



NABU Gruppenbezeichnung und Anschrift

CESA Investment
Sophie-Charlotten-Str. 33
14059 Berlin

Per E-Mail
(unterschiedenes Exemplar folgt per Post)

Ihr Schreiben vom:
29.01.2019

Stellungnahme des NABU Schleswig-Holstein

zum
Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 79
der Gemeinde St. Peter Ording / OT Ording
Kreis Nordfriesland
"ehem. Kurheim Köhlbrand"

Frühzeitige Beteiligung von Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten
Unterlagen. Der NABU, vertreten durch den NABU Eidermündung,
nimmt zu dem o.a. Vorhaben wie folgt Stellung. Diese Stellungnahme
gilt zugleich für den NABU Eidermündung und den NABU Schleswig-
Holstein.

Der NABU behält sich Ergänzungen seiner Stellungnahme vor und
bittet um Rückäußerung, wie über seine Stellungnahme befunden
wurde sowie um weitere Beteiligung am Verfahren.

**NABU Schleswig Holstein
Bereich Verbandsbeteiligung**

**Örtliche Bearbeitung bzw. örtl.
Bearbeiter o. Bearbeiterin:
Sabine Gettner**

NABU Eidermündung

St. Peter-Ording, 28.02.2019

**Landesgeschäftsstelle Schleswig-
Holstein**

Bereich Verbandsbeteiligung

Angelika Krützfeldt
Tel. +49 (0)4321.953072 direkt
Tel. +49 (0)4321.53734
Fax +49 (0)4321.5981
Angelika.Kruetzfeldt@NABU-SH.de

NABU Schleswig-Holstein

Färberstraße 51
24534 Neumünster
Tel. +49 (0)4321.53734
Fax +49 (0)4321.5981
Info@NABU-SH.de
www.NABU-SH.de

Spendenkonto

Sparkasse Südholstein
BLZ 230 510 30
Konto 28 50 80
IBAN DE16 2305 1030 0000 2850 80
BIC NOLADE21SHO

Der NABU ist ein staatlich anerkannter
Naturschutzverband (nach § 63
BNatSchG) und Partner von Birdlife
International. Spenden und Beiträge sind
steuerlich absetzbar. Erbschaften und
Vermächtnisse an den NABU sind
steuerbefreit.

1. Genereller Einwand zur Anwendung des § 13a BauGB bzw. Entfallen des Kompensationserfordernisses

Im vorliegenden Vorentwurf wird angenommen, dass der Bebauungsplan Nr. 79 im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Als Konsequenz aus der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB ergäbe sich unter anderem der Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltberichtdass. Außerdem bestünde **kein Kompensationserfordernis** aus der Eingriffsregelung (s. Vorentwurf, S. 85). Der NABU bezweifel allerdings, dass in diesem Fall das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen kann.

Allerdings zielt der § 13a BauGB insbesondere auf „Wiedernutzung“ von Flächen, z. B. von Industriebrachen, sowie auf Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Er zielt ganz bewusst nicht auf eine weitere Außenentwicklung von Gebieten in eine andere Richtung als Wohnen. Insbesondere sind in erster Linie Verfahren, die Wohnbebauung betreffen, für ein solches Verfahren vorgesehen. Wohnbebauung meint aber nicht touristische Wohnnutzung eines Hotels.

Laut Kommentar zum BauGB ist durch ein Bebauungsplan der Innenentwicklung auf die **geschlossene Ortslage** beschränkt. Er kann folglich nur innerhalb eines Ortsteils i.S.d. § 34 oder in einem bereits (einfach oder qualifizierten) beplanten und bebauten Bereich aufgestellt werden. Unproblematisch ist dies innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i. S. der genannten Vorschrift möglich. Darüber hinaus wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aber grundsätzlich auch dann vorliegen, wenn es innerhalb des Ortsteils an einem Bebauungszusammenhang fehlt, also in Fällen des **Außenbereichs im Innenbereich**, wie bei der Wiedernutzbarmachung großer brachgefallener ehem. industriell genutzter Flächen oder von bisher nur locker bebauten Bereichen." ¹

Dies ist bei der vorliegenden Planung nicht der Fall, da es hier nicht um ein Wiedernutzbarmachen oder Verdichten von Wohnbebauung geht, sondern um eine komplette Umnutzung zu einem vom Verfahren nach § 13a BauGB nicht umschlossenen Vorgang. Insbesondere gehört die bestehende Bebauung nicht zum baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet (s. S. 14) und muss somit in einem anderen Verfahren betrachtet werden. Allein die Eignung für touristische Nachnutzung erzeugt keine Änderung der Anforderung der hier vorrangig zu prüfenden Wohnbebauung.

Des Weiteren stellt die Staatskanzlei auf S. 14 klar, dass naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen sind. In der Begründung (Vorentwurf) wird auf den Seiten 64 ff. eine Erheblichkeit der Betroffenheit im Rahmen der FFH-Vorprüfung verneint. Dem kann allein schon durch Art, Lage und Ausmaß der Bebauung nicht gefolgt werden. Hier sind sowohl Auswirkungen auf den Nationalpark als auch die FFH-Gebiete zu erwarten. Dazu folgen weitere Ausführungen im Detail unter 4.3.

¹ "Kommentar zum Baugesetzbuch" Jäde, Dirnbach, Weiss § 13a Rdn 2

Fazit: Der NABU bezweifelt, dass in diesem Fall das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauBG zur Anwendung kommen kann.

2. Genereller Einwand im Zusammenhang mit der Überflutungsgefährdung

Wie die gesamte Bebauung im Strandweg liegt das Grundstück Strandweg 32 außendeichs. Östlich des Plangebietes liegt der Ordinger Deich, der an das Dünengebiet „Maleens Knoll“ anschließt. Er wird vom Strandweg durchschnitten und kann im Sturmflutfall mit Stöpen verschlossen werden.

Dem Vorentwurf zufolge liegen auf dem Grundstück Strandweg 32 die „üblichen, mittleren Geländehöhen zwischen ca. 4,50 m und 5,50 m ü. NPN“. **Teile des Grundstücks wie auch der öffentliche Parkplatz und ein Teil des Strandwegs würden beim Risiko-Szenario HWG 100 (100-jähriges Wiederkehrintervall) überflutet werden.** Nur die Geländeflächen am westlichen Rand und einige Altgebäude liegen höher als 5,50 m über NPN und gelten daher auch im Katastrophen-Szenario HWG 200 (200-jähriges Wiederkehrintervall) als „relativ sicher“.

Der LKN wies daher im Rahmen einer vorgezogenen Abstimmung zur Machbarkeitsuntersuchung „darauf hin, dass eine grundsätzliche Hochwassergefährdung für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden könne. Hinzu komme der aufgrund des Klimawandels zu erwartende Meeresspiegel-Anstieg. Mit möglichen morphologischen Veränderungen, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vorhersehbar sind, könne es auch im eigentlich stabilen Küstenbereich vor St. Peter-Ording im Sturmflutfall mit höher auflaufenden Fluten zu Abrüchen kommen“ (s. Vorentwurf, S. 43).

In diesem Zusammenhang seien einige Passagen aus der „Strategie Wattenmeer 2100“ der Landesregierung Schleswig-Holstein zitiert:

S. 62: *„In Abhängigkeit vom Szenario werden die Sturmflutwasserstände an den Küsten-Hochwasserschutzanlagen zu Mitte des Jahrhunderts um 0,2 bis 0,3 m sowie bis Ende des Jahrhunderts um 0,5 bis 1,2 m zunehmen. Beim Versagen dieser Anlagen ist somit auch mit grösseren Wassertiefen in den überfluteten Bereichen zu rechnen, allerdings nicht in dem Masse, wie die Sturmflutwasserstände ansteigen.“*

S.62: *„Die Westküsten der Inseln werden bereits im M-Szenario ab Mitte des Jahrhunderts zunehmend erodieren, dann auch an Stellen, die heute noch stabil sind. Hierdurch erhöht sich die Gefahr von Inseldurchbrüchen auf Sylt und Amrum. Diese ungünstige Entwicklung verschärft sich entsprechend zu Ende des Jahrhunderts bzw. im G-Szenario.“*

Die Ostküsten von Sylt und Amrum sowie die sandigen Küsten von Föhr und dem westlichen Eiderstedt werden einer ähnlichen erosiven Entwicklung unterliegen, was entsprechend zu zunehmenden Gefährdungen für die dort vorhandenen sozio-ökonomischen Nutzungen führen wird.“

S. 62: „Die stärkeren hydrologischen Belastungen infolge grösserer Wassertiefen im Wattenmeer werden ab Mitte (G-Szenario) bzw. zu Ende (M-Szenario) dieses Jahrhunderts den Küstenschutzbauwerken (Deiche, Warften, Deckwerke, Bühnen, Lahnungen, Sandaufspülungen, usw.) verstärkt zusetzen, was zu Beeinträchtigungen ihrer Funktionalität (Unterhaltungszustand) und damit zu einer Zunahme der Versagenswahrscheinlichkeit im Belastungsfall führen wird.“

Als geeignete Anpassungsstrategie an den steigenden Meeresspiegel nennt die Strategie unter anderem Nutzungsbeschränkungen durch raumordnerische sowie städte- / bauleitplanerische Regelungen (s. S. 68).

Fazit: Vor diesem Hintergrund erscheint ein aufwendiger Hotel-Neubau in Außendeichs-Lage keine gut durchdachte Planung.

3. Weitere Anmerkungen und Einwände

3.1 Berücksichtigung von Schmetterlingen und Wildbienen erforderlich

Im vorliegenden Vorentwurf fehlen bisher Untersuchungen zum Vorkommen von Insekten. Insbesondere bei Nacht-Schmetterlingen und Wildbienen ist mit Vorkommen seltener und bedrohter Arten zu rechnen.

In Bezug auf Schmetterlinge sind laut KOLLIGS (2001) aus den Küstenbiotopen St. Peter-Ordings trotz eines insgesamt geringen Kenntnisstandes die Vorkommen zahlreicher exklusiver Küstenarten bekannt, für die das Land Schleswig-Holstein eine nationale und teils sogar internationale Verantwortung trägt.

Im Zuge eines Hotelbetriebs mit 120 Zimmern ist mit einer deutlich Zunahme der nächtlichen Beleuchtung zu rechnen. Bedeutsam sind in diesem Zusammenhang auch die drei geplanten Außengastronomie-Bereiche:

- Nach Westen / zum Nationalpark gerichteter Terrassenbereich mit 130 Sitzplätzen
- Im Obergeschoss ein Außenbereich für die Bar mit 32 Sitzplätzen
- Auf dem Vorplatz des Hotels in Richtung Strandweg / FFH-Gebiet „Dünen St. Peter“ ein Cafe mit 68 Sitzplätzen

Bei einem Gebäudekomplex, der allseitig von Dünen umgeben ist, sind mit hoher Wahrscheinlichkeit negative Auswirkungen auf Nachtschmetterlinge in angrenzenden Dünen zu befürchten.

2017 wurden im Rahmen einer Biologie-Masterarbeit in den St. Peteraner Dünen 38 verschiedene Wildbienen-Arten nachgewiesen, von denen 13 Arten gefährdet sind, darunter die Sandrasen-Kegelbiene (*Coelioxys conoidea*), die in Schleswig-Holstein als verschollen (Rote Liste 0) gilt. Im Dünengebiet Köhlbrand (das das Plangebiet an drei Seiten umgibt) wurden insgesamt 21 Wildbienen-Arten festgestellt, von denen sechs gefährdet sind, darunter die vom Aussterben bedrohte (Rote Liste 1) Küsten-Mauerbiene (*Osmia maritima*).

Für die eigentliche Planung ist daher eine gesonderte Untersuchung von Schmetterlingen und Wildbienen zwingend erforderlich. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass Wildbienen mit Ausnahme der eusozialen Wildbienenarten zu bestimmten Jahreszeiten nur wenige Wochen erscheinen (Westrich 1990). Um möglichst alle Arten in einem Gebiet zu erfassen ist es notwendig, über die gesamte Vegetationsperiode hinweg zu sammeln (KLAMMER 2018).

3.2 Beeinträchtigung des Landschaftsbilds

Der geplante Hotel-Neubau soll vier oberirdische Geschosse umfassen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 21,0 m über NHN² bzw. einer max. Gebäudehöhe von 16 m über mittlerem Straßenniveau. Nicht eingerechnet sind dabei technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen oder Geländer, die die maximale Gebäudehöhe überschreiten dürfen. Bezüglich der im Vorentwurf, Plan 4, abgebildeten Visualisierung bestehen unsererseits Zweifel, ob diese maßstabsgerecht dargestellt sind im Verhältnis zu den – nur schematisch – dargestellten Nachbargebäuden auf der anderen Straßenseite und den dargestellten Bäumen. Die Darstellung suggeriert, dass das geplante Hotel nicht höher werden soll als die zweigeschossigen Nachbargebäude, was bei vier oberirdischen Geschossen / einer Gebäudehöhe über Flur von 16 m aber deutlich der Fall wäre.

Der Hotelbaukörper soll laut Vorentwurf mittels seines begrünten Daches eine Geländekuppel ausformen und sich in die Dünenlandschaft einfügen. Der Darstellung „wird sich in die Dünenlandschaft einfügen“ kann angesichts einer Gebäudehöhe von 21 m über NPN nicht gefolgt werden. Das Grundstück liegt im Bereich des Dünengürtels, der im Bereich Köhlbrand laut topografischer Karte eine maximale Höhe von 10,5 m aufweist. Selbst die höchsten Dünen St. Peter-Ordings im südlich gelegenen Bereich „Beim Meere“ sind maximal 15 m über NN hoch. In diese Dünenlandschaft wird sich der Neubau nicht „einfügen“, sondern die umgebenden Dünen um mindestens 10,5 m zuzüglich Aufbauten überragen. Zwar gibt es in der Gemeinde St. Peter-Ording bereits andere hohe Gebäude, die aber ausnahmslos binnendeichs liegen. Vor allem von der Seeseite und damit vom Nationalpark aus stellt dies einen Eingriff ins Landschaftsbild dar.

Fazit: Aus Gründen des Landschaftsbildschutzes sollte im Außendeichsbereich nicht viergeschossig gebaut werden dürfen, sondern an der maximal zweigeschossigen Bauweise des aktuellen B-Plans festgehalten werden.

² = Das Normalhöhennull (NHN) ist in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel. Das Normalhöhennull wurde als Nachfolger des Normalnull (NN) eingeführt, dessen Höhenangaben das Schwerefeld der Erde nicht berücksichtigten (siehe www.wikipedia.org)

3.3 Auswirkungen auf FFH-Lebensraumtypen und Arten des Anhangs II und IV

Die vorliegende FFH-Vorprüfung kommt zu den Ergebnissen, dass

- sich keine direkten oder indirekten, erheblichen Beeinträchtigungen für FFH-Lebensraumtypen und Arten des Anhangs II und IV“ ergeben
- Die FFH-Erhaltungsziel nicht erheblich beeinträchtigt werden
- Mögliche Wirkungen durch die Beleuchtung als beherrschbar bewertet werden
- Eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht für erforderlich erachtet wird

Im Nahbereich des Plangebiets liegt der große Ordinger Strandsee (FFH-Lebensraum-Typ 1150 „Strandseen der Küsten (Lagune)“). Für die geplanten Baumaßnahmen ist der Nachweis zu erbringen, ob im Rahmen der Bauphase temporäre oder in der Betriebsphase dauerhafte Absenkungen des Grundwasserstandes zu befürchten sind, die sich auf den Wasserstand des Dünensees oder im FFH-Gebiet 1617-301 „Dünen St. Peter“ auswirken könnten.

3.4 Lichtemissionen

Laut FFH-Vorprüfung können erhebliche Einwirkungen durch die Beleuchtung u. a. deswegen ausgeschlossen werden, weil sowohl in nördlicher als auch in westlicher Richtung durch ein teilweise ansteigendes Dünenrelief ein erkennbarer Sichtschutz vorhanden ist.

Das mag für die vorhandene zweistöckige Bebauung eventuell zutreffen, aber sicherlich nicht für die geplante vierstöckige Bebauung mit Gebäudehöhen bis 21 m über NPN sowie einer „Rooftopbar“ im Obergeschoss. Auch ist von einem Hotel zu erwarten, dass im Vergleich zu dem früheren Eltern-Kinder-Kurheim sich der Betrieb deutlich weiter in die Abend- und Nachtstunden hinein ausdehnt. Es ist daher davon auszugehen, dass die Lichtemissionen sowohl in der Stärke als auch in der Dauer erheblich über die des ehemaligen Kurbetriebs hinausgehen werden. Dies wiederum hätte Auswirkungen auf die Nachtschmetterlinge, siehe oben.

Fazit: Für die Lichtemissionen ist im Falle des geplanten Hotel-Neubaus eine deutliche Zunahme in Bezug auf Menge und Dauer in die Nacht hinein zu erwarten. Die Zunahme würde auch mit Minimierungsmaßnahmen voraussichtlich noch erheblich sein.

In diesem Zusammenhang ist es **als für den Naturschutz sehr ungünstig zu werten**, dass als Konsequenz aus der Anwendung des § 13a BauGB das Kompensationserfordernis aus der Eingriffsregelung entfallen soll.

3.5 Verkehrliche Anbindung

Die vorgelegte Verkehrszählung erfolgte am 8.7.2017. Dieser Zeitpunkt lag für Schleswig-Holstein und Hamburg (Tagesgäste) sowie wichtige Herkunftsländer

von St. Peteraner Gästen (Baden-Württemberg, Bayern, NRW und Berlin) außerhalb der Ferienzeiten und lässt daher den problematischsten Zeitraum außer Acht.

Die Zufahrt für Hotelgäste + Hotel-Mitarbeiter, Hotel-Lieferverkehr sowie sonstige Nutzer bzw. Einfahrwilligen (z. B. Gäste anderer Unterkünfte oder Nutzer der Stellplatzanlage der Segler) soll über die bisherige Stellplatzanlage verlaufen. Es ist davon auszugehen, dass dadurch eine gewisse Anzahl von Stellplätzen für sonstige Strandnutzer entfallen würde. In der Hauptsaison ist die Parkplatzsituation in den Ortsteilen Bad und Ording bereits jetzt angespannt und würde sich durch die entfallenden Stellplätze weiter verschärfen.

Für die hinteren Abschnitte 2 und 3 des Strandwegs wird laut Vorentwurf zu Spitzenzeiten mit 52 – 53 Fahrzeugen pro Stunde gerechnet. Die geplante Steuerung der Einfahrt in den hinteren Teil des Strandwegs durch eine geplante Schranken- oder Polleranlage mit Anmeldepflicht würde voraussichtlich zu Staus auf dem Parkplatz führen, die mit zusätzlicher Lärm- und Abgasbelastungen einhergehen würden.

Für den vorderen Abschnitt des Strandwegs – und damit auch für die Einmündung in die Straße „Am Deich“ – wird mit 102 bis 106 Fahrzeugen pro Stunde gerechnet. Im Zusammenhang mit der ungünstigen Kreuzungssituation ist auch hier mit Staus und Überlastung der verkehrlichen Anbindung zu rechnen.

3.6 Maß der Bebauung

Der Vorhabenträger errechnet im Vorentwurf für den geplanten Bebauungsumfang im Vergleich zum derzeitigen Bau-Bestand eine Erhöhung von ca. 3.720 m². Unberücksichtigt bleibt bei dieser Berechnung, dass der derzeitige Bau-Bestand schon das derzeit gültige Maß der Bebauung unzulässig überschreitet. Für die Berechnung des Kompensationsbedarfs darf nicht die „illegale“ aktuelle Bebauung herangezogen werden, sondern muss das aktuell zulässige Maß der Bebauung zugrunde gelegt werden.

3.7 Umwandlung eines geschützten Wald-Lebensraums

Da das aktuelle Vorhaben nicht mit den Mindestabständen zum auf dem Grundstück vorhandenen geschützten Wald vereinbar ist, soll ein Teil des Waldes in Abstimmung mit der Forstbehörde umgewandelt werden. In Aussicht gestellt wird, dass die Forstbehörde in solchen Fällen in der Regel eine Ersatzaufforstung festsetzt. Nur wenn Ersatzaufforstungen nicht möglich sind, legt die Forstbehörde eine Ausgleichszahlung fest.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Erstaufforstungen im Bereich der Gemeinde St. Peter-Ording aus Naturschutzsicht als schwierig anzusehen sind. Erstaufforstungen in Küstenlebensräumen wären aus Naturschutzsicht nicht akzeptabel. Sollte für Erstaufforstungen – und dies gilt auch im Zusammenhang mit etwaigen Ausgleichsmaßnahmen – Dauergrünland in Anspruch genommen werden, wäre das für den Naturschutz ebenfalls kein Gewinn, da für die Eiderstedter Marsch offene Grünlandbiotope als typischer anzusehen sind als Erstaufforstungen. Für die Wiesenvogel-Landschaft Eiderstedt sind auch



binnendeichs offene artenreiche Grünlandbiotope und Wiesenvögel wertgebend, so dass Erstaufforstungen hier als Verschlechterung anzusehen wären.

Gesamtfazit: Natur, Landschaftsbild und Verkehrs-Infrastruktur werden mit einem Bauvorhaben dieser Größe überfordert. Aus Sicht des Naturschutzes sollte im Falle eines Hotel-Neubaus die derzeitige zweigeschossige Bauweise mit entsprechend weniger Zimmern und Gästen beibehalten werden.

Mit freundlichem Gruß
i.A.

Sabine Gettner
NABU Eidermündung