damit der ruhende Verkehr und die verkehrliche Erschließung auch zukünftig gesichert sind.

Um ein Unterlaufen der festgesetzten Grundflächen (GR) zu unterbinden, wird zudem eine Mindestbaugrundstücksgröße von 3 ha festgesetzt, sodass auch weiterhin ein adäquates städtebauliches Maß gewahrt bleibt und keine Gefahr besteht, die Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO im sonstigen Sondergebiet zu überschreiten.

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, den 17. DEZ. 2020




(Bolsmeier)
-Bürgermeister-

