

Gemeinde Nieblum

Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans

Stand Juli 2020

Verfasser:
Planungsbüro Sven Methner
Zingelstraße 50, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779, post@planungsbuero-methner.de



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Anlass und Ziel der Planung	3
2. Übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1 Ziele der Raumordnung	4
2.2 Flächennutzungsplan	4
2.3 Gesetzliche Vorschriften	4
2.4 Denkmalschutz	5
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
3.1 Auswirkungen auf das Landschaftsbild	6
4. Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	6
4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	7
4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung	7
4.3 Ausgleichsermittlung	7
5. Umweltbericht	8
5.1 Einleitung	8
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
5.3 Zusätzliche Angaben	13
6. Rechtsgrundlagen	15

1. Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) liegt südlich der K123 (Grevelingstieg) und östlich von Nieblum im Außenbereich an einer Zuwegung. Die knapp 3,3 ha große Fläche umfasst landwirtschaftlich genutzte Fläche (Weinanbau, Acker), privaten Waldpark, private Grünfläche sowie ein Bestandsgebäude für Seminare und Veranstaltungen sowie Beherbergung.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Gemeinde Nieblum mit 578 Einwohnern (Stand 30.09.2018) liegt im Süden der Insel Föhr. Die Südküste Föhrs ist ein Konzentrationsbereich der touristischen Nutzung auf der Insel, da sich hier ein durchgehender Sandstrand befindet. Der Bereich zwischen Nieblum und seinem Hauptstrand sowie dem Stadtgebiet Wyk auf Föhr ist jedoch wenig touristisch erschlossen. Hier befinden sich neben einzelnen privaten Siedlungsnutzungen im direkten Hinterland der Küste auf landschaftlich reich strukturierten Flächen die Teilbereiche der FNP-Änderung.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Im Jahr 2011 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 15 der Gemeinde Nieblum für die Erstellung der Tagungs- und Veranstaltungsstätte im Plangebiet aufgestellt. Neben ausgedehnten Freiflächen (Wald, Park und Weinfeld) wurde ein kleines Sondergebiet für das Gebäude der Tagungs- und Veranstaltungsstätte und Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Als Teil des Sondergebiets wurde die Zufahrt von nordwestlicher Richtung von einem bestehenden öffentlichen Weg festgesetzt.

Mittlerweile haben sich in den letzten Jahren diverse Änderungs- und Erweiterungsbedarfe ergeben, die bezüglich der langfristigen wirtschaftlichen Nutzung gemäß des Gebietszwecks erforderlich sind und eine Anpassung des B-Plans erfordern. In einem ersten Schritt wurde die Zufahrt verlegt, das Sondergebiet mit dem Hauptgebäude vergrößert und in diesem Zusammenhang die Freiflächen angepasst. Diese Maßnahmen konnten aus dem vorhandenen FNP entwickelt werden. Zwischenzeitlich haben sich zusätzliche Entwicklungsperspektiven eröffnet, um die wirtschaftliche Existenz durch ergänzende Standbeine weiterhin langfristig zu sichern. Dazu soll im nördlich gelegenen Bereich des Plangebietes ein Gebäude zur Weinerzeugung und -verarbeitung einschließlich öffentlicher Gastronomie entstehen. Die Tagungs- und Veranstaltungsstätte erfährt so eine quantitative, vor allem aber qualitative Ergänzung, die mit Besichtigungen und Führungen zum Weinanbau bereits heute als wirtschaftliches Standbein das touristische Angebot der Insel bereichert und ein Alleinstellungsmerkmal darstellt.

Die Gemeinde verfolgt mit der Unterstützung dieser Planung das Ziel, die bestehende Nutzung im Sinne einer nachhaltigen wirtschaftlichen und touristischen Entwicklung behutsam standortbezogen zu sichern.

Diese Ergänzungen führen dazu, dass der FNP parallel zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 15 ebenfalls geändert werden muss, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Die Ziele der Raumordnung für die Gemeinde Nieblum werden im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2010 und im Regionalplan V aus dem Jahr 2002 festgelegt. Im Folgenden werden nur die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt.

Die städtebauliche Entwicklung soll grundsätzlich in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen (Kapitel 2.7 LEP). Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Das Plangebiet befindet sich zwar nicht im Siedlungszusammenhang, es besteht jedoch bereits eine langjährige bauliche Nutzung. Durch die Planung wird die bauliche Nutzung im funktionalen Zusammenhang mit dem Weinanbau im Außenbereich angeordnet. Dies gilt sowohl für das Bestandsgebäude für Seminarbetrieb als auch für den geplanten Neubau zur Weinherstellung und -verarbeitung mit integrierter Gastronomie. Ausgangspunkt bleibt die Verknüpfung der Gebäudenutzung mit dem Erlebnis von Weinanbau und -verarbeitung und im Zusammenhang mit der landschaftlichen Einbindung an der Küste (der Zugang zur Strandzone verzahnt die Planung auch mit dem informellen Strandversorgungskonzept der Insel Föhr, das derzeit aufgestellt wird), die die Beibehaltung des Außenbereichsstandorts rechtfertigt.

Die Insel Föhr ist im LEP als Schwerpunkt- und Ordnungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen (Kapitel 3.7.1). Das bedeutet, dass die Weiterentwicklung von Tourismus und Erholung (besonders qualitativ) besonderes Gewicht in der räumlichen Planung haben soll.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Nieblum sieht für das Plangebiet mit der 7. Änderung Sondergebiet Tagungsstätte, Waldflächen und Flächen für die Landwirtschaft vor. Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 15 wird die bestehende Sondergebietsfläche nach Norden erweitert, um Garagen und Stellplätze abseits des repräsentativen Eingangs- und Parkbereichs nördlich des Hauptgebäudes anzusiedeln und im Norden des Plangebietes zusätzlich ein Gebäude für die Weinherstellung und -verarbeitung etablieren zu können. Nördlich außerhalb des Parkgeländes ist ein Besucherparkplatz auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche vorgesehen. Diese Fläche befindet sich ebenfalls im Eigentum des Investors. Der FNP wird auf Grund dieser Nutzungserweiterungen im Parallelverfahren entsprechend geändert. Es handelt sich hierbei um die 11. Änderung des FNP der Gemeinde Nieblum.

2.3 Gesetzliche Schutzvorschriften

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung reicht im südlichen Bereich an das Naturschutzgebiet „Nordfriesisches Wattenmeer“ und das Natura-2000-Gebiet „Schleswig-Holsteini-

sches Wattenmeer und angrenzende Küstenbereiche“ heran, deren Grenze mit dem Strand beginnt. Negative Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten, da die bestehenden Nutzungen nicht grundlegend verändert werden.

Ein Teil des Geltungsbereichs der FNP-Änderung liegt innerhalb von 150 m Entfernung landwärts zur Vordüne und damit in einem Bereich, in dem laut Landeswassergesetz (LWG) bauliche Anlagen nicht neu errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Für die geplanten Vorhaben sind somit teilweise küstenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen erforderlich. Die Inaussichtstellung dieser Genehmigungen wird erst auf der B-Planebene relevant, da sie Voraussetzung für dessen Rechtskraft sind.

2.4 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, es ist daher mit archäologischen Funden zu rechnen, die gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz (DSchG) archäologische Untersuchungen erforderlich machen können. Vor jeden Erdarbeiten, die über die bestehenden baulichen Eingriffe hinausgehen, ist durch den Vorhabenträger daher frühzeitig eine Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt vorzunehmen.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Darüber hinaus wird auf § 15 DschG verwiesen: 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.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die FNP-Änderung dient als planungsrechtliche Voraussetzung dazu, mit der parallel aufgestellten B-Planänderung Ergänzungen und Änderungen im Umfeld der geplanten Nutzung der Tagungsstätte zu ermöglichen, die für den langfristigen Betrieb notwendig bzw. geboten sind und sich zum Teil aus der Flächennutzung (Weinanbau) ergeben.

Bei den Änderungen handelt es sich im einzelnen um

- a) die Verlagerung der Zufahrt von Nordwesten nach Nordosten des Plangebiets
- b) Anpassung und Erweiterung des Sondergebietes und Unterteilung in SO Tagungsstätte und SO Weinverarbeitung
- c) Anpassungen der Flächen von privatem Waldpark und privaten Grünflächen sowie der Weinanbaufläche (landwirtschaftliche Fläche)
- d) Ausweisung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche als Parkplatz für Besucher des

Anwesens

Mit dem Neubau der Weinkellerei, den erforderlichen Zuwegungen, Nebenanlagen und Garagen wird zusätzliche Fläche überbaut. Detaillierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können auf die Ebene der parallel aufgestellten 1. Änderung des B-Plans Nr. 15 verlagert werden.

3.1 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Mit dem Bau des Gebäudes für Weinverarbeitung verändert sich auch das Landschaftsbild. Die Entwicklung des Seminar- und Weinbaubetriebes ist an den Standort Waalem gebunden, da sowohl die umgebenden Weinfelder als auch die Lage in Meeresnähe ein wesentlicher Bestandteil des wirtschaftlichen und touristischen Gesamtkonzeptes sind. Eine Entwicklung an anderer Stelle wäre nicht zielführend und würde im Gegenteil zu einer neuen Beeinträchtigung an anderer Stelle führen. Um gerade auch auf einer Insel mit ihren natürlicherweise begrenzten wirtschaftlichen und räumlichen Möglichkeiten die zukünftige Entwicklung und Erhaltung des Standortes Waalem zu sichern, sind erweiterte Angebote - auch hinsichtlich der touristischen Attraktivität - unumgänglich. Die Weinverarbeitung vor Ort ist nicht nur aus logistischen Gründen sinnvoll, sondern durch die Attraktivitätssteigerung des Standortes durch erweiterte Angebote (Gastronomie, transparenter Herstellungsprozess der Weinverarbeitung, Verbindung zum bestehenden Seminarhaus und zu den Parkanlagen, Einbindung des Nationalparks Wattenmeer) auch für den Tourismus von Bedeutung.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Sicherung eines wirtschaftlichen Standortes im Außenbereich. Dabei legt der Vorhabenträger großen Wert auf die Einbindung des neuen Gebäudes in das Landschaftsbild, was sowohl Fassadengestaltung als auch Begrünung betrifft. **Letzteres wird durch den vorhandenen privaten Waldpark und Gehölzpflanzungen erreicht.** Für den **neuen** Gebäudestandort wurde eine Fläche mit lichtem Baumbestand gewählt, um die Eingriffe in den Waldpark zu minimieren. Auf Ebene des B-Planes wird die Maßnahme detailliert dargestellt.

Die Ausweisung des Parkplatzes erfolgt insbesondere aus Gründen der Schonung der **Grünstruktur auf dem Hauptgelände** (Waldpark, **Gehölze, Freiflächen**) und zur Vermeidung von „wildem“ Parken entlang des Zufahrtsweges (z.B. bei Veranstaltungen) auf **einem Teilbereich** einer im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen landwirtschaftlichen Fläche **in direkter Nachbarschaft** zum Parkgelände. Eine Verlagerung des Parkplatzes auf das eigentliche Gelände würde weit größere Eingriffe in **Grünstrukturen erfordern, die zum einen die Gebäude in die Landschaft einbinden, zum anderen einen wesentlichen Bestandteil des Gesamtkonzeptes zur Attraktivität des Standortes darstellen.** Ohne Parkplatz würde ungeordnetes Parken entlang des Zufahrtsweges das Landschaftsbild zusätzlich beeinträchtigen. In den vorhandenen Knickwall wird nicht eingegriffen. Das Landschaftsbild erfährt durch den auf die erforderlichen Stellplätze reduzierten Parkplatz **so wie zusätzliche Abpflanzungen** nur eine unwesentliche Beeinträchtigung.

4. Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch die FNP-Änderung werden Eingriffe in Natur und Landschaft in Form von Bebauung vorbereitet. Diese Eingriffe sind bei Durchführung der Planung zur Entwicklung der

Standorte unvermeidlich. Eine Standortalternativenprüfung hat nicht stattgefunden, da es gerade um den Erhalt und die Entwicklung dieses Standortes geht, an dem Gebäudenutzung (Tagungs- und Veranstaltungsstätte, Weinherstellung und -verarbeitung, Gastronomie) und standortgebundene Bedingungen und Angebote korrelieren (Weinanbau, Erlebniszone Küste, Verzahnung mit dem informellen Strandversorgungskonzept der Insel Föhr).

Parallel wurde ein Artenschutzgutachten erstellt (Büro BioConsult S-H/Husum, Juli 2019: „Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung“), dessen Ergebnis auf Ebene des B-Plans berücksichtigt werden.

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Mit dem Neubau des Gebäudes für Weinherstellung und -verarbeitung wird bislang unversiegelte Fläche versiegelt. Dem entgegen steht die Um- und Wiedernutzung vorhandener Gebäudesubstanz, durch die Flächenverbrauch an anderer Stelle durch Neuerrichtung dieser Gebäude vermieden wird. Weitere Möglichkeiten der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden auf Ebene der parallel durchgeführten B-Planänderung dargestellt, da erst hier Ausführungen und Auswirkungen konkret benannt werden können.

4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung

Das Plangebiet ist mit Grünflächen, Waldpark und Weinanbaufläche unterschiedlich strukturiert. Als Erholungs-, Kultur- und Freizeitfläche kommt dem Plangebiet eine besondere Bedeutung zu. Dies betrifft insbesondere Wald- und Grünflächen. Durch bauliche Maßnahmen, insbesondere durch den Neubau der Weinkellerei, geht Fläche des Waldparks verloren, der an anderer Stelle wiederaufzuforsten ist. Ausgleichsmaßnahmen werden auf Ebene der B-Planänderung konkretisiert.

Die bestehenden Freiflächen gehen als Lebensraum verloren, vorhandene Vegetation kann teilweise oder ganz beseitigt werden. Bebauung und Versiegelung führen zu Eingriffen in den Boden- und Wasserhaushalt.

4.3 Ausgleichsermittlung

Die genaue Bemessung der Eingriffe und des notwendigen Ausgleichs wird auf die Ebene der parallel aufgestellten Bebauungsplanänderung verlagert, da erst dort die detaillierten Nutzungsmöglichkeiten auf den Flächen festgesetzt werden.

Unberührt davon sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu beurteilen. Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten. In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn für betroffene Arten in räumlicher Nähe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, durch die die jeweilige Populationsgröße erhalten werden kann.

Als geschützte Art wurde im Plangebiet das Gelege von Austernfischern innerhalb des Weinanbaufeldes nachgewiesen, das von den Baumaßnahmen jedoch nicht betroffen ist.

Im Artenschutzgutachten wird eine Gefährdung der Population nicht gesehen, wenn die dort erwähnten Maßnahmen zu ihrem Schutz durchgeführt werden. Weitere Offenlandarten sind nicht betroffen und nicht nachgewiesen. Somit sind **keine artenschutzrechtlich relevanten Konflikte mit Wiesenvogelarten** zu lösen. **Fledermausarten** wurden nicht nachgewiesen, weit verbreitete Arten sind jedoch im Plangebiet zu vermuten. **Amphibien und Reptilien** wurden nicht nachgewiesen. In der begleitend erstellten faunistischen Potenzialanalyse werden die Ergebnisse dargestellt und Maßnahmen zur Vermeidung von Auswirkungen auf gefährdete Populationen aufgelistet, die auf Ebene des B-Planes konkretisiert werden. Es wird daher davon ausgegangen, dass der Planung artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Waldfläche, auf der die Weinkellerei entsteht, ist gekennzeichnet durch lichten Baumbestand und wenig Unterholz bzw. Bodenvegetation. Die überbauten Waldflächen sind andernorts zu ersetzen. Dies wird auf Ebene der B-Planänderung konkretisiert.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Darstellung der Planungsinhalte und -ziele

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. **3,3** ha und befindet sich zwischen der Ortslage Nieblum und der Siedlung Bredland im Osten im Außenbereich, ca. 100 m von der Küste entfernt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Nieblum wurde im Jahr 2011 für die Erstellung der Tagungs- und Veranstaltungsstätte im Plangebiet aufgestellt. Neben den ausgedehnten Freiflächen (Wald, Park und Weinfeld) wurde ein kleines Sondergebiet für das Gebäude der Tagungs- und Veranstaltungsstätte und Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Als Teil des Sondergebiets wurde die Zufahrt von nordwestlicher Richtung von einem bestehenden öffentlichen Weg festgesetzt.

Im Zuge der Nutzung des Baugrundstücks haben sich in den letzten Jahren diverse Änderungs- und Anpassungsbedarfe ergeben, die bezüglich der langfristigen wirtschaftlichen Nutzung gemäß des Gebietszwecks erforderlich sind. Hinzugekommen sind nach der frühzeitigen Beteiligung konkrete Erweiterungspläne, die direkt mit den bisherigen Vorhaben zusammenhängen, um die wirtschaftliche und touristische Nutzung an diesem Standort langfristig und umfassend zu sichern. Dieser Änderungs- und Erweiterungsbedarf soll durch die Aktualisierung der Festsetzungen und Erweiterung des Geltungsbereichs planungsrechtlich gesichert werden. Neben der geänderten Zufahrt zum Hauptgebäude der Tagungs- und Veranstaltungsstätte soll im nördlich gelegenen Bereich des Plangebietes ein Gebäude zur Wein- und Obstspirituosenerzeugung und -verarbeitung mit angeschlossener Gastronomie entstehen. So können von Anbau und Ernte über Verarbeitung bis zur Verkostung alle relevanten Schritte interessierten Besuchern nahegebracht werden. Ausstellungen, Veranstaltungen und Führungen zum Thema Wein runden das Angebot ab. Die Tagungs- und Veranstaltungsstätte erfährt so eine quantitative, vor allem aber qualitative Ergänzung, die mit Besichtigungen und Führungen zum Weinanbau bereits heute als wirtschaftliches Standbein das touristische Angebot der Insel bereichert und ein Alleinstellungsmerkmal darstellt.

5.1.2 Darstellung und Berücksichtigung betroffener Umweltschutzziele

5.1.2.1 Relevante Umweltschutzziele

Gesetzliche Umweltschutzziele

Für die räumliche Planung relevante gesetzliche Umweltschutzziele befinden sich in allgemeingültiger Form in den verschiedenen Fachgesetzen und speziell gebietsbezogen z.B. in Schutzgebietsausweisungen.

Relevante Ziele aus den Fachgesetzen sind insbesondere

1. der sparsame Umgang mit Grund und Boden, insbesondere bezüglich Neubebauung
2. der Schutz der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der biologischen Vielfalt sowie Eigenart und Schönheit der Landschaft
3. die Vermeidung, Minderung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie der Schutz von wertvollen Biotopen und Lebensräumen
4. der Schutz von Menschen, Natur-, Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Als fachgesetzlich geschütztes Gebiet ist Waldfläche durch die Planung betroffen (zu Waldausgleich siehe Kapitel 3.5).

Zur weitergehenden Untersuchung geschützter Arten wurde eine „Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung“ (Büro BioConsult/Husum, Juli 2019) durchgeführt. Konkrete Maßnahmen zum Schutz von Populationen werden auf der Ebene des B-Plans dargestellt.

Planerische Umweltschutzziele

Relevante planerische Umweltschutzziele ergeben sich insbesondere aus Raumordnung und Landschaftsplanung.

Die Ziele der Raumordnung für die Gemeinde Nieblum werden im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2010 und im Regionalplan V aus dem Jahr 2002 festgelegt.

Die städtebauliche Entwicklung soll grundsätzlich in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen (Kapitel 2.7 LEP). Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Das Plangebiet befindet sich zwar nicht im Siedlungszusammenhang, es besteht jedoch bereits eine langjährige bauliche Nutzung. Durch die Planung wird die bauliche Nutzung im funktionalen Zusammenhang mit dem Weinanbau im Außenbereich angeordnet und zudem der vorhandene bauliche Bestand ergänzt. Ausgangspunkt bleibt der bauliche Bestand, die Nutzung in Verknüpfung mit dem Erlebnis von Weinanbau und -verarbeitung und im Zusammenhang mit der landschaftlichen Einbindung an der Küste (ein Zugang zur Strandzone verzahnt die Planung auch mit dem informellen Strandversorgungskonzept der Insel Föhr, das derzeit aufgestellt wird) rechtfertigt die Beibehaltung des Außenbereichsstandorts.

Die Insel Föhr ist im LEP als Schwerpunkt- und Ordnungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen (Kapitel 3.7.1). Das bedeutet, dass die Weiterentwicklung von Tourismus und Erholung (besonders qualitativ) besonderes Gewicht in der räumlichen Planung haben soll.

5.1.2.2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Die Planung wird unter möglicher Schonung von Natur und Landschaft erstellt. Eingriffe werden angemessen ausgeglichen.

Die gesetzlichen Umweltschutzziele werden durch Berücksichtigung der jeweiligen Belange im Aufstellungsverfahren und bei der Abwägung beachtet.

Belange von Landschaftstourismus und Erholung werden in der Planung besonders berücksichtigt, da das Vorhaben die bauliche Nutzung mit den unterschiedlichen Angeboten mit dem Erlebnis Weinanbau und -verarbeitung und Landschaft/Wattenmeer an der Küste verbindet.

Parallel wurde eine „Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung“ (Büro BioConsult/Husum, Juli 2019) durchgeführt.

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Beschreibung der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

5.2.1.1 Bestandsbeschreibung (Basisszenario)

Flächennutzung/Arten und Biotop

Das Plangebiet besteht aus unterschiedlichen Strukturen. Es ist vor allem geprägt durch Gehölze eines privaten Waldparks, eine Weinanbaufläche sowie Freiflächen in der Umgebung des Tagungshauses. Im Norden schließt sich hinter dem Erschließungsweg eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche mit einem an zwei Seiten umgebenden, sehr lückigen Knickwall an, die als Parkplatzfläche vorgesehen ist.

Vorkommen von Fledermausarten wie Großer Abendsegler, Breitflügel-Fledermaus sowie Rauhaufledermaus sind nicht auszuschließen, da sie in Schleswig-Holstein zu den verbreitetsten Arten gehören und auch im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können. Amphibien sind aufgrund der Plangebietsstruktur auszuschließen. Zauneidechsen können potenziell im Plangebiet vorhanden sein, jedoch ist ihr Vorkommen auf der Insel Föhr nicht belegt.

In den Gehölzstrukturen sind sicher Gehölzfreibrüter zu vermuten. Ebenso können in der Weinanbaufläche mit ihren lichten Strukturen Offenlandbrüter ihre Brutstätten haben.

Als geschütztes Biotop ist Knick vorhanden sowie eine Streuobstwiese. **Daneben besteht ein privater Waldpark.**

Boden

Vorwiegende Bodenart im Plangebiet ist Plaggenesch, wie sie typischerweise im norddeutschen Raum auf nährstoffarmen Böden (Geest) vorkommt.

Bedeutung für den Naturhaushalt haben Böden vor allem als Lebensraum, als Standortmedium für Biotop sowie als Speicher (z.B. für Wasser und Nährstoffe) und Filter (z.B. für Schadstoffe).

Wasser

Die nächstgelegene Messstelle für Grundwasser befindet sich ca. 5 km nordwestlich entfernt (1332 Witsum BEO 50F1). Die Geländehöhe liegt dort bei 4,50 m NN, der Grundwasserstand bei 1,5 m NN. Für das Plangebiet sind ähnliche Bedingungen zu erwarten, zumal das Gelände erhöht liegt.

Der Wasserhaushalt ist insbesondere gegenüber Versiegelungen empfindlich, die für schnelleren Wasserabfluss sorgen, sowie gegenüber Schadstoffeinträgen, die die Gewässergüte schädigen.

Klima/Luft

Die Insel Föhr liegt in der Nordsee im Schutz der vorgelagerten Inseln Amrum und Sylt. Die Insel liegt unter dem Einfluss von See- und mildem Reizklima.

Mikroklimatisch hat das Plangebiet aufgrund der Alleinlage im Außenbereich und der geringen Bebauung keine wesentliche Bedeutung.

Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen im Ökosystem natürlich vielfältige Wechselwirkungen. Boden dient als Speichermedium für den Wasserhaushalt und als Standort für Vegetation, die wiederum als Lebensraum dient und z.B. durch Durchwurzelung und Verdunstung Einfluss auf Boden und Wasserhaushalt hat. Wasser dient als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen und beeinflusst entscheidend die Biotopausprägung.

Landschaft

Im Rahmen des Landschaftsbildes sollen laut Naturschutzgesetzgebung historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von charakteristischer Eigenart, Vielfalt und Schönheit geschützt und entwickelt werden. Dazu gehören einerseits die Bewahrung wertvoller Landschaftselemente als auch die Begrenzung von (Bau-)Strukturen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Mischung aus Bebauung (Gutsgebäude im Stil des 19. Jahrhunderts), Waldpark, Weinanbau und Freiflächen.

Auswirkungen auf Menschen/Immissionen

Das Plangebiet liegt in Alleinlage im Außenbereich. Angelegt ist es als Weingut mit Weinanbau, Waldpark- und Freiflächen. Durch die Ausstattung und insbesondere die Lage an der Küste hat es einen besonderen Erholungs- und Erlebniswert und ist für Besucher zugänglich.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt in einem Interessengebiet für archäologischen Denkmalschutz. Das Gutsgebäude - wenngleich nicht unter Denkmalschutz stehend - ist im Stile des 19. Jahrhunderts erbaut und prägt entscheidend das Landschaftsbild im Plangebiet.

5.2.1.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand gegenüber dem Bestand nicht wesentlich ändern. Die für eine zusätzliche Bebauung/Befestigung benötigten Flächen blieben unbefestigt und könnten weiter als Freifläche/Waldpark genutzt werden. Ein Teil des vorhandenen Waldparks bliebe bei Nichtdurchführung der Planung weiter erhalten. Das Plangebiet war auch in der Vergangenheit bereits bebaut und überplant, es findet mit der 1. Änderung des B-Plans nunmehr eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten und Bedürfnisse statt, um den Standort behutsam weiterzuentwickeln. Ziel ist gerade die Erhaltung des Weingutes, da die Angebote und Verknüpfungen (vorhandene s Gutshaus, Weinanbau und -herstellung, Erlebnis Wattenmeer, Erholungs- und Freizeitflächen) an diesen Standort gebunden sind.

5.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung des FNP werden Eingriffe in Boden, Wasser und Landschaft vorbereitet, die zum Teil bereits aus vorigen Maßnahmen ausgeglichen wurden. Neu hinzukommende Eingriffe betreffen teilweise Entfernung von Knicks sowie Waldumwandlung für das Gebäude der Weinherstellung und Gastronomie. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Waldfläche können auf die Ebene des parallel aufgestellten B-Plans Nr. 15, 1. Änderung verschoben werden.

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

Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten.

Als geschützte Art wurde im Plangebiet das Gelege von **Austernfischern** nachgewiesen, das von den Baumaßnahmen jedoch nicht betroffen ist. **Fledermausarten** wurden nicht nachgewiesen, weit verbreitete Arten sind jedoch im Plangebiet zu vermuten. **Amphibien** und **Reptilien** wurden nicht nachgewiesen. In der begleitend erstellten faunistischen Potenzialanalyse werden die Ergebnisse dargestellt und Maßnahmen zur Vermeidung von Auswirkungen auf gefährdete Populationen aufgelistet, die auf Ebene des B-Planes konkretisiert werden. Es wird daher davon ausgegangen, dass der Planung artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG ist im Plangebiet Knick vorhanden.

Daneben besteht ein privater Waldpark. Ein Teil des Waldparks wurde bereits durch die in der Vergangenheit durchgeführten Maßnahmen ersetzt. Ausgleich für zusätzliche Eingriffe in den Waldpark werden auf Ebene des B-Plans detailliert beschrieben.

Eingriffe in Knicks sind nicht vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass Eingriffe in

Knicks einer Genehmigungen der zuständigen Fachbehörde bedürfen und Ersatzmaßnahmen nach sich ziehen. Für die Umwandlung und den Ausgleich von Waldfläche wurde die Zustimmung der zuständigen Fachbehörde bereits in Aussicht gestellt bzw. erteilt. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen durch das neu zu errichtende Gebäude sowie die Anlage eines Parkplatzes. Durch Reduzierung auf das erforderliche Maß beim Parkplatz (12 Stellplätze gemäß Stellplatzerlass Schleswig-Holstein), ergänzende und vorhandene Bepflanzungen können die Auswirkungen gemildert werden (siehe auch Pkt. 3.1 Auswirkungen auf die Landschaft).

5.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Auf Ebene des B-Plans werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen detailliert dargestellt. Zum Teil wurden für Baumaßnahmen in der Vergangenheit bereits Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.

5.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Standortalternativenprüfung hat nicht stattgefunden, da es gerade um den Erhalt und die Entwicklung dieses Standortes geht, an dem Gebäudenutzung (Tagungs- und Veranstaltungsstätte, Weinherstellung und -verarbeitung, Gastronomie) und standortgebundene Bedingungen und Angebote korrelieren (Weinanbau, Erlebniszone Küste, Verzahnung mit dem informellen Strandversorgungskonzept der Insel Föhr).

5.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen

Zu berücksichtigende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen sind für die Art der geplanten Nutzung nicht bekannt.

5.3 Zusätzliche Angaben

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

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurde i.W. auf vorhandene Quellen und Planwerke zurückgegriffen, da diese in der für die Planung ausreichenden Detailschärfe vorliegen.

Zur Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf Arten und Biotope wurde eine artenschutzfachliche Untersuchung angefertigt (Bio-Consult SH: Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung; Juli 2019), die auf einer Potentialabschätzung anhand von Datenrecherchen, fachlichen Einschätzungen der Habitatsignung und Ortsbegehungen mit Kartierungen beruht.

5.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen der Planung sind in erster Linie baubedingt und entstehen durch Gebäude und Flächenversiegelungen. Diese können bei Errichtung der Anlagen im Rahmen der üblichen bauordnungsrechtlichen Verfahren überwacht werden. Nach der Erstellung

der baulichen Anlagen ist eine weitere Überwachung nicht erforderlich.

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet in Außenbereichslage hat eine Größe von ca. 3,3 ha, auf dem sich ein ehemaliges Gutshaus befindet. Dieses Gutshaus wurde in der Vergangenheit bereist umgebaut und saniert und dient heute als Seminar- und Tagungshaus. Für den Geltungsbereich wurde im Jahr 2011 ein Bebauungsplan aufgestellt, der die Umnutzung des Bestandsgebäudes in ein Tagungshaus vorsah. Seitdem haben sich Entwicklungen und Bedürfnisse ergeben, die eine Änderung des B-Plans und in diesem Zusammenhang auch eine Anpassung des Flächenutzungsplans erforderlich machen. So wurde beispielsweise die Zufahrt verlegt, das Weinanbaufeld vergrößert und ein weiteres Gebäude für Weinherstellung und -verarbeitung geplant. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird parallel mit der 11. FNP-Änderung der Bebauungsplan Nr. 15, 1. Änderung aufgestellt.

Eingriffe in überplantes Gebiet wurden bereits in der Vergangenheit ausgeglichen. Dies betraf im Wesentlichen die Umwandlung von Waldflächen. Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen für neu hinzukommende Eingriffe in privaten Waldpark sowie mögliche Auswirkungen auf geschützte Arten und Maßnahmen zu ihrem Schutz werden auf Ebene des B-Plans detailliert dargestellt. Dazu wurde ein Artenschutzgutachten erstellt. Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann festgestellt werden, dass dem Vorhaben grundsätzliche Bedenken nicht entgegenstehen, sofern entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich und zum Schutz von Natur und Landschaft berücksichtigt werden.

5.3.4 Quellenangaben

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

1. Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (www.umweltdaten.landsh.de)
2. Hochwasserkarten Schleswig-Holstein (www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de)
3. Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Bd 5 Brutvogelatlas; Berndt, Koop, Struwe-Juhl; Wachholtz Verlag, 2003
4. Neuer Biologischer Atlas, Heydemann; Wachholtz Verlag 1997
5. Bio-Consult SH, Juli 2019: Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung
6. Ortsbesichtigung

6. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

5. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
6. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
7. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
9. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162
10. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVOBl. Schl.-H., S.8)
11. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)
12. Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 11. Oktober 2002 (Amtsbl. 2002, 747)