

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 30.08.2015

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Kreis Nordfriesland</p> <p>vom 25.06.2015</p> <p>Zusammenfassend für die von mir zu vertretenden öffentlichen Belange und die beteiligten Abteilungen meines Hauses nehme ich zu dem Entwurf wie folgt Stellung:</p> <p>Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wird hinsichtlich der oben genannten Planung folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p>Prägende Baumbestände: Die im Plangebiet vorkommenden prägenden Baumbestände sind erhaltungswürdig gemäß Umweltbericht. Eine Fällung von ortsbildprägenden Bäumen oder Baumbeständen bedarf einer naturschutzrechtlichen Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Ich weise abermals darauf hin, dass Bereiche des B-Plangebietes mit prägenden Baumbeständen zu kennzeichnen sind und auf das Erfordernis einer vorherigen Fällgenehmigung hinzuweisen ist.</p> <p>Abgrenzung des Plangebietes zum angrenzenden FFH-Gebiet: Laut Planungsunterlagen gibt es mehrere Fälle, in denen die gärtnerische Nutzung der Baugrundstücke sich über die Grundstücksgrenzen in das anliegende FFH-Gebiet ausdehnt. Eine derartige Entwicklung ist nicht mit dem FFH-Gebiet verträglich. Ich bitte um Aussagen, wie eine solche Entwicklung zukünftig unterbunden werden kann, vor allem in Bezug auf größere Baufenster und neue Nebenanlagen.</p> <p>Kompensationsmaßnahmen: Es bedarf eine Konkretisierung der Kompensationsmaßnahmen und eine Abstimmung mit der UNB gemäß Umweltbericht. Dies wurde bereits in der Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gefordert. Ohne abschließende Abstimmung kann der B-Plan keine Rechtskraft erlangen. Bei externen Ausgleichsmaßnahmen sind diese zudem durch geeignete Verträge oder Festsetzungen langfristig zu sichern. Von den anderen beteiligten Abteilungen meines Hauses wurden keine Anregungen gemacht.</p>	<p>Die Baumschutzsatzung regelt dies entsprechend. Die Karte mit der Kennzeichnung der ortsbildprägenden Bäume wird Bestandteil des Umweltberichtes und somit auch der Begründung.</p> <p>Die Privatgrundstücke reichen stellenweise bis in das FFH-Gebiet, was offensichtlich schon weit vor die Zeit der FFH- Ausweisung zurück reicht. Der B-Plan kann nur Regelungen in seinem Geltungsbereich vornehmen. Der generelle Konfliktbereich der Gartennutzung innerhalb des FFH-Gebietes muss losgelöst und eigenständig mit dem FFH- Managementplan mit dem LLUR als zuständiger Fachbehörde abgestimmt erfolgen.</p> <p>Der Einwendung wird gefolgt und umgehend mit der UNB, dem Forstamt und dem LLUR (zuständiger Bearbeiterin für dieses FFH-Gebiet) ein geeignetes Verfahren abgestimmt.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 30.08.2015

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>LBV S-H vom 17.07.2015</p> <p>Das ausgewiesene Gebiet liegt westlich der K 6, Abschnitt 010, innerhalb der Ortsdurchfahrt.</p> <p>Gegen den B-Plan Nr. 36 (Neuaufstellung) der Gemeinde St. Peter-Ording bestehen von hier keine Bedenken, wenn folgender Punkt berücksichtigt wird:</p> <p>Alle Veränderungen an der Kreisstraße 6 sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Flensburg abzustimmen. Außerdem dürfen für den Straßenbaulastträger der Kreisstraße keine zusätzlichen Kosten entstehen.</p> <p>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein vom 09.06.2015</p> <p>wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</p> <p>Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und 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 Fundort 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.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis auf evtl. sich befindliche archäologische Kulturdenkmale wird in der Begründung mit aufgenommen.</p>

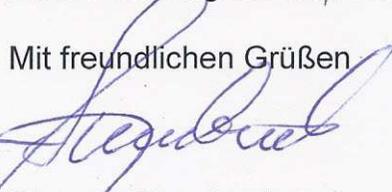
**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 30.08.2015

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landesamt für Landwirtschaft, Umweltschutz und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein(LLUR) Technischer Umweltschutz – vom 09.06.2015</p> <p>gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen von hier aus der Sicht des Immissionsschutzes im Rahmen der hiesigen Zuständigkeiten grundsätzlich keine Bedenken. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren muss aber durch ein qualifiziertes Schallgutachten nachgewiesen werden, dass durch die geplanten Nutzungen die zulässigen Richtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden.</p> <p>Fahrzeuggeräusche die auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein und Ausfahrt entstehen, sind dem Vorhaben zuzuordnen. Diese Geräusche müssen unter realistischen Annahmen über die Nutzung der Tiefgarage und der auf dem Grundstück geplanten Parkplätze, sowie dem zu erwartenden Liefer- und Entsorgungsverkehr in der Schallprognose berücksichtigt werden.</p> <p>Bei der Beurteilung des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen ist Absatz 2 der Nr. 7.4 -Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen - der TA Lärm zu beachten. Hiernach sollen beim Vorliegen der dort genannten Voraussetzungen die Verkehrsgeräusche durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich vermindert werden.</p> <p>Für die nach Absatz 2 Nr. 7.4 TA Lärm vorzunehmende Prognose sind dann nur die An- und Abfahrten der gewerblichen Nutzer, die Fahrten der Liefer- und Entsorgungsfahrzeuge und die Verkehrsbewegungen, die durch die auf dem Grundstück vorgesehenen Parkplätze ausgelöst werden, zu berücksichtigen. Nach hiesiger Einschätzung dürfte dieser Vorhaben bezogene Verkehr aber nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der 16. BImSchV (Verkehrslärm-schutzverordnung) führen.</p> <p>Zur Vermeidung von erheblichen Geruchsbelästigungen durch die vorgesehenen Restaurationsbetriebe ist die vollständige Erfassung der Küchenabluft mit Abluftreinigung und Abführung in die freie Luftströmung notwendig. Diffuse Emissionen durch Türen oder Fenster dürfen wegen des geringen Abstands zur Nachbarbebauung nur in sehr geringem Maß auftreten. In der Abluft dürfen Kochgerüche nicht mehr wahrnehmbar sein. Im Bauantrag wäre dies entsprechend darzulegen.</p>	<p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein qualifiziertes Schallgutachten erstellt, das nachweist, dass die geplanten Nutzungen die zulässigen Richtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden.</p> <p>Um Geruchsbelästigungen zu vermeiden, wird im Baugenehmigungsverfahren darauf geachtet, dass entsprechende Vorkehrungen dazu getroffen werden.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 30.08.2015

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein vom 09.06.2015</p> <p>zu der o. a. Planung bestehen aus Sicht der von der Unteren Forstbehörde wahrzunehmenden öffentlichen Belange keine Bedenken.</p> <p>Meine Stellungnahme vom 22.02.2015 wurde korrekt berücksichtigt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Dietmar Steenbuck</p> <p>Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein vom 09.06.2015 –Forstbehörde-</p> <p>Hallo Herr Reggentin, vor etwa 2 Wochen rief bei mir Herr Münster aus SPO an und bat um einen Ortstermin, den wir letzten Donnerstag hatten. Es ging um den Waldabstand nach §24 LWaldG im B36, und zwar um eine der beiden Stellen (Haus 65), bei denen ich in meiner Stellungnahme vom 20.2.15 um Korrektur gebeten hatte. Diese hatten Sie dann korrekterweise in die neue Fassung, welche dann auch auslag, eingebaut. Herr Münster hatte Zweifel bezüglich der Waldgrenze geäußert und meinte, dass die daraus resultierende Waldabstandslinie weiter von seinem Haus abrücken müsse. Für ihn ist das bedeutsam, da er offenbar eine Erweiterung des Hauses dort plant. In Bezug auf die Waldgrenze war sein Einwand aus meiner Sicht jedoch nicht stichhaltig, auch wenn es an dieser Stelle nicht so ganz einfach nachzuvollziehen ist, wo diese sich befindet - gerade weil auch andere tw. bestockte Bereiche z.B. aufgrund ihrer Größe u.a. dann wieder keine Wald sind usw. Trotzdem haben wir hier vor Ort noch mal geschaut, inwieweit an dieser Stelle durch ein Feinnivellern auf seine Belange eingegangen werden kann. Ich habe dazu in der Anlage auf einem größeren Maßstab eingezeichnet, wie ich dort den Waldabstand legen würde. Er setzt sich von Nordwesten kommend mit 20m auf dem Grundstück von Herrn</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 30.08.2015

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Münster fort. Der genehmigte Bestand des Hauses bleibt dann davon ausgenommen. Der Abstand setzt sich dann an der Hausecke fort. Dahinter macht es letztlich keinen Sinn, wenn man an die zu erwartenden Gefahren gem. §24 LWaldG denkt. Außerdem ist in dieser Randlage ein Abstand von 18m in diesem Fall auch ausreichend, da die Gefahren dort geringer sind, als auf den anderen direkt an den Wald angrenzenden Grundstücken (geringere Endhöhen in exponierter Randlage, Nachbargrundstück wirkt wie Feuerschutzstreifen). Insofern schlage ich vor, den Waldabstand, wie in der Anlage vorgeschlagen, anzupassen</p> <p>Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig- Holstein vom 12.03.2015</p>	<p>Es handelt sich bei diesem Einwand um 2,00 m weniger Waldabstand. Die Waldabstandslinie würde einen Verlauf nehmen, die es gestattet, direkt an der östlichen Ecke des Gebäudes anzubauen. Der Waldabstand wird demnach in diesem Bereich 18 m betragen.</p>
<p>seitens des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN-SH) bestehen keine Bedenken gegenüber der Aufstellung des o. a. Bauleitplanes.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise:</u></p> <p>Im Hinblick auf die zukünftigen Aufgaben und Probleme mit der Sicherung des Hochwasser- und Küstenschutzes möchte ich darauf hinweisen, dass durch diese Stellungnahme keine Ansprüche auf Entschädigungen oder Schutzvorkehrungen bei Schäden durch Hochwasserereignisse oder Küstenabbruch und keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein geltend gemacht werden können.</p> <p>Das potentiell signifikante Hochwasserrisiko gemäß EG-HWRM-RL wurde im Rahmen der Fortschreibung des Generalplans Küstenschutz 2012 sowie der Berichterstattung an die EU-Kommission bekanntgegeben (http://umwelt.schleswig-holstein .de).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 30.08.2015

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>1. Einwender vom 25.06.2015</p> <p>Hiermit lege ich gegen den B-Planentwurf Nr. 36 mit Stand vom 30.05.2015 Widerspruch ein.</p> <p>Mit Bezug zu meinem o.g. Schreiben hat sich - trotz einiger Anpassungen - im Wesentlichen nichts geändert. Insofern begründe ich meinen Widerspruch auch im Zusammenhang mit meinem o.g. Schreiben. Diesbezüglich u.a. wie folgt:</p> <p>A. 1. "Es sollte bedacht werden, dass das betroffene Gebiet - von eh an für die Beherbung und Bewirtung touristischer Gäste überwiegend mittels mittelständiger Familienbetriebe tätig - mit der angrenzenden FFH-Düne sowie dem gegenüberliegenden Kurwald und der nahen Nordsee mit Vorland gerade in der bestehenden Form eine besondere, einzigartige touristischen Ruhe- und Erholungszone darstellt, die nicht durch übermäßigem kommerziellem Tourismus mit Hotelanlagen vernichtet werden sollte" - s. mein o.g. Schreiben S. 9 zweiter Absatz. Die <u>städtebauliche Zielsetzung</u> der Gemeinde steht in einem Widerspruch zu der jetzigen bestehenden Wohnlage! Auch widerspricht eine von der Gemeinde in 2000 durchgeführte Verschmälerung "der Hauptachse Im Bad als ruheorientiertes Erholungsgebiet" einer nun beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzung! Diese Bedenken werden ebenfalls vom Kreis Nordfriesland mit Schreiben vom 22.05.2015 unter Ziffer 6. bestätigt! Bei voller Ausnutzung des vorliegenden B-Planentwurfs wird die Wohnqualität meines Grundstückes (Im Bad 64) erheblich gemindert werden. U.a. durch erhöhte Gebäude und vermehrtem Lärm - wiederum durch entsprechende Bautätigkeiten, erhöhte Personenzahlen und erhöhtem Kfz-Betrieb sowie gewerblicher Betriebserweiterung (s. auch mein o.g. Schreiben u.a. Ziffer I 4.). Diesen Umstand halte ich für nicht zumutbar.</p> <p>B.1 Im Zusammenhang mit dem ausgehändigten Protokoll über die Zusammenstellung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern vom 09.05.2015 (mir erst nach Rückfrage In der 24. KW zur Verfügung gestellt worden!) werden in den Abwägungsvorschlägen (offensichtlich durch die Bauplanung in Zarpen und nicht durch die betr. Gemeinde selber erfolgt) größtenteils meine Fragen/Bedenken meines o.g. Schreibens nicht/nicht abschließend beantwortet (z.B. 12.,1.3., I 4.d (" ... plötzlich ... " - ein BPlan gilt auch nicht plötzlich bzw. nur für einen kurzen Zeitraum; mir sind bereits jetzt von 4 in meiner unmittelbaren Nachbarschaft liegenden Grundstücken anstehende Verkäufe bzw. geplante Neu/Umbauten bekannt), 11 5., 11 13., 11 14, 11 15.), so dass auch deswegen meine Bedenken weiterhin bestehen.</p>	<p>Die darin angesprochenen Kritikpunkte wurden detailliert in die kommunale Abwägung eingestellt und behandelt.</p> <p>Der aktualisierte B-Plan dient der Steuerung der weiteren baulichen Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der von der Einwenderin genannten Rahmenbedingungen.</p> <p>Der aktuelle B-Plan regelt die weitere Entwicklungsmöglichkeit im Geltungsbereich und berücksichtigt hierbei jedoch den Bestand.</p> <p>In der Straße Im Bad vor dem Plangebiet sind keine grundsätzlichen Verschmälerungen durchgeführt worden. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen wie Verschmälerung und Einengungen bilden keinen Widerspruch und unterstützen die Zielsetzung.</p> <p>Die Aktualisierung des B-Planes beabsichtigt die Weiterentwicklung und Neuordnung der städtebaulichen Gegebenheiten im Plangebiet und dient einer Verhinderung ungewollter und nachteiliger Entwicklungen. Im Rahmen der angestrebten maßvollen touristischen Weiterentwicklung soll eine Wahrung der Wohnqualität abgesichert werden. Diese generelle Zielsetzung der Weiterentwicklung kann in Einzelfällen als Wertminderung empfunden werden.</p> <p>Die im Zuge der Beteiligung vorgetragenen Einwendungen, wie die auch weiter aufrecht erhaltenen Bedenken werden generell von der Gemeinde in ihre Abwägung eingestellt und somit durchaus generell zur Kenntnis genommen. Für die Erstellung der Abwägungsvorschläge wie auch für die fachliche Ausarbeitung der Plangrundlagen bedient sich die Gemeinde wie allgemein üblich eines externen Fachverbandes. Die Abwägung selbst und die verantwortliche Beschlussfassung erfolgt allerdings völlig korrekt durch die politischen Gremien.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 30.08.2015

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>2. Anzumerken bleibt, dass bezüglich meiner Ziffer 11 7. keine Anpassung im Umweltbericht erfolgt ist (betr. Denkmalschutz) und hinsichtlich Ziffer 11 8. ich von dem Erhalt der damaligen Landgewinnung sprach und somit einen Verlust befürchte, der unweigerlich bei Freilegung der Sand- und Dünenlandschaft erfolgen wird - besonders im Zusammenhang mit den vorhandenen klimatischen Änderungen.</p> <p>3. Hinsichtlich meiner Ziffer I 3. (Grund- und Abwasser) bestehen für mich unverändert erhebliche Bedenken gegen den vorliegenden B-Planentwurf! Hinsichtlich meiner Ziffer I 3b und den o.g. Abwägungsvorschlägen, dass es keine Hinweise auf Veränderungen des Grundwasserspiegels gibt, stellt sich für mich die Frage, "welche Hinweise" gemeint sind? - Fakten, Zahlungen, Messungen!?! Fakt ist, dass eigentlich jeder Anwohner in den letzten Jahren eine zunehmend anhaltende Trockenheit für überdurchschnittlich längere Zeiträume besonders in der Vegetationsperiode beobachtet, was unweigerlich einen niedrigeren Grundwasserstand bedeutet. Hinsichtlich meiner Ziffer I 3a. und 3c. findet derzeit laut Auskunft des Amtes Eidelstedt und mit Bezug zu den o.g. Abwägungsvorschlägen eine "Katastererfassung des Kanalsystems" in der Gemeinde St. Peter-Ording aus rechtlichen Gründen statt. Dieser Sachverhalt steht für mich in keinem Zusammenhang mit meinen Fragen in Bezug des betr. B-Plans und der damit möglichen, erhöhten Versiegelungsfläche auf über 50%. Das Kanalfassungsvermögen ist meiner Auffassung nach eine mathematische Berechnung und das Volumen/der Durchmesser der Kanalrohre muss der Gemeinde wohl bekannt sein. Dieses mit der erhöhten Versiegelungsfläche durch vorliegenden B-Plan und der durchschnittlichen Niederschlagsmenge (z.B. über Wetterdienst zu erfahren) bzw. einer Niederschlagsmenge von z.B. 30 bis 60 l in kurzer Zeiteinheit, die bei Starkregenereignissen heutzutage mindestens anfallen, würde eine Aussage über eine ausreichende oder nicht ausreichende Kanalwasserkapazität möglich machen. Anmerken möchte ich, dass ich bezüglich des Abwägungsvorschlags zu meiner Ziffer I 3c. gerade nicht von Normalniederschlägen, sondern von häufiger auftretenden Starkregenniederschlägen sprach und die vorhandenen Sandböden mit bekanntlich guter Versickerungseigenschaft ja gerade durch den vorliegenden B-Plan flächenmäßig erheblich vermindert werden! Auch ist mir vom Amt Eidelstedt erklärt worden, dass im Zusammenhang mit den zuletzt stattgefundenen Straßenbaumaßnahmen "Im Bad" in 2000 - entgegen meiner bisherigen Auffassung - keine neue Kanalisation errichtet wurde. Insoweit bitte ich um Aufklärung, seit wann und in welchem Ausmaß - laut der Abwägungsvorschläge - eine Trennkanalisation bestehen soll. Unabhängig davon, dass die Tatsache einer vorhandenen Trennkanalisation keine Aussage darüber macht, ob die Kapazität für die geplanten Änderungen ausreicht.</p>	<p>Im Umweltbericht werden die Gebäude „Im Bad 57 + 71“ entsprechend erwähnt. Landgewinnung spielt seit rund 40 Jahren keine Rolle mehr an den Küsten. Die Dünenlandschaft ist in ihrer spezifischen Artzusammensetzung aus u.a. Heide und Gräsern als Biotop und FFH-Gebiet geschützt. Eine schrittweise Sukzession von höheren Gehölzen mit einem Zuwachsen der verbliebenen Sandlücken und Zwergstrauchformationen zerstört diesen besonderen Lebensraum. Es geht vorliegend um eine Freihaltung von verbliebenen baumfreien Teilrflächen; eine völlige Freilegung der gesamten Dünenlandschaft mit der Folge würde sich bewegende Dünenlandschaft steht hier indessen nicht zur Diskussion.</p> <p>Gemäß Auskunft der zuständigen Wasserbehörde des Kreises gibt es keine Hinweise auf signifikante Grundwasserabsenkungen. Die auch andernorts zu registrierende Bodentrockenheit ist vorwiegend durch ausbleibende Niederschläge und somit durch klimatische Veränderungen begründet.</p> <p>Die getrennt zu behandelnden Inhalte Schmutzwasser und Regenwasser werden auch für den Bereich des B-Plangebietes derzeit von der Gemeinde überprüft. Generell ist eine Trennkanalisation im gesamten Gemeindegebiet organisiert und daher auch unabhängig von Fragen zum hier relevanten B-Plan.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird auch die zusätzlich geplante Versiegelung im Hinblick auf die Versickerung bei Starkregenereignissen ausgerichtet werden und hinsichtlich Aufnahmekapazität überprüft.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 30.08.2015

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>4. Bezüglich meiner Ziffer 11 5. und dem angepassten Umweltbericht sind auch durch die o.g. Abwägungsvorschläge (zu Ziffer 11 5.,6. und 12) meine Fragen nicht beantwortet worden. Auch scheint es innerhalb des Amtes Eidelstedts unterschiedliche Auffassungen bezüglich der Gültigkeit der Baumschutzsatzung der Gemeinde St. Peter-Ording zu geben, "was es nicht einfacher macht"! Welche "entsprechenden" Bäume sind gemeint? Die Anlage bezüglich des ortsprägenden, wichtigen, zu schützenden Baumbestandes ist mir übrigens erst nach Abgang meines o.g. Schreibens zur Beurteilung vorgelegt worden ... ! Danach konnte ich feststellen, dass bestimmte Grundstücke - besonders Im Bad 63 - keine derartigen Baumbestände mehr aufweisen, da diese im Rahmen des damaligen Neubaus ersatzlos vernichtet wurden. Damit besteht offensichtlich ein Mlssverhältnis zwischen Grundstücken mit noch alter Bebauung und Grundstücken, die im Zuge von Neu-/Umbauten bereits den ortsprägenden Baumbestand reduziert bzw. entfernt haben. Mit Bezug zum Abwägungsvorschlag zu meiner Ziffer II 5 a. ist die Aussage " ... evtl. Nachpflanzungen auf Kosten des Eigentümers" auch eher vage und zudem fraglich, da auf versiegelten Flächen eben keine Nachpflanzungen möglich sind.</p> <p>5 Des weiteren wird bezüglich meiner Ziffer II 13. weiterhin die erforderliche Ausgleichsfläche nicht benannt, so dass der vorliegende B-Planentwurf weiterhin unvollständig ist und somit nicht abschließend beurteilt werden kann.</p>	<p>Die angesprochenen Kritikpunkte wurden detailliert in der Abwägung behandelt.</p> <p>Die bisherige Gültigkeit ist eindeutig geregelt; Satzung zum Schutz des Baumbestandes §3 (2) 2. Die erforderliche Änderung wird gleichfalls benannt. Den in der Karte zum Umweltbericht eingezeichneten ortsbildprägenden Baumbestand gilt es zu erhalten.</p> <p>Die Bestandskarte des Baumbestandes zeigt die aktuelle Situation, welche für den aktuellen B-Plan relevant ist.</p> <p>Keine Grundstücke werden vollständig versiegelt. In nicht versiegelten Bereichen sind Nachpflanzungen möglich. Zudem bestehen geeignete Verfahren (Baumroste, überdeckte geschützte und bewässerbare Wurzelbereiche) für Baumpflanzungen im urbanen Raum.</p> <p>Die benannten möglichen Ausgleichsmaßnahmen befinden sich noch mit den zuständigen Fachstellen UNB, Forst und LLUR in Abstimmung.</p>
<p>C. 1. Ferner erachte ich die nachträgliche Vorschrift, dass eine mögliche Nutzung der Flächen für alleinige private Wohnzwecke ausgeschlossen wird (Ausnahme Bestandsschutz für Altbestände) für eine indirekte Enteignung von Grundeigentum und mit dem Grundgesetz bzw. BGB nicht vereinbar.</p>	<p>Es obliegt der Gemeinde aktuelle Planungen mit aktuellen Vorgaben auch für den Bereich des bereits besiedelten Raumes vorzunehmen.</p>
<p>2. Auch erachte ich die Einhaltung der Waldabstände mit 20 m für fraglich. Die vorhandenen sog. Wälder sind zumeist erst nach Erbauung bestehender Gebäude entstanden (teilweise auch durch private Anpflanzungen), die sich mit den Jahren erst entsprechend entwickelt haben. Zu diesem früherem Zeitpunkt gab es auch keine entsprechenden einzuhaltenden Waldabstandsgrenzen, da diese Baumbestände nicht als "Wälder mit Beachtung von Grenzabständen" galten. Es sollte dann an der Gemeinde bzw. der Wald-/Forstbehörde liegen, dafür Sorge zu tragen, dass durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Kappen/Fällen, Nachforsten) keine nachträglichen Gefahren für die bereits bestehenden Gebäude entstehen.</p>	<p>Der aktuelle Zustand ist von der zuständigen Forstbehörde und nach aktueller Rechtslage mit Waldbestand festgelegt worden. Der Ursprung des Baumbestandes ist dabei nicht von Bedeutung. Der Waldabstand dient dem Schutz der Gebäude und Menschen bzw. der Verkehrssicherheit und in entgegen gesetzter Richtung des Waldes vor Schaden wie beispielsweise Feuer. Die Gemeinde und Forstbehörde kommen somit ihren Pflichten nach. Auf Privatflächen obliegen die Pflichten der Verkehrssicherheit dem Eigentümer.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 30.08.2015

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>2. Einwender vom 02.07.2015</p> <p>der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung, für den Geltungsbereich sowohl die überbaubaren Flächen wie auch das Maß der baulichen Nutzung an die heutigen Anforderungen des gewerblichen Fremdenverkehrs anzupassen. Im Wesentlichen geht es dabei darum, die im aus dem Jahr 1986 stammenden Bebauungsplan Nr. 36 festgesetzten baulichen Erweiterungsmöglichkeiten deutlich zu erhöhen. Durch eine stärker verdichtete Bebauung soll sowohl "die vorhandene Nutzung als auch die Attraktivität des Tourismusortes St. Peter-Ording gestärkt werden".</p>	
<p>Es bleibt festzustellen, dass sich die bereits 1986 festgelegte Sondernutzung im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes - hier im Besonderen von den Hausnummern Im Bad 47 bis Im Bad 57 - u. a. auch aufgrund der gewachsenen historischen Struktur bis heute nicht eingestellt hat. Historisch gesehen standen am Ausgang des Bades an der Straße zum Dorf Einzelhäuser und Ferienhäuser. Alle Gebäude im o. g. Bereich weisen als Einzelhäuser, Wohnungen oder Appartements Küchen auf, selbst die Ende der 80er Jahre in den Hausnummern 53 und 51 neu errichteten Gebäude.</p>	
<p>Es stellt sich also die Frage, ob die fortgesetzte Festlegung auf die im B-Plan dargestellte Sondernutzung zeitgemäß ist. Schon jetzt ist der Ortsteil Bad im Winter mit Ausnahme einiger Wochenenden als unbelebt zu bezeichnen, weil eine entsprechende Anzahl an dauerhaft dort lebenden Personen fehlt. Im Sinne der „Syltisierung“, d. h. das Fehlen von bezahlbarem Wohnraum für in den Ferienorten lebenden und arbeitenden Bewohner wird mit der Sondernutzung weiter festgeschrieben und vergrößert.</p> <p>Des Weiteren weisen wir nachfolgend auf Widersprüche in der Abwägung hin, die im B-Plan nicht gelöst wurden:</p>	<p>Die Gemeinde verfolgt weiterhin die Zielsetzung eines Sondergebietes und sieht nicht die Gefahr der vom Antragsteller beschrieben ‚Syltisierung‘, da die Gemeinde über vielfältige, preislich gestaffelte Siedlungs- und Wohnstrukturen verfügt. Sylt als Inselstruktur ist hingegen vergleichsweise eingeeengt und führt in der Tat zu einer Abwanderung von Einwohnern in Festlandsgemeinden. Gleichwohl wird eine Durchmischung touristischer Teilgebiete mit Dauerwohnen von der Gemeinde selbstverständlich angestrebt.</p>
<p>In der Bestandsbeschreibung zum Umweltbericht wird von einem "im Plangebiet vorhandenen signifikanten Baumbestand" gesprochen, der dem nördlichen Gebiet. in dem unser Grundstück (Im Bad 55) liegt, eine "besondere Stellung" verleiht.</p> <p>Unter Punkt 4.2 der Begründung zum B-Plan, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise, wird dargelegt, dass auf einigen Grundstücken die angestrebte GRZ von 0,35 nicht erreichbar sei, "weil sich auf den Grundstücken prägender Baumbestand befinde. Hier werde eine GRZ festgesetzt, die den vorhandenen Baumbestand berücksichtige".</p>	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 30.08.2015

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Der prägende Baumbestand betrifft offensichtlich das ganze Plangebiet und auf jedem Grundstück gibt es Konflikte zwischen Baumerhalt und neuer oder erweiterter Baulichkeiten, vor Allem, wenn man die Erreichbarkeit der Grundstücke für den ruhenden Verkehr betrachtet.</p>	<p>Der Konflikt betrifft nur die Grundstücke, auf denen im B-Plan prägender Baumbestand dargestellt ist (vgl. hierzu Kartendarstellung).</p>
<p>Für das uns betreffende Grundstück wird in diesem Teil der Begründung ausgeführt "nach dem Umweltbericht müsste die überbaubare Fläche für das Grundstück Im Bad 55 wegfallen. Für diesen Härtefall wird aber eine Ausnahme gemacht, weil für dieses Grundstück bereits durch den Ursprungsplan Baurecht besteht. Hierbei bleibt es bei einer GRZ von 0,15, um das nähere Umfeld Biotop zumindest im kleinräumigen Maßstab zu schützen". Von benachbartem Wald ist hier gar keine Rede, der ja eigentlich betroffen ist. Das Biotop befindet sich auf der östlichen Seite des vorhandenen Gebäudes, ist von der überbaubaren Fläche überhaupt nicht betroffen und wäre von den einzuhaltenden Baugrenzen zum Nachbargrundstück sowieso gesichert. Wie sich das Maß der baulichen Nutzung herleitet und warum sich gerade eine GRZ von 0,15 als den Baumbestand berücksichtigende Größenordnung ergibt ist nicht nachvollziehbar und erscheint willkürlich.</p>	<p>Der Konflikt des bestehenden Gebäudes besteht auf verschiedenen Ebenen: unmittelbare Nachbarschaft zum prägenden Baumbestand sowie zu einem geschützten Biototyp, ferner der Lage innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes und zudem aufgrund der Nachbarschaft zum unmittelbar angrenzenden FFH-Gebiet. Aus diesem Grund kann es für das kleine Gebäude nur einen Bestandschutz geben. Eine neue Bebauung soll im vorderen Bereich ermöglicht werden, um das Biotop zu schützen, dafür wird das Baufenster in Richtung Straße mit einer GRZ von 0,15 festgesetzt. Diese GRZ ergibt sich aus dem bestehenden B-Plan und soll auch weiterhin Bestand haben, um den Charakter des Plangebietes zu entsprechen.</p>
<p>Im Rahmen der Abwägungsentscheidung wurde offensichtlich berücksichtigt, dass es bestehende Wohngebäude gibt, für die ausnahmsweise Ersatzbauten zulässig sind, "um keine Härten aufkommen zu lassen". Die auf unser Grundstück Im Bad 55 bezogenen Festsetzungen machen eine Bebauung innerhalb des Waldschutzstreifens und im Bereich von Baumstandorten ohne weitere Einschränkungen zulässig. Dass dadurch Konflikte ausgelöst werden und wie mit ihnen umzugehen ist, wird nicht erkannt und nicht benannt.</p>	<p>Das Baufenster wird außerhalb des Waldabstandes festgesetzt.</p>
<p>Zwar ist die Erhaltung des waldartigen Baumbestands offensichtlich auch Teil der planerischen Zielsetzung, wird aber weder von den zeichnerischen noch den textlichen Festsetzungen bedacht. Dass Stellplätze nur in Tiefgaragen oder irgendwo auf einer Grundfläche von 30 m² (entspricht knapp max. 2 Stellplätzen) untergebracht werden dürfen, führt zwangsläufig für unser Grundstück dazu, dass für Zufahrt und Tiefgarage über die Hälfte der Bäume fallen müssten, da sie durch das vergleichsweise schmale Grundstück über seine gesamte Länge führen würde. Dies wird dann offensichtlich in Konflikt mit der angekündigten Baumschutzsatzung stehen, deren Inhalt weder zitiert oder auf andere Art und Weise zugänglich gemacht wurde.</p>	<p>Das Baufenster wird näher an die Straße herangerückt. Die seit Jahren bestehende gemeindliche Baumschutzsatzung sind bei der Gemeinde zu Erfragen und einzusehen.</p>
<p>Abgesehen davon, ist es unseres Erachtens unmöglich die gemeindliche Zielsetzung einer "den heutigen Anforderungen" entsprechenden Unterbringung von "Betrieben des gewerblichen Tourismus" auf einer Grundfläche von rund 150 m² umzusetzen. Auf dieser Grundfläche lassen sich allenfalls Einzelhäuser, Doppelhaushälften oder Wohnungen errichten, die nicht über einen gastronomisch geführten Betrieb versorgt werden könnten.</p>	<p>Unter Ziffer 1.3 der textlichen Festsetzungen, besteht die Möglichkeit der Ersatzbauten für bestehende Gebäude</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 30.08.2015

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Eine alternative Planung, z.B. gemeinsam mit dem Nachbargrundstück Im Bad 57 eine große straßenbegleitende überbaubare Fläche zu schaffen ist nicht bedacht worden, da offensichtlich die Eigentumsverhältnisse bei diesen Grundstücken wie gegeben berücksichtigt wurden.</p> <p>Wenn diese Einhaltung der Grundstücksgrenze als gegeben anzusehen ist, ist nicht nachvollziehbar, warum die überbaubare Fläche nach Westen nicht so erweitert wird, dass sie auch außerhalb der Baumschutzgrenze zu liegen kommt und der breitere Teil des Grundstücks, so wie bei anderen Grundstücken in der Nachbarschaft auch, ganz der touristischen Nutzung zur Verfügung gestellt wird. Dies stellt sich als willkürliche und städtebaulich offensichtlich unbegründete Entscheidung dar. Sie widerspricht genau genommen der Zielsetzung, die der Planung zugrunde liegt.</p>	<p>Die Gemeinde kann ohne deren Wissen, ob der Nachbar überhaupt bereit ist sein Grundstück mit zu überplanen, nicht einfach eine umfassende Überplanung vorantreiben. Hierzu sollten dann frühzeitig Gespräche stattfinden, die der Einwander aber nicht einberaumt hat.</p> <p>Das Baufeld wird nun in Richtung Straße verlagert. Durch den prägenden Baumbestand, der weitgehend erhalten werden soll, ist es nicht möglich, eine größere GRZ festzusetzen.</p>
<p>Der Umweltbericht beschreibt im Bestand u.a. den "prägenden Baumbestand aus überwiegend Kiefern" und den "Übergangsbereich und Randzone zur Dünenlandschaft mit waldartigem Bewuchs" und an anderer Stelle "geschlossene waldartige Gehölzbestände". In dem folgenden Text wird darauf hingewiesen, dass sich für das sich östlich an das Grundstück anschließende Gebiet "die wesentliche Beeinträchtigung für das FFH-Gebiet jedoch in einer fortschreitenden Bewaldung und somit grundsätzlichen Veränderung der durch offene Sandflächen und Heide geprägten Dünenlandschaft besteht". In der Begründung wird unter Absatz 5.2 Wald gesagt, dass "sich außerhalb des Geltungsbereiches Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes" befinden, weshalb der von der Forstbehörde geforderte Waldabstand von 20,00 m berücksichtigt worden sei. Der offensichtliche Konflikt zwischen Wald außerhalb des Geltungsbereichs und den Zielen des FFH-Gebietes wird nicht thematisiert. Dazu sei noch angemerkt, dass die Häuser im B-Plangebiet selbst auf ehemaligen Dünen erstellt wurden und der Baumbestand der Grundstücke durch die Nutzer selbst angelegt wurde.</p>	<p>Im westlichen Bereich der Gebäude bis an die Straße im Bad befindet sich prägender Baumbestand. Weiter östlich folgt der Waldsaum, der sich bis in das FFH- Gebiet hinein erstreckt. Im Kern des FFH- Gebietes gilt wiederum die fachliche Zielsetzung, waldfreie Flächen mit Sandlücken, Magervegetation und Zwergstrauchstrukturen erhalten und wiederhergestellt werden. Diese Zusammenhänge werden im Umweltbericht stärker herausgestellt. Dem Einwand wird insofern gefolgt.</p>
<p>Die Waldabstandslinie macht also keinen Sinn, denn was ist jetzt das höhere Schutzgut, die Dünenlandschaft oder der Wald. Beides zusammen stellt einen Widerspruch in sich dar, der nicht aufgelöst wurde. Dafür heißt es in Bezug auf die vorhandene Bebauung: Bei baubehördlich genehmigtem Gebäudebestand würde dieser aus dem Waldschutzstreifen herausfallen, "die Baugrenzen seien entsprechend diesen Vorgaben angepasst worden, so weit es möglich war". Warum die getroffene Festsetzung nur so möglich war ist nicht ausgesprochen, so dass die gewählte Formulierung eher wie eine Floskel wirkt und keine städtebauliche Begründung ist, die die Benachteiligung der betroffenen Grundeigentümer nachvollziehbar macht. Des Weiteren wird beschrieben, dass "die durch die Forstbehörde festgelegte Waldgrenze mit der Flurstücksgrenze am Nordostrand des Plangebiets verlaufe. Gleichwohl setzen sich geschlossene waldartige Gehölzbestände auch darüber hinaus weit bis in das Plangebiet fort".</p>	<p>Die dafür zuständige Forstbehörde hat hier eine klare und im Gelände weitgehend eindeutige Waldgrenze definiert. Die wichtigen Baumbestände weiter westlich im Plangebiet werden jetzt als ortsbildprägend erfasst und geschützt. Die entsprechende Beschreibung wird im Umweltbericht stärker herausgestellt.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 30.08.2015

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Es erscheint uns so zu sein, dass die Konflikte die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans geschaffen werden nicht erkannt worden sind und durch die unterschiedlichen Textbausteine in Begründung und Umweltbericht zwar beleuchtet aber nicht in Zusammenhang gebracht werden. Offensichtlich soll es nachfolgenden Entscheidungen überlassen werden, wie mit dem Konflikt Baumerhalt und Waldschutzstreifen umgegangen werden soll. Dieses Vorgehen ist aber nicht geeignet, hier in gerechter Weise im Sinne einer sachgerechten Abwägung der unterschiedlichen Belange zu erreichen und unsere Interessen als betroffene Grundeigentümer wirklich gerecht zu berücksichtigen.</p> <p>Zum Landschaftsbild heißt es: "Durch den umfassenden Altbestand an Schwarzkiefern wird die Unterschiedlichkeit der Gebäudeausbildung in einen einheitlich erscheinenden Waldgürtel eingebunden." Es wird auf eine Baumschutzsatzung der Gemeinde St. Peter Ording hingewiesen, die bisher nicht für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne gelte, aber dahingehend geändert werden sollte, dass sie zukünftig auch in Bebauungsplänen Geltung erhalten solle. Der Bebauungsplan hätte die Möglichkeit sich konkret mit dem gewünschten Baumbestand auseinander zu setzen und entsprechend mit Festsetzungen leitend und gestaltend die weitere Entwicklung zu steuern. Es ist nicht nachvollziehbar, warum dies nicht geschieht sondern auf eine Satzung verwiesen wird, die am Ende die entstehenden Konflikte zwischen Baumerhaltungsvorschriften und planungsrechtlichen Zulässigkeiten des Bebauungsplans nicht abwägen und nicht lösen kann.</p>	<p>Mit der Herausarbeitung der prägenden Baumbestände, der geschützten Biotope und der Darstellung der Waldgrenze in einer geeigneten Karte neben dem B-Plan wurden die räumlichen Zusammenhänge für die umgebende Bebauungsplanung verdeutlicht. Vor diesem Hintergrund konnten die gezielten Maßnahmen für die B-Planung abgeleitet werden. Aufgrund der Komplexität und Unterschiedlichkeit der jeweiligen Grundstückssituation können jedoch nicht sämtliche Inhalte auf der Ebene des B-Plans geregelt werden und es müssen bestimmte Vorgaben letztlich in Zusammenhang mit der Genehmigung des Einzelfalls verbunden bleiben.</p> <p>Die Vorgaben des B-Plans können hier die Problematik nicht vollständig klären. Die Anpassung der gemeindlichen Baumschutzsatzung ist für den gesamten bebauten Bereich ist eine wichtige flankierende Maßnahme.</p>
<p>Insgesamt sei beim Plangebiet "von einer durch Besiedlung und touristische Nutzung, Überbauung und Flächennutzung deutliche Vorbelastung auszugehen".</p> <p>Abschließend zum Kapitel Prognose über die Entwicklung wird festgestellt: "Durch baurechtlich veraltete Vorgaben und Festsetzungen können aktuelle Bauanträge begrenzt gesteuert und unvorteilhafte Entwicklungen in bestimmten Fällen nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge der weiteren baulichen Entwicklung und einer hiermit verbundenen begrenzten Nachverdichtung und Modernisierungsmöglichkeit können zeitgemäße touristische Angebote mit verbesserten Erholungsmöglichkeiten jedoch nur eingeschränkt errichtet werden oder führen zu Einzelfallentscheidungen über Abweichung von den vorliegenden Vorgaben des Bebauungsplans". Diese Beschreibung trifft in Bezug auf unser Grundstück auch auf den geänderten Bebauungsplan zu, der hier die erkannten Konflikte beibehält.</p>	<p>Der Einschätzung des Einwenders für sein Grundstück wird aufgrund der hier besonders konfliktträchtigen Lage des bestehenden Gebäudes gefolgt (siehe Ziffer 3).</p>
<p>Wir kritisieren die Vorgehensweise der Gemeinde, die zwar eine klare städtebauliche Zielsetzung formuliert, in deren Umsetzung aber inkonsequent und nur lückenhaft auf die betroffenen Belange eingeht und dabei insbesondere das Gebot der gerechten Abwägungen der privaten und öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander nicht berücksichtigt.</p>	<p>Die Gemeinde folgt grundsätzlich dem Gebot der gerechten Abwägungen der privaten und öffentlichen Interessen und möchte dabei gleichzeitig den spezifischen Gegebenheiten der unterschiedlichen Grundstückssituationen im Plangebiet gerecht werden.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 30.08.2015

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Aus diesem Grunde machen wir geltend, dass der Bebauungsplan die beabsichtigte <i>Verwirklichung der städtebaulichen Ziele</i> in seinen Festsetzungen <i>zumindest</i> auf unserem Grundstück nicht verfolgt und dies weder begründet noch darüber eine nachvollziehbare Entscheidung stattfand. Damit besteht unseres Erachtens für die Festsetzungen des Bebauungsplans eine erhebliche Disproportionalität in der Abwägung und insbesondere für unser Grundstück Im Bad 55 ein Abwägungsausfall. Wir erwarten eine Gleichbehandlung, denn die gesamten Ausführungen zum Baumbestand gelten für alle Grundstücke des o. g. nördlichen Bereiches. Nach Süden folgend wurden seinerzeit entweder Bäume nicht im vergleichbaren Maße von den Eigentümern gepflanzt oder zwischenzeitlich schon entfernt. Wir bieten der Gemeinde gern Gespräche an, in denen wir die Gelegenheit nutzen wollen unsere Interessen darzustellen.</p> <p>3. Einwander vom 02.07. 2015 Gleichlautend, bis auf:</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt.</p>
<p>Aufgrund der obigen Darstellung bitten wir die Gemeinde den B-Plan für das Grundstück Im Bad 55 entsprechend im Südwesten ebenfalls mit einer Bebauungsfläche parallel zu der von Grundstück Im Bad 57 zu versehen. Nur so können die Zielsetzungen gerecht erreicht werden. Für mein Empfinden ist das Biotop zu weit auf unser Grundstück, auf unserer Terrasse eingezeichnet. Immerhin ist zu bemerken, dass das Biotop innerhalb der 57 Jahre, die wir dort jährlich im Sommerhalbjahr verbringen entstanden und gewachsen ist. Bei einer Korrektur der Zeichnung würde es richtig sein, wenn das Biotop ab dem Zaun zu den Dünen hineingezeichnet wird.</p>	<p>Das Baufeld wird in Richtung Straße verlagert.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 30.08.2015

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>4. Einwender vom 30.06.2015</p> <p>1. <u>Baufeldgestaltung im hinteren Teil unseres Grundstücks:</u> Gegenüber dem ersten Entwurf wurde nunmehr für unser Grundstück eine Neufestsetzung des Baufeldes vorgenommen. Aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein vom 20.02.15 wurde eine kreisförmige Linie (Waldabstandslinie) über unser Grundstück gezogen, die zu einer deutlichen Verkleinerung des hinteren Teils des Baufeldes führt. - Eine derart gestaltete Linienführung gibt es im gesamten B-Plan-Gebiet nicht noch einmal.</p>	<p>Diese Waldabstandslinie erfolgte in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Die Annahme, dass es sich um eine Waldgebiet im Sinne des Waldgesetzes Schleswig-Holstein handeln könnte, ist nicht nachvollziehbar, hat doch die Planungsbehörde selbst in dem nunmehr als Wald ausgewiesenen Gebiet einen prägenden und schützenswerten Baumbestand <u>nicht</u> gesehen (vgJ. die Kartierung "<i>Prägender Baumbestand - Planungsgrundlage für die 3. Änderung des B-Plan 36 in St. Peter-Ording - Stand: 25.03.2013</i>" sowie die dazu korrespondierende kolorierte <i>Luftaufnahme</i>). 	
<p>Selbst wenn das infrage stehende Gebiet als Wald anzusehen wäre, wäre nur der von der Bauplanungsbehörde im Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde festgesetzte notwendige Abstand von 20 m als Waldabstand einzuhalten. Der nächst zu unserm Grundstück gelegene Baum dieses sog. Waldgebietes ist genau 18 m von der äußersten nordwestlichen Ecke unseres Grundstücks entfernt - und nicht ca. 8 m, wie die Skizze, die dem Schreiben des LLUR beigelegt ist, ausweist. Bei genauer Abgrenzung des sog. Waldgebietes wäre unser Grundstück von der Waldabstandslinie kaum, das Baufeld gar nicht betroffen, eine Reduzierung des Baufeldes hätte nicht stattfinden müssen.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> Lasten in der Nutzung von Grundstücken müssen gerecht verteilt sein, d.h.: alle innerhalb eines B-Plan-Gebietes gelegenen Gebiete ", müssen gleich behandelt werden. Dies ist hier nicht der Fall. Die Grundstücke "Im Bad 41", "Im Bad 45", "Im Bad 51a" und "Im Bad 61/63" werden in dieser Frage unbegründet besser gestellt als wir (vgl. die Abbildungen 1-5 und die dazugehörigen jeweiligen Erläuterungen). - Die tatsächliche Waldgrenze im südwestlichen Teil des B-Plan-Gebietes verläuft sehr viel unregelmäßiger als dies die Waldabstandslinie im B-Plan-Entwurf abbildet, wodurch sich weitere Ungleichbehandlungen ergeben (vgl. Abb. 6). 	
<ul style="list-style-type: none"> Die Baugrenze unseres Grundstücks sollte in der gleichen Entfernung von der Düne wie beim Nachbargrundstück "Im Bad 67" gezogen werden 	<p>Dieser Anregung kann gefolgt werden. Die Baugrenze wird im rückwärtigen Teil entsprechend der Baugrenze Nr. 67a erweitert</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 30.08.2015

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>2. <u>Baufeldgestaltung im vorderen Teil unseres Grundstücks:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Mit Schreiben vom 18.03.15 hatten wir bereits angemeldet, dass wir insbesondere gegenüber den Eigentümern der Grundstücke "Im Bad 59" und "Im Bad 61/63" u. a. bezüglich der Gestaltung des Baufeldes (zur Straße hin) benachteiligt werden, weil wir einen deutlich größeren Abstand zur Straße einzuhalten hätten. Diesem Einwand ist in der Stellungnahme vom 09.05.15 wie folgt begegnet worden: <i>"Die Baugrenzen der direkt angrenzenden benachbarten Grundstücke sind aufgrund des prägenden Baumbestandes entsprechend festgesetzt worden und weisen den gleichen Abstand auf."</i> (vgl. "Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger ...", S. 9). Sollte damit gemeint sein, dass die straßenseitige Baugrenze unseres Grundstücks wegen eines schützenswerten prägenden Baumbestandes weiter nach hinten verlegt werden muss, ist festzustellen, dass es auf unserm Grundstück, anders als auf den Grundstück "Im Bad 59" und den Grundstücken in der direkten Nachbarschaft, gar keinen - somit auch keinen schützenswerten - Baumbestand gibt (vgl. Abb. 7). Somit gibt es auch keinen Grund, uns schlechter zu behandeln als die Eigentümer anderer Grundstücke, die ebenfalls keinen prägenden Baumbestand aufweisen - z. B. den Eigentümer der Grundstücke "Im Bad 61 und 63", der ja zu bei den Seiten Nachbarn hat, deren Grundstücke einen prägenden Baumbestand aufweisen. 	<p>Gem. Bestandsaufnahme befinden sich auf der Grundstücksgrenze, zwischen „Im Bad Nr. 65 + 67“, prägender Baumbestand. Deshalb und auch um eine annähernd gleiche Bauflucht zu erhalten, wurden die Baugrenzen festgesetzt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Die Baugrenze sollte genau so weit zur Straße hin vorgezogen werden wie bei allen benachbarten Grundstücken, außer den Grundstücken „Im Bad 63a“ (prägender Baumbestand) und "Im Bad 67" (prägender Baumbestand) - also ca. 4 m weiter als im jetzigen B-Plan-Entwurf vorgesehen. 	
<ul style="list-style-type: none"> Dies würde uns die Möglichkeit geben, den von der Straße einsehbaren Teil des zu bauenden Gebäudes ansprechender und das Straßenbild bereichernder zu gestalten. Alle Parkplätze könnten in den hinteren Teil des Grundstücks gelegt, der der Straße zugewandte Teil könnte gartenbaulich attraktiv gestaltet werden. Außerdem bliebe unser geplantes kleines Hotel auch beim Neubau eines (Riesen-)Hotels auf den Grundstücken "Im Bad 61 und 63", wie es nach den Festsetzungen des B-Plans auch weiterhin möglich wäre, von der Straße her gut sichtbar. 	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde St. Peter-Ording**

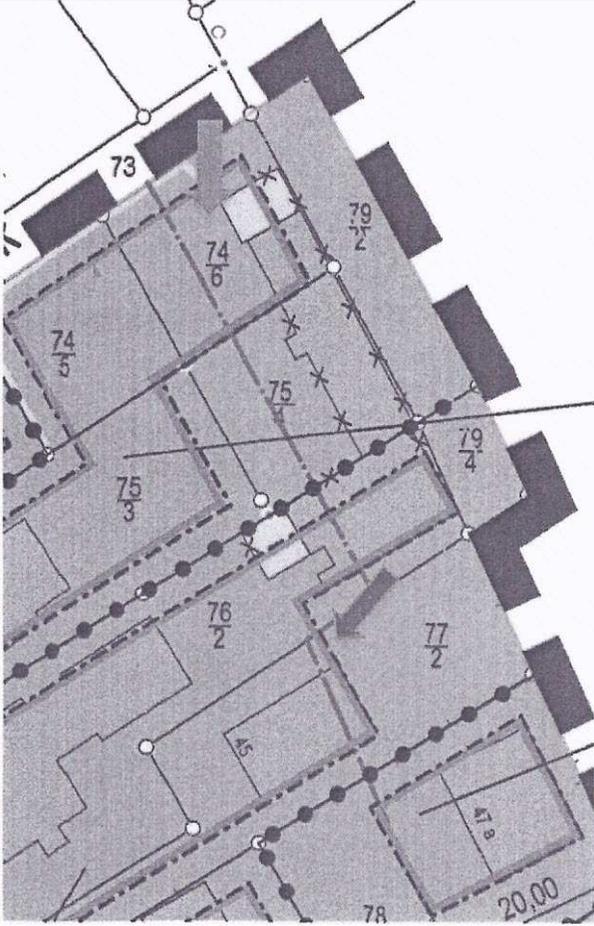
Datum: 30.08.2015

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>3. Festlegung der GRZ und der Firsthöhe:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wir hatten sowohl der Planungs- als auch der Genehmigungsbehörde schon mehrfach mitgeteilt, dass wir gegenüber unseren Nachbarn "Im Bad 61/63" und "Im Bad 59" auch hinsichtlich der GRZ und der Firsthöhe gleich behandelt werden möchten. Diesen Einwendungen wurde in der Stellungnahme vom 09.05.15 damit begegnet, dass das Grundstück "Im Bad 61/63" <i>"als einziges im gesamten Plangebiet eine GRZ von 0,40 aufweist"</i> bzw. dass wir beim Grundstück "Im Bad 59" <i>"nur auf ein einziges Grundstück Bezug genommen (hätten), welches eine höhere Firsthöhe aufweist als alle anderen"</i>. 	
<ul style="list-style-type: none"> Dieser Argumentation können wir nicht folgen, hat doch das Bundesverwaltungsgericht deutlich gemacht, dass <u>alle</u> lasten bei der Bauleitplanung - gerade auch weil sie einen Eingriff in das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG darstellen - gleich auf <u>alle</u> Eigentümer zu verteilen sind und dass Abwägungen sachgerecht vorzunehmen sind. - <u>"Einzig"</u>~ darf es also nicht geben, schon gar nicht ohne sachgerechte Abwägung! Sowohl GRZ als auch die Firsthöhe sollte für unser Grundstück angepasst werden an die Werte, die den Grundstücken "Im Bad 59" und "Im Bad 61/63" zugestanden werden 	<p>Die GRZ „Im Bad 59“ beträgt übrigens 0,32. An die GRZ von 0,35 wird festgehalten, weil auch eine einheitliche Entwicklung stattfinden soll. Wenn ein einziges Grundstück von 28 Grundstücken eine größere GRZ als alle anderen aufweist, kann hierbei nicht von einer Ungleichbehandlung gesprochen werden.</p>
<p>4. Erhöhung der Grundflächenzahl im B-Plan-Gebiet:</p> <p>Insbesondere die untere Bauaufsichtsbehörde (Schreiben vom 22.05.14 und 19.03.15) als auch eine private Einwenderin („5. Einwender“, S. 13 ff.) monieren, dass durch den B-Plan die Grundflächenzahl sich um mehr als das Doppelte erhöhen würde. Daraus wird abgeleitet, dass sich die Anzahl der dort übernachtenden Menschen, die Verkehrsbelastung, der Wasserverbrauch, die zu bewältigende Abwassermenge etc. ebenfalls mehr als verdoppeln würden.</p> <ul style="list-style-type: none"> Wir merken hierzu an: 	
<p>a) Eine solche Erhöhung wird es schon allein deswegen nicht geben können, weil die im B-Plan-Gebiet gelegenen Häuser zumeist älter sind als der noch gültige restriktive B-Plan 36 aus dem Jahr 1983 und die faktische Ausnutzung der Grundfläche schon jetzt deutlich höher ist als 0,15.</p>	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde St. Peter-Ording**

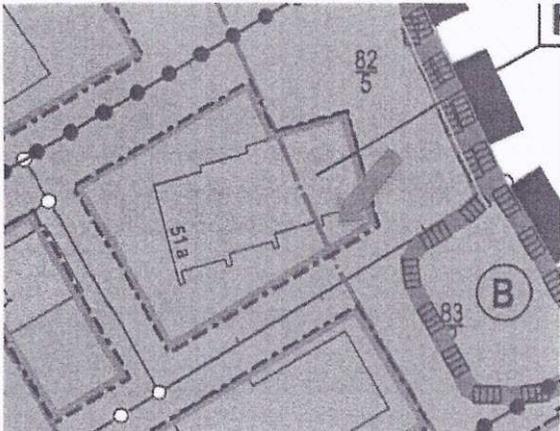
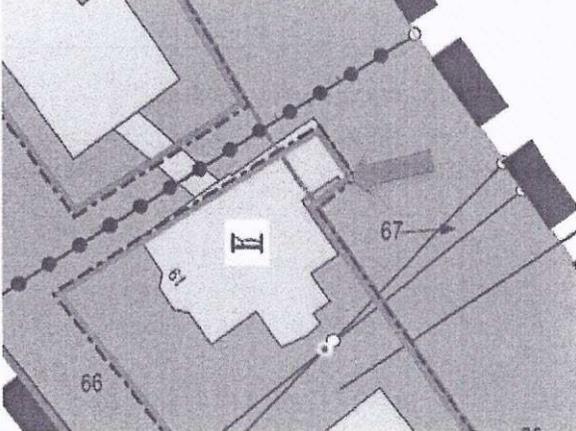
Datum: 30.08.2015

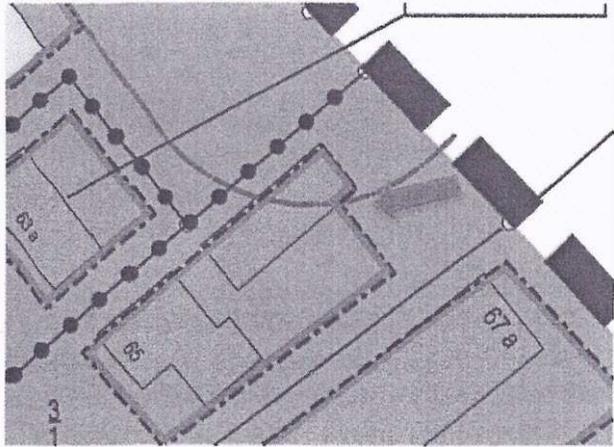
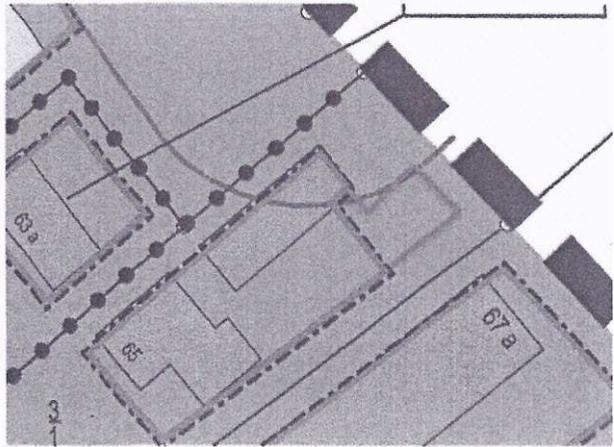
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>b) Eine signifikante Erhöhung der vorgenannten Belastungen wird es auch deswegen nicht geben, weil bei jedem Neubau oder qualifizierte Umbau von Gebäuden den gewachsenen Ansprüchen an das Beherbergungsgewerbe Rechnung getragen werden wird. - Gäste möchten nicht mehr in nur 8-12 Quadratmeter großen, nicht ausreichend schallgedämmten Zimmern ohne eigene moderne Nasszelle nächtigen! - Es werden größere Zimmer und größere Serviceräume entstehen, wodurch die Zahl der Gäste im Bereich B-Plan 36 nicht oder nur unwesentlich wachsen wird. Die Belastungen für das Entsorgungs- und Versorgungssystem sowie die Verkehrsbelastung werden sich demnach auch nicht oder nur unwesentlich erhöhen, zumal die Anwendung von jetzt üblichen Umweltstandards (Stichworte: EnEV, Wassersparttechnologien etc.) eher eine Senkung von (Umwelt-)Belastungen erwarten lassen.</p> <p>Wir bitten die Gemeinde St. Peter-Ording und das Amt Eiderstedt diese Annahmen den Trägern öffentlicher Belange und privaten Einwendern gegenüber deutlicher zu vertreten. Es sollte auch kommuniziert werden, dass Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes und andere touristische Einrichtungen von Zeit zu Zeit den gewachsenen Ansprüchen der Gäste angepasst werden müssen, um die Konkurrenzfähigkeit der Tourismusdestination St. Peter-Ording/Eiderstedt zu erhalten (Stichwort "Qualitätsoffensive").</p> <p>Wir bitten Sie, die von uns vorstehend aufgeführten und begründeten Punkte in den B-Plan 36 einzuarbeiten und unseren Anträgen zu entsprechen, damit wir unser Vorhaben endlich umsetzen können.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Bitte informieren Sie uns zeitnah über alle Entscheidungen der beteiligten Körperschaften den B-Plans 36 und unsere Einwendungen betreffend.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
 <p>Abb.1: Baufelder „Im Bad 41“ und „Im Bad 45“</p>	<p>Abbildung 1 -5</p> <p>Erläuterung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Im Grundstück „Im Bad 41“, Flurstück 74/6-Bettenhaus zur Klinik Stadt Hamburg-, ist das Baufeld in die Waldabstandslinie hinein gezogen, mit einem großen Anteil von bisher un- bebautem Gelände (vgl. Abb. 1 –roter Pfeil). 2. Im Grundstück „Im Bad 45“, Flurstück 77/2- Hinterhaus Silvana-, umfasst das Baufeld ebenfalls innerhalb der Waldabstandsfläche liegendes, bisher nicht bebautes Gelände (vgl. Abb 1 –blauer Pfeil). <p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Wenn man sich die Planzeichnung genau ansehen würde, würde man feststellen, dass auch Ge- bäude zurück gebaut werden, die sich innerhalb der Waldabstandsfläche befinden, so dass hier ein Kompromiss gefunden wurde, den das Forstamt mittragen kann.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 30.08.2015

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><u>Erläuterung</u></p> <p>3, Im Grundstück „Im Bad 51a“, Flurstück 82/5- Haus Sandpeter, ist das Baufeld ebenfalls deutlich in die Waldabstandsfläche hineingezogen, auch hier ist bisher nicht bebautes Gelände nunmehr bebaubar (Abb. 2-roter Pfeil).</p>
<p>Abb. 2: Baufeld „Im Bad 51 a“</p>	<p><u>Erläuterung</u></p>
	<p>4. Im Grundstück "Im Bad 61/63", Flurstück 66 ff. - Rungholt, Hotel Landhaus an de Dün - / umfasst das Baufeld ebenfalls innerhalb der Waldabstandsfläche liegendes, bisher nicht bebautes Gelände (vgl. Abb. 3 - roter Pfeil)</p> <p><u>Abwägungsvorschlag</u></p> <p>Hier wird auf Kleinigkeiten Bezug genommen.</p>
<p>Abb. 3: Baufeld "Im Bad 61/63".</p>	

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
 <p>Abb. 4: "Im Bad 65".</p>	
 <p>Abb.5: Mögliche Baufeldgestaltung für den rückwärtigen Teil „Im Bad 65“</p>	<p>5. Im Grundstück "Im Bad 65", Flurstück 3/1 - Anwesen Münster -, ist hingegen ein Rundbogen angelegt, der das Baufeld beschneidet, nicht nur den kleinen außerhalb des Bestandsgebäude liegenden Abschnitt von weniger als einem Meter, sondern auch das klar außerhalb der Waldlinie liegende Areal (vgl. Abb. 4 - roter Pfeil). Hier hätte schon allein bei ähnlicher Auslegung des Waldabstandsgebotes wie bei den vorgenannten Referenzgrundstücken ein deutlich größeres Baufeld ausgewiesen werden müssen (vgl. Abb. 5 - roter Rahmen).</p>

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde St. Peter-Ording

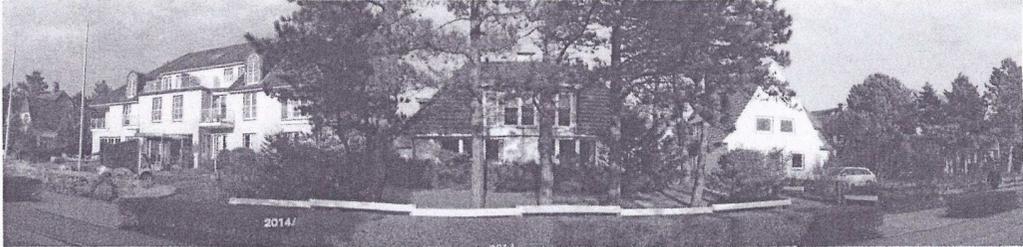
Datum: 30.08.2015

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Im nordwestlichen Teil des B-Plan-Gebiets reichen die Bäume oft direkt an die Bestandsgebäude heran - nicht jedoch beim Grundstück "Im Bad 65" (roter Pfeil).</p>

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde St. Peter-Ording

Datum: 30.08.2015

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Diese Fotos verdeutlichen, dass wir - anders als die Nachbarn zur Rechten und zur Linken - keine Bäume auf dem Grundstück haben.</p>
 <p>Abb.7: Straßenansichten "Im Bad 65",</p>	

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde St. Peter-Ording

Datum: 30.08.2015

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>5. Einwander vom 26.06.2015</p> <p>Der Ausschuss für Bauwesen und Verkehr der Gemeinde St. Peter-Ording hat in seiner Sitzung am 18.05.2015 die erneute Offenlage des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 beschlossen. Der geänderte Plan enthält für das Grundstück unserer Mandantschaft keinerlei Veränderungen. Nicht zuletzt im Hinblick auf § 47 Abs. 2a VwGO nehmen wir zum jetzigen Planentwurf wie folgt Stellung:</p>	
<p>1. Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei kommt den Interessen eines Grundstückseigentümers, der von der Planung betroffen ist, ein besonderes Gewicht zu.</p> <p>Vgl. <i>Söfker</i>, in: <i>Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Kautzberger</i>, BauGB-Kommentar, § 1, Rn. 195.</p> <p>Abwägungsbeachtlich ist dabei insbesondere auch das Interesse an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes und des bisherigen Planungsrechtes.</p> <p>Vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.10.2006 - 4 BN 20/06 -, juris.</p> <p>Die vorliegende Planung berücksichtigt diese privaten Belange unserer Mandantschaft nicht ausreichend.</p>	

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 30.08.2015

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>2. Die zukünftige eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung berücksichtigt nicht, dass auf dem kleinen Grundstück unseres Mandanten, das nur etwa 600 m² groß ist, ein wirtschaftlicher Beherbergungsbetrieb nicht geführt werden kann. Die überbaubare Grundstücksfläche hat nur eine Größe von 203 m². Bei einer zweigeschossigen Bauweise mit Staffelgeschoss oder ausgebautem Dachgeschoss kann somit höchstens eine Nutzfläche von 560 m² realisiert werden. Zieht man die notwendigen Flurflächen, Badezimmerflächen etc. ab, so bleiben kaum Räume für eine Vermietung übrig. Dies gilt umso mehr, als der Einbau von Küchen in den Zimmern verboten ist, für die Gäste in dem Beherbergungsbetrieb also auch noch eine Küche und ein Speiseraum vorgehalten werden müssen. Zumindest für das kleine Grundstück unseres Mandanten sollte deshalb festgesetzt werden, dass auch eine zweite Wohneinheit errichtet werden darf.</p> <p>3. Die Zulässigkeit von Gebäuden mit zukünftig zwei Vollgeschossen und einer Firsthöhe von 15 m wird dazu führen, dass auch südlich des Grundstückes unserer Mandantschaft ein großes und hohes Bauvorhaben entsteht. Das Grundstück unserer Mandantschaft wird dann im Norden und im Süden von sehr hohen, minimierend wirkenden Gebäuden flankiert sein. Hierdurch wird unserer Mandantschaft zukünftig auch die Ostsonne genommen werden und das Grundstück wird verschattet. Der hohe Baumbestand vor dem Haus unserer Mandantschaft an der Straße "Am Bad" führt schon jetzt im Süden und im Westen zu einer Verschattung des Grundstückes unserer Mandantschaft.</p> <p>Zukünftig wird das Grundstück und Gebäude unserer Mandantschaft somit von zwei Seiten "eingemauert" sein. Dieses verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot</p>	<p>Bis auf die aus der Abwägung übernommenen Größen, ist diese Stellungnahme gleichlautend mit der Stellungnahme vom 20.03.2015. Obwohl von einer damaligen Nutzfläche von 350 m² gesprochen wurde, die nachweislich falsch berechnet worden ist, werden die gleichen Schlüsse daraus gezogen.</p> <p>Das Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 ist überwiegend geprägt von Hotels, Pensionen und Wohnhäusern. Zielsetzung der Gemeinde ist, den gewerblichen Tourismus zu fördern. Diese Entwicklung ergibt sich sowohl aus dem Bestand als auch an die vorhandene Infrastruktur und Nähe zum Zentrum, was eine derartige geplante Nutzung rechtfertigt. Eine kleine Pension ist mit der o.g. Berechnung durchaus möglich.</p> <p>Auch wenn Baugrenzen festgesetzt sind, ist immer noch die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) zu beachten, die die Abstände zwischen den Gebäuden regelt. Je Höher ein Gebäude wird, desto mehr Abstand ist erforderlich. Im Bauordnungsrecht entfalten insbesondere die Abstandsflächenregelungen drittschützende Wirkung (§ 6 LBO). Die Abstandsflächenregelungen haben nämlich insbesondere den Zweck, das Nachbargrundstück vor einer Verschattung zu schützen und die Zufuhr mit Licht und Luft sicherzustellen.</p>

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 30.08.2015

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>4. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke insgesamt erhöht wird. Hiervon kann - aufgrund der Beschränkung der Art der baulichen Nutzung - unsere Mandantschaft als Grundstückseigentümer jedoch nicht profitieren. Sie trägt damit die Lasten für die Vorteile, die die Bebauungsplanänderung für die Nachbargrundstücke mit sich bringt. Das ist abwägungsfehlerhaft.</p> <p>Um die Lasten zumindest zu mindern und die Ausnutzbarkeit des Grundstücks unserer Mandantschaft zu erhöhen wird angeregt, die vordere Baugrenze in Richtung Südwesten bis auf die Höhe der Baugrenze des nördlich benachbarten Grundstückes zu erweitern und entsprechend die Grundflächenzahl auf 0,4 zu erhöhen, so wie sie auf den nördlichen Nachbargrundstücken ebenfalls festgeschrieben ist.</p> <p>Wir bitten, uns den fristgerechten Eingang der Stellungnahme zu bestätigen. Wir bitten des Weiteren darum, uns über das Abwägungsergebnis zu informieren und mitzuteilen, wann der Bebauungsplan in Kraft getreten ist.</p>	<p>Die bauliche Ausnutzbarkeit ist auch abhängig von der Größe des Grundstückes. Ein Bebauungsplan hat keinen Einfluss darauf, ob Grundstücke zusammengelegt werden können, um somit eine bessere Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen. Über das Eigentum kann die Gemeinde nicht verfügen. Trotzdem wird das Grundstück aufgewertet, weil durch die Erweiterung der Baugrenzen und eine mehr als Verdoppelung der GRZ von 0,15 auf 0,34, die bauliche Entwicklung stark vergrößert wird.</p> <p>Durch den prägenden Baumbestand ist eine Erweiterung der Baugrenze nicht möglich und die GRZ entspricht dem festgesetzten Baufeld.</p>

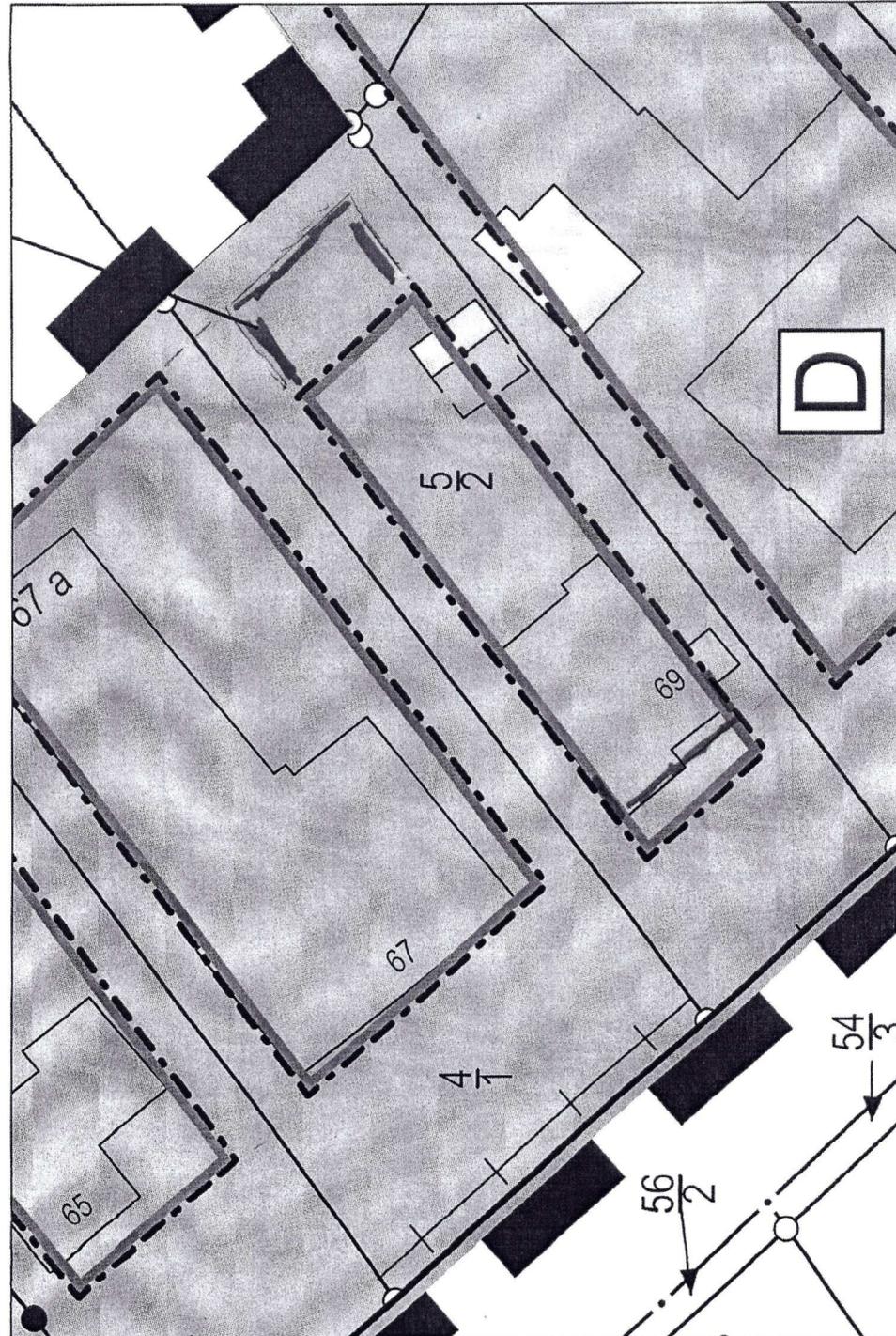
**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 30.08.2015

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>6. Einwender vom 28.06.2015</p> <p>Zur Planzeichnung ~ Teil A: Akzeptiere das Baufenster auf meinem Grundstück nicht so wie von Ihnen vorgeschlagen. Die hintere Begrenzung (Richtung Nordosten) will ich genauso in der Tiefe dargestellt haben wie es auf dem Nachbargrundstück "Im Bad 67, 67a" eingezeichnet wurde. Habe es im Anhang mit rotem Marker skizziert. Bezüglich des vorderen Bereichs (Richtung Straße) können Sie sich ebenfalls an diesem Nachbargrundstück orientieren. Macht aus meiner Sicht auch mehr Sinn, es ergäbe dann auch dort eine gemeinsame Flucht der Gebäude 63a, 65, 67 und dem meini- gen.</p>	<p>Die Baugrenzen werden im vorderen Bereich zurückgenommen und im hinteren Bereich erweitert.</p>
<p>Zum Text - Teil B .. 3. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO" Eine Abhängigkeit der Firsthöhe auf Basis OK Fahrbahn kann ich nicht akzeptieren, das macht meiner Meinung nach auch keinen Sinn weil das natürliche Umfeld dadurch überhaupt nicht genügend berücksichtigt wird. Der B-Plan 36 betrifft das Gebiet auf dem sich die heutigen Gebäude auf einem in Richtung Süden ansteigenden natürlich gewachsenen Dünenquertel befinden. Diese leichte Ansteigung macht den Charakter vom Bebauungsgebiet aus und trägt zu einer Auflockerung bei. Im Ortsteil Bad ist diese besondere Dünenlandschaft mit dem teilweisen Kiefernwald eines der "Markenzeichen" St, Peter-Ordings. Deutlich erkennbar ist die Höhe der Dünen am "Durchbruch" Alter Badweg im Bereich Kreisel. Eine Nivellierung nach oben - Einheitliche Firsthöhe der Gebäude - würde ein deutlich negatives Erscheinungsbild erzeugen und sehr viel vom ursprünglichem Landschaftsprofil zerstören. Es muss eine neue Ausgangsbasis für die Firsthöhe definiert werden. Zum Beispiel die OK Fußboden EG.-Wohnung der heutigen Gebäude ???</p>	<p>Die Gemeinde hat sich mit dem Thema lange beschäftigt und sieht keinen Anlass ihre Festsetzungen zu verändern. Durch die Festsetzung der Firsthöhe in Bezug auf die Straße wird auf dem Geländeverlauf der Straße Bezug genommen.</p>
<p>Zu den örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 LBO „3. Aufschüttungen, Abgrabungen" An dieser Stelle eine Anmerkung von mir, es betrifft speziell die Abgrabungen. Mir fehlt in diesem Absatz der Hinweis zur pflichtmäßigen und fachgerechten Absicherung der freigelegten Geländekante durch denjenigen der abgräbt. Kann Ihnen beispielhaft an meinen beiden Grundstückslängsseiten zeigen wie es aussieht wenn dieses nicht berücksichtigt wird. An beiden Seiten haben die benachbarten Hotels für ihre Zufahrten Gelände abgegraben und nicht abgesichert, in Folge bröckelt das Gelände von meinem Grundstück immer weiter ab. Bitte Sie, die angesprochenen Punkte zu berücksichtigen und entsprechend einzuarbeiten.</p>	<p>Hierfür ist die Bauaufsicht zuständig im Rahmen der Baugenehmigung. Unter den örtlichen Bauvorschriften Ziffer 3 wird darauf eingegangen.</p>

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde St. Peter-Ording

Datum: 30.08.2015



Anlage zur Stellungnahme Forstbehörde Seite 4 + 5 der Abwägung



**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde St. Peter-Ording**

Datum: 30.08.2015

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><u>Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Handwerkskammer Flensburg vom 24.06.2015 ➤ Nachbargemeinde Tating ➤ Nachbargemeinde Tümlauer Koog 	