Gemeinde St.Peter-Ording

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 81 für das Gebiet im Bereich der „Strandpromenade“, nördlich des Seedeichs, östlich des Grundstücks „Fritz-Wischer-Straße 3“, Südlich der Straße „Im Bad (K6)“, westlich des Grundstücks „Im Bad 102“

Stand Juni 2019

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

Inhaltsverzeichnis

1. **Einleitung** 3
   1.1 Räumlicher Geltungsbereich 3
   1.2 Anlass und Ziel der Planung 3
2. **Übergeordnete Planungsvorgaben** 4
   2.1 Ziele der Raumordnung 4
   2.2 Flächennutzungsplan 6
   2.3 Fachplanungen 6
   2.4 Verträglichkeit mit dem FFH-Schutzgebiet „NTP S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ 7
3. **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung** 7
   3.1 Art der baulichen Nutzung 9
   3.2 Maß der baulichen Nutzung 9
   3.3 Überbaubare Grundstücksfläche 10
   3.4 Erschließung 10
   3.5 Waldfläche/geschützte Biotope 11
   3.6 Hinweise/nachrichtliche Übernahmen 12
4. **Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** 14
   4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 15
   4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung 15
   4.3 Ausgleichsermittlung 16
5. **Umweltbericht** 18
   5.1 Einleitung 18
   5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 20
   5.3 Zusätzliche Angaben 26
6. **Rechtsgrundlagen** 28
7. **Fotos des Plangebietes** 29
8. **Anhänge:** - FFH-Vorprüfung

1. Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 81 liegt im westlichen küstennahen Ortsrandbereich der Gemeinde Sankt Peter-Ording im Ortsteil Bad. Im Plangebiet befindet sich eine asphaltierte Fläche (ca. 1.700 qm), die als Sport- und Spielfläche genutzt wurde, heute jedoch überwiegend brach liegt. Da sie inzwischen nicht mehr den Anforderungen genügt, ist angedacht, die Attraktivität des Platzes und der unmittelbaren Umgebung im Zuge diverser Maßnahmen entlang der südlichen Promenade mit einer Einrichtung als Familientreff und Kinderspielhaus und entsprechenden Angeboten und Gestaltungsmaßnahmen aufzuwerten.
Der Bereich des Plangebiets vereint Hochwasserschutz (das Plangebiet grenzt an den Regionaldeich), Tourismus und Naturschutz (unmittelbar jenseits des Deichs beginnt der Nationalpark/das Natura-2000-Schutzgebiet Wattenmeer. Das Plangebiet selbst berührt geschützte Biotope).
Das Plangebiet ist ca. 7.625 qm groß und umfasst einen Teil des Flurstücks 272 der Flur 18 der Gemarkung St.Peter-Ording. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Gemeinde St. Peter-Ording hat ca. 3.968 Einwohner (Stand 31.12.2015) und gehört zum Amt Eiderstedt. Der Ortsteil Bad liegt zentral in der Ortslage St.Peter-Ording.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist die Umgestaltung und Aufwertung des südlichen Teils der belebten und beliebten Promenade, die praktisch im gesamten Ortsteil entlang des Deiches führt. Die Plangebietsfläche liegt zwar im planungsrechtlichen Außenbereich, ist jedoch über die Promenade und ein anknüpfendes Fuß- und Radwegenetz an das Siedlungsgebiet und zwei benachbarte Kliniken sowie an die zentralen Straßen Im Bad und Fritz-Wischer-Weg angebunden. Im Plangebiet befindet sich eine asphaltierte Sportfläche (Größe ca. 1.700 m²) in einem relativ maroden Zustand (s.a. Fotos im Anhang an diese Begründung). Diese asphaltierte Fläche war für Spiel- und Sportnutzung vorgesehen, u.a. mit Skaterbahn und Sportgeräten (z.B. Basketballkörben), ist aber nur noch eingeschränkt nutzbar. Nachdem der nördliche Teilbereich der Promenade vor einigen Jahren modernisiert wurde, soll dieser Prozess fortgesetzt werden, um ihre Attraktivität weiter zu stärken und den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen anzupassen. Insbesondere das südliche Ende, an dem sich die verfallende Sport- und Spielfläche befindet, soll wiederbelebt und zum südlichen Ankerpunkt der Erlebnispromenade werden. Die Promenade und die angrenzenden Flächen stellen in diesem Bereich mit ihren abwechslungsreichen Grünzügen sowohl für Touristen und Klinikgäste als auch für Einheimische einen beliebten Naherholungs- und Aufenthaltsbereich am Ortsrand in Küstennähe dar.

Planungsziel ist die Ausweisung einer sonstigen Sonderbaufläche zur Errichtung eines Familientreffs und Kinderspielhauses mit angeschlossener Gastronomie und entsprechender Gestaltung des Außengeländes, um hier einen neuen Ankerpunkt gerade auch für Familien zu schaffen.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 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 für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt.

St.Peter-Ording liegt in einem 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.
Ein Teilbereich des Plangebietes entlang des Deiches befindet sich in einem Vorranggebiet für den Naturschutz (Regionalplan Kap. 5.3). Vorranggebiete sollen der Entwicklung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Lebensräume und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dienen. Sie sind im Sinne des Biotopverbunds zu vernetzen. In diesen Gebieten sollen Maßnahmen und Planungen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten und nicht zu einer endgültigen Veränderung der Landschaftsstruktur führen. Vorranggebiete bedeuten nicht einen generellen Nutzungsausschluss, sondern derjenigen Nutzungen, die mit dem Schutzziel nicht vereinbar sind.
Das Plangebiet umfasst im nördlichen Randbereich gemäß § 30 (2) Ziff. 6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotopflächen (Küstendüne) in geringem Umfang. Der Standort an der Promenade ist jedoch Voraussetzung, um im Sinne einer Attraktivitätssteigerung Angebote entlang Schwerpunktachsen zu bündeln („Perlenkette“) und vorhandene Flächenpotenziale zu nutzen und wiederzubeleben. Die bei Touristen und Einheimischen beliebte und vielfrequentierte Promenade stellt eine solche Schwerpunktachse dar. Der Familientreff bildet dabei den südlichen Abschluss und Ankerpunkt. Die Erschließung erfolgt über vorhandene Wege, die z.T. ertüchtigt werden müssen. Die Zufahrt ist lediglich für Angestellte, Rettungsfahrzeuge, Anlieferungen sowie mobilitätseingeschränkte Besucher vorgesehen. Durch das Vorhaben wird die bisherige Funktion Spiel und Sport in einem Teilbereich des Plangebiets grundlegend modernisiert und erweitert, und somit die wettbewerbsfähige und zukunftsorientierte Entwicklung St.Peter-Ordings als beliebte Urlaubsdestination fortgesetzt. Statt einer isolierten Asphaltfläche, die den Naturraum Wattenmeer und das Vorland nicht erlebbar macht, stellt die künftige Nutzung als Familientreff und Kinderspielhaus eine Verbindung zwischen Freizeit und Naturerleben dar. Dabei ist zwischen den raumordnerischen Belangen von Tourismus und Erholung einerseits sowie Naturschutz andererseits abzuwägen. Aufgrund der für St.Peter-Ording touristisch und somit auch wirtschaftlich bedeutsamen Lage im Küstenbereich in einem ansonsten strukturschwachen Gebiet sowie der Möglichkeit der Nachnutzung einer vorhandenen Spiel- und Sportfläche und der dadurch auch nutzungsgeprägten Umgebung wird der qualitativen Entwicklung touristischer Angebote entlang der Promenade im vorliegenden Fall vorrangige Bedeutung eingeräumt. Dies vor dem Hintergrund der bestmöglichen Schonung natürlicher Ressourcen durch Nachnutzung versiegelter Flächen sowie

der Nutzung bereits bestehender Infrastruktur (Fußweg, Promenade) und der geplanten Aufständerung des Gebäudes. Mit dem Vorhaben sind Eingriffe verbunden, für die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Diese Eingriffe betreffen eine nach § 30 (2) Ziff. 6 BNatSchG geschützte Biotopfläche (Küstendüne) außerhalb des Plangebietes. Sie unterliegt als Waldfläche zugleich dem Waldgesetz (WaldG). Für die Realisierung der Planung ist die Wahrung des gemäß WaldG erforderlichen Waldabstandes von 30 m einzuhalten. Dieser ist jedoch nur einzuhalten, wenn ein Teilstück des Waldes umgewidmet wird. Betroffen ist eine Fläche außerhalb des Plangebietes von ca. 2.185 qm des etwa 2,7 ha umfassenden Waldstückes, das vorwiegend von Weiden-/Erlengehölz geprägt ist. Die Funktion als vernetzende Nebenverbundachse wird durch die Waldumwandlung nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Ausgleich erfolgt nach dem WaldG im Verhältnis 1 : 2. Art und Standort der Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Es wird ein entsprechender Antrag auf Umwandlung gestellt. Die gesetzlich geschützte Küstendüne erstreckt sich auch in periphere Randbereiche des Plangebietes. Für die Teilüberbauung dieser Fläche ist eine Befreiung nach dem BNatSchG erforderlich. Die Eingriffe im Plangebiet werden nach dem NatSchG nach Vorgabe ausgeglichen.

St. Peter-Ording ist als ländlicher Zentralort ausgewiesen (LEP Kap. 2.2.4; Regionalplan Kap. 6). Das Plangebiet liegt am Rande des im Regionalplan ausgewiesenen räumlich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Gemeinde (Kap. 6.1 Regionalplan).

Die städtebauliche Entwicklung soll grundsätzlich in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen (Kapitel 2.7 LEP). Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Das Plangebiet liegt zwar planungsrechtlich im Außenbereich, bei dem Standort für das Bauvorhaben handelt sich jedoch um eine bereits größtenteils versiegelte Fläche. Aufgrund der besonderen Nutzungsart, die an einer von Gästen frequentierten Stelle in Verbindung mit der Promenade, dem Regionaldeich und mit Sichtbeziehungen zu den Vordeichflächen eingerichtet werden soll, ist die Ausweisung standortspezifisch und bietet keinen Ansatzpunkt für die Verfestigung weiterer Siedlungsnutzung an dieser Stelle. Es handelt sich vielmehr um die zeitgemäße und zukunftsorientierte Fortentwicklung und Modernisierung der bisherigen Funktion Spiel und Sport als südlicher Ankerpunkt der Promenade. Die Erlebnispromenade mit ihren Angeboten (Buhne, Seebrücke, Freizeitangebote, Gastronomie, Badestellen, Veranstaltungsräume) in Verbindung zu Thermen und Kliniken bildet eine touristische Schwerpunktachse entlang der Küste in St.Peter-Ording („Perlenkette") und ist daher prädestiniert für die Errichtung des geplanten Familientreffs im Sinne einer Bündelung von attraktiven Angeboten für Touristen und Einheimische. Die räumliche und infrastrukturelle Anbindung des Plangebiets ist über eine vorhandene, noch zu ertüchtigende Zuwegung an das örtliche Straßen- und Leitungsnetz vorhanden. Der Baukörper greift in abgewandelter Form das Motiv der Pfahlbauten auf und fügt sich mit seiner transparenten, fünfgeschossig gestaffelten Holzbauweise in die Silhouette St.Peter-Ordings ein. Der Klinikkomplex ca. 250 m nordwestlich des Plangebiets weist fünf Voll- plus zwei Staffelgeschosse auf, die Wohngebäude dahinter sieben Vollgeschosse. Konzeptionell hat das Spielhaus als südlicher Endpunkt der Promenade des Ortsteils Bad eine planerische Rechtfertigung für das herausgehobene Bauvolumen.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Sankt Peter-Ording bisher als Dünenfläche und Waldstreifen entlang des Deichs dargestellt. Außerdem gibt es die überlagernde Darstellung eines Speicherbeckens als Retentionsraum entlang des Küstenstreifens im Ortsteil Bad. Diese Darstellungen entsprechen nicht in allen Bereichen der tatsächlichen Ausprägung. Ein Teil der Fläche ist asphaltiert und wird als Sport- und Spielfläche genutzt. Das Plangebiet wird im B-Plan als Sondergebiet Familientreff/Kinderspielhaus festgesetzt. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan mit seiner 14. Änderung in eine Sonderbaufläche umgewidmet.

2.3 Fachplanungen

Auf der Außenseite des Regionaldeichs beginnt das großflächige Natura-2000- (und Nationalpark-) Gebiet „Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer". Binnendeichs in etwa 300 m Entfernung östlich bzw. nordöstlich des Plangebiets beginnt das Natura-2000-Gebiet „Dünen St. Peter". Östlich bzw. nördlich des Plangebiets zieht sich eine Nebenverbundachse des landesweiten Biotopverbundsystems zwischen dem Deich und der Straße „Im Bad" bis zum Strandläuferweg im Nordwesten. Es handelt sich um eine Waldfläche, die durch intensiv genutzte Fuß- und Radwege erschlossen und im F-Plan als geschütztes Biotop (Küstendüne) gemäß § 30 (2) Ziff. 6 BNatSchG dargestellt ist. Für einen Teil dieser Waldfläche wird im Rahmen des Verfahrens zur Wahrung des Waldabstandes die Umwandlung beantragt und die dann entwidmete Waldfläche auf Grundlage des Waldgesetzes an anderer Stelle nach Vorgabe ausgeglichen. Die Genehmigung der Waldumwandlung wurde von der unteren Forstbehörde bei entsprechend begründeter Antragstellung in Aussicht gestellt (Näheres hierzu siehe Pkt. 3.5 Waldfläche). Eine Bebauung bleibt an dieser Stelle ausgeschlossen, es ändert sich jedoch durch die Umwandlung die Ausprägung des Biotopes an dieser Stelle. Der weitaus größere Teil des Waldes bleibt erhalten, sodass die Biotopverbundfunktion an diesem Standort weiter aufrecht erhalten bleibt. Parallel mit dem Gebäudeentwurf wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan zur Gestaltung der Promenade und der Freiflächen des Plangebietes erstellt.
Im **Landschaftsplan** der Gemeinde St.Peter-Ording ist das Plangebiet größtenteils als Sportfläche dargestellt, was im wesentlichen der aktuellen Asphaltfläche entspricht. Die vorhandenen Waldflächen sollten im Sinne des Boden- und Klimaschutzes erhalten bleiben. Zur Umsetzung des Vorhabens ist jedoch ein Eingriff in den Waldbestand erforderlich. Dieser wird an anderer Stelle im Verhältnis 1 : 2 ersetzt und die Ersatzmaßnahme mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.
Das geschützte Biotop „Küstendüne" wird auch vom Plangebiet selbst berührt. Teilweise wird es bereits durch die vorhandene Asphaltfläche überlagert. Dieser Bereich des Biotops stellt sich als naturnahe Gehölzstruktur mit Birken und Eichen dar, ist jedoch nicht als Waldfläche deklariert. Die lockere Gehölzstruktur wird durch ein Wegegeflecht (Fuß-, Radwege, Promenade) und die vorhandene Asphaltfläche räumlich zerschnitten und in kleine Teilflächen zergliedert. Im Nordwesten des Plangebietes kann das Biotop dauerhaft überbaut werden. Für die Maßnahme wird gemäß NatSchG ein Antrag auf Befreiung gestellt. Seitens der zuständigen Fachbehörde wurde die Befreiung in Aussicht gestellt, sofern der Zusammenhang mit der Maßnahme des Promenadenausbaus hergestellt wird (siehe auch Pkt. 3.5 Waldfläche/geschützte Biotope).

2.4 Verträglichkeit mit dem FFH-Schutzgebiet „NTP S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte unzulässig, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für den Schutzzweck maßgeblichen Teilen führen. In Verdachtsfällen ist eine Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Das Plangebiet befindet sich direkt angrenzend außerhalb des FFH-Schutzgebietes „NTP S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ (Nr. 0916-391; Teilgebiet 1) und des EU-Vogelschutzgebietes „Ramsar-Gebiet S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ (Nr. 0916-491, Teilgebiet 1), die sich jenseits des Deiches im Meeres- und Küstenraum erstrecken und im Wesentlichen von der geographischen Ausdehnung her identisch sind. In rund 250 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Dünen St. Peter“. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Verträglichkeit mit dem FFH-Schutzgebiet zu überprüfen, da bei einer Unverträglichkeit des zugelassenen Vorhabens der B-Plan nicht durchführbar und damit nichtig wäre.

Die FFH-Vorprüfung wurde durch das Büro UAG-Umweltplanung GmbH, Burgstraße 4, 24103 Kiel durchgeführt. Untersucht wurden die Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „NTP S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“, „Dünen St.Peter“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet „Ramsar-Gebiet S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ hinsichtlich möglicher bau-, anlage- und betriebsbedingter Wirkfaktoren. Im Ergebnis sind keine direkten oder indirekten, erheblichen negativen Wirkungen für FFH-Lebensraumtypen und -arten zu erwarten. Die von der Beleuchtung des Spielhauses ausgehenden möglichen Wirkungen können durch entsprechenden technische und bauliche Maßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Kap. 3.6 Hinweise/nachrichtliche Übernahmen: Beleuchtung). Eine ausführliche FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.
Die vollständigen Ergebnisse der FFH-Vorprüfung liegen der Begründung als Anhang bei.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Sankt Peter-Ording ist einer der beliebtesten Tourismusorte an der Westküste Schleswig-Holsteins (ca. 2,3 Mio. Übernachtungen, 346.000 Übernachtungs- und über 500.000 Tagesgäste jährlich). Der Küstenbereich des Ortsteils Bad ist einer der Konzentrationspunkte der Besucher. Hier zieht sich die Promenade als breiter Streifen mit Wege-, Aufenthalts- und Aktivitätsflächen von der Buhne mit dem Strandübergang im Norden bis zum Plangebiet im Süden. Der nördliche Teilbereich der Promenade wurde vor einigen Jahren modernisiert bzw. neu gestaltet, in den nächsten Jahren soll dieser Prozess für den südlichen Bereich fortgesetzt werden. In diesem Planungskonzept ist eine bauliche Ankernutzung am südlichen Endpunkt ein integraler Bestandteil. Diese Nutzung soll in Form eines offenen Spielhauses in Holzbauweise auf mehreren Ebenen realisiert werden. Dabei sollen vielfältige Spielmöglichkeiten und Aufenthaltsflächen für Familien sowohl im Freien als auch wettergeschützt entstehen. Auf der ersten Ebene soll ein Steg zu einer Aussichtsterrasse auf dem Deich entstehen, darüber sind verschiedene separate Raummodule (Tobehalle, Multimediaraum, Gastronomie) und Plattformen zum Spielen und für Ausblicke in den vielfältigen Landschaftsraum bis ins Wattenmeer hinein geplant. Wirtschafts- und Erschließungsflächen sowie eine durchgehende Rutsche über alle Ebenen sollen die Nutzung komplettieren. In den Außenbereichen um das Spielhaus können Spiel- und Sportplätze angelegt werden.
Die Erschließung erfolgt über bestehende Zuwegungen von der Fritz-Wischer-Straße, die

ggf. ausgebaut bzw. ertüchtigt werden müssen. Kfz-Verkehr zum Plangebiet ist jedoch lediglich für Anlieferung, Rettungsfahrzeuge, Mitarbeiter und ggf. für mobilitätsein- geschränkte Personen vorgesehen, nicht für den allgemeinen Besucherverkehr.

Mit der Planung wird eine derzeit untergenutzte und sanierungsbedürftige Fläche einer neuen und intensiveren Nutzung zugeführt.
Es entsteht an dieser Stelle erstmals eine höhere bauliche Anlage. In der Umgebung der Promenade sind jedoch bereits höhere Gebäude vorhanden. Der Klinikkomplex ca. 250 m nordwestlich des Plangebiets weist fünf Voll- plus zwei Staffelgeschosse auf, die Wohngebäude dahinter sieben Vollgeschosse. Konzeptionell hat das Spielhaus als südlicher Endpunkt der Promenade des Ortsteils Bad eine planerische Rechtfertigung für das herausgehobene Bauvolumen.

Für die Realisierung des Bauvorhabens ist die Einhaltung eines Waldabstandes erforderlich. Dies betrifft den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wald, der als natürliche Entwicklung einer Küstendüne ein gemäß § 30 (2) Ziff. 6 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop darstellt und gleichzeitig Nebenverbundachse des landesweiten Biotopverbundsystems ist. Für den betroffenen Teilbereich wird bei der zuständigen Fachbehörde ein Antrag auf Umwandlung gemäß WaldG gestellt und die entfallende Waldfläche an anderer Stelle nach Vorgabe ausgeglichen. Die Funktion des Waldes als Nebenverbundachse bleibt dennoch weiter aufrecht erhalten, da die Umwandlung einen vergleichsweise kleinen Bereich betrifft (ca. 2.185 qm von rund 2,7 ha zusammenhängender Waldfläche).

Das gemäß BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Küstendüne" schneidet das Plangebiet in den peripheren Randbereichen im Nordosten und Nordwesten. Die jetzige Asphaltfläche ragt bereits in ihrem nordöstlichen Bereich deutlich in den Biotopbereich hinein. Das geplante Gebäude befindet sich lediglich mit seinen äußersten nördlichen Ecken innerhalb des Biotopbereiches. Der überwiegende Teil liegt außerhalb und bleibt als Freifläche erhalten. Diese Freifläche um das Spielhaus ist integraler Bestandteil des Landschaftsplans, der für das gestalterische Gesamtkonzept der Promenadenerneuerung parallel entwickelt wird. Für den Fall des Begegnungsverkehrs ist am Erschließungsweg eine Ausweichbucht vorgesehen, die ebenfalls den Biotopbereich berührt. Es wird bei der zuständigen Fachbehörde ein Antrag auf Befreiung gestellt. Die Eingriffe werden gemäß NatSchG in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt auf Flächen des Deich- und Hauptsielverbandes Eiderstedt im Bereich Eiderstedt (Ökokonto „Medehop").

Der Standort an der Promenade ist Voraussetzung, um touristische Angebote entlang Schwerpunktachsen zu bündeln und vorhandene Flächenpotenziale - wie die bestehende Asphaltfläche - zu nutzen und wiederzubeleben. Dies sind Grundpfeiler zur Schonung schützenswerter natürlicher Ressourcen bei gleichzeitiger Qualitätssteigerung touristischer Angebote. Dabei ist stets im Sinne des Allgemeinwohls zwischen den touristischen und damit verbunden wirtschaftlichen Belangen in einer ansonsten strukturarmen Region einerseits (Ordnungs- bzw. Schwerpunktraum für Tourismus) sowie dem Schutz der Naturräume andererseits, die das Kapital und die Grundlage der Beliebtheit als Urlaubsdestination bilden (Vorrangraum für Naturschutz), abzuwägen. Das geplante Familien- und Spielhaus als neue Destination für Touristen und Einheimische stellt einen solchen Grundpfeiler dar. Die Reaktivierung einer überwiegend brach liegenden Asphaltfläche vermei-

det die Inanspruchnahme unberührter Flächen an anderer Stelle. Gleichzeitig wird vorhandene Infrastruktur genutzt (Zuwegung, Promenade).
Als Ankerpunkt ist das Vorhaben im Sinne einer qualitativen Angebotsverbesserung von Bedeutung, um die Attraktivität St.Peter-Ordings als Urlaubsdestination zukunftsfähig zu gestalten. Es verbindet durch Gastronomie- und Freizeitangebote touristische und wirtschaftliche Aspekte mit Belangen des Naturschutzes (Nachnutzung von Brachflächen, Nutzung vorhandener Infrastruktur, Erlebbarmachung der vorgelagerten Salzwiesen und des Wattenmeeres). Die Erlebnispromenade mit ihren zahlreichen Angeboten für Tourismus und Freizeit stellt eine Schwerpunktachse im Sinne der Bündelung von touristischen Angeboten dar („Perlenkette") und ist daher ein prädestinierter Standort für den geplanten Familientreff/Spielhaus. Die notwendigen Eingriffe in vorhandene Biotopstrukturen werden durch die Standortwahl auf das erforderliche Maß reduziert und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet Familientreff/Kinderspielhaus festgesetzt. Gebäude und umgebende Freiflächen im Sonstigen Sondergebiet dienen als Freizeit- und Urlaubsangebot für Einheimische und Touristen. Das Spiel- und Sportkonzept bezieht die gesamte Fläche ein, sodass nicht nur auf den Freiflächen, sondern auch im, am, unterm und auf dem Haus selbst gespielt werden kann. Unter Berücksichtigung der sensiblen Lage wird das Sonstige Sondergebiet in drei Teilgebiete (TG 1-3) untergliedert, denen unterschiedliche Nutzungsgrade zugeordnet sind.

TG 1: TG 1 umfasst den Hauptteil des Gebäudes. Zulässig ist die Einrichtungen eines Familientreffs/Kinderspielhauses als Begegnungs-, Sport-, Spiel- und Kulturstätte einschließlich der zugehörigen Neben-, Versorgungs- und Freizeiträume. Schank- und Speisewirtschaften sind zulässig, jedoch nur als untergeordnete Nutzung in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem „Familientreff/Kinderspielhaus". Auslagerung und separater Betrieb von Speise- und Schankwirtschaften wird damit vermieden. Mit Aufgabe der Nutzungsfunktion „Familientreff/Kinderspielhaus" wird gemäß §9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass dann auch die Zulässigkeit für Schank- und Speisewirtschaften endet.

TG 2: Im TG 2 sind vorwiegend Anlagen zulässig (Stege, Plattformen mit ihren Zu- und Abgängen), die das Gebäude mit außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Aussichtsplattformen verbinden sowie Zugänge zur Deichkrone des Regionaldeiches ermöglichen.

TG 3: Das TG 3 ist hauptsächlich den Freizeit-, Sport- und Spielanlagen als Nebenanlagen vorbehalten, aber auch Stellplätzen für Angestellte, Lieferverkehr, Rettungsfahrzeuge und mobilitätseingeschränkte Besucher.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die einzelnen Teilgebiete TG 1 bis TG 3 werden unterschiedliche Maße der Nutzung festgelegt, um dem sensiblen Bereich durch eine abgestuft intensive Nutzung Rechnung zu tragen.
TG 1: Es wird eine Grundfläche (GR) für das Gebäude des Familientreffs/Spielhauses von 1.200 qm festgesetzt, die Spielraum für künftige Entwicklungen lässt (ca. 130 qm).

TG 2: Dieser Bereich ist der fußläufigen Verbindung zwischen Gebäude und Aussichtsplattform am Deich außerhalb des Plangebietes vorbehalten (Steg, Brücke, Zu- und Abgänge). Die Grundfläche wird auf 350 qm festgesetzt. Dies erlaubt eine Erweiterungsmöglichkeit in der Zukunft beispielsweise für zusätzliche Aufgänge oder erweiterte Aufenthaltsbereiche sowie ergänzende Sport- und Spielanlagen (ca. 115 qm).
TG 3: Dieses Teilgebiet umfasst die Freiflächen um das Haus herum. Hier sind vorwiegend Nebenanlagen wie Spiel- und Sportanlagen sowie Stellplätze für Liefer- und Rettungsfahrzeuge, Personal sowie mobilitätseingeschränkte Besucher vorgesehen. Diese Anlagen und Einrichtungen dürfen die festgesetzte Grundfläche abweichend von §16 BauNVO bis zu einer maximalen Grundfläche von 4.600 qm überschreiten.
Die Gebäudehöhe wird auf 24,30 m NHN begrenzt, um der exponierten Lage einerseits und der Silhouette der Umgebungsbebauung Rechnung zu tragen. Abweichend hiervon darf z.B. durch Absturzsicherungen, Spielgeräte und andere untergeordnete Bauteile die zulässige Gebäudehöhe um weitere 5,70 m bis max. 30,00 m NHN überschritten werden.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den TG 1 und 2 orientieren sich vorrangig am Raster des Gebäudeentwurfs und lassen Spielraum für Erweiterungen zu, um auf künftige Entwicklungen und Anforderungen reagieren zu können. Gleichzeitig werden die Auswirkungen auf Waldfläche und Deich durch den Verlauf der Baugrenzen eingeschränkt.

3.4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen öffentlichen Fuß- und Radweg, der derzeit noch unfestigt ist und in die Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz der Gemeinde St.-Peter-Ording einmündet. Von dort bindet der Weg an die Fritz-Wischer-Straße, die wiederum an die Kreisstraße K 6 (Alter Badweg, Im Bad) anschließt. Vorgesehen ist eine einspurige Erschließung zum Familien- und Spielhaus vom Parkplatz aus. Die Nutzung der Erschließung beschränkt sich auf Personal, Rettungsfahrzeuge, Anlieferverkehr sowie mobilitätseingeschränkte Besucher. Entsprechend erfolgt ein moderater Ausbau des Erschließungsweges auf einer Breite von ca. 3 m. Dadurch können die angrenzenden Gräben erhalten und die Beeinträchtigungen minimiert werden. Um auf der langgestreckten Erschließungszufahrt Begegnungsverkehr zu ermöglichen, ist etwa auf halber Strecke eine Ausweichbucht auf einer Länge von ca. 20 m und einer Tiefe von 2 m vorgesehen. Die vorgesehene eingeschränkte Nutzung der Erschließungsstraße wird nach Umsetzung durch entsprechende Maßnahmen (bspw. Beschrankung, Beschilderung) geregelt.
Für Rettungsfahrzeuge ist auf der Spiel- und Sportfläche eine Bewegungsfläche vorgesehen, die in das Gesamtkonzept gestalterisch integriert wird. Der bestehende B-Plan Nr. 15 wird für die Darstellung der Erschließung in einem Teilbereich überlagert.
Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Kommunikation) befinden sich im Bereich Fritz-Wischer-Straße/Im Bad, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann.
Anfallendes Oberflächenwasser versickert zunächst in unterirdischen Rigolen im Plangebiet und entwässert anschließend über ein Drosselbauwerk in den südlich parallel zum Deich verlaufenden Entwässerungsgraben (10l/s).
Gegen Starkregeneinflüsse ist das Gebäude durch die Aufständerung geschützt. Als weitere Maßnahme wurde auf einen Keller verzichtet, wichtige Technik wird nicht direkt auf

dem Fußboden montiert. Das Gelände fällt vom Gebäude wegführend im Schnitt 0,40 m ab. Die Oberkante Fertigfußboden liegt zudem 0,82 m höher als der Dienstweg des Sielgrabens. Der Sielgraben selbst liegt noch tiefer.

3.5 Waldfläche/geschützte Biotope

Von der Planung werden nach § 30 (2) Ziff. 6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope (Küstendüne) betroffen, die nach unterschiedlichen Rechtsgrundlagen zu beurteilen und auszugleichen sind.

Waldfläche (Waldgesetz - WaldG):

Nördlich außerhalb des Plangebietes schließt sich eine Gehölzstruktur auf feuchtem Standort an, die als Wald eingestuft ist und eine Nebenachse des landesweiten Biotopverbundsystems darstellt. Dieser Wald weist überwiegend eine Birken-Erlen-Struktur in feuchter Niederung auf und ist eine natürliche Entwicklungsstufe einer Küstendüne, die gemäß § 30 (2) Ziff. 6 BNatSchG zu den geschützten Biotopen zählt. Zum Wald ist gemäß §24 Waldgesetz (WaldG) ein Abstand von 30 m einzuhalten. Dieser wird durch das geplante Gebäude deutlich unterschritten, da auf der entgegengesetzten Seite der erforderliche Abstand zum Deichfuß eingehalten werden muss. Hierbei wurde bereits die für 2030 geplante Deicherhöhung mit dem dann erforderlichen Abstand berücksichtigt. In der Folge wurde das Gebäude nach Norden Richtung Wald verschoben. Unter Einhaltung der jetzigen Deich- und Waldabstände wäre das Projekt an dieser Stelle nicht möglich, da die verbleibende Fläche für eine sinnvolle Bebauung und das geplante Nutzungskonzept schlicht zu schmal wäre. Für die Realisierung des Vorhabens wird bei der zuständigen Fachbehörde daher ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt. Eine Bebauung bleibt an dieser Stelle ausgeschlossen, da der Tatbestand eines geschützten Biotops auch nach einer genehmigten Umwandlung bestehen bleibt. Die Biotopstruktur wird jedoch mit der Umwandlung verändert. Der erforderliche Ausgleich wird nach dem WaldG geregelt. Die entfallende Waldfläche (ca. 2.185 qm) ist nach Angaben der zuständigen Behörde ihrer Bedeutsamkeit entsprechend im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen. Der weitaus größere Teil des Waldgebietes bleibt erhalten und kann seine Funktion als Verbundachse weiterhin erfüllen.

Sonstiges geschütztes Biotop (Naturschutzgesetz - NSchG):

Innerhalb des Plangebietes zieht sich in den peripheren nordwestlichen und nordöstlichen Bereichen der Biotopschutz auf ca. 1.600 qm weiter. Hierbei handelt es sich nicht mehr um ausgewiesenen Wald, sondern um Großvegetation bestehend aus einer lockeren Birken-Eichen-Gehölzstruktur. Diese Struktur ist durch vorhandene Wege (Promenade, Fuß-, Radwege) und Teilbereiche des Asphaltplatzes (ca. 200 qm) beeinträchtigt und in kleinere Teilabschnitte zergliedert. Auf dieser Biotopfläche wird auf etwa 450 qm künftig Bebauung und auf weiteren 45 qm Versiegelung für eine Ausweichbucht entlang des Erschließungsweges im Falle von Begegnungsverkehr zugelassen. Gemäß BNatSchG ist für diesen Teil eine Befreiung vom Schutztatbestand erforderlich. Hierfür wird ein entsprechender Antrag bei der zuständigen Fachbehörde gestellt.

Sowohl für die Waldumwandlung als auch für die Befreiung vom Biotopschutz wurden von den zuständigen Behörden die Zustimmungen in Aussicht gestellt, sofern ein überwiegend öffentliches Interesse und die Alternativlosigkeit des Standortes dargelegt werden kann.

Der Standort an der Promenade ist jedoch Voraussetzung, um im Sinne einer Bündelung touristischer Angebote entlang Schwerpunktachsen vorhandene Flächenpotenziale - wie die bestehende Asphaltfläche - zu nutzen und wiederzubeleben. St.Peter-Ording gehört zu einer der beliebtesten Urlaubsdestinationen an der Westküste und ist in einer ansonsten eher strukturarmen Region auf den Tourismus als wirtschaftliches Standbein angewiesen (ca. 2,3 Mio. Übernachtungen, 346.000 Übernachtungs- und über 500.000 Tagesgäste jährlich). Familien stellen dabei eine wichtige touristische Zielgruppe dar, für die bestehende Angebote ergänzt und modernisiert werden sollen. Der Küstenbereich des Ortsteils Bad ist einer der Konzentrationspunkte der Besucher. Hier zieht sich die Promenade als breiter Streifen mit Wege-, Aufenthalts- und Aktivitätsflächen von der Buhne mit dem Strandübergang im Norden bis zum Plangebiet im Süden. Der nördliche Teilbereich der Promenade wurde vor einigen Jahren modernisiert bzw. neu gestaltet, in den nächsten Jahren soll dieser Prozess für den südlichen Bereich fortgesetzt werden. In diesem Planungskonzept ist eine bauliche Ankernutzung am südlichen Endpunkt - wie das Familien- und Spielhaus - ein integraler Bestandteil. Für das Vorhaben wird eine bereits teilversiegelte Fläche einer neuen erweiteren Nutzung zugeführt. Die ursprüngliche Nutzung Spiel und Sport erfährt dabei eine grundlegende Modernisierung und Erweiterung (Spielhaus, Gastronomie, digitales Labor). Zusätzliche Versiegelungen sind für die Funktionalität des geplanten Familientreffs und die damit verbundenen Spiel- und Freizeitanlagen unvermeidlich, wobei die Inanspruchnahme unberührter Flächen durch die Nutzung bereits versiegelter Fläche minimiert werden kann. Gleichzeitig wird vorhandene Infrastruktur genutzt (Zuwegung, Promenade). Die Ausweisung einer Fläche an anderer Stelle wäre nicht zielführend, da gerade die Belebung der vorhandenen Spiel- und Sportflächen und die Schwerpunktfunktion am südlichen Ende der Promenade Anliegen der Planung ist. Um das Vorhaben als Ankerpunkt im Rahmen der touristischen Angebotsentwicklung und -verbesserung zur weiteren Aufwertung der Promenade umsetzen zu können, ist eine Befreiung von den Schutztatbeständen erforderlich.

Standort, Umfang und Art der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in geschützte Biotope werden im Laufe des Bauleitplanverfahrens in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachbehörden konkretisiert. Der Ausgleich für die Eingriffe innerhalb des Plangebietes wird nach dem Naturschutzgesetz (NatSchG) geregelt und erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde über Ökokontoflächen. Er erfolgt auf Flächen des Deich- und Hauptsielverbandes Eiderstedt im Bereich Eiderstedt (Ökokonto „Medehop“).

3.6 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hinweise:

Küsten- und Hochwasserschutz:

Das Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet gemäß § 73, Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Es gilt daher ein Bauverbot nach § 80, Abs 1, Nr. 1 und 4 Landeswassergesetz (LWG). Für Bereiche, die gem. § 80 LWG Bauverboten unterliegen ist gem. § 80 Abs. 3 LWG das Einvernehmen der unteren Küstenschutzbehörde einzuholen. Dieses kann lediglich für Vorhaben in Aussicht gestellt werden, die mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar sind und bei denen eine besondere Härte oder ein dringendes öffentliches Interesse nachgewiesen werden kann.
Der Standort ergibt sich aus der Absicht, eine brach liegende asphaltierte Sport- und Spielfläche im Sinne des Ressourcenschutzes zu reaktivieren und die Promenade an

ihrem südlichen Ende gestalterisch aufzuwerten, um den Sektor des Tourismus als entscheidendes wirtschaftliches Standbein der Gemeine St.Peter-Ording zu stärken (siehe Pkt. 4 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung). Der Küsten- und Hochwasserschutz wird bislang durch den Regionaldeich gewährleistet. Auf Grund der klimatischen Veränderungen ist eine Erhöhung und Erweiterung des Deiches von jetzt 6,50 m auf 8,50 m üNN bis zum Jahr 2030 vorgesehen. Die Gebäudeplanung berücksichtigt dabei bereits eine 10 m breite bebauungsfreie Abstandszone von der neuen Deichinnenseite. Für den geplanten Steg zum Regionaldeich und die außerhalb des Plangebietes über dem Deich vorgesehene Aussichtsplattform ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 70 LWG bei der unteren Küstenschutzbehörde zu beantragen.
Weitere Maßnahmen zum Hochwasserschutz ergeben sich aus der Baukonstruktion des Spielhauses. So liegen die Oberkanten Fertigfußboden (OKFF) von Verkehrs- und Fluchtwegen sowie Räumen mit gewerblicher Nutzung mit 8,52 m üNN deutlich über der geforderten Mindesthöhe von 5,20 m NHN und selbst über der für Räume zur Lagerung wassergefährdender Stoffe geforderten OKFF-Mindesthöhe von 5,70 m NHN.
Die Mindesthöhenlagen für die Oberkante Fertigfußboden von Verkehrs- und Fluchtwegen sowie Räumen mit gewerblicher Nutzung und zur Lagerung wassergefährdender Stoffe werden als textliche Festsetzung aufgenommen.
Die Belange des Küstenschutzes sind zu beachten. Für die Unterhaltung des Regionaldeiches ist ein Befahren der Wege mit Fahrzeugen von maximal 7 t erforderlich. Die Durchfahrtshöhen und Durchfahrtsbreiten aller Wege (Dienstweg, Fahrradweg und Deichkronenweg) müssen mindestens 4,00 m betragen. Auch die Befahrbarkeit der Deichkrone mit Kontrollfahrzeugen ist jederzeit sicherzustellen (jetzige Kronenbreite 2,50 m, keine Höhenbegrenzung). Die jederzeitige Erreichbarkeit und Zuwegung zum Regionaldeich ist zu gewährleisten. Es ist ein Wegekonzept zu erstellen, um für den Sturmflutfall die Erreichbarkeit aller Deichbereiche zu gewährleisten.

Löschwasser:
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss als Grundschutz eine den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW entsprechende Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h für eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt werden. Als Löschwasserentnahmemöglichkeiten können laut Arbeitsblatt W 405 Entnahmestellen des Rohrnetzes der vorhandenen zentralen Wasserversorgung dienen, die sich in einem Umkreis von bis zu 300 m um das Objekt befinden. Eine Löschwasserentnahme ist an einem Oberflurhydranten im Bereich der Fritz-Wischer-Straße möglich. Die Erschließungsplanung sieht zudem eine Stichleitung mit einem weiteren Hydranten auf dem Gelände des Spielhauses in weniger als 150 m Entfernung vor, sodass die Löschwasserver-sorgung gesichert ist.

Beleuchtung
Die Beleuchtung des Spielhauses kann Auswirkungen auf das angrenzende Natura-2000-Gebiet haben und Insekten, Vögel und Fledermäuse betreffen. Durch folgende Maßnahmen können mögliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden (siehe auch Anhang FFH-Vorprüfung):

- Minimierung der Außenbeleuchtung auf ein absolut notwendiges Maß
- Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln (LED warmweiß, 3.000K)
- Einsatz von nach unten gerichteten Leuchten
- Möglichst niedrige Installation der Leuchten

- Verwendung von vollständig geschlossenen Lampengehäusen, deren Oberflächen nicht heißer als 60° C werden
- Nutzung von Zeitschaltuhren, Dämmerungs-/Bewegungsmeldern

Nachrichtliche Übernahmen:

Archäologischer Denkmalschutz:

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet, es ist daher mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen. Es wird daher ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DschG) hingewiesen: wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer oder den Eigentümer oder 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.

Baulicher Denkmalschutz:

Das Gebäude Im Bad 82 ist als Kulturdenkmal ausgewiesen (Entfernung ca. 150 m). Maßnahmen in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten, die den Eindruck des Denkmales wesentlich beeinträchtigen könnten (Umgebungsschutz), sind gemäß § 12 (1) Satz 3 DSchG S-H genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Hochwasserschutz:

Die Hinweise zum Hochwasserrisikogebiet gemäß § 73, Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und zur Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der unteren Küstenschutzbehörde für geplante Anlagen/Benutzungen (einschl. des 5 m breiten Schutzstreifens) nach § 70 LWG werden nachrichtlich übernommen.
Für bauliche Anlagen besteht gemäß § 80 Abs. 1 Nr. 1 LWG ein Bauverbot in einem Bereich von weniger als 25 m vom Regionaldeich. Für diesen Bereich ist gem. § 80 Abs. 3 LWG das Einvernehmen der unteren Küstenschutzbehörde einzuholen. Dieses kann lediglich für Vorhaben in Aussicht gestellt werden, die mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar sind und bei denen eine besondere Härte oder ein dringendes öffentliches Interesse nachgewiesen werden kann.

4. 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 den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen. Ein Teil des Plangebietes ist jedoch bereits versiegelt (öfftl. Parkplatz an der nordwestlich gelegenen Strandklinik, asphaltierte Sport- und Spielfläche im Bereich des geplanten Familien- und Spielhauses) sowie durch Fuß- und Radweg und Promenade auch erschlossen.

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die brachliegende, auf etwa 1.700 qm asphaltierte Fläche bietet sich für eine Nachnutzung an, da sie bereits in ein Wegesystem eingebunden ist (Zuwegung, Promenade, Parkplatz). Dies minimiert die Inanspruchnahme ungestörter Flächen.
Es ist davon auszugehen, dass der unmittelbar hinter dem Regionaldeich seeseitig beginnende Nationalpark Wattenmeer als EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet von internationaler Bedeutung von der Maßnahme nicht wesentlich betroffen sein wird.

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.
Die Gehölzstrukturen können einen Lebens-, Rückzugs- und Brutraum für Singvögel darstellen. Auch als Lebensraum für Kleinsäuger sind sie geeignet. Diese Lebensräume entfallen bei Umsetzung der Planung und sind entsprechend zu kompensieren. Der Ausgleich erfolgt auf Flächen des Deich- und Hauptsielverbandes Eiderstedt im Bereich Eiderstedt (Ökokonto „Medehop“) und ist vertraglich gesichert.

In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn durch geeignete Ersatzmaßnahmen sichergestellt wird, dass sich die örtliche Population betroffener Arten nicht verringert. Das ist durch den oben angesprochenen Ausgleich der Fall, wenn durch entsprechende Maßnahmen verbesserte Lebensraumbedingungen für evtl. im Plangebiet vorkommende Arten geschaffen werden.
Hinweise auf geschützte Arten gibt es nach jetzigem Erkenntnisstand nicht.

Zusätzlich sollte die Beseitigung der Gehölzstrukturen (Baufeldräumung) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also von Oktober bis Februar erfolgen.

Um die Auswirkungen auf den Schutzfaktor Landschaft zu minimieren, wird die Gebäudehöhe auf max. 24,30 m NHN festgesetzt. Abweichend hiervon dürfen Dachaufbauten (z.B. Rutsche, gestalterische Elemente) die zulässige Gebäudehöhe um weitere 5,70 m bis max. 30,00 m NHN überschreiten. Die entspricht der aktuellen Gebäudeplanung.

4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung

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.
Diese Arten bzw. ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind durch die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Die ausgleichsbedürftigen Eingriffe, die durch den B-Plan vorbereitet werden, werden im Folgenden auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (V 531 - 5310.23, IV 268) vom 9.

Dezember 2013 ermittelt und bewertet.
Das Plangebiet wird bereits zu einem großen Teil genutzt und ist teilweise versiegelt (Parkplatz, Spiel- und Sportfläche, Promenade). Mit der Planung wird zusätzliche Fläche versiegelt werden, für die Ausgleichsmaßnahmen zu leisten sind.

Berechnung Lebensraumverlust:

Art des Eingriffs	Flächengröße	Betroffene Schutzgüter	Flächenbewertung	Eingriffsintensität	Eingriffsfläche
Lebensraumverlust	7.625 qm	Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild	Allgemeine/eingeschränkt besondere/besondere Bedeutung	7.625 qm	7.625 qm
Abzüglich bereits überbauter Flächen: - Asphaltfläche - Umrandung - Erschließungswege	 1.783 qm 509 qm 618 qm 2.910 qm				- 2.910 qm
				Summe:	**4.715 qm**

Berechnung Versiegelung:

Art des Eingriffs	Flächengröße	Betroffene Schutzgüter	Flächenbewertung	Eingriffsintensität	Eingriffsfläche
Versiegelung: - Bebauung - Nebenanlagen, Spielflächen, Zuwegungen - Erschließungsstraße	 1.550 qm 3.050 qm 1.045 qm 5.645 qm	Boden, Wasser	Allgemeine Bedeutung	1	5.645 qm
abzüglich Entsiegelung: - Asphaltfläche - Umrandung - Erschließungsweg	 1.783 qm 509 qm 618 qm 2.910 qm				- 2.910 qm
				Summe:	**2.735 qm**

In der Summe werden zusätzliche Bodenversiegelungen von ca. 2.735 qm zugelassen.

4.3 Ausgleichsermittlung

Es ist auf der Grundlage des gemeinsamen Erlasses von allgemeiner/eingeschränkt besonderer Bedeutung für den Lebensraum bzw. allgemeiner/eingeschränkt besonderer

Bedeutung für Boden- und Wasserhaushalt auszugehen. Für den Lebensraumverlust von 4.715 qm wird daher unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Einstufung einzelner Teilbereiche bei den Faktoren für die Ausgleichsflächenermittlung wie folgt differenziert.

Fläche	Größe	Flächenbewertung	Ausgleichsfaktor	Größe Ausgleichsfläche
Küstendüne (geschütztes Biotop	1.445 qm	Eingeschränkt besondere Bedeutung	1 : 1	1.445 qm
Gehölzstruktur, Sand/Gräser (kein geschütztes Biotop)	3.270 qm	Allgemeine bis eingeschränkt besondere Bedeutung	1 : 0,75	2.453 qm
Summe:	**4.715 qm**		**Ausgleichsfläche:**	**3.898 qm**

Ausgleich nach dem Naturschutzgesetz (NatSchG):

Von den 4.715 qm von Eingriffen betroffenen Fläche entfallen rund 1.445 qm auf geschütztes Biotop (Küstendüne), das jedoch durch Promenade, Fuß- und Radwege und Teilbereiche der Asphaltfläche beeinflusst ist, sodass eine Einstufung als eingeschränkt besondere Bedeutung erfolgt. Diese Fläche ist im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen. Die verbleibende Fläche von 3.270 qm wird als Fläche von allgemeiner bzw. eingeschränkt besonderer Bedeutung eingestuft. Sie ist kein geschütztes Biotop im Sinne des BNatSchG und betrifft im Wesentlichen Randbereiche der asphaltierten Spielfläche. Gleichwohl ist sie im Flächenzusammenhang mit den geschützten Bereichen zu sehen, da sie ähnlichen Charakter aufweist (Gehölze, Sand, Gräser) und sich in einem Vorranggebiet für Naturschutz befindet (Regionalplan Kap. 5.3). Für diese Randbereiche wird ein Ausgleichsfaktor von 1 : 0,75 angesetzt, womit sich eine Ausgleichsfläche von 2.453 qm ergibt (3.270 qm x 0,75 = 2.453 qm). Insgesamt ist somit ein Ausgleich von ca. **3.900 qm** zu erbringen. Er erfolgt auf Flächen des Deich- und Hauptsielverbandes Eiderstedt im Bereich Eiderstedt (Ökokonto „Medehop") und wird vertraglich gesichert.
Für Eingriffe in den Boden wird üblicherweise ein Wert von 0,5 angesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Ausgleichsmaßnahmen die Eingriffe in den Boden ausgeglichen werden (der Ausgleich von 3.900 qm entspricht rund dem 2,8fachen des Eingriffswertes).
In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn für betroffene Arten in räumlicher Nähe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, durch die die jeweilige Populationsgröße erhalten werden kann.

Ausgleich nach dem Waldgesetz (WaldG):

Die Waldfläche außerhalb des Plangebietes (als natürliche Entwicklung einer Küstendüne und Nebenverbundachse) nördlich des Erschließungsweges ist ein geschütztes Biotop gemäß § 30 (2) Ziff. 6 BNatSchG (Küstendüne). Sie unterliegt dem WaldG und ist im Verhältnis 1 : 2 zu ersetzen. Daraus folgt eine Flächengröße von **4.370 qm für den Wald** (2.185 qm x 2).Die Waldfläche ist potenzieller Lebensraum, für den entsprechend Ersatz zu schaffen ist. Für die Waldumwandlung wird parallel ein Antrag gestellt. Bei Genehmigung des Antrages wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden die Ersatzmaßnahme abgestimmt und konkretisiert. Auf Grund der Größe des verbleibenden Waldes (ca.

2,7 ha) wird davon ausgegangen, dass lokale Arten und Populationen in ihrem Bestand nicht gefährdet werden, da die Lebensraumfunktion nahtlos weiter erfüllt werden kann. Dies trifft auch auf den bestehenden Graben zwischen Fußweg und Wald zu. Sofern in den Graben eingegriffen wird, ist entsprechend Ersatz zu leisten.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Darstellung der Planungsinhalte und -ziele

5.1.1.1 Beschreibung des Standortes

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand Sankt Peter-Ordings in unmittelbarem Anschluss an den Regionaldeich. Direkt hinter dem Deich schließt sich seeseitig der Nationalpark Wattenmeer mit seinem EU-Vogelschutzgebiet als Teil der europäischen FFH-Gebiete an. Binnendeichs in etwa 300 m Entfernung östlich bzw. nordöstlich des Plangebiets beginnt das Natura-2000-Gebiet „Dünen St. Peter". Östlich bzw. nördlich des Plangebiets zieht sich eine Nebenverbundachse des landesweiten Biotopverbundsystems zwischen dem Deich und der Straße „Im Bad" bis zum Strandläuferweg im Nordwesten. Es handelt sich um einen Biotop- bzw. Gehölzstreifen, der als Wald deklariert ist und durch intensiv genutzte Fuß- und Radwege erschlossen ist. Bei der Waldfläche handelt es sich zudem um ein gemäß § 30 (2) Ziff. 6 BNatSchG geschütztes Biotop (Küstendüne) außerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7.625 qm. Rund 2.910 qm davon sind bereits bebaut bzw. versiegelt (Asphaltfläche, Fuß-/Radwege, Promenade; siehe 4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung). Die Asphaltfläche wurde als Sport- und Spielfläche genutzt, ist jedoch in die Jahre gekommen und durch brüchigen und mit Gräsern durchwachsenen Asphalt unfallträchtig und unattraktiv geworden. Sie soll daher entfernt und durch eine Nachnutzung das südliche Ende der vielfrequentierten Promenade im Ortsteil Bad aufgewertet und wiederbelebt werden.

5.1.1.2 Ziele und Festlegungen der Planung

Die Fläche wird als Sondergebiet Familientreff/Kinderspielhaus (SO Familientreff/ Kinderspielhaus) festgesetzt. Sankt Peter-Ording gehört mit zu den beliebtesten Urlaubszielen Schleswig-Holsteins und hat vor einigen Jahren damit begonnen, den nördlichen Teil der Promenade zu sanieren und modernisieren. Dieser Prozess soll fortgesetzt werden, eine Maßnahme ist die Wiederbelebung und Neunutzung der brach liegenden Spiel- und Sportfläche durch ein offenes Spielhaus mit verschiedenen Ebenen und Gastronomie. Ein Steg soll zu einer Aussichtsplattform auf dem Deich führen. Dadurch soll die Promenade entlang des Schutzdeiches attraktiver gestaltet werden und insbesondere auch Familien ansprechen (siehe auch Pkt 3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung).

5.1.1.3 Art, Umfang und Flächenbedarf des Vorhabens

Das SO umfasst eine Fläche von ca. 7.625 qm. Hiervon ist bereits ein Großteil bebaut bzw. versiegelt (Asphaltfläche, Fuß-/Radwege, Promenade; siehe 4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung). Ziel ist die Wiederbelebung des südlichen Teils der bei Urlaubern und

Einheimischen gleichermaßen beliebten Promenade, nachdem der nördliche Teil bereits vor einigen Jahren grundlegend modernisiert wurde. Dies soll nun im südlichen Bereich fortgesetzt werden. Kernprojekt der vorliegenden Planung ist die Errichtung eines Familientreffs und Spielhauses mit verschiedenen Ebenen und versetzten Modulen, die unterschiedliche Nutzungen beinhalten (Spiel-/Sportbereiche, Gastronomie, digitales Labor). Das Gebäude wird in Holzbauweise errichtet und greift in abstrahierter Form die Thematik der Pfahlbauten am Strand auf. Ein landschaftspflegerischer Begleitplan ist integraler Bestandteil der Promenadensanierung und umfasst auch die Gestaltung der Freiflächen des Familientreffs. Vorgesehen sind auf den umfangreichen Freiflächen Spiel- und Sportangebote sowie Grünzonen, um das Vorhaben in die Landschaft einzubetten. Erschlossen wird der Familientreff über eine vorhandene, jedoch zu ertüchtigende Zuwegung vom nordwestlich gelegenen Parkplatz an der Strandklinik. Der jetzige Fuß- und Radweg wird unwesentlich verbreitert, da die Erschließung einspurig erfolgt und lediglich für Personal, Anlieferung, Rettungsfahrzeuge und mobilitätseingeschränkte Besucher vorgesehen ist.
Zur Verwirklichung der Planung sind Eingriffe in geschützte Biotope erforderlich. Hierbei handelt es sich um Dünenflächen, auf denen sich im Zuge ihrer natürlichen Entwicklung Wald entwickelt hat. Ein Teil der Waldfläche nördlich des Fuß- und Radweges außerhalb des Plangebietes muss umgewandelt werden, um den erforderlichen Waldabstand von 30 m einzuhalten (2.185 qm). Eine Bebauung erfolgt an dieser Stelle nicht, die Fläche bleibt auch künftig als geschützte Biotopfläche erhalten. Es wird ein Antrag auf Waldumwandlung bei der zuständigen Behörde eingereicht. Eine Befreiung wurde von der unteren Forstbehörde in Aussicht gestellt. Der Ausgleich erfolgt nach dem Waldgesetz.
Innerhalb des Plangebietes befindet sich geschützte Biotopfläche in einer Größe von ca. 1.645 qm. Davon sind ca. 495 qm als neu überbaubare Fläche im B-Plan dargestellt (450 qm Überbauung durch das Familienhaus sowie ca. 45 qm für eine Haltebucht am Erschließungsweg, um Begegnungsverkehr zu ermöglichen; 200 qm sind bereits durch die bestehende Asphaltfläche versiegelt). Der betreffende Bereich stellt sich überwiegend als bewachsene Küstendüne dar, ist jedoch durch Wegegeflecht (Fuß-, Radwege, Promenade) und die vorhandene Asphaltfläche räumlich zerschnitten (siehe Pkt. 3.5 Waldfläche). Es wird ein Antrag auf Befreiung von den Schutztatbeständen bei der zuständigen Behörde eingereicht. Eine Befreiung wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde bereits in Aussicht gestellt. Der Ausgleich erfolgt nach dem Naturschutzgesetz.
Das Plangebiet bietet Raum für künftige Entwicklungen und Gestaltung der Freiflächen, die von der Nutzungsart zum Vorhaben zu zählen sind, auch wenn sie landschaftsgärtnerisch gestaltet werden.

5.1.2 Darstellung und Berücksichtigung betroffener Umweltschutzziele

5.1.2.1 Relevante Umweltschutzziele

Für die Bauleitplanung relevante Umweltschutzziele befinden sich in allgemeingültiger Form in den verschiedenen Fachgesetzen und speziell gebietsbezogen z.B. in Schutzgebietsausweisungen oder Darstellungen in Fachplänen.

Allgemeine gesetzliche Ziele, die für die Planung relevant sind, sind insbesondere
Gebot der flächenschonenden Planung (u.a. mit dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung)

der allgemeine Schutz und die Erhaltung der Entwicklungsfähigkeit von Natur, Landschaft, Boden- und Wasserhaushalt einschließlich dem Ausgleich von Eingriffen
die Klimaschonung
Arten- und Lebensraumschutz, auch hinsichtlich der Entwicklungsfähigkeit (z.B. durch Biotopverbundsysteme)
der Schutz der Umwelt vor Schadstoffeinträgen
der Immissionsschutz
der Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich landseitig eines Regionaldeiches. St.Peter-Ording - und damit auch das Plangebiet - liegt in einem Ordnungs- bzw. Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung (Kap. 3.7.1 LEP, Kap. 4.1 Regionalplan). Ein Teilbereich des Plangebietes entlang des Deiches ist als Vorranggebiet für den Naturschutz ausgewiesen (Regionalplan Kap. 5.3). Seeseitig befindet sich das Schutzgebiet Wattenmeer mit seinen EU-Vogelschutzgebieten als Bestandteil der FFH-Gebiete. Binnendeichs in etwa 300 m Entfernung östlich bzw. nordöstlich des Plangebiets beginnt das Natura-2000-Gebiet „Dünen St. Peter". Nördlich zwischen der Straße „Im Bad" und dem Fuß-und Radweg zieht sich außerhalb des Plangebietes eine Nebenverbundachse des landesweiten Biotopverbundsystems bis zum Strandläuferweg im Nordwesten. Diese Nebenverbundachse ist als Wald deklariert und stellt eine natürliche Entwicklung einer Küstendüne dar. Sie gehört zu den gemäß § 30 (2) Ziff. 6 BNatSchG geschützten Biotopen (Wald, Küstendüne). Dieses Biotop quert in den peripheren nordöstlichen und -westlichen Bereichen auch das Plangebiet. Für die Eingriffe in geschützte Biotope sind entsprechende Anträge auf Befreiung bzw. Umwandlung zu stellen (siehe Pkt. 3.5 Waldfläche/geschützte Biotope).
In die FFH- und Natura-2000-Gebiete wird durch die Planung nicht eingegriffen, sodass wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgebiete nicht zu erwarten sind (siehe auch Pkt 2.4 Verträglichkeit mit dem FFH-Schutzgebiet „NTP S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete" sowie Anlage FFH-Vorprüfung).

5.1.2.2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Die Umweltschutzziele, die durch die Planung berührt werden können, werden als öffentliche Belange in die planerische Abwägung eingestellt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig gemäß den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Bewertung der Planauswirkungen

5.2.1.1 Arten und Biotope

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich landseitig eines Regionaldeiches am westlichen Siedlungsrand von Sankt Peter-Ording und ist Bestandteil einer viel frequentierten Promenade im Ortsteil Bad. Seeseitig beginnt das Schutzgebiet Wattenmeer mit seinen EU-Vogelschutzgebieten als Bestandteil der FFH-Gebiete. Binnendeichs in etwa 300 m Entfernung östlich bzw. nordöstlich des Plangebiets beginnt das Natura-2000-Gebiet „Dünen St. Peter". Das Plangebiet ist im Regionalplan V in Teilen als Vorrangfläche für den Naturschutz ausgewiesen. Ein Teil des Plangebietes ist asphaltiert (ca. 1.783 qm), weitere Teile sind mit

Fuß- und Radwegen bzw. als Promenadenfläche gepflastert und befestigt, im Nordwesten befindet sich ein öffentlicher Parkplatz an der Strandklinik, der Rest ist landschaftsgärtnerisch gestaltet bzw. mit lockerer Laub- und Nadelgehölzstruktur versehen. Wege begleitende Grün- und Gehölzstreifen prägen das Bild und umgeben auch die Asphaltfläche. Im Norden schließt sich nördlich des Fuß- und Radweges außerhalb des Plangebietes eine ausgedehnte feuchte Sukzessionsfäche an, die als Wald deklariert ist, als Biotopnebenverbundachse fungiert und als natürlich entwickelte Küstendüne zu den geschützten Biotopen gemäß § 30 (2) Ziff. 6 BNatSchG zählt. Die vorherrschende Zusammensetzung des Waldes ist eine Birken-/Erlenstruktur. Im Süden verläuft außerhalb des Plangebietes parallel zum Deich ein Entwässerungsgraben. Das Plangebiet überlagert in seinen peripheren nordwestlichen und nordöstlichen Bereichen geschützte Biotopstrukturen (lockere Eichen-Birken-Gehölzstruktur als natürliche Entwicklung einer Küstendüne), die durch vorhandene Wegestrukturen und die asphaltierte Sport- und Spielfläche in kleinere Teilabschnitte zergliedert ist.
Das Plangebiet bietet Lebensraum für kulturfolgende, wenig störungsempfindliche Arten (Singvögel, Kleinsäuger). Es ist mit dem typischen Arteninventar an häufig vorkommen-den Kleinsäugern, Insekten und sonstigen Kleintieren zu rechnen, da das Plangebiet nur weit verbreitete Biotopausprägungen aufweist (Laubgehölze, Nadelbäume). Amphibienvorkommen beschränken sich vermutlich auf den feuchten Wald und den Graben. Konkrete Erkenntnisse über Vorkommen geschützter Arten gibt es derzeit nicht.
Die Empfindlichkeit von Arten und Biotopen bezieht sich insbesondere auf Nutzungsänderungen und bauliche Entwicklung, die zur Veränderung oder Beseitigung von Biotopen und damit zu einer anderen oder geringeren Artenzusammensetzung führen können.

Planauswirkungen
Bei Durchführung der Planung kann die bestehende Vegetation im Plangebiet zu großen Teilen beseitigt werden, zumindest auf den bisher unversiegelten Flächen. Dort vorhandene Arten werden aus dem Plangebiet verdrängt. Aufgrund des verminderten Lebensraumpotentials des Plangebiets und dem großen Angebot ähnlich oder besser geeigneter Lebensräume in der Umgebung - insbesondere Gehölzstreifen entlang der Promenade und an der umgebenden Bebauung sowie die Biotopverbundfläche mit dichterem Gehölzbestand im Norden - dürften aller Wahrscheinlichkeit nach keine lokalen Populationen gefährdet werden.
Auf den bereits versiegelten Flächen ist der Bau eines Spielhauses mit Gastronomie und einer Plattform auf dem Deich geplant. Dies wird voraussichtlich zu mehr Publikumsverkehr führen, der jedoch auf Grund vorhandener Infrastruktur (Promenade, Fußweg) keine wesentlichen Auswirkung auf vorhandene Biotop- und Gehölzstrukturen erwarten lässt.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Ein Bauleitplan, der Vorhaben zulässt, die diese Schutzvorschriften verletzen würden, ohne dass die Voraussetzungen für eine Befreiung von diesen Vorschriften gegeben sind, ist nicht vollzugsfähig.
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.
In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn für betroffene Arten in räumlicher Nähe

Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, durch die die jeweilige Populationsgröße erhalten werden kann.
Die Biotoptypen des Plangebiets sind als Lebensraum und Aufzuchtreviere für eher kulturfolgende Singvögel und Kleinsäuger geeignet. Diese finden geeignete Lebensräume auch in der unmittelbaren Umgebung. Dennoch sind Kompensationsmaßnahmen für die verloren gehenden Strukturen und Lebensräume an anderer Stelle durchzuführen, etwa durch Aufforstung/Begrünung, um den Verlust auszugleichen. Dies insbesondere, als es sich in Bereichen um zwar teilweise intensiv erschlossene, dennoch geschützte Biotope außerhalb und innerhalb des Plangebietes handelt (Küstendüne, Wald).
Das Vorhaben erfordert jedoch, dass eine Teilfläche des nördlich außerhalb des Plangebietes angrenzenden Waldes (ca. 2.185 qm) umgewandelt wird, um den erforderlichen Waldabstand von 30 m zu wahren. Dadurch kann in mögliche Amphibienlebensräume bzw. deren Fortpflanzungsstätten eingegriffen werden. Der Entwässerungsgraben parallel zum Deich ist von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen. Es wird davon ausgegangen, dass sich der Erhaltungszustand betroffener Populationen nicht verschlechtert, da im unmittelbaren Umfeld die Wald- und Grabenstrukturen und so die Lebensraumfunktionen für betroffene Arten nahtlos erhalten bleiben. Verloren gehende Waldfläche ist im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen und es wird ein entsprechender Antrag auf Waldumwandlung gestellt. Eine Überbauung der dann umgewandelten Waldfläche ist ausgeschlossen, die Biotopstruktur wird sich jedoch ändern.
Innerhalb des Plangebietes kann ein Teil der geschützten Biotopfläche im Nordwesten des Plangebietes überbaut werden (ca. 495 qm). Für beide Teilflächen sind Anträge auf Befreiung bzw. Umwandlung bei den zuständigen Fachbehörden zu stellen. Die Befreiungen wurden in Aussicht gestellt, wenn ein öffentliches Interesse und die alternativlose Standortwahl nachgewiesen werden können (siehe auch Pkt. 3.5 Waldflächen/geschützte Biotope).

Weitere gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG kommen im Plangebiet nicht vor.
Wesentliche Auswirkungen auf das angrenzende Schutzgebiet Wattenmeer sind nicht zu erwarten (siehe auch Pkt. 2.4 Verträglichkeit mit dem FFH-Schutzgebiet „NTP S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ sowie Anhang FFH-Vorprüfung).

Maßnahmen:
Durch den landschaftspflegerischen Begleitplan werden Pflanzbereiche vorgesehen, die lokalen Populationen als neuer ortsnaher Lebensraum dienen können. Verloren gehende Fläche wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben des NatSchG bzw. WaldG ausgeglichen (siehe Pkt 4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung). Der Neuversiegelung von 5.645 qm ist die Entsiegelung von rund 2.910 qm gegenzurechnen. Durch die Nachnutzung bereits versiegelter Fläche wird die Inanspruchnahme unberührter Fläche minimiert.
Besonderes Augenmerk ist auf den Schutz der angrenzenden Schutzgebiete zu richten. Hierzu sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
Vogelschutz: Es werden keine Spiegel oder stark spiegelnden Flächen im Außenbereich eingesetzt. Für die Ausführungsplanung finden detaillierte Abstimmungen zum Vogelschutz statt (z.B. Verwendung von Vogelschutzglas, farbige Markierungen)
Insektenschutz: Für die Beleuchtung (gerade auch im Aussenbereich) wird warmweißes Licht verwendet (3.000 K), das gemäß Studie des BUND das geeignet ist, den Insektenanflug zu minimieren. Zudem sind die Gehäuse der Beleuchtungen wasserdicht und insofern

auch für Insekten nicht zugänglich. Die Oberflächentemperatur wird zudem 60°C nicht übersteigen. Durch ergänzende Maßnahmen wie Minimierung der Außenbeleuchtung auf ein absolut notwendiges Maß, nach unten gerichtete und möglichst niedrige Installation der Leuchten sowie den Einsatz von Zeitschaltuhren, Dämmerungs-/Bewegungsmeldern können Beeinträchtigungen der Schutzgebiete ausgeschlossen werden (zu Auswirkungen der Beleuchtung siehe auch anliegende FFH-Vorprüfung und Kapitel 2.4 Verträglichkeit mit dem FFH-Schutzgebiet „NTP S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete").

5.2.1.2 Boden

Bestandsaufnahme
Das Plangebiet weist vorwiegend Gley-Braunerde auf. Generell sind Böden insbesondere empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen, Versiegelung und Verdichtung.
Bedeutung für den Naturhaushalt haben Böden vor allem als Lebensraum, als Standortmedium für Biotope sowie als Speicher (z.B. für Wasser und Nährstoffe) und Filter (z.B. für Schadstoffe).

Planauswirkungen
Durch die Planung werden Bodenversiegelungen in Form von Bebauung und Befestigung vorbereitet. Auf dieser Fläche kann in die oberen Bodenschichten eingegriffen werden, die natürlichen Bodenveränderungsprozesse, v.a. durch Klima und Vegetation, werden zukünftig verhindert.
Bodenverunreinigungen sind aufgrund der Art der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Maßnahmen:
Der Neuversiegelung von ca. 5.645 qm steht eine Entsiegelung von ca. 2.910 qm gegenüber. Durch die Nachnutzung bereits versiegelter Fläche wird die Inanspruchnahme unberührter Fläche minimiert.

5.2.1.3 Wasser

Bestandsaufnahme
Messdaten liegen von der Messstelle 1381 St.Peter-Ording am Bad vor, ca. 1,2 km nordwestlich gelegen. Der Grundwasserstand beträgt dort 2,58 NN bei einer Geländehöhe von 5,44 NN. Ähnliche Verhältnisse dürften auch im Plangebiet zu erwarten sein.
Der Wasserhaushalt ist insbesondere gegenüber Versiegelungen empfindlich, die für schnelleren Wasserabfluss und damit für eine zusätzliche hydraulische Belastung der Entwässerungsgräben sorgen, sowie gegenüber Schadstoffeinträgen, die die Gewässergüte schädigen.

Planauswirkungen
Ein Teil der Fläche ist bereits versiegelt (ca. 2.910 qm). Durch die vorbereitete mögliche zusätzliche Versiegelung wird auf der betroffenen Fläche ein weiteres Versickern von Niederschlagswasser und damit eine Grundwasserneubildung verhindert. Gleichzeitig wird die Abflussmenge benachbarter Gewässersysteme entsprechend erhöht.
Gewässerverunreinigungen sind aufgrund der Art der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Maßnahmen:
Der Graben am Deich ist von den Maßnahmen nicht betroffen. Anfallendes Oberflächenwasser versickert zunächst in unterirdischen Rigolen im Plangebiet und entwässert anschließend über ein Drosselbauwerk in den südlich parallel zum Deich verlaufenden Entwässerungsgraben (10l/s).

5.2.1.4 Klima/Luft

Bestandsaufnahme
Kleinklimatisch kann das teilversiegelte Plangebiet als Kaltluftentstehungsgebiet dienen. Aufgrund der topographischen Lage und der Küstennähe hat es jedoch keine Bedeutung für den klimatischen Ausgleich von Siedlungsgebieten.

Planauswirkungen
Wesentliche Auswirkungen können einerseits durch den Wegfall klimatischer Ausgleichsfunktion von beseitigter Vegetation, andererseits durch erhöhte Wärmeabstrahlung befestigter Flächen entstehen. Aufgrund der geringen Bedeutung für das lokale Kleinklima sind diese Auswirkungen jedoch gering.
Großklimatische Auswirkungen (z.B. durch das Freisetzen von klimaschädlichen Gasen) werden aufgrund der Nutzung nicht in wesentlichem Umfang verursacht.

Maßnahmen:
Es sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

5.2.1.5 Landschaftsbild

Bestandsaufnahme
Das Landschaftsbild wird durch eine Mischung aus Bebauung (Kliniken nördlich und südlich des Plangebietes), Infrastruktur (Promenade, Wegenetz) und Grünstruktur (wegebegleitender Laub- und Nadelgehölzstreifen, Feuchtwald nördlich inner- und außerhalb des Plangebietes) sowie durch den Regionaldeich im Süden geprägt. Insbesondere sind die Gebäude der Strandklinik im Norden und die anschließenden Wohnhäuser mit bis zu sieben Geschossen prägend für das nähere Umfeld.

Planauswirkungen
Durch Bebauung in Folge der Planung wird sich das Landschaftsbild verändern. Der Baukörper greift in abgewandelter Form das Motiv der Pfahlbauten auf und fügt sich mit seiner transparenten, fünfgeschossig gestaffelten Holzbauweise in die Silhouette St.Peter-Ordings ein. Der Klinikkomplex ca. 250 m nordwestlich des Plangebiets weist fünf Voll- plus zwei Staffelgeschosse auf, die Wohngebäude dahinter sieben Vollgeschosse. Konzeptionell hat das Spielhaus als südlicher Endpunkt der Promenade des Ortsteils Bad eine planerische Rechtfertigung für das herausgehobene Bauvolumen.

Maßnahmen
Um die Auswirkungen auf den Schutzfaktor Landschaft zu minimieren, wird die Gebäudehöhe auf max. 24,30 m NHN festgesetzt. Abweichend hiervon dürfen Dachaufbauten (z.B. Rutsche, gestalterische Elemente) die zulässige Gebäudehöhe um weitere 5,70 m bis max. 30,00 m NHN überschreiten.

5.2.1.6 Mensch/Erholungsnutzung

Bestandsaufnahme
Das Plangebiet hat derzeit einen eingeschränkten Erholungswert, da die Fläche am Ende der Promenade sich in einem maroden Zustand befindet und nur eingeschränkt genutzt werden kann.

Planauswirkungen
Mit Aufstellung des B-Plans wird eine deutliche Verbesserung der Situation vorbereitet. Die Fläche wird aufgewertet und modernisiert und als Familientreff/Spielhaus mit Gastronomie sowie entsprechend gestaltetem Umfeld wieder der Erholungs- und Freizeitnutzung dienen. Die Promenade wird an ihrem südlichen Ende im Sinne einer Angebotsverbesserung und Qualitätssteigerung eine Aufwertung erfahren, die Urlaubern und Einheimischen gleichermaßen zu Gute kommt.

Maßnahmen
Es sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

5.2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme
Wesentliche Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.2.1.8 Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen im Ökosystem natürlich vielfältige Wechselwirkungen. Relevant in Bezug auf die geplante Bebauung und Versiegelung im Plangebiet ist z.B. der Wegfall versiegelter Bodenflächen als Speichermedium für den Wasserhaushalt und als Standort für Vegetation, die wiederum als Lebensraum dient.
Wesentliche Auswirkungen auf Schutzgüter, die mittelbar über Eingriffe in andere Schutzgüter entstehen, sind jedoch bei der Beschreibung der Planauswirkungen in den vorangegangenen Abschnitten bereits berücksichtigt.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die wesentlichen Auswirkungen werden unter Pkt 5.2.1 dargestellt und erläutert.
Anfallende
Bauabfälle während der Bauphase sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
Weitergehenden Auswirkungen auf Mensch und Umwelt, etwa durch die eingesetzten Stoffe und Techniken bei der Projektumsetzung und während des Betriebes, sind nicht zu erwarten.

5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet vermutlich weiter brach liegen und weitgehend ungenutzt bleiben. Die Asphaltfläche würde weiterhin verfallen. Eingriffe in Wald und Biotope würden voraussichtlich nicht stattfinden. Die Promenade hätte im Süden keinen adäquaten Abschluss und würde nach der Sanierung an der maroden As-

phaltfläche enden. Dies stünde im Widerspruch zu der geplanten Modernisierung und Aufwertung der Promenade. Da allerdings beabsichtigt ist, die Promenade mit angemessenen Angeboten für Urlauber und Einheimische aufzuwerten, stehen konkrete Nutzungsabsichten hinter der Planung. Die Nachnutzung der Spielfläche bietet sich an, so dass der Nutzungsdruck auf andere, weniger gut geeignete Freiflächen vermieden wird.

5.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Ziel der Planung ist es, die bestehende Fläche nachzunutzen und ansprechend zu gestalten. Dadurch können erhebliche Flächen im Vergleich zu einer kompletten Neuplanung eingespart werden. Die Versiegelung unberührter Flächen wird minimiert, da eine Teilfläche des Plangebietes bereits versiegelt ist und nachgenutzt wird. Zum Schutz von Vögeln und Insekten werden Beleuchtung und Fassaden so gestaltet, dass Beeinträchtigungen minimiert werden. Diese Maßnahmen sind verbindlich und werden im B-Plan festgesetzt.
Im Rahmen der detaillierteren Regelungen wird im Laufe des Verfahrens auch über geeignete und ausreichende Ersatzmaßnahmen für die entstehenden Eingriffe entschieden sowie Größe und Lage der Kompensationsflächen bestimmt. Die entfallende Waldfläche wird nach Maßgabe ersetzt.

5.2.5 Mögliche anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen im Hinblick auf geringere Umweltauswirkungen sind insoweit geprüft worden, als andere Standorte nicht in Betracht kommen. Die Ausweisung einer Fläche an anderer Stelle wäre nicht zielführend, da gerade die Belebung der vorhandenen, brachliegenden Spiel- und Sportflächen und die Etablierung eines Ankerpunktes - insbesondere für Familien - am südlichen Ende der Promenade Anliegen der Planung sind. Zudem kann vorhandene Infrastruktur genutzt bzw. an diese angeknüpft werden (Fuß- und Radwege, Promenade, Parkplätze). Der Standort bietet die ideale Verknüpfung von Freizeitangebot (Spiel, Sport, Gastronomie) und Naturerleben (Aussichtsplattform zu den vorgelagerten Salzwiesen und zum Wattenmeer) auf der Schwerpunktachse „Promenade“ im Sinne einer Qualitätssteigerung touristischer Angebote und größtmöglichen Ressourcenschonung („Perlenkette“). Dies wäre an anderer Stelle mit der angestrebten Verknüpfung Freizeit und Naturerleben Wattenmeer nicht möglich.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichts wurde auf vorhandene und öffentlich zugängliche Quellen und Planwerke zurückgegriffen, da diese in der für die Planung ausreichenden Detailschärfe vorliegen.

5.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen wesentlichen Umweltauswirkungen sind baubedingt. Daher können die Auswirkungen im Rahmen der üblichen bauaufsichtlichen Tätigkeit überwacht werden. Gesonderte Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Sankt Peter-Ording ist eines der beliebtesten Urlaubsziele Schleswig-Holsteins. Die Promenade entlang des Landesschutzdeiches am westlichen Ortsrand ein ebenso beliebter Anziehungspunkt für Einheimische und Touristen. Sie stellt eine Schwerpunktachse zur Bündelung touristischer Angebote dar. Vor einigen Jahren wurde bereits der nördliche Teil der Promenade modernisiert. Dieser Prozess soll nun im südlichen Teil fortgesetzt werden. Hierzu soll eine brach liegende, zum Teil asphaltierte Fläche am südlichen Ende der Promenade einer neuen Nutzung zugeführt werden. Auf der ehemals als Sport- und Spielfläche vorgesehenen Asphaltfläche, die mittlerweile marode und unfallträchtig ist, soll ein Familien- und Spielhaus mit Gastronomie entstehen. Die alte Nutzung wird somit wiederbelebt und weiterentwickelt, um die Attraktivität Sankt Peter-Ordings als Urlaubsziel weiter zu stärken und zu fördern. Der Standort an der Promenade ist geeignet, dort touristische Angebote zu bündeln und bereits genutzte Flächen zu reaktivieren. Das Plangebiet selbst hat eine Größe von 7.625 qm.

Durch die Umsetzung entfallen Gehölzstrukturen und Lebensräume vornehmlich für kulturfolgende Vögel und Kleinsäuger, die zum Teil als geschützte Biotope ausgewiesen sind. Für die Eingriffe in geschützte Biotope sind entsprechende Anträge bei den zuständigen Fachbehörden zu stellen und zu begründen. Sie sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben in einer Größenordnung von ca. 3.900 qm zu kompensieren, z.B. durch Begrünung/Anpflanzungen an anderer Stelle. Dies betrifft auch auch den durch die Unterschreitung des gemäß Waldgesetz einzuhaltenden Mindestabstandes erforderlich werdenden Waldausgleich (Ausgleich von ca. 2.185 qm im Verhältnis 1:2).

5.3.4 Quellenangabe

Dem Umweltbericht liegen folgende Quellen, die für Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, zu Grunde:

Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (www.umweltdaten.landsh.de)

Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Bd 5 Brutvogelatlas; Berndt, Koop, Struwe-Juhl; Wachholtz Verlag, 2003

Neuer Biologischer Atlas, Heydemann; Wachholtz Verlag 1997

Digitaler Atlas Nord (www.danord.gdi-sh.de)

Ortsbegehung

6. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) .
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVOBl. Schl.-H., S.8), zuletzt geändert 05.04.2017 (GVOBl. Schl.-H., Nr. 6, S. 222)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)
8. Regionalplan für den Planungsraum I (vormals V) des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 11. Oktober 2002 (Amtsbl. 2002, 747)

Sankt Peter-Ording, den 28. JUNI 2019

GEMEINDE SANKT PETER-ORDING 1 KREIS NORDFRIESLAND

(Boelsmeier)
- Bürgermeister -

7. Fotos des Plangebiets

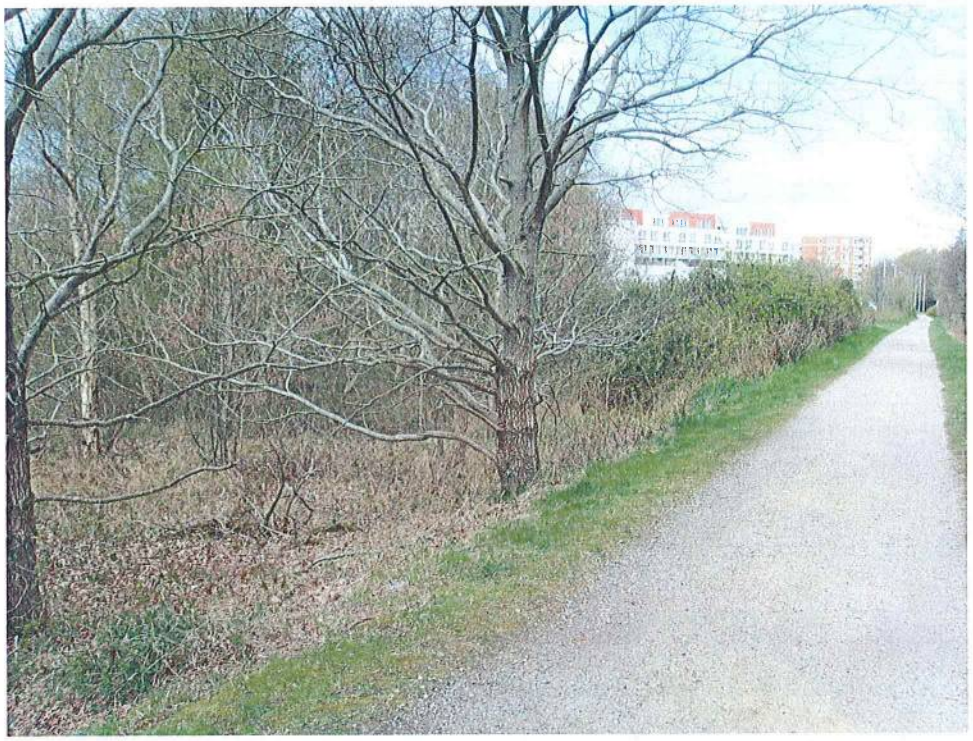

Bild 1: Weg Richtung Fritz-Wischer-Straße (ungefähre Lage der geplanten Haltebucht)

Bild 2: Asphaltierte Plangebietsfläche

Bild 3: Blick vom Plangebiet entlang der Promenade Richtung Nordwesten

Bild 4: Blick zum Deich im Plangebiet