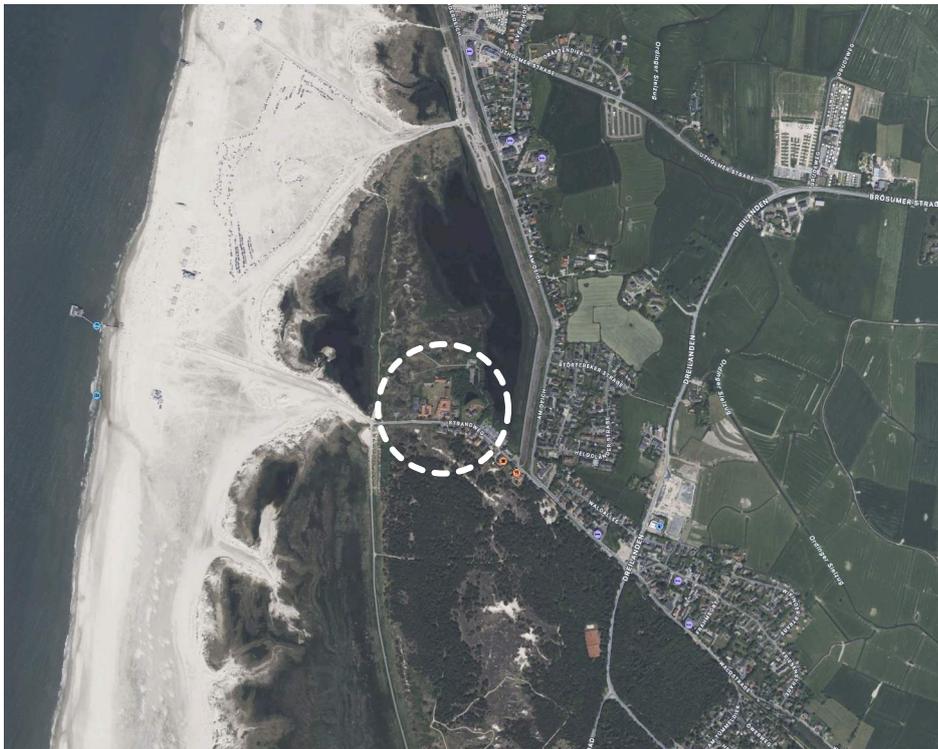


GEMEINDE ST. PETER-ORDING  
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 79  
„Seniorenwohnen am Strandweg“

Begründung zum Vorentwurf  
14.06.2024



Verfasserin im Auftrag der Gemeinde

**AC**  
**PLANER**  
**GRUPPE**

[www.ac-planergruppe.de](http://www.ac-planergruppe.de)

Bearbeitung:

Dipl.- Ing. Martin Stepany  
M.Sc. Alisa Tkachuk

Umweltbelange:

Inselgrün - Dipl.-Ing. Lars Rohde  
[www.inselgruen-sylt.de](http://www.inselgruen-sylt.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL.....</b>	<b>5</b>
<b>1 Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>5</b>
<b>2 Planungserfordernis / Planungsanlass.....</b>	<b>5</b>
<b>3 Planungsvoraussetzungen /Planungsgrundlagen.....</b>	<b>6</b>
3.1 Landesentwicklungsplan.....	6
3.2 Regionalplan.....	6
3.3 Flächennutzungsplan.....	7
3.4 Landschaftsrahmenplan.....	8
3.5 Landschaftsplan.....	8
3.6 Archäologisches Interessengebiet.....	9
3.7 Bestehendes Planungsrecht: Bebauungsplan Nr. 40.....	9
<b>4 Bestandsbeschreibung.....</b>	<b>10</b>
4.1 Nutzungen und Gebäudebestand.....	10
4.2 Vorhandene verkehrliche Erschließung.....	11
<b>5 Planerische Konzeption / Vorhabenbeschreibung.....</b>	<b>11</b>
<b>6 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrags.....</b>	<b>14</b>
<b>7 Fachgutachten.....</b>	<b>14</b>
7.1 Verkehr.....	14
7.2 Immissionsschutz.....	15
7.3 Artenschutz.....	15
<b>8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....</b>	<b>16</b>
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	16
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
8.3 Bauweise.....	17
8.4 Hochwasserschutzmaßnahmen.....	17
<b>9 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen.....</b>	<b>18</b>
9.1 Begründung von Stellplatzanlagen.....	18
9.2 Dachbegrünung.....	18
9.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Private Grünflächen.....	18
9.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	19

<b>10</b>	<b>Begründung der gestalterischen Festsetzungen.....</b>	<b>19</b>
10.1	Dächer und Fassaden.....	19
10.2	Einfriedigung.....	19
10.3	Werbeanlagen.....	20
10.4	Ordnungswidrigkeiten.....	20
<b>11</b>	<b>Abwägung.....</b>	<b>20</b>
11.1	Abweichung von raumordnerischen Grundsätzen.....	20
<b>12</b>	<b>Verkehr und Erschließung.....</b>	<b>20</b>
<b>13</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>21</b>
<b>14</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>21</b>
<b>15</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise.....</b>	<b>21</b>
15.1	Geschützte Biotope.....	21
15.2	Archäologische Kulturdenkmale.....	21
15.3	Waldflächen.....	22
15.4	Planzenlisten.....	22
15.5	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	22
<b>TEIL II - UMWELTBELANGE.....</b>		<b>22</b>

#### TEIL II - ANLAGEN

- A) Verkehrliche Untersuchung "Hotel Strandweg 32", LK Argus, 12. Sept. 2019
- B) Schalltechnische Untersuchung "Hotel" (Lärmkontor, 13. Sept. 2019)
- C) Fachbeitrag zum Artenschutz (Biologenbüro GGV, 18. Juli 2019)

## TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

### 1 Räumlicher Geltungsbereich

Im nordwestlichen Teil der Gemeinde St. Peter-Ording. Es umfasst ca. 1,9 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden, Osten und Süden durch den Strandweg,
- im Westen durch das Flurstück 142.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.79 der Gemeinde St. Peter-Ording umfasst das Flurstück 37/11.

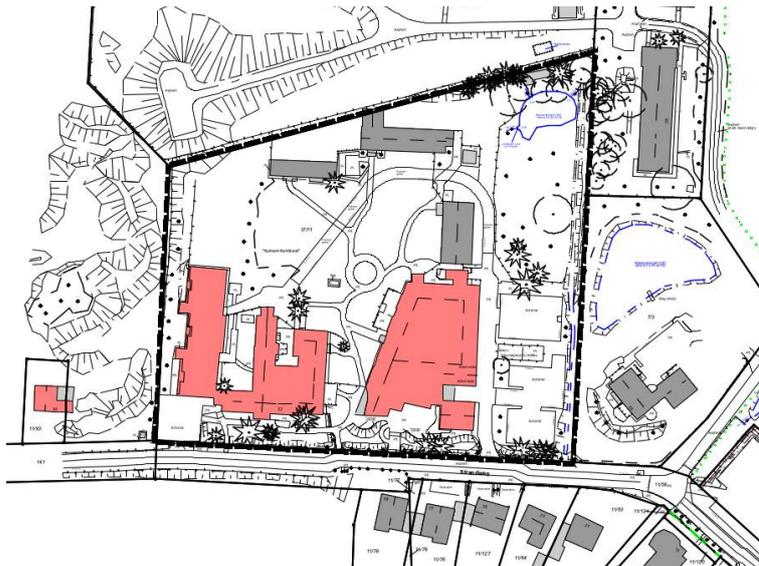


Abb.: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 79

### 2 Planungserfordernis / Planungsanlass

Das Plangebiet befindet sich mit dem Grundstück des ehemaligen Kurheims Köhlbrand (Strandweg 32) im Dünenvorland des Ortsteils Ording der Gemeinde St. Peter-Ording, in unmittelbarer Nähe zum Strand.

Das Grundstück am Strandweg 32 wurde im Jahr 1908 an den Verein Köhlbrand übereignet und auf dem Gelände wenige Jahre später das erste Kinderkurheim als Erholungsheim für Hamburger Kinder eröffnet. Während der Weltkriege wurden die Räumlichkeiten als Lazarett und danach als Teil eines Krankenhauses genutzt. Zwischen 1973 und 2011 wurde auf dem Grundstück ein Mutter-Kind-Kurheim betrieben, welches letztlich aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben wurde. Seit Mitte 2017 gibt es für einen Teil der bis dahin leerstehenden Gebäude eine Zwischennutzung durch eine Kita. Seit dem 1. Jahresquartal 2018 nutzt das Deutsche Rote Kreuz ebenfalls einen Teil des Bestandes.

Seit Aufgabe des Kurheims im Jahr 2011 wird nach einer Nachnutzung für die Fläche gesucht. Nachdem mehrere Versuche, eine neue Nutzung zu etablieren, gescheitert sind, ist das aktuelle Planungsziel die Nachnutzung des Grundstücks durch eine seniorengerechten Wohnanlage.

Mit dem Projekt werden städtebauliche Ziele der Gemeinde, wie die Schaffung von neuen Dauerwohnungen, sowie Ziele der Daseinsvorsorge wie ein umfassendes Angebot an barrierefreien und barrierearmen Wohnungen, die den Verbleib der älteren Bevölkerungsgruppen am Standort sichern und auch gleichzeitig neue Einwohner des Ortes etablieren, verfolgt.

Der Bauausschuss der Gemeinde St. Peter-Ording hatte in seiner Sitzung am 26.04.2018 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) Nr. 79 für das Gebiet des ehemaligen Kurheims "Köhlbrand" am Strandweg in der Gemeinde St. Peter-Ording beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 23.05.2018 öffentlich bekannt gemacht. Planungsziel war damals die Nachnutzung des Grundstücks des ehemaligen Kurheims Köhlbrand durch einen Hotelneubau. Dazu wurde das Bauleitplanverfahren auf der Grundlage eines entsprechenden Vorhaben- und Erschließungsplans und mit Begleitung von diversen Fachplanungen und Fachgutachten bis zum Entwurf vorgebracht. Auf diesem Stand wurde das Verfahren v.a. aufgrund verkehrlicher Probleme angehalten und hat seitdem geruht.

Nun ist für das Plangebiet ein neues Konzept entwickelt worden, welches auf eine speziell auf Senioren ausgerichtete Wohnbebauung zu Dauerwohnzwecken abzielt. Damit ist keine touristische Ausrichtung der Liegenschaft mehr vorgesehen. Der Vorhabenträger hat mit diesem neuen Konzept den Antrag auf Einleitung einer Bauleitplanung gestellt, wozu der Bauausschuss am 19.02.2024 den Einleitungsbeschluss gefasst hat.

Das der Bauleitplanung zugrunde liegende Konzept hat sich gegenüber dem bisherigen Verfahren also deutlich geändert. Deshalb ist der Aufstellungsbeschluss auf der Grundlage des aktuellen Konzeptes neu gefasst werden. Damit verbleibt es bei der Nummerierung des Plangebietes (VBP Nr. 79); die Bezeichnung wird aber geändert zu "Seniorenwohnen am Strandweg". Damit wird nach innen und außen klargestellt, dass es sich um die Planung für ein neues Konzept handelt.

Der Bebauungsplan soll weiterhin als vorhabenbezogener Bebauungsplan inklusive eines Durchführungsvertrags gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Zudem soll auch wie bisher das Verfahren nach § 13a BauGB (BP der Innenentwicklung) angewendet werden. Hier gelten vereinfachte Verfahrensregelungen, zu denen gemäß Abs. 2 des Gesetzes i. V. m. § 13 BauGB der Verzicht auf die Umweltprüfung, bzw. den Umweltbericht gehören; Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der Planung erfolgt. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange soll nicht verzichtet werden..

### **3 Planungsvoraussetzungen /Planungsgrundlagen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan**

Die Gemeinde St. Peter-Ording wird als ländlicher Zentralort dargestellt. Zudem befinden sich die Gemeinde und damit auch das Vorhabengebiet innerhalb des Schwerpunktraums für Tourismus und Erholung. In diesen Schwerpunkträumen soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.

Als raumordnerischer Grundsatz wird genannt, dass *"hochwertige Standorte, insbesondere in direkter Strand-, Wasser- oder Promenadenlage, für die die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird, zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und -angeboten vorbehalten bleiben sollen"*.

Raumordnerische Grundsätze sind -anders als raumordnerische Ziele- der gemeindlichen Abwägung zugänglich (s. Kap. 11 dieser Begründung).

#### **3.2 Regionalplan**

Dem Regionalplan gemäß befinden sich die Gemeinde und damit auch das Vorhabengebiet innerhalb des Ordnungsraums für Tourismus und Erholung. In diesem sind Entwicklungsmöglich-

keiten in einem angemessenen Rahmen gegeben. Im Vordergrund stehen die Qualitäts- und Strukturverbesserung des touristischen Angebots. Nördlich, südlich und westlich angrenzend an das Vorhabengebiet befindet sich ein Vorranggebiet für Naturschutz.

St. Peter-Ording wird des Weiteren als ländlicher Zentralort eingestuft und ist damit, wie andere zentrale Orte, ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Dafür sind eine vorausschauende Bodenvorratspolitik sowie eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen notwendig



Abb.: Ausschnitt Regionalplan, Planungsraum V (2005)

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde St. Peter-Ording stellt für das Vorhabengebiet eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Kur“ dar. Außerdem wird eine Fläche für Wald dargestellt. Der Strandweg wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur“ generalisiert und als Fußweg gekennzeichnet.

Nördlich grenzt eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Bund“ an. Darauf wird eine Wetterstation dargestellt. Daran schließen sich Dünen an. Die Dünen liegen im Nationalpark FFH-Gebiet Nationalpark S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete 0916-391 sowie dem Vogelschutz- und Ramsargebiet 0916-491. Das Vorhabengebiet ist im Norden, Westen und teilweise im Süden von einem geschützten Biotop nach § 25 LNatSchG umgeben.

Nordöstlich grenzt ebenfalls das Sondergebiet „Bund“ an sowie östlich des Vorhabengebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und eine Wohnbaufläche. Weiter östlich des Vorhabengebietes liegen Dünen, eine Wasserfläche sowie ebenfalls das FFH-Gebiet 0916-391, das Vogelschutz- und Ramsargebiet 0916-491 sowie das nach § 25 LNatSchG geschützte Biotop. Südlich des Plangebietes befinden sich Wohnbau-



Abb.: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sankt Peter-Ording mit Kennzeichnung des Plangeltungsbereichs

flächen sowie Dünen und Flächen für Wald.

Etwas weiter südöstlich vom Grundstück gelegen, wird eine Fläche für ruhenden Verkehr abgebildet. Westlich des Vorhabengebietes werden Dünen, Vorland sowie im weiteren Umgriff eine Sandbank mit einem Strandsegel- und Kitebuggygebiet dargestellt. Im Südwesten wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Yachthafen“ abgebildet. Für die westlich und südwestlich an das Sondergebiet „Kur“ angrenzenden Flächen wird das FFH-Gebiet Dünen St. Peter DE-1617-301 nachrichtlich übernommen.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Plangebietes VBP Nr. 79 wird gemäß § 13a BauG durch eine Berichtigung vorgenommen.

### 3.4 Landschaftsrahmenplan

Nach dem Landschaftsrahmenplan 2020 ragt das Plangebiet in mehrere Schutzgebiet hinein, die sämtlich übereinanderliegen. Es sind dies:

- UNESCO Biosphärenreservat gemäß Man and the Biosphere (MAB)
- Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Verbundachse und Schwerpunktbereich)
- Gesetzlich geschützter Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG größer 20 Hektar
- Europäisches Netz Natura 2000 gemäß § 32 BNatSchG i.V.m. § 23 LNatSchG - Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet).

Das Plangebiet selbst ist von diesen Schutzgebieten ausgenommen.

### 3.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Sankt Peter-Ording, festgestellt am 18. November 2001, macht folgende Aussagen zu dem Plangebiet bzw. dessen Umgebung:

- für das Plangebiet und direkte Umgebung: Bestehende Bauflächen
- für die sonstige Umgebung: Grenze des Nationalparks
- nördlich des Plangebiets: Bereiche, in den die Wasserstandsregelung vorrangig den Zielen des Natuschutzes dienen soll
- für den Strandweg: geplanter Rad-/ Fußweg.



Abb.: Ausschnitt des Landschaftsplanes der Gemeinde Sankt Peter-Ording

### 3.6 Archäologisches Interessengebiet

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb eines archäologischen Interessengebietes, welches sich über einen Großteil des küstenseitigen Gemeindegebietes von St. Peter-Ording erstreckt. Das Grundstück des ehemaligen Kurheims Köhlbrand liegt dabei im Dünenbereich – in dieser bevorzugten Siedlungslage können Einzelfunde und Siedlungs- wie Bestattungsplätze aller archäologisch interessanten Epochen angetroffen werden.

### 3.7 Bestehendes Planungsrecht: Bebauungsplan Nr. 40

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 40 „Für den Bereich beidseitig des Strandweges von der Deichüberfahrt in Richtung See, einschließlich Gelände des Yachtclubs“. Der Bebauungsplan Nr. 40 ist am 08.01.1989 in Kraft getreten. Ein erstes Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 40 wurde begonnen, allerdings nicht beendet. Die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 beinhaltet die Änderung eines westlich des Plangebiets gelegenen Grundstücks.

Folgende Festsetzungen gelten für das Plangebiet:

Das Flurstück 37/11 wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur“ festgesetzt. Zulässig sind Kur-, Erholungs- und Ferienheime, Sanatorien, sowie Folgeeinrichtungen, die für den Betrieb der Heime oder der Sanatorien notwendig sind. Ausnahmsweise sind Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. Betreiber, Personalunterkünfte sowie kleine Büroräume für den Heimbetrieb zulässig.

Lediglich für das Grundstück des ehemaligen Kurheims Köhlbrand werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Als Maß der baulichen Nutzung werden eine GRZ von 0,12, eine GFZ von 0,20 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Bebauung ist in offener Bauweise anzulegen.



Abb.: Ausschnitt des rechtswirksamen  
Bebauungsplans Nr. 40

Ab mittlerer Höhe des dem Grundstück zugeordneten Erschließungselementes ist bei 1-Geschossigkeit eine Firsthöhe von max. 10,00 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird bei 1-Geschossigkeit mit max. 3,0 m festgesetzt. Die Fußböden erdgeschossiger Wohn- bzw. Aufenthaltsräume müssen 5,60 m über NN liegen. Die sichtbare Sockelhöhe dieser Gebäude darf 0,60 m nicht überschreiten (warftähnliche Aufschüttung). Eine Überschreitung der Baugrenzen ist durch Balkone, Loggien, Erker und Veranden bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

Des Weiteren sind Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen zu beachten. Es werden Regelungen zum Dach, zu Außenmauern und zu Anpflanzungen getroffen.

Der derzeitige Bestand von baulichen Anlagen im Sondergebiet „Kur“, inklusive der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Wege, etc., überschreitet das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie die zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ. Die GFZ der Bestandsgebäude überschreitet ebenfalls die festgesetzte maximal zulässige GFZ.

Im östlichen Bereich des Sondergebietes „Kur“ befindet sich eine Fläche mit einem Erhaltungsgebot für Bäume. Ziel dieser Festsetzung ist die Sicherung des Grünbestandes sowie die Strukturierung der Parkflächen.

## 4 Bestandsbeschreibung

Die Gemeinde Sankt Peter-Ording gliedert sich in vier Ortsteile – Ording, Bad, Dorf, Böhl – die in Form eines Siedlungsbandes entlang der Küste von Norden nach Süden verlaufen.

Das Vorhabengebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Ording, weitgehend umgeben von Dünenvorland mit Nähe zum Strand. Wesentliches siedlungsstrukturelles Merkmal des Ortsteils Ording ist der Landesschutzdeich, der die Schutzfunktion für den nördlichen Bereich des Ortsteils übernimmt. Der Hauptsiedlungsbereich von Ording orientiert sich am Verlauf des Deiches. Lediglich das Vorhabengrundstück sowie die Nachbargrundstücke entlang des Strandweges und ein Parkplatz liegen vor dem Landesschutzdeich und nehmen damit eine Sonderstellung innerhalb des Siedlungsgefüges ein. Umgebend erstreckt sich das Dünenvorland mit mehreren Binnengewässern und Waldflächen. Eine Trennwirkung zum weiteren Siedlungsgefüge nimmt der ebenfalls östlich des Vorhabengebietes gelegene Deich ein.

Entlang des Strandweges befinden sich südlich des Vorhabengebietes mehrere ein- bis zweigeschossige Gebäude, die aktuell dem Ferienwohnen dienen. Im Bereich des südöstlich gelegenen, öffentlichen Parkplatzes befinden sich neben zweigeschossigen auch dreigeschossige Gebäude, welche ebenfalls dem Ferienwohnen dienen.

Nördlich des Vorhabengebietes befindet sich eine Wetterstation des Deutschen Wetterdienstes. Das eingeschossige Gebäude liegt erhöht auf einem Dünenhügel, sodass ein „Rundumblick“ über die Umgebung erfolgen kann. Dieser ist allerdings bereits durch den Baumbestand an der nordöstlichen Grenze des Vorhabengrundstücks eingeschränkt. Auf einer künstlich angelegten Warft liegt östlich des Plangebietes ein zweigeschossiges Gebäude für Ferienwohnen mit einer ausgedehnten Garten- und Wasseranlage.

Westlich des Vorhabengrundstücks befindet sich eine eingeschossige, aufgeständerte Strandsechelschule bzw. ein Yachtclub. Es folgt der Übergang zum Strand und zur Nordsee. Der Sandstrand von St. Peter-Ording beginnt am westlichen Ende des Strandweges in ca. 180 m Entfernung vom Vorhabengebiet. Der Strand bildet an dieser Stelle eine Art Trichter aus, der sich zur Nordsee hin verbreitert und von Ausläufern der Dünenlandschaft (Dünenvorland) geprägt ist.

### 4.1 Nutzungen und Gebäudebestand

Auf dem Grundstück des ehemaligen Kurheims Köhlbrand befindet sich derzeit noch ein Gebäudekomplex mit Beherbergungscharakter bestehend aus mehreren ein- bis zweigeschossigen Gebäuden bzw. eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss. Nur in wenigen Teilbereichen ist eine Unterkellerung vorhanden. Im Wesentlichen ist die äußere Gestaltung der Gebäude in ortstypischem Mauerwerk mit vornehmlich Außentüren und -fenstern aus Holz gehalten. Als Dachform ist vorrangig das Satteldach ausgebildet, gefolgt von Flachdächern und einem Zelt-dach. Die Anlage setzt sich aus Verwaltungs- und Büroräumen, Gästezimmern, Küchentrakt, Speisesälen, Gemeinschaftsräumen und medizinischen Therapieräumlichkeiten zusammen. Die Kur-einrichtung Köhlbrand war auf eine Kapazität von 201 Patienten ausgelegt. Diese Nutzung wurde 2011 aufgegeben.

Die ursprüngliche Bebauung wurde nach und nach vollständig durch Neubauten ersetzt bzw. erweitert. Der heutige bauliche Bestand stammt größtenteils aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts.

Das Plangebiet des ehemaligen Kurheims Köhlbrand verfügt über eine große Außenanlage mit einem Spielbereich. Wege und Terrassen sind mit Verbundpflaster sowie mit Rasengittersteinen belegt. Neben Rasenflächen existieren einzelne Anpflanzungen, Büsche und Bäume.

Auf dem Grundstück des ehemaligen Kurheims Köhlbrand befinden sich mehrere Pkw-Stellplatzanlagen. Für die Kurgäste standen eine größere Pkw-Stellplatzanlage im südöstlichen Grundstücksbereich und ein kleinerer Parkplatz im Südwesten zur Verfügung. Der Untergrund beider Pkw-Stellplatzanlagen ist teilversiegelt. Mitarbeiterparkplätze waren im nordöstlichen Bereich angeordnet.

Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks befindet sich des Weiteren eine eingezäunte Fläche mit Baumbestand. Gemäß Forstbehörde handelt es sich um eine Fläche mit Waldeigenschaft. Innerhalb dieser Fläche befindet sich ein kleiner, künstlich angelegter, mit Folie unterzogener Teich, welcher möglicherweise als Löschwasserteich fungierte.

#### **4.2 Vorhandene verkehrliche Erschließung**

Innerhalb der Gemeinde St. Peter-Ording ist das Vorhabengrundstück über den Strandweg erschlossen. Der Straßenabschnitt des Strandweges vom öffentlichen Parkplatz bis zum Strand ist ein verkehrsberuhigter Bereich.

Das Grundstück am Strandweg 32 ist über mehrere Zuwegungen für Fußgänger und Zufahrten vom Strandweg erschlossen. Im südöstlichen sowie im südwestlichen Grundstücksbereich befinden sich Pkw-Stellplatzanlagen. Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks befanden sich darüber hinaus Mitarbeiterstellplätze. Die Pkw-Stellplätze liegen allerdings aufgrund fehlender Nutzung brach.

Der Ortsbus L 1084 ermöglicht mit Tagfahrten im einstündigen Takt im Sommer sowie im ein- bis zweistündigen Takt im Winter die Erkundung von St. Peter-Ording. Der Bus hält in jedem Ortsteil. Die Bushaltestelle Strandweg/Strand befindet sich ca. 430 m vom Plangebiet entfernt.

### **5 Planerische Konzeption / Vorhabenbeschreibung**

#### Städtebauliches Konzept

Auf dem Gelände des ehemaligen Kurheimes Köhlbrand soll ein seniorenrechtliches Wohnquartier mit angegliederter Tagespflege realisiert werden.

Die Neuausrichtung des Quartiers hat das Ziel, das brachliegende Grundstück zu revitalisieren und mit dem breiten Angebot für altengerechtes Wohnen mit angegliederter Tagespflege einen Mehrwert für die Gemeinde St. Peter Ording zu erzielen.

Es ist vorgesehen, den aktuell vorhandenen und schon mehrere Jahre ungenutzten baulichen Bestand zurückzubauen. Entsprechende Prüfungen des Altbaubestands haben gezeigt, dass die Bausubstanz einen erheblichen Sanierungsbedarf hat, der wirtschaftlich nicht behoben werden kann. Zudem sind die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen für die vorgesehene Nutzung nicht sinnvoll umzunutzen. Aus diesem Grund hat die Vorhabenträgerin entschieden, die Altsubstanz zurückzubauen und das geplante Vorhaben vollumfänglich durch Neubauten zu realisieren.

Die Planung sieht die Gliederung der Baukörper in fünf Bauteile vor. Entlang des Strandweges soll ein L-förmiges Gebäude als Eingangsgebäude (Hauptgebäude) platziert werden, welches im Erdgeschoss eine durchgehende Straßenfront aufweist und in den oberen 1,5 Geschossen die Struktur der Punkthäuser aufnimmt. Die anderen vier Gebäude sollen sich in eine zu entwickelnde Dünenlandschaft einbetten, sodass das Grundstück mit seiner Gestaltung wieder Teil der Dünenlandschaft wird.

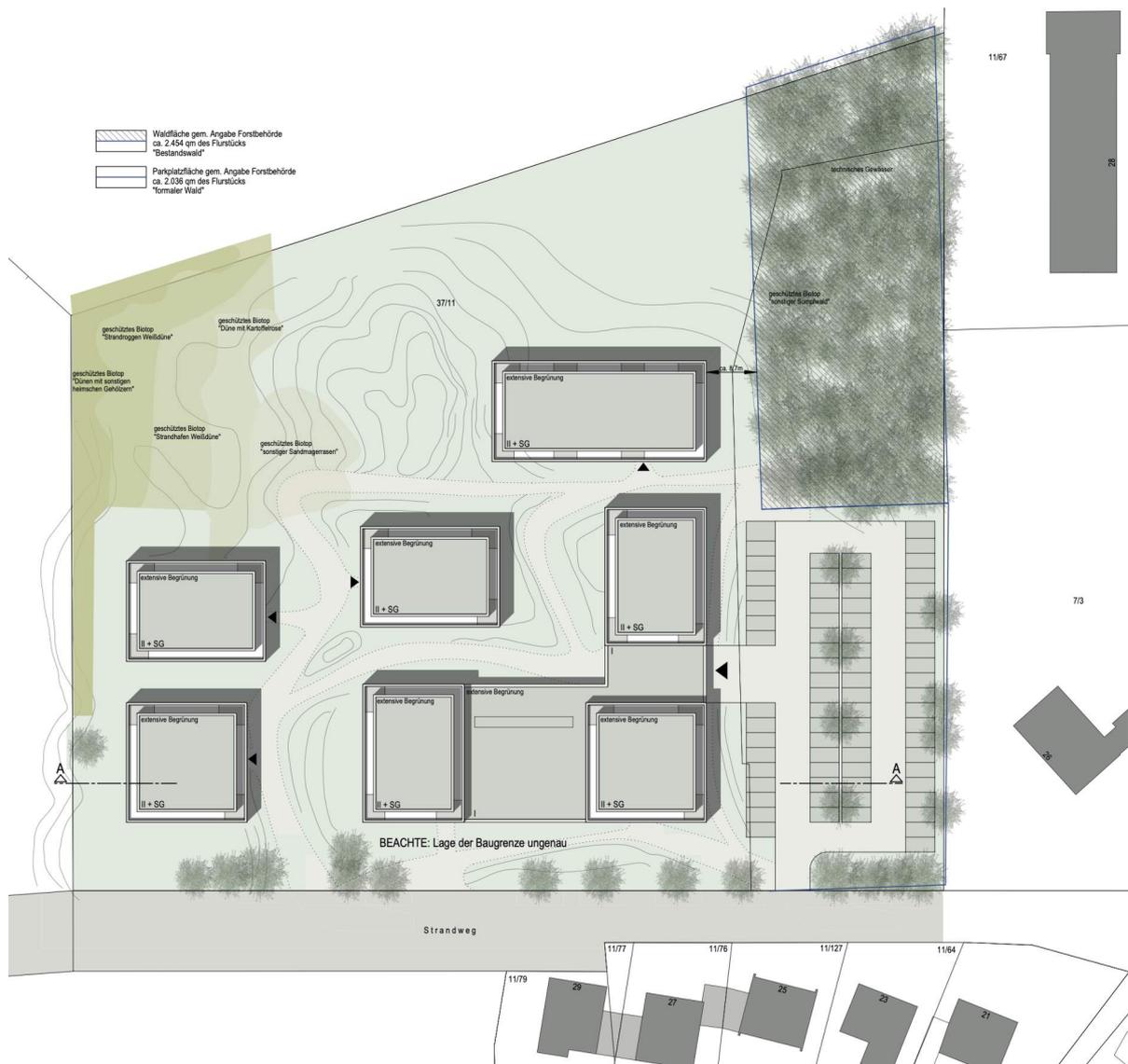


Abb.: Vorhaben- und Erschließungsplan, Lageplan Städtebauliches Konzept (Volquardsen Architekten, Juni 2024)

Geplant ist eine Bauweise ohne Kellergeschosse in einer 2,5-geschossigen Höhe als Staffelgeschoss mit Flachdächern. Die Gebäude werden eine Höhe zwischen 10,10 und 11,40 m haben.

Mit einer Größe von ca. 3.900 qm Grundfläche wird eine GRZ von ca. 0,27 angestrebt, die den jetzigen Bestandsgebäuden entspricht. Angelehnt an die umliegende Wohnbebauung ist jedoch geplant, die Gebäude so vereinzelt zu konzipieren, dass sie städtebaulich harmonisch in die Umgebung eingefügt sind.

Im Hauptgebäude mit einem vorgelagerten Parkplatz, der dem Standort des bisherigen Parkplatzes entspricht, befinden sich Gemeinschafts- und Verwaltungsflächen. Dort sollen Räume für die Verwaltung und Versorgung (Büros, Gemeinschaftsräume, Küche und Speiseräume sowie Wellnessbereiche) angeordnet werden, was in der Ausformulierung des Entwurfes weiter konkretisiert werden wird. Ebenso ist dort ein ca. 270 qm großer Bereich für die Angliederung einer Tagespflege angedacht. Die darüber liegenden 1,5 Geschosse sind für die Anordnung von Wohnungen vorgesehen.

Insgesamt sind ca. 80 Wohnungen (derzeitiger Planungsstand) mit Größen von 50-90 qm auf 2,5 Geschossen. Die Wohnungen sollen barrierearm und teilweise barrierefrei ausgebildet sein. Jedes Gebäude wird einen Fahrstuhl für die barrierefreie Erreichbarkeit der Geschosse erhalten.

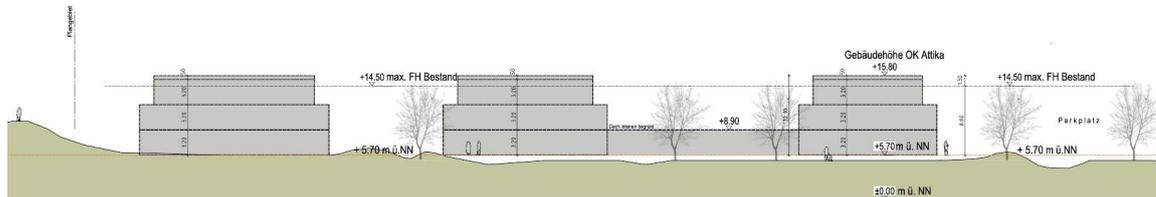


Abb.: Vorhaben- und Erschließungsplan, Geländeschnitt vom Strandweg aus (Volquardsen Architekten, Juni 2024)

Die Wohnungen sind als Erstwohnsitze zur Miete angedacht. Die Tagespflege soll ausgegliedert an einen geeigneten Träger verpachtet werden und in einem bestimmten Rahmen auch von Personen genutzt werden können, die nicht in der Anlage wohnen.

Im nördlichen Grundstücksbereich wird eine Technikzentrale angeordnet werden, die alle Gebäude gleichermaßen mit Heizung und Wasser versorgt. Geplant ist ein nachhaltiges und energieautarkes Konzept für die gesamte Anlage.

Die Gebäude sind weitestgehend in einer Holz-Hybridbauweise geplant, die Fassaden mit Materialien wie Holz, Glas und Klinker angedacht und im weiteren Verlauf des Projektes im Detail zu entwickeln.

Auf eine nachhaltige Konzeption und eine hohe Lebensdauer der verwendeten Materialien wird Wert gelegt.

#### Freiraumplanerisches Konzept / Natur und Landschaft

Von wesentlicher Bedeutung sind die Berücksichtigung des Küsten- und Hochwasserschutzes, die Einbeziehung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Beachtung der angrenzenden Nutzungen. Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des Dünenvorlandes. Die sensible Landschaft im Umfeld des Vorhabengebietes steht weitestgehend unter Naturschutz; der Erhalt und die Sicherung der Funktionsfähigkeit sind daher zu gewährleisten, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich zwei unter Schutz stehende Biotope, die im Bebauungsplan gesichert werden sollen. Die Freiflächen des Grundstücks sollen nach dem Motiv der Dünenlandschaft gestaltet werden und eine ansprechende Ausstattung erhalten.

#### Erschließung und Mobilitätskonzept

Die Zufahrt zum Gelände erfolgt im Südosten des Grundstücks vom Strandweg aus. Dort -im Bereich der bereits heute bestehenden Stellplatzanlage - sind auch zukünftig die erforderlichen Kfz-Stellplätze vorgesehen. Aufgrund der Tatsache, dass im Plangebiet nur Dauerwohnungen für Senioren vorgesehen sind, kann die Anzahl der Stellplätze gegenüber der Stellplatzsatzung reduziert werden; vorgesehen sind 80 Stellplätze das entspricht einem Stellplatzschlüssel von 1:1.

Im zukünftigen Quartier werden den jeweiligen Gebäuden attraktive Fahrradstellplatzanlagen zugeordnet.

## 6 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrags

Zwingender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der dazugehörige Durchführungsvertrag.

Hier sind über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinausgehende Regelungen zu treffen, die eine gesicherte Erschließung sowie die Vorgaben für die vorgesehene Nutzung und deren dauerhafte Sicherung gewährleisten sollen.

Im Durchführungsvertrag werden u.a. folgende Aspekte geregelt:

- Vertragsgebiet und Nachweis der Eigentumsverhältnisse
- Beschreibung des Vorhabens (Nutzungen und Größenordnungen)
- Durchführungsverpflichtung (Fristen, Architektonische Gestaltung, Erschließung)
- Kostenübernahme für Planungs- / Herstellungskosten;
- Instrumente zur Sicherung der Dauerwohnnutzung (z.B. Baulasterklärungen, beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde; Grundbucheintragung, Vertragsstrafen etc.)
- Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit
- Rechtsnachfolge und sonstige formale Regelungen.
- 

## 7 Fachgutachten

### 7.1 Verkehr

Im Rahmen der vorangegangenen, dann aber eingestellten Überlegungen für ein Hotelprojekt wurde eine verkehrliche Stellungnahme (LK Argus, Sept. 2019) erstellt, um die Kapazität der Erschließung entlang der Straße Strandweg zu analysieren.

*Zusammenfassend wurde dort analysiert, dass "... die ermittelten Kfz-Verkehrsmengen im Bestand deutlich unter dem für Mischverkehrsflächen in der RAS 06 als kritische Größe angegebenen Wert von 150 Kfz je Stunde im Querschnitt liegen. ... Es zeigt sich trotz der hohen Fuß- und Radverkehrsmengen ein insgesamt sehr harmonischen Verkehrsablauf im Strandweg. Die Fahrzeugführer fahren sehr langsam und berücksichtigen das Schutzbedürfnis der schwächeren Verkehrsteilnehmer. Gefährdungslagen des Fuß- und Radverkehrs sowie Behinderungen des und / oder durch Gegenverkehr wurden nicht festgestellt.*

*Die Ausbauform als Mischverkehrsfläche ist in Kombination mit der Ausweisung des Strandweges als Verkehrsberuhigter Bereich mit den erhobenen Verkehrsstärken des Fuß-, Rad- und Kfz-Verkehrs im Strandweg vereinbar. Zu Fuß gehende und Rad fahrende sind deutlich in der Überzahl."*

Für die damals vorgesehene und beurteilte Nutzung als Hotel mit 120 Zimmern wurde festgestellt, dass " ... ein Ausbau des Strandweges aus verkehrlicher Sicht nicht erforderlich ist. Die Zuwegung zum Strand wird durch die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens nicht eingeschränkt. Es bestehen für den Strandweg bezüglich der Verkehrssicherheit und der Abwicklung des Verkehrs für alle Verkehrsteilnehmenden – auch unter Berücksichtigung des für das Hotel prognostizierten Neuverkehrs – keine Bedenken. Diese Auffassung wurde bei einem Vor-Ort-Termin auch von den anwesenden Vertretern der Verkehrsabteilung des Kreises Nordfriesland und der Polizei geteilt."

Für das aktuelle Vorhaben wird davon ausgegangen, dass es deutlich weniger Verkehrsaufkommen verursachen wird als das ehemals vorgesehene Hotelprojekt. Eine weitergehende Untersuchung bzw. etwaige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 7.2 Immissionsschutz

Im Rahmen der vorangegangenen, dann aber eingestellten Überlegungen für ein Hotelprojekt wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Lärmkontor, Sept. 2019) erstellt, um die Geräuschauswirkungen durch die geplante Nutzung des Hotels auf die schutzwürdige Nachbarschaft zu ermitteln und die Verkehrslärmänderungen auf der öffentlichen Straße zu untersuchen.

Die Berechnungsergebnisse der Untersuchung zeigen auf, dass im Tagzeitraum wie auch im Nachtzeitraum die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den benachbarten Wohngebäuden sicher eingehalten werden.

Die Berechnungen zum Verkehrslärm zeigen, dass die Beurteilungspegel im Planfall sich im Vergleich zum Nullfall um bis zu 3 dB erhöhen, wobei die Grenzwerte der 16. BImSchV /2/ für reine und allgemeine Wohngebiete jedoch eingehalten werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 werden durch den Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 /3/ für Mischgebiete sicher eingehalten.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass " ... aus schallschutzfachlicher Sicht die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 79 als Sondergebiet verträglich und das geplante Dünenhotel im Strandweg genehmigungsfähig ist".

Für das aktuelle Vorhaben wird davon ausgegangen, dass es deutlich weniger Lärm verursachen wird als das ehemals vorgesehene Hotelprojekt. Die für die vorgesehene Nutzung geltenden Grenz- bzw. Orientierungswerte können sicher eingehalten werden; eine weitergehende Untersuchung bzw. etwaige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 7.3 Artenschutz

Im Rahmen der vorangegangenen, dann aber eingestellten Überlegungen für ein Hotelprojekt wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz (Biologenbüro GGV, Juli 2019) erstellt, in dem eine faunistische Untersuchung und ergänzende Potenzialabschätzung durchgeführt wurde. Näher betrachtet wurden gemäß den rechtlichen Anforderungen europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Es erfolgte eine Überprüfung möglicher zu erwartender Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben.

Es wurden 27 Arten Brutvögel und Nahrungsgäste, vier Fledermausarten, eine Reptilienart und drei Amphibienarten nachgewiesen, darunter sind artenschutzrechtlich relevante Arten. Verbotstatbestände sind vermeidbar, wenn Eingriffsfristen eingehalten, sowie Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Hierzu werden konkrete Angaben gemacht.

Die Aussagen des Fachbeitrags haben weiterhin Gültigkeit; die genannten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden bei der aktuellen Planung berücksichtigt.

## **8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB als "Seniorenwohnen" festgesetzt.

Danach sind im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Gebäude mit insgesamt ca. 80 Wohnungen zulässig für Personen, die in der Gemeinde Sankt Peter-Ording ihren Hauptwohnsitz bzw. Lebensmittelpunkt haben.

Weiterhin sind Räume für die Versorgung und Verpflegung (Verwaltung, Küche, Speise- und Aufenthaltsräume, Sport-, Spiel- und Wellnessräume, Betriebe für die medizinische Versorgung sowie für die häusliche Pflege und eine Tagespflegeeinrichtung für Hausbewohner und Bürger aus dem örtlichen Nahbereich) zulässig.

Die zulässigen Nutzungen sind durch entsprechende Instrumente langfristig zu sichern.

Durch die konkrete Festsetzung der geplanten Nutzung "Seniorenwohnen" wird sichergestellt, dass auch nur diese beabsichtigte Nutzung mit den ihr dienenden Funktionen ausgeübt werden kann. Aus diesem Grund ist auf die Festsetzung eines Wohngebietes nach §§ 3 ff Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugunsten der konkreten Nutzungsfestlegung verzichtet worden. Die allgemeine Festlegung eines Baugebiets auf der Grundlage der BauNVO hätte nämlich zur Erreichung des Planungsziels den Ausschluss der allermeisten der nach BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfordert. Dies wiederum würde zu einer unzulässigen "Verstümmelung" des jeweiligen Zulässigkeitskatalogs führen. Aus diesem Grund ist die o.g. Festsetzung gewählt worden.

Um darüber hinaus sicherzustellen, dass nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten und im Durchführungsvertrag vereinbarten Maßnahmen durchgeführt werden dürfen, wird gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass in dem räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl**

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, die sich aus dem konkreten Vorhabenbezug ergibt. Diese Größenordnung liegt innerhalb der Spanne der in der Baunutzungsverordnung BauNVO für ein Wohngebiet vorgesehenen Orientierungswerte.

Als Berechnungsbasis zur Ermittlung der GRZ gilt die Größe des festgesetzten Gebiets für "Seniorenwohnen" ohne die auf dem Grundstück befindlichen Grünflächen.

Im Gebiet des VEP kann die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Die Überschreitung der GRZ in dieser Größenordnung ist für die Umsetzung des Vorhabens einschließlich aller Nebenanlagen erforderlich und bewegt sich im üblichen Rahmen der in der Baunutzungsverordnung BauNVO für ein Wohngebiet vorgesehenen Orientierungswerte.

#### **Anzahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezugspunkt**

Im Plangebiet werden 2 Vollgeschosse zugelassen; in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe von 12 m ist damit eine Bebauung möglich, die neben den beiden Vollgeschossen eine Nut-

zung in einem Dach- bzw. Staffelgeschoss ermöglicht. Damit ist eine für den Nutzungszweck sinnvolle Anordnung der Wohnungen und Serviceeinrichtung sowie ein wirtschaftlicher Bau und Betrieb der Gesamtanlage möglich.

Die im Plan festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe darf für technische Anlagen auf den Dächern, wie z.B. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen und Schornsteine, nur geringfügig (um bis zu 1,0 m auf einem Flächenanteil von maximal 2 % je Gebäude) überschritten werden.

Die Höhenbezugsebene der festgesetzten maximalen Gebäude- und sonstigen Höhen ist jeweils die Oberkante des Strandwegs (OK nördlicher Fahrbahnrand), gemessen im rechten Winkel von der Mitte des jeweiligen Gebäudes. Damit ist eine eindeutige Festlegung der jeweiligen Gebäudehöhe möglich.

Die zulässige Höhe der geplanten Gebäude entsprechen der Dimension der gegenüberliegenden Bebauung und fügen sich so in die bauliche Umgebung ein. Da dies außerdem der Höhe der auf und neben dem Plangebiet vorhandenen Bäume entspricht, ist auch eine Einbindung in das Landschaftsbild gegeben.

### **8.3 Bauweise**

#### **Abweichende Bauweise**

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind Gebäude bis 60 m Länge in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

Diese abweichende Bauweise ermöglicht die Umsetzung der dem Vorhaben zugrundeliegenden Grundrisse der Gebäude, die eine Überschreitung der nach der offenen Bauweise zulässigen Gebäudelänge von 50 m erforderlich machen.

#### **Baugrenzen**

Die Baugrenzen werden zu einem zusammenhängenden Baufeld zusammengefasst, um nicht für jedes Gebäude einzelne Baufelder zu schaffen. Der seitliche Grenzabstand von mindestens 3,00 m wird eingehalten.

Zu den bestehenden Biotopflächen halten die Baugrenzen mindestens 5 m Abstand, um eine Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope bei Errichtung und Betrieb der baulichen Anlagen zu vermeiden.

### **8.4 Hochwasserschutzmaßnahmen**

Das Plangebiet befindet sich zum größten Teil innerhalb eines Risikogebietes gem. § 73 Abs. 1 WHG. Daher besteht für den Teil des Plangebiet, der innerhalb des Hochwasserrisikogebietes liegt, ein Bauverbot im Sinne von § 82 Landeswassergesetz LWG.

Dies gilt nicht für Risikogebiete, wenn die zur Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden. Als erforderlich wird grundsätzlich eine gewisse Mindesthöhe für die Bebauung angesehen, die dem o.g. Referenzwasserstand von NHN +5,20 m entspricht und für einige Fälle einen Zuschlag von 0,50 m beinhalten soll.

Deshalb wird als Hochwasserschutzmaßnahme festgesetzt, dass im Plangebiet bestimmte Mindesthöhen baulicher Anlagen gelten.

Die festgesetzten Schutzhöhen können auch mittels Verwallung einschließlich Stöpen oder Verschottung am Gebäude erreicht werden.

## **9 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen**

### **9.1 Begrünung von Stellplatzanlagen**

Für die geplante Nutzung sind Kfz-Stellplätze in ausreichender Zahl und Ausstattung (Breite, barrierefreiheit) anzulegen und entsprechend zu gestalten. Dazu gehört auch die Bepflanzung der Stellplatzanlagen. Deshalb wird festgesetzt, dass im Bereich neu geplanter Stellplatzanlagen eine bestimmte Anzahl und Qualität an Bäumen zu pflanzen sind.

Durch die Anpflanzung wird nicht nur eine ansprechende Gestaltung und eine bessere Einbindung der Stellplatzanlage in das Ortsbild gewährleistet. Darüberhinaus trägt die Bepflanzung auch zu höher Verschattung und Verdunstung bei und sorgt so für einen gewissen Ausgleich der kleinklimatischen Verhältnisse.

### **9.2 Dachbegrünung**

Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das örtliche Klima sowie den Grundwasserhaushalt zu minimieren, wird für alle flach geneigten Dächer der Haupt- und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis 15° eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen.

Die Begrünung von Dachflächen schafft stadttökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume insbesondere für Tiere wie Insekten und Vogelarten bieten. In Verbindung mit Biotopstrukturen der Umgebung trägt dies zu einer Vernetzung von Lebensräumen bei. Für die Wirksamkeit der Dachbegrünung im Hinblick auf Biotopfunktion, Bodenfunktion, Funktionen zur Verbesserung des Wasserhaushalts und des Klimas sowie auf das Ortsbild ist eine Aufbaustärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus erforderlich, die eine Begrünung auch mit Gräsern und Stauden ermöglicht. Gleichzeitig muss die in der Regel geringere Traglast bei Nebenanlagen berücksichtigt werden. Deshalb wird eine durchwurzelbare Mindeststärke von 10 cm festgesetzt.

Dachbegrünungen werden nur für flach geneigte Dächer bis 15° festgesetzt, weil bis zu dieser Neigung eine Begrünung mit relativ geringem baulichen Aufwand realisierbar ist. Die Kombination mit Photovoltaikanlagen ist zulässig.

### **9.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Private Grünflächen**

Innerhalb des Plangebietes bestehen Grünstrukturen, die teilweise den Status als gesetzlich geschütztes Biotop, teilweise auch Waldstatus besitzen.

Für die festgesetzten privaten Grünflächen bzw. Flächen für Maßnahmen mit der Zuordnungsnummer 1 werden Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen für den Gehölzbestand einschließlich der vorhandenen feuchten Standortbedingungen und des Teiches festgesetzt.

Dadurch kann die Bedeutung der vorhandenen Strukturen als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere wie auch für das Orts- und Landschaftsbild erhalten werden. Der Teil, der Waldstatus besitzt, soll formal aus diesem entlassen werden; der vorhandene Gehölzbestand, der diesen Status begründet, soll aber erhalten bleiben. Die grundsätzliche Abstimmung mit der Forstbehörde dazu ist erfolgt.

Die festgesetzten privaten Grünflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zuordnungsnummer 2 beziehen sich auf bislang baulich genutzte Bereiche. Hier sollen die baulichen Anlagen abgerissen und anschließend Dünen erstellt und dauerhaft erhalten werden. Die so geschaffenen Strukturen tragen zur Neugestaltung und Einbindung des Grundstücks in die umgebende Landschaft bei.

Vor dem Hintergrund der Aussagen des § 1 Abs. 5 BauGB wird durch Festsetzung im Bebauungsplan die Anlage von Schotter- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien ausgeschlossen. Entsprechend gestaltete Flächen bieten keinen Lebensraum für Tiere und Pflanzen, unterbinden das Bodenleben und beeinträchtigen die Versickerungsfähigkeit des Bodens. Sie stehen im Gegensatz zu dem Ziel, den Klimaschutz zu fördern und sind daher nicht mit dem Wohl der Allgemeinheit vereinbar.

#### **9.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### Bauzeitenregelungen:

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf Brutvögel, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie Fledermäuse ist eine Eingriffsfrist bezüglich der Gehölzbeseitigung und des Gebäudeabbruchs notwendig, insbesondere um eine „Tötung“ zu vermeiden.

##### Vermeidung von Lichtemissionen:

Gemäß § 41a BNatSchG sind Tiere und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen zu schützen. Aus diesem Grund werden Regelungen getroffen, die eine insekten- und damit auch fledermausfreundliche Beleuchtung im Plangebiet sicherstellt und die Beeinträchtigungen durch Lichtverschmutzung minimiert.

Der Nachweis zur Einhaltung der getroffenen Regelungen ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

#### **10 Begründung der gestalterischen Festsetzungen**

Aufgrund des Vorhabenbezugs werden die gestalterischen Festsetzungen auf ein Mindestmaß begrenzt und beziehen sich lediglich auf die Dächer und die Fassadengestaltung sowie auf Werbeanlagen und Einfriedigungen.

##### **10.1 Dächer und Fassaden**

Die Dächer und Fassaden haben einen entscheidenden Einfluss auf das Erscheinungsbild des neuen Quartiers. Deshalb werden glänzende Materialien (z. B. glasierte Materialien oder dauerhaft glänzende Metalloberflächen) ausgeschlossen.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig; diese sind aber als zusammenhängende Fläche entsprechend der Dachflächen / -begrenzungen auszubilden.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine störende Wirkung auf die Umgebung vermieden.

##### **10.2 Einfriedigung**

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zwischen dem Siedlungsbereich und der Dünenlandschaft an sehr präserter und optisch wahrnehmbarer Lage am Strandweg. Dem Erscheinungsbild der nach außen wirkenden Flächen kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

Aus diesem Grund werden für die Einfriedigung bestimmte Materialien und Ausführungsvorschriften erlassen, die ein möglichst naturnahes Erscheinungsbild gewährleisten.

### **10.3 Werbeanlagen**

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Unzulässigkeit von Werbeanlagen wird eine störende Wirkung auf die Umgebung vermieden.

### **10.4 Ordnungswidrigkeiten**

Um die gestalterischen Festsetzungen bei Nichtbefolgung auch durchzusetzen, wird im Text (Teil B) darauf hingewiesen, dass "ordnungswidrig gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach diesen örtlichen Bauvorschriften festgesetzten Gestaltungsvorschriften zuwiderhandelt, oder eine Werbeanlage ohne die erforderliche Genehmigung oder abweichend von diesen Vorschriften errichtet oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 (fünfhunderttausend) Euro geahndet werden.

## **11 Abwägung**

### **11.1 Abweichung von raumordnerischen Grundsätzen**

Die Gemeinde St. Peter-Ording und damit auch das Vorhabengebiet befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) innerhalb des Schwerpunktraums für Tourismus und Erholung. In diesen Schwerpunkträumen soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.

Als raumordnerischer Grundsatz wird im LEP (Kap. 4.7.1) genannt, dass "*hochwertige Standorte, insbesondere in direkter Strand-, Wasser- oder Promenadenlage, für die die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird, zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und -angeboten vorbehalten bleiben sollen*".

Das geplante Vorhaben steht damit in einem Widerspruch zu dieser Darstellung, denn es ist gerade keine hochwertige Tourismuseinrichtung vorgesehen, sondern ein Dauerwohnangebot für eine spezielle Bevölkerungsgruppe (Senioren).

Von dem raumordnerischen Grundsatz wird in dem vorliegenden Fall abgewichen, da sich vorangegangene Planungsüberlegungen zur Reaktivierung des Plangebietes durch hochwertige touristische Nutzungen (Hotel) als nicht durchführbar erwiesen haben. Diese Planungen sind in erster Linie durch den damit verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehr gescheitert, da sich der Strandweg als einzige Erschließungsmöglichkeit dafür als nicht geeignet für die zu erwartenden Verkehrsstärken gezeigt hat.

Da es vordringliches Ziel der Gemeinde ist, den langjährigen Leerstand auf dem Gelände zu beseitigen, stellt sie die vorliegende Bauleitplanung auf. Sie kommt damit dem dringenden Wohnraumbedarf - auch und vor allem für Senioren nach. Die Tatsache, dass damit kein Angebot für ständig wechselnde Bewohner (Feriengäste), sondern für dauerhaft hier wohnende Personen mit entsprechend geringeren Fahrzeugbewegungen geschaffen wird, reagiert auf die Engstelle "verkehrliche Erschließung" des Plangebietes.

## **12 Verkehr und Erschließung**

Die Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt über den unmittelbar angrenzenden Strandweg. Der Strandweg bindet ca. 350 m östlich des Plangebiets an das sonstige gemeindliche bzw. übergeordnete Straßennetz an.

Die Haupt-Stellplatzanlage orientiert sich zur im südöstlichen Bereich des Plangebiets gelegenen Grundstückszufahrt am Strandweg. Dies ist die einzige Erschließung des Grundstücks und wird somit auch für die Fuß- und Radverkehre genutzt werden. Die Feuerwehrezufahrt sowie Zufahrten für Ver- und Entsorgungsunternehmen erfolgen ebenfalls dort.

### **13 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung wird über die direkte Erweiterung vorhandener Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz gesichert. Dies gilt für die Versorgung mit Frischwasser, die Stromversorgung und Anschlüsse für die Telekommunikation.

### **14 Flächenbilanz**

Die Nutzungsverteilung innerhalb des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:

Bauflächen "Seniorenwohnen"	13.290 m <sup>2</sup>
<u>Private Grünflächen</u>	<u>5.440 m<sup>2</sup></u>
Plangeltungsbereich	18.730 m <sup>2</sup>

### **15 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise**

#### **15.1 Geschützte Biotope**

Im Plangebiet sind verschiedene nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG geschützte Biotope vorhanden; diese sind dauerhaft zu erhalten und -soweit erforderlich- fachgerecht (Beachtung der entsprechenden Regelungen und ggfls. vorhandener Verbotszeiträume) und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu pflegen.

#### **15.2 Archäologische Kulturdenkmale**

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale (archäologischer Substanz / archäologische Denkmale) befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Nach § 15 Denkmalschutzgesetz DSchG gilt: 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 Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### 15.3 Waldflächen

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Gehölzbestand, der Waldstatus besitzt. Mit der zuständigen Forstbehörde ist abgestimmt, dass die formelle Entlassung aus dem Waldstatus erfolgen kann; der tatsächliche Gehölzbestand bleibt erhalten. Aufgrund dieser Vorabstimmung ist die betreffende Fläche nicht als Wald festgesetzt und es ist auch kein Waldabstand gem. § 24 LWaldG dargestellt.

### 15.4 Pflanzenlisten

Für die Stellplatzbepflanzungen sind Bäume aus der folgende Artenliste zu verwenden:

Acer campestre - Feldahorn, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Acer platanoides - Spitzahorn, Aesculus hippocastanum - Rosskastanie, Betula pendula - Hängebirke, Carpinus betulus - Hainbuche, Fagus sylvatica - Buche, Fraxinus excelsior - Esche, Gingko biloba - Gingko, Populus alba - Silberpappel, Quercus robur - Stieleiche, Robinie pseudoacacia - Robinie, Tilia cordata - Winterlinde, Ulmus carpinifolia - Feldulme, Ulmus glabra - Bergulme, Ulmus hollandica - Stadt-Ulme.

Für die Bepflanzung der Dünenbereiche sind folgende dünentypische Pflanzen zu verwenden:

Ammophila arenaria - Strandhafer, Lymus arenarius - Strandroggen, Salix repens ssp. argentea - Kriechweide, Corynephorus canescens - Silbergras, Festuca cinerea - Blauschwengel - Calluna vulgaris - Besenheide, Empetrum nigrum - Krähenbeere.

### 15.5 Vorhaben- und Erschließungsplan

Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 79 ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit Stand 03.06.2024.

## TEIL II - UMWELTBELANGE

s. separates Papier

Autor:

Inselgrün - Dipl.-Ing. Lars Rohde  
Fischerweg 41 - 25980 Sylt-OT Westerland  
www.inselgruen-sylt.de

Gemeinde Sankt Peter-Ording, .....

.....

Der Bürgermeister