

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ortsteil St. Peter-Bad“ der Gemeinde St. Peter-Ording
Datum 27.10.2014

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Landesplanung Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung vom 01.07.2014 Mit Planungsanzeige gemäß § 11 (1) LaPlaG vom 05.04.2014 haben Sie mich über die von der Gemeinde St. Peter-Ording geplante Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 für den im Ortsteil St. Peter-Bad, südlich der Straße „Am Kurbad“ zwischen der Straße „Im Bad“ und der Promenade/Strandpromenade gelegenen, insgesamt ca. 8,5 ha umfassenden Bebauungsplan informiert. Wesentliches Planungsziel ist es, den aus den 70er Jahren stammenden Bebauungsplan Nr. 13 –dieser setzt im Plangeltungsbereich verschiedenen Sondergebiete und allgemeine Wohngebiete fest- entsprechend den bestehenden Bauungs- und Nutzungsstrukturen sowie unter Berücksichtigung angemessener Entwicklungsmöglichkeiten neu zu überplanen. Vorgesehen ist insbesondere die Ausweisung von Kerngebieten sowie Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen „Ladengebiet“, „Hotel“ bzw. „Fremdenverkehr“. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 sollen zudem vor allen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (insbesondere GRZ, GFZ, Geschossigkeit) und die Baugrenzen und Baulinien geändert und z.T. erweitert werden. Die geplante Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 13 weicht von dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde St. Peter-Ording ab; dieser stellt im fraglichen Bereich Sondergebiete mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen sowie Wohnbauflächen dar. Deshalb soll die Planung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Zu diesem Planungsansatz der Gemeinde St. Peter-Ording nehme ich aus landes- und regionalplanerischer Sicht wie folgt Stellung: Die im Zuge einer solchen Bauleitplanung maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich vor allem aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP; Amtsbl. Schl.-H. 2010 Seite 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum V (RPI V; Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747) Auf dieser Basis bestätige ich zunächst, dass aus landes- und regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die beabsichtigte Neuüberplanung des o.g. Bereiches bestehen. Insbesondere sind keine Ziele der Raumordnung ersichtlich, die dem Planungsansatz der Gemeinde St. Peter-Ording und den damit verfolgten Planungszielen bereits von vornherein entgegenstehen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ortsteil St. Peter-Bad“ der Gemeinde St. Peter-Ording
Datum 27.10.2014

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Auf folgenden Aspekte weise ich jedoch hin: • Mit Stellungnahme vom 02.05.2014 hat der Kreis Nordfriesland eine Reihe von Gesichtspunkten aufgezeigt, die aus meiner Sicht eine Überarbeitung der Planung erforderlich machen. In diesem Zusammenhang ist auch die Stellungnahme des Innenministeriums vom 02.04.2014 im Rahmen des Verfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording zu berücksichtigen. • Im Hinblick auf die geplante Ausweisung von Kerngebieten verweise ich auf meine Stellungnahme vom 25.06.2014 zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde St. Peter-Ording und empfehle, einen anderen Gebietstyp als Art der Nutzung festzusetzen. Für den Fall, dass die Ausweisung von Kerngebieten weiter verfolgt werden sollte, halte ich die Aufnahme von Festsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung für erforderlich. Insbesondere muss die ggf. ungesteuerte Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ausgeschlossen werden. • Des Weiteren sollte m.E. geprüft werden, ob die planungsrechtlichen Voraussetzungen für größere Projekte wie z.B. Hotelneubauten (Grundstücke Strandpromenade 13 bis 17- hier sollte bereits auf Basis der seit 04.07.2008 rechtskräftigen 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ein Hotel errichtet werden, die Planung wurde jedoch nicht umgesetzt) tatsächlich im Rahmen eines Angebots-Bebauungsplanes geschaffen werden sollen, zumal noch keinerlei Eckpunkte hinsichtlich der Bebauungs- und Nutzungsstruktur vorliegen. Aus meiner Sicht würden für derartige Vorhaben auf Basis der konkreten Projektrahmen durchgeführte vorhabenbezogene Bauleitplanungen das geeignete Planungsinstrument darstellen. • Die Festsetzungen zur Zulässigkeit/Unzulässigkeit der Wohnnutzungen in den Kerngebieten sind nicht eindeutig. Während lt. Textlicher Festsetzung Nr. 4.1 im Kerngebiet sonstige Wohnungen (Dauerwohnungen) allgemein zulässig sein sollen, werden die gemäß § 7 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen (welche sind das?) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. • Im Hinblick auf die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1 im Sondergebiet SO 3 „Fremdenverkehr“ zulässigen Ferienwohnungen und –häuser weise ich auf Ziffer 3.7.3 (4) LEP hin; danach dienen Ferienhäuser und –wohnungen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung (touristisch-gewerbliche Nutzung). Da das bereits vorhandene überdurchschnittlich hohe Angebot an Zweitwohnungen in St. Peter-Ording einen nennenswerten Zuwachs nicht mehr zulässt (siehe Ziffer 4.1 (8) RPI V), ist die Entstehung rein privater Nutzungen wie Wochenend-, Zweit- oder Dauerwohnen ggf. durch ergänzende rechtliche Instrumente nach Möglichkeit auszuschließen.	In diesem Zusammenhang wird auf die gemeinsam mit dem B-Plan Nr. 1 vorgenommene Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 13a (1) Nr. 2 verwiesen, nach deren Ergebnis und hieraus abgeleiteten Schlußfolgerungen für entsprechend ausgeführte Darstellungen im B-Plan erheblich nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können. Das Kerngebiet wird in ein Mischgebiet geändert. Da die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 auch kein vorhabenbezogener Bebauungsplan war, sieht die Gemeinde keinen Anlass, von ihrer Marschroute abzuweichen. Das Kerngebiet wird in ein Mischgebiet geändert. Die Festsetzung des Sondergebietes gem. § 11 BauNVO wird geändert in ein Sondergebiet gem. § 10 BauNVO. Dadurch werden dann automatisch die Zweitwohnungen verhindert.

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ortsteil St. Peter-Bad“ der Gemeinde St. Peter-Ording
Datum 27.10.2014

Abschließend bitte ich, mich über den Fortgang des Planverfahrens zu informieren.

Im weiteren Verfahren wird die Landesplanung beteiligt.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Gesichtspunkte, die sich nach dem Baugesetzbuch im weiteren Planverfahren ergeben, bitte ich rechtzeitig mit der höheren Verwaltungsbehörde zu klären.

Aus Sicht des Innenministeriums, Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht sind derzeit keine weiteren Anmerkungen erforderlich.

Wird zur Kenntnis genommen.

Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ortsteil St. Peter-Bad“ der Gemeinde St. Peter-Ording
Datum 27.10.2014

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Kreis Nordfriesland vom 02.05.2014 Zusammenfassend für die von mir zu vertretenden öffentlichen Belange und die beteiligten Abteilungen meines Hauses nehme ich zu dem Entwurf wie folgt Stellung: Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wird hinsichtlich der oben genannten Planung folgende Stellungnahme abgegeben Der Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde St. Peter-Ording wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 (3) BauGB entfällt mithin die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Unberührt von dieser Regelung im § 13 (3) BauGB bleiben jedoch die Vorgaben nach § 30 des BNatSchG und nach § 21 des LNatSchG (gesetzlicher Biotopschutz) sowie nach § 44 BNatSchG (Artenschutz). Sind gesetzlich geschützte Biotope betroffen, bedarf es im Bauleitplanverfahren einer Befreiung nach § 67 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes. Sofern Fortpflanzungs- und Zufluchtstätten von europäisch geschützten Tierarten und allen europäischen Vogelarten betroffen sind, sind die Vorgaben des § 44 (5) BNatSchG beachtlich. Von der Bau- und Planungsabteilung wurde folgende Stellungnahme abgegeben: 1. Planzeichnung: Im Bereich der festgesetzten Stellplätze (SO 2) fehlt m.E. eine Kennzeichnung des zugewiesenen Bereichs. Auf das Planzeichen 15.3 gem. PlanzV wird hingewiesen. Ich empfehle eine entsprechende Berücksichtigung 2. Planzeichnung: Bei den festgesetzten Geh- Fahr- u. Leitungsrechten sind grundsätzlich die Begünstigten anzugeben. Dies kann entweder in der Planzeichnung oder aber auch im Textteil B erfolgen. 3. Planzeichnung: Die Zeichenerklärung ist unvollständig und sollte z.B. durch die im Plan verwendeten Baugrenzen bzw. -linien ergänzt werden. 4. Planzeichnung: Ich weise darauf hin, dass zwischen unterschiedlichen Baugebietstypen eine sog. Knotenlinie nicht erforderlich ist. 5. Textliche Festsetzung Nr. 3.1: Hier sollte überprüft werden, ob nicht auf § 10 BauNVO als Rechtsgrundlage zurückgegriffen werden sollte	Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 13 beinhaltet intensiv bebaute Fläche, einen parkartig angelegten Streifen bis zum Seedeich sowie den sogen. Kurwald. Nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG geschützte Biotope wurden darin bisher nicht festgestellt. Dies wird jedoch noch einmal genauer überprüft. Hinsichtlich möglicher Betroffenheit nach § 44 BNatSchG wird eine faunistische Potentialabschätzung die Habitatstrukturen auf eine mögliche Betroffenheit untersuchen. In diesem Zusammenhang werden auch Abgrenzungen von wichtigen Großbaumbeständen ausgenommen, um eine Darstellung und Absicherung im B-Plan zu ermöglichen Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt. Die Begünstigten der GFL-Rechte werden angegeben. Die Planzeichenerklärung wird vervollständigt. Der Hinweis wird beachtet. Die textliche Festsetzung Nr. 3.1 wird als Rechtsgrundlage den § 10 BauNVO aufnehmen.

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ortsteil St. Peter-Bad“ der Gemeinde St. Peter-Ording
Datum 27.10.2014

6. Textliche Festsetzung Nr. 4 (Kerngebiet): Die Festsetzung von Wohnungen erfordert gem. § 7 BauNVO eine Verknüpfung mit Maßgaben. Als Maßgabe könnte z.B. die Beschränkungen von Wohnungen auf das oberste Vollgeschoss angesehen werden. Zudem bestehen Zweifel, ob die Festsetzung von <u>Dauerwohnungen</u> planungsrechtlich zulässig ist? Nach gängiger Auffassung unterscheidet die BauNVO außerhalb von Sondergebieten gem. § 11 BauNVO nicht zwischen verschiedenen Wohnformen.	Die textliche Festsetzung Nr. 4 entfällt, da aus dem Kerngebiet ein Mischgebiet wird.
7. Textliche Festsetzung Nr. 4.5: Ich weise darauf hin, dass das Bestimmtheitsgebot erfordert, dass textliche Festsetzungen eindeutig und abschließend sind. Bei einer Aufzählung von Beispielen, die zudem noch mit dem Zusatz usw. endet, ist dies nicht der Fall. Hier sollte die Festsetzung noch mal überprüft werden.	Die textliche Festsetzung Nr. 4.5 wird derart geändert, dass das Bestimmtheitsgebot eingehalten wird.
8. Textliche Festsetzung Nr. 7.1: Ich weise darauf hin, dass Terrassen nicht zu den in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Nutzungen zählen, sondern Teil der Hauptanlage sind. Insofern ist die gewählte Rechtsgrundlage nicht einschlägig. Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie der festgesetzten Baugrenzen bedürfen vielmehr der §§ 16 und 23 BauNVO	Die Rechtsgrundlage der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 wird entsprechend geändert.
9. Begründung S.4: Bordelle zählen nicht zu den Einzelhandelsbetrieben. Von den anderen beteiligten Abteilungen meines Hauses wurden keine Anregungen gemacht.	Die Begründung wird in diesem Punkt modifiziert.

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ortsteil St. Peter-Bad“ der Gemeinde St. Peter-Ording
Datum 27.10.2014

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Archäologisches Landesamt 30.04.2014 In dem betroffenen Gebiet sind uns zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Wir stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hier gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Wortlaut wird in die Begründung mit aufgenommen.
LLUR-Untere Forstbehörde vom 14.04.2014 Im südlichen Teil des B-Plan Gebietes befindet sich eine vor über 50 Jahren durch den Forstverband St. Peter-Ording (1. Bauabschnitt) aufgeforstete Waldfläche. Bereits 1971 hatte die Forstbehörde die Gemeinde im Rahmen der Vorplanungen für den B 13 auf die Waldeigenschaft dieser Flächen hingewiesen. In ihrer Stellungnahme zum B-Plan vom 17.01.1974 hat die Forstbehörde, nebst weiterer Nebenbestimmungen zur Minderung der Brandgefahr, die Einhaltung eines Abstandes von 20m zum Wald für neue Gebäude gefordert. Diese Stellungnahmen wurden nicht berücksichtigt und die Fläche als Grünfläche ausgewiesen. Auch im Rahmen der Aufstellung des F-Planes hatte die untere Forstbehörde in ihrem Schreiben vom 16.07.1974 darauf hingewiesen, dass sie eine entsprechende Änderung in der Darstellung fordert und in ihrer Stellungnahme vom 23.12.1974 festgestellt, dass im B 13 Waldflächenüberplanung ohne Zustimmung der Forstbehörde erfolgte. An der 4. Änderung des B 13 wurde die Forstbehörde nicht beteiligt. Im Zusammenhang mit zwei Bauvorhaben am Rande des Mischgebietes wurden mit meinen Bescheiden vom 24.05.2013 und 28.07.2010 zwei kleine Teilbereiche des Waldes umgewandelt (schwarz schraffiert). Diese Flächen sind nicht als Waldflächen darzustellen. Die im Rahmen der 10. Änderung des B 13 beantragte Waldumwandlung an der Südwestseite des Waldes, die einer rückwärtigen Erschließung dienen sollte, wurde nicht umgesetzt.	Die aktuelle Waldabgrenzung wird entsprechend der genannten Hinweise in Abstimmung mit der Forstbehörde überprüft und entsprechend in die Darstellung des B-Plans übernommen. Die genannten Darstellungen werden berücksichtigt. Die Darstellung wird berücksichtigt.

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ortsteil St. Peter-Bad“ der Gemeinde St. Peter-Ording
Datum 27.10.2014

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Im Nordwesten reicht die Waldfläche bis an den Strandläuferweg. Im Laufe der Jahre heben sich dort ungenehmigte Parkplatzflächen entwickelt, gegen die seitens der Forstbehörde erhebliche Bedenken bestehen. Ich gehe davon aus, dass die Gemeinde diese mit der vorliegenden Planung legalisieren will. Dazu ist es erforderlich hier einen formlosen Antrag auf Waldumwandlung zu stellen. Sofern es sich um Parkplatzflächen handelt, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind, ist es nicht erforderlich einen Abstand gemäß § 24 LWaldG einzuhalten. § 24 LWaldG sieht für Bauvorhaben einen Abstand von 30m zu Waldflächen vor. Wie in meiner Stellungnahme vom 17.01.1974 halte ich aufgrund der besonderen Verhältnisse (geringe maximale Endhöhen der Bäume in St. Peter-Ording aufgrund des Standortes und der Windexposition, geringe Waldgröße u.a.) jedoch einen Abstand von 20m für ausreichend. Um eine weitere Erhöhung der Gefahren nach § 24 LWaldG zu verhindern, müssen Bauvorhaben also einen Waldabstand von 20m einhalten. Durch die oben beschriebene Vorgehensweise der Gemeinde und durch Gesetzesänderungen bezüglich des Abstandes gibt es eine Reihe genehmigte Gebäude, die dichter als 20m am vorhandenen Wald liegen. Sofern es sich um baubehördlich genehmigten Gebäudebestand handelt, kann dieser aus dem Waldschutzstreifen herausfallen. Bauvorhaben innerhalb Waldschutzstreifen müssen mit der Forstbehörde abgestimmt werden und würden ggf. eine Waldumwandlung nach sich ziehen. LLUR- Technischer Umweltschutz vom 08.05.2014 Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen von hier aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken. Bei der weiteren Planung sollte jedoch aufgrund der Nähe der Hotels und der Einzelhandelsbetrieben zu den nächsten Dauerwohnungen die Schallimmissionen im Rahmen eines Schallgutachtens einer gemäß § 26 BImSchG bekannt gegebenen Messstelle ermittelt werden.	Den Hinweisen wird entsprechend verfahren. Die Hinweise werden für ein entsprechendes Vorgehen zur Kenntnis genommen. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Verträglichkeit entsprechend der Baugebietsausweisung nachzuweisen. Dieser Hinweis wird mit in die Begründung aufgenommen.

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ortsteil St. Peter-Bad“ der Gemeinde St. Peter-Ording
Datum 27.10.2014

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Wasserbeschaffungsverband vom 30.04.2014 1. Im Bereich des B-Planes sind Sicherheitsabstände zwischen unseren Medienleitungen (s. Anlagen) und künftig neu zu verlegenden Leitungen (z.B. Breitbandkabeln, Strom, Gas etc.) nach DIN 1988 in der gültigen Fassung zwingend einzuhalten, damit Havariefällen (z.B. bei Rohrbrüchen) ein zeitnahes Eingreifen in Verbindung mit schnellstmöglicher Schadensbeseitigung möglich ist. Die schnelle Schadensbeseitigung liegt insbesondere im Interesse der touristischen Betriebe hinsichtlich etwaiger Versorgungsunterbrechungen und Baulärm (z.B. in Nachtstunden). 2. Trinkwasserleitungen im Bereich des B-Planes Nr. 13 dürfen gem. DIN EN 805, DVGW W 404 DIN 1986 und den Erg. Bestimmungen zur AVB Wasser V grundsätzlich nicht mit Bauwerken (z.B. Schachtbauwerken von Breitbandanlagen) überbaut werden, damit im Havariefall der unmittelbare Zugriff auf den Leitungskörper und eine Reparaturmöglichkeit sichergestellt werden kann. Der schnelle Zugriff liegt insbesondere im Interesse der touristischen Betriebe hinsichtlich etwaiger Versorgungsunterbrechungen und Baulärm (z.B. in Nachtstunden). 3. Bei Bepflanzungen im Bereich des B-Planes Nr. 13 sind Schutzabstände zu unterirdischen Versorgungsanlagen entsprechend den Angaben der Versorgungsunternehmen sowie des Arbeitsblattes GW 125 (herausgegeben vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches) einzuhalten. Der Schutzabstand zwischen Anpflanzungen und Versorgungsleitungen hat >3m zu betragen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
IHK Flensburg vom 08.05.2014 In obiger Angelegenheit haben wir betroffene Unternehmen angeschrieben und eine Rückmeldung erhalten, die die gesamte Entwicklung der Gemeinde St. Peter-Ording als kritisch für den Mittelstand einstuft. Wir möchten auf diese Stimme hinweisen, vermögen allerdings im Rahmen dieser TöB-Beteiligung nicht einzuschätzen, inwiefern diese Meinung repräsentativ ist. Wir regen allerdings an, bei Planungen wie der aktuellen auf ein Entwicklungskonzept, sofern vorhanden, zu verweisen. Sofern ein solches nicht existiert, sollte ein möglichst großer Konsens über die Weiterentwicklung der Gemeinde auch schriftlich fixiert werden, indem über die zukünftige Ausrichtung öffentlich diskutiert wird.	Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung steht es jedem Bürger frei, Anregungen zu den Planungen der Gemeinde zu formulieren, die sich dann im Protokoll widerspiegeln. Auch für diesen Bauleitplan ist eine 2. Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehen.

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ortsteil St. Peter-Bad“ der Gemeinde St. Peter-Ording
Datum 27.10.2014

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Zu den konkreten Planungen des neu aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde St. Peter-Ording werden seitens der IHK Flensburg keine Einwände vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
Schleswig-Holstein Netz AG, Husum vom 08.05.2014	
Gegen die o.g. Pläne haben wir keine Bedenken. Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich in verschiedenen Bereichen Versorgungsleitungen und Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG (z.B. 0,4 kV- und 20 kV-Kabel sowie Gasrohrleitungen).	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
1. privater Einwender vom 26.08.2014	
Für das Kerngebiet wird unter anderem im B-Plan folgender Text vorgeschlagen: 4.1 Allgemein zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und auch sonstige Wohnungen (Dauerwohnungen).	
4.3 Die im Kerngebiet gem. § 7 Nr. 2+5 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes etc. sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.	
Mit anderen Worten: die Vermietung der Ferienwohnungen an Feriengäste soll nicht mehr zulässig sein. Die Straße Im Bad wird nicht gerade veröden, doch werden dem Einzelhandel einige tausend Kunden übers Jahr gesehen fehlen. Ob sie diesen Aderlass auf Dauer verkraften können, wage ich zu bezweifeln.	Der Bauausschuss hat am 29.08.2014 beschlossen, die Beherbergungsbetriebe mit aufzunehmen. Im Übrigen wird das Kerngebiet in ein Mischgebiet umgewandelt.
Im Hinblick auf eine mögliche positive Gestaltung des Badzentrums bin ich der Meinung, dass es gerade dort erlaubt sein sollte, Hotels, Pensionen und auch Ferienwohnungen zu bauen.	Diese Nutzungen sind auch im Mischgebiet zulässig.

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ortsteil St. Peter-Bad“ der Gemeinde St. Peter-Ording
Datum 27.10.2014

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zu errichten, wird kaum einen Investor oder Eigentümer interessieren. Es rechnet sich einfach nicht und als Folge würde alles so bleiben wie es ist. Aus den v.g. Gründen bitte ich Sie, den Text für die MK-Gebiete zu überdenken und durch entsprechende Festsetzungen zumindest die bisherige Möglichkeit, Ferienwohnungen an Feriengäste zu vermieten, weiterhin zu belassen.	
2. Einwender vom 25.08.2014	
Als Vertreter vieler Eigentümer der betroffenen Grundstücke äußern wir folgende Bedenken: In dem Änderungsentwurf für das Baugebiet südwestlich der Straße „Im Bad“ sind kleinräumige Festsetzungen der Nutzungen vorgesehen.	
1. Entlang der Straße „Im Bad“ ist die Festsetzung „MK“ vorgesehen. Diese Festsetzung schließt „Ferienwohnungen, Ferienhäuser und private Zimmervermietung aus“. In diesem Bereich sind jedoch überwiegend genehmigte Objekte mit dieser Nutzung vorhanden und erfolgreich im Betrieb. Ein Ausschluss dieser Nutzung kann von Seiten der Eigentümer nicht hingenommen werden.	Das Kerngebiet wird in ein Mischgebiet geändert. Die genannten Festsetzungen sind dort insgesamt zulässig.
2. Entlang der Strandpromenade ist die Festsetzung „SO1“, „SO2“, „SO3“ vorgesehen. Diese Festsetzung schließt „Sonstige Wohnungen (Dauerwohnungen)“ aus. In diesem Bereich sind jedoch viele genehmigte Objekte als Dauerwohnungen vorhanden und im Betrieb. Ein Ausschluss dieser Nutzung kann von Seiten der Eigentümer nicht akzeptiert werden. Wir bitten Sie die Belange der Eigentümer entsprechend zu würdigen und zu berücksichtigen. Im Namen der Eigentümer widersprechen wir hiermit den geplanten Festsetzungen.	Es wurde bereits eine Festsetzung dahingehend aufgenommen, der einen erweiterten Bestandsschutz sichert.

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ortsteil St. Peter-Bad“ der Gemeinde St. Peter-Ording
Datum 27.10.2014

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3. Einwender vom 12.08.2014	
Ich habe mir den o.a. B-Plan im Bürgerbüro angesehen und erhebe Einspruch gegen die für das MK-Gebiet beabsichtigten Festsetzungen auf Grund folgender Bedenken:	
Die Straße IM BAD ist seit über 100 Jahren die Keimzelle des Tourismus in St. Peter-Ording gewesen, und ausgerechnet hier soll es in Zukunft verboten sein die dort gebauten Ferienwohnungen an Feriengäste zu vermieten.	
Von dem Verbot sind 102 Wohnungen betroffen. Bei einer durchschnittlichen Vermietung von 150 Tagen im Jahr und einem Wechsel alle 10 Tage mit jeweils 4 Personen sind es 60 Gäste pro Appartement im Jahr, die dort ihre Ferien verbringen.	
Hochgerechnet auf 102 Appartements wären es 6.120 Gäste die dann in Zukunft. Insbesondere dem durch Amazon ohnehin gebeutelten Einzelhandel u. auch der Gastronomie an potenziellen Kunden verloren gehen und wodurch deren wirtschaftliche Existenz noch zusätzlich unter Druck gerät.	
Außerdem würden der Kurverwaltung bei 6.120 Gästen mindestens 15.000,00 Euro an Kurtaxe entgehen. Das alles kann doch niemand ernsthaft wollen.	
Zu bedenken ist auch, dass die Wohnungen speziell als Ferienwohnungen zugeschnitten und als solche auch gekauft wurden. Viele der Wohnungseigentümer haben im Vertrauen auf die bisherige Nutzung für den Kauf ihrer Ferienwohnung einen Bankkredit aufgenommen und brauchen das Geld aus der Vermietung an Feriengäste um auf Sicht aus den Schulden herauszukommen. Bei einer zwangsweisen Herabstufung zu einer Dauerwohnung, sofern sich denn ein Dauermieter findet, werden die Mieteinnahmen sowie der Mietwert um mehr als die Hälfte sinken und der Beleihungswert für die jeweils finanzierende Bank ebenfalls.	Siehe Abwägungen zu den Einwendern 1 + 2

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ortsteil St. Peter-Bad“ der Gemeinde St. Peter-Ording
Datum 27.10.2014

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 29.07.2014	
Mehrere Eigentümer aus der Straße „Im Bad“ und ein Eigentümer aus der Straße „Im Kurbad“ bitten um eine Anpassung der zulässigen Gebäudehöhe von 14,20 m	Innerhalb des Mischgebietes wird die Gebäudehöhe entlang der Straße „Im Bad“ einheitlich auf 10,50 m festgesetzt. Die Gebäudehöhen „Am Kurbad“ werden nicht verändert. Die Grundstückszuschnitte gestalten sich derart kleinteilig, dass höhere Gebäude nicht realisierbar wären.
Die Festsetzung des Hotels „Ambassador“ sollte überprüft werden. Es wird befürchtet, dass der 2-geschossige Anbau noch weitere 2 Geschosse dazubekommt.	Dieses kann durchaus geschehen, aber durch die Vorgaben der Landesbauordnung (LBO) ist eine Abstandsfläche zur Flurstücksgrenze einzuhalten. Die dargestellten Baugrenzen geben auch nur vor, in welchem Bereich die bauliche Anlage stehen muss.
Die allgemeine Zulässigkeit von Tiefgaragen wird kritisiert, wegen des Nachbarschutzes	Da nicht bekannt ist, wo evtl. Tiefgaragen entstehen könnten, soll an eine textliche Festsetzung festgehalten werden.
Durch die Veränderungen am „Hotel Seeburg“ wird durch die dann mögliche 4-geschossigkeit befürchtet, dass ein „Windkanaleffekt“ in der Straße „Blanker-Hans-Weg“ eintreten könnte.	Durch die zulässige Bebauung wird kein zusätzlich signifikanter Winddüseneffekt in der Straße verursacht. Winddüseneffekte zwischen Gebäuden sind gerade im Küstenbereich unabhängig von der Gebäudehöhe generell gegeben. Dies gerade auch dann, wenn wie vorliegend, an der südwestlichen Verlängerung der Straße ein bestehender Gebäudestandort sich im Verlauf der Straßenachse befindet. Nachteilig empfundene Windgeräusche an Bauwerken können durch geeignete architektonische Lösungen vermieden bzw. minimiert werden; dies bildet jedoch keinen Inhalt im B-Plan.
Der Eigentümer „Im Bad 28“ bittet darum, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für sein Grundstück entsprechend der Festsetzungen für das „Hotel Ambassador“ und das „Haus Germania“ anzupassen. Der Seeblick ist durch die Errichtung des „Dünen-Hus“ verbaut worden.	Das Grundstück wird auf IV-Geschosse erhöht.
<u>Folgende Behörden/sonstige Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht:</u>	
• Wehrverwaltung Kiel vom 09.04.2014 • GMSH Schleswig-Holstein vom 30.04.2014 • Handwerkskammer Flensburg vom 29.04.2014 • Deutsche Telekom vom 08.05.2014	