



## Gemeinde St.Peter-Ording

### Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 „Servicewohnen Badallee“

Stand Juli 2015

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



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Einleitung</b> .....	<b>3</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.2 Anlass und Ziel der Planung.....	4
<b>3. Übergeordnete Planungsvorgaben</b> .....	<b>4</b>
3.1 Ziele der Raumordnung.....	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
<b>4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>5</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	7
4.4 Erschließung, Verkehrsflächen.....	7
4.5 Grünflächen.....	7
<b>5. Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b> .....	<b>8</b>

## 1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan (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 des B-Plans umfasst die Flurstücke 45/1, 46, 47, 78/2, 102 und 104 der Flur 23 der Gemarkung St. Peter-Ording.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.500 qm und umfasst ehemals bebaute Flächen im Ortsteil Dorf südlich der „Badallee“ (Hausnummern 21 und 23) sowie rückwärtige Grünflächen. Die vormals im Plangebiet vorhandenen zwei Häuser wurden abgerissen. Derzeit liegen die Grundstücke brach.

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

Die Gemeinde Sankt Peter-Ording mit ca. 3.800 Einwohnern (Stand 30.09.2013) liegt an der Spitze der Halbinsel Eiderstedt und ist bundesweit und darüber hinaus als Tourismusort bekannt (ca. 250.000 Übernachtungs- und 500.000 Tagesgäste jährlich). Mit den vier Ortsteilen Ording, Bad, Dorf und Böhl zieht sich das Siedlungsgebiet der Gemeinde band-

artig an der Küste entlang, parallel zum 12 km langen und bis zu 2 km breiten Sandstrand.

## 2.2 Anlass und Ziel der Planung

Das Siedlungsgebiet südlich der Badallee ist bereits seit Jahrzehnten bebaut. Mitte der 70er Jahre wurde der B-Plan 20 der Gemeinde für diesen Bereich aufgestellt, der im wesentlichen Wohnnutzungen vorsah. Seitdem hat sich der Bereich gewandelt. Entlang der Badallee haben sich einige gewerbliche Nutzungen zur Gebietsversorgung entwickelt (z.B. Bäckerei/Café, Friseur), aber auch mit touristischer Orientierung (z.B. Läden für Touristenbedarf, Gastronomie, Ferienwohnungen).

Der Trend der letzten Jahre geht jedoch zunehmend hin zur Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen und Ferienwohnungen, die nur noch zeitweise (als Zweitwohnungsobjekte) genutzt werden. Gerade in diesem zentralen Bereich des Ortsteils Dorf möchte die Gemeinde jedoch eher dauerhaften Wohnraum sichern, um den Siedlungsbereich weiter zu beleben.

Darüber hinaus wird bei der Wohnraumversorgung die Orientierung an den zukünftigen demographischen Veränderungen immer wichtiger.

Aus diesen beiden Aspekten wird zusammen mit dem Vorhabenträger eine Entwicklung von altengerechten Service-Wohnungen im Plangebiet angestrebt.

Planungsziel ist die Errichtung einer Anlage mit 15 unabhängigen, schwellenfrei gestalteten Wohnungen in günstiger, zentraler Lage, die mit Service- und Begegnungsangeboten verknüpft werden.

Da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, für das der Vorhabenträger, die Utholm-Bau GmbH, Nordergeest 9, 25826 St. Peter-Ording, einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt hat, wird ein vorhabenbezogener B-Plan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Die Planung dient der Nachnutzung vormals bebauter Grundstücke. Daher wird der B-Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

## 3. Übergeordnete Planungsvorgaben

### 3.1 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 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 Ent-

wicklung 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).

St.Peter-Ording ist außerdem Ordnungsraum bzw. Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung (Kap. 3.7.1 LEP, Kap. 4.1 Regionalplan). 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

Der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung in Deutschland und in Nordfriesland wird in den nächsten Jahren kontinuierlich steigen.<sup>1</sup> Die Planung von Wohnbauflächen muss dies zunehmend berücksichtigen, um der örtlichen Bevölkerung weiterhin attraktiven Wohnraum zu bieten. Gerade in ländlichen Räumen, wo in der Vergangenheit eine aufgelockerte Einzelhausbebauung auf relativ großen Grundstücken die Regel war, sind Angebote für Menschen zu schaffen, die weiterhin weitgehend unabhängig in der eigenen Wohnung leben möchten, aber große Häuser und Grundstücke nicht mehr unterhalten können. Mit diesen Angeboten sollten auch neue Formen des Zusammenlebens und der Kombination mit Pflege-, Gesundheits- und anderen Dienstleistungen entwickelt werden.

Auf einem relativ zentralen Grundstück im Ortsteil Dorf der Gemeinde St. Peter-Ording plant der Vorhabenträger, die Utholm-Bau GmbH ein solches Angebot. Zur zukunftsfähigen Wohnraumversorgung will die Gemeinde durch den vorhabenbezogenen B-Plan die planungsrechtliche Grundlage für dieses Vorhaben schaffen.

Dem B-Plan liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabenträgers zugrunde, der aus einer Nutzungsbeschreibung, einem Lage- und Funktionsplan des Grundstücks, sowie Ansichten des geplanten Baukörpers besteht. Der VEP liegt den B-Plan-Unterlagen bei.

Eine detaillierte Beschreibung des Vorhabens und seiner Rahmenbedingungen ist außerdem im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen B-Plan enthalten.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 72 wird als allgemein zulässige Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Diese Nutzungsart passt sich in die vorwiegend von Wohngebäuden geprägte und im bisherigen B-Plan Nr. 20 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Umgebung ein. Der Planbereich soll demnach dem Wohnen dienen. Da es sich nur um ein einzelnes Baugrundstück handelt, wäre ein WA mit seinem etwas differenzierten Nutzungszweck (VORWIEGEND dem Wohnen dienend) zu unbestimmt bzw. in der tatsächlichen Ausführung kaum umsetzbar, so dass WR

<sup>1</sup> Gertz, Gutsche, Rümenapp: Daseinsvorsorge Wohnen Nordfriesland, Hamburg, 2011, S. 16 ff.

festgesetzt wird.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen B-Plan handelt, wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ergänzend festgesetzt, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in diesem Vertrag verpflichtet.

Im vorliegenden Fall ist eine Service-Wohnanlage geplant. Das Vorhaben umfasst 15 schwellenfreie und altengerechte Wohnungen unterschiedlicher Größe. Begleitet wird die Wohnnutzung von Service-Angeboten eines örtlichen Wohlfahrts- und Sozialverbands, die von Beratung und Hilfestellungen zu Rehabilitations- und Therapiemaßnahmen reichen. Für die Mitarbeiter, die diese Serviceleistungen anbieten, ist ein zentraler Aufenthalts- und Rezeptionsbereich im Erdgeschoss vorgesehen. Dort befindet sich auch ein Multifunktionsraum, der der Kommunikation und Begegnung für und mit den Bewohnern dient.

Da diese Nutzungen und Räumlichkeiten dem Wohnzweck der Anlage angegliedert sind, sind sie durch den Wohnbegriff des § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit abgedeckt, so dass das Vorhaben insgesamt als Wohnnutzung einzustufen ist. Dementsprechend wird das festgesetzte Baugebiet als Reines Wohngebiet (WR) eingeordnet, das nach der allgemeinen Gebietsbeschreibung des § 3 Abs. 1 BauNVO „dem Wohnen dient“.

Damit sind auch die vorgesehenen Nebenräume (z.B. Lager-, Abstell- und Technikräume im Kellergeschoss), Terrassen und Balkone, die jeder Wohnung angefügt sind, Zufahrten/Zugänge, Stellplätze für Bewohner und Servicekräfte, Feuerwehzufahrten und -aufstellflächen sowie weitere Nebenanlagen abgedeckt, die dem Vorhaben dienen. Die Abgrenzung des Baugebiets ist aus dem bisherigen B-Plan 20 übernommen.

Nähere Regelungen zur Ausprägung und Nutzung des Vorhabens sind im Durchführungsvertrag enthalten, der zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abzuschließen ist.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche (GR) wird auf 690 qm begrenzt. Die absolute Festsetzung einer GR ergibt sich daraus, dass ja ein konkreter Vorhabenplan zugrunde liegt, der als Maßstab genommen werden kann. Die GR entspricht einer GRZ von etwa 0,4. Dies liegt zwar über dem ortsüblichen Maß der meisten bebauten Grundstücke in der Umgebung und auch über den bisherigen Festsetzungen des B-Plans 20 (GRZ 0,2), aber noch im Rahmen der üblichen Festsetzungen für Wohngebiete. Gerechtfertigt ist die höhere Grundstücksausnutzung durch die besondere, verdichtete Bau- und Nutzungsform des Vorhabens. Statt der früheren zwei Einzelhäuser entsteht nun ein Haus mit 15 Wohnungen, das natürlich einen entsprechend größeren Flächenbedarf hat. Das konkrete Vorhaben entspricht dem städtebaulichen Entwicklungswillen an dieser Stelle vor dem Hintergrund zukünftiger Wohnbedürfnisse und berücksichtigt dabei den Grundsatz flächensparender Bauweise. Deshalb ist der höhere Versiegelungsgrad gegenüber dem umgebenden Angebots-Bebauungsplan vertretbar.

Dies gilt auch in Bezug auf die Festsetzung, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Dies ist allein durch die Stellplätze und Feuerwehzufahrten notwendig, die im Vergleich zur umgebungsüblichen Bebauung mehr Fläche einnehmen. Eine weitere geringfügige Überschreitung wird für Flächen zugelassen, die nicht vollversiegelt sind (z.B. Schotterrasen oder ähnliche Befestigungen). Da die Begrenzung der

Grundflächen dem Bodenschutz dient, ist es vertretbar, für Flächen, die nicht so stark in den Boden eingreifen, diese Überschreitung zuzulassen.

Die geplanten 15 Wohnungen sollen auf zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss aufgeteilt werden. Dementsprechend wird eine Höchstgrenze von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 10,50 m - gemessen von der Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (also der Badallee) - festgesetzt, was der Vorhabenplanung entspricht. Dieses Maß darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Dachaufbauten) überschritten werden.

### 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Baugebiet wird offene Bauweise - mit Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen - festgesetzt. Das entspricht der Bauweise der Umgebung, an die sich das Vorhaben anpasst.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die sich der Lage und Größe des geplanten Baukörpers orientieren (mit Pufferflächen für geringfügige Verschiebungen).

Außer den begleitenden Anlagen, die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ohnehin außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wird festgesetzt, dass dies auch für Terrassen möglich ist (für den Fall, dass sie nicht als Nebenanlage, sondern als Teil des Hauptgebäudes angesehen werden).

### 4.4 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Badallee bereits ausreichend erschlossen. Für die notwendigen Stellplätze wird eine Fläche im hinteren Grundstücksbereich festgesetzt. Eine Anordnung im vorderen Bereich wäre zwar flächensparender. Der Raumeindruck einer größeren Stellplatzfläche an der Badallee mit zwangsläufig nach hinten in die bisherige Freifläche gerückten Gebäude (einschließlich notwendiger Ausweitung der Baugebietsfläche) wäre siedlungsstrukturell ungünstig und würde den gesamten Bebauungszusammenhang an der Badallee beeinträchtigen. So ist die Anordnung im hinteren Grundstücksbereich in der Abwägung insgesamt die bessere, weniger störende Lösung.

Die Fläche für Stellplätze liegt teilweise in der laut Waldgesetz freizuhaltenden Abstandszone des südlich an das Plangebiet angrenzenden Waldes. In Absprache mit der Forstbehörde reicht für die Stellplätze ein Abstand von 10 m aus. Innerhalb dieser Zone dürfen sich nur Zufahrten befinden, die eigentlichen Stellplätze sind also am nördlichen Rand der festgesetzten Fläche anzuordnen.

### 4.5 Grünflächen

Im südlichen Teil des Plangebiets werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Dieser Bereich soll von Bebauung frei gehalten werden und dient durch Begrünung und Bepflanzung der Wohnumfeldverbesserung der Service-Wohnanlage.

## 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. Ein großer Teil des Plangebietes wurde bereits als Baugrundstücke genutzt. Durch die Festsetzungen des B-Plans entstehen nur begrenzte zusätzliche Eingriffe durch die Erhöhung der bebaubaren Fläche.

Für Eingriffe, die schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, ist gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Dies betrifft die vormals bebauten 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 planerischen Entscheidung erfolgt.

Insofern ist insgesamt kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH, die durch die geplanten Vorhaben zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden können, sind nicht betroffen, da keine 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 der B-Plan nur vorhandene Siedlungsflächen umfasst, die bisher schon zum großen Teil baulich genutzt bzw. versiegelt waren, kann davon ausgegangen werden, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften der grundsätzlichen Umsetzbarkeit des B-Plans nicht entgegenstehen. Leerstehende Bausubstanz, die z.B. Nistmöglichkeiten für geschützte Fledermausarten bieten könnte, ist ebenfalls nicht mehr vorhanden.