

# Gemeinde Nieblum

## Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15

Juli 2020

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



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Anlass und Ziel der Planung	3
<b>2. Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>4</b>
2.1 Ziele der Raumordnung	4
2.2 Flächennutzungsplan	4
2.3 Gesetzliche Schutzvorschriften	5
<b>3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>5</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung	6
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	7
3.4 Verkehrsfläche, Fläche für Nebenanlagen	7
3.5 Private Grünfläche - Parkanlage, Privater Waldpark	8
3.6 Ausgleichsmaßnahmen, Naturschutzmaßnahmen	9
3.7 Flächen für die Landwirtschaft und für Wald	9
3.8 Denkmalschutz	10
3.9 Landschaftsbild und Siedlungsstruktur	10
3.10 Küstenschutz	12
3.11 Erschließung	13
<b>4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>13</b>
4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	13
4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung	14
4.3 Ausgleichsermittlung	16
<b>5. Kosten</b>	<b>17</b>
<b>6. Umweltbericht</b>	<b>17</b>
6.1 Einleitung	17
6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	19
6.3 Zusätzliche Angaben	26
<b>7. Rechtsgrundlagen</b>	<b>28</b>
<b>Anhang: Darstellung Fläche Waldausgleich</b>	

## 1. Einleitung

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst Teile der Flurstücke 85/34, 257, 67, 72 und 77 der Flur 5 der Gemarkung Nieblum. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich der Änderung ist knapp 3,3 ha groß. Das gesamte Plangebiet des B-Plans Nr. 15 hat eine Größe von ca. 8,5 ha und liegt etwa 1 km südöstlich des Siedlungsbereichs der Gemeinde Nieblum direkt an der Küste. Im Plangebiet besteht eine Tagungsstätte mit Nebenanlagen und parkähnlichen Freiflächen. Die übrigen Teile bestehen aus Waldparkflächen sowie einem Weinanbaufeld.

Der Geltungsbereich der Änderung wurde im Laufe des Verfahrens noch einmal erweitert. In der Planzeichnung der B-Plan-Änderung sind alle Flächen dargestellt, für die Festsetzungen geändert werden sowie in sinnvoller Abgrenzung auch Flächenteile, deren Festsetzungen gleich bleiben, um die Lesbarkeit des Plans zu gewährleisten. Ergänzend sind Erweiterungsflächen hinzugekommen, die in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen.

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 einzelne private Siedlungsnutzungen im direkten Hinterland der Küste auf landschaftlich reich strukturierten Flächen wie im Plangebiet.

### 1.2 Anlass und Ziel der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Nieblum wurde im Jahr 2011 für die Erstellung der Tagungsstätte im Plangebiet aufgestellt. Neben den ausgedehnten Freiflächen (Wald, Park und Weinfeld) wurde ein kleines Sondergebiet für das Gebäude der Tagungsstätte 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 im Zuge des Verfahrens 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 Alleinstel-

lungsmerkmal darstellt.

Da die Grundzüge der Planung durch die Erweiterung des Plangebietes und der zusätzlichen Vorhaben berührt sind, wird die 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 15 nicht mehr im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, sondern im regulären Planverfahren nach BauGB.

## **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 seit 1926 eine 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.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Nieblum sieht für das Plangebiet Sondergebiet Tagungsstätte, Waldflächen und Flächen für die Landwirtschaft vor. Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 15 wird die bestehende Sondergebietsfläche leicht nach Norden verschoben, um Garagen und Stellplätze abseits des repräsentativen Eingangs- und Parkbereichs nördlich des Hauptgebäudes ansiedeln zu können. Im Norden des Plangebietes soll ein Gebäude für die Weinherstellung und -verarbeitung entstehen sowie nördlich davon ein dazugehöriger Besucherparkplatz auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche. Der FNP wird daher im Parallelverfahren entsprechend geändert. Es handelt sich hierbei um die 11. Änderung des FNP der Gemeinde Nieblum.

## 2.3 Gesetzliche Schutzvorschriften

Nach Fachgesetzen geschützte Flächen oder sonstige Elemente (z.B. Biotope) sind im Bereich des nördlich gelegenen Parkplatzes vorhanden, jedoch nicht betroffen. Für die Zufahrt zum privaten Parkplatz werden vorhandene landwirtschaftliche Zufahrten genutzt, sodass in vorhandene Knickstrukturen nicht eingegriffen wird.

Für Maßnahmen des Teilgebietes 1 (TG 1) wurde bereits Waldparkfläche ausgeglichen. Für die Maßnahme Teilgebiet 2 (TG 2) sind zusätzliche Waldparkflächen zu ersetzen. Die Genehmigung zur Umwandlung von Waldpark wurde bereits in Aussicht gestellt sowie eine geeignete Aufforstungsfläche identifiziert (siehe Kap. 3.5 Private Grünfläche - Parkanlage, Privater Waldpark).

Der Geltungsbereich des B-Plans reicht im südlichen Bereich in bzw. an das Naturschutzgebiet „Nordfriesisches Wattenmeer“ und das Natura-2000-Gebiet „Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer und angrenzende Küstenbereiche“, deren Grenze mit dem Strand beginnt. Negative Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Ein Teil des Geltungsbereichs des B-Plans liegt innerhalb von 150 m Entfernung landwärts zur Vordüne und damit in einem Bereich, in dem laut Landeswassergesetz bauliche Anlagen nicht neu errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Innerhalb dieses Bereiches ist eine Aussichtsplattform errichtet worden, für die eine küstenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen vorliegt.

## 3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Planung dient dazu, 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.

Die Grundzüge der Planung werden zwar verändert, die ursprüngliche Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15, die Erhaltung und Nachnutzung der vorhandenen Bausubstanz durch Gäste-, Tagungs- und touristische Angebote, wird jedoch durch die Planänderung unterstützt und erweitert.

Bei den Änderungen handelt es sich im einzelnen um

- a) die Verlegung der einstigen Zufahrt von Nordwesten nach Nordosten des Plangebiets
- b) eine Anpassung der zulässigen Nutzungen im Haupthaus TG 1 (Ergänzung des Begriffs Veranstaltungen zum engeren Tagungsbegriff, 4 Gästezimmer und eine Personalwohnung statt ursprünglich 2 Referenten-/Gästewohnungen)
- c) Neubau eines Gebäudes für Weinherstellung, -verarbeitung, -verkostung und -verkauf mit angeschlossener, öffentlicher Gastronomie im TG 2.
- d) Anpassungen bei Fläche und Art der Nebenanlagen.

Mit dem Neubau der Weinkellerei und den erforderlichen Zuwegungen wird zusätzliche Fläche überbaut. Für die Weinkellerei des TG 2 wird zusätzlich Waldparkfläche in Anspruch genommen, für die an anderer Stelle Fläche aufzuforsten ist. Für die Umwandlung von Waldpark wurde die Zustimmung der zuständigen Fachbehörde in Aussicht gestellt.

- e) Anpassung der Fläche für Stellplätze und Garagen

### f) Anlage eines privaten Parkplatzes

Wesentliche Auswirkungen der Planung sind Neuversiegelungen von ca. 3.675 qm, die den Boden- und Wasserhaushalt betreffen sowie Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Darüber hinaus sind Waldparkflächen betroffen, die an anderer Stelle zu ersetzen sind (siehe hierzu Kap. 3.5 Private Grünfläche - Parkanlage, Privater Waldpark und Kap. 3.6 Ausgleichsmaßnahmen, Naturschutzmaßnahmen sowie Umweltbericht).

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Es werden im Plangebiet zwei unterschiedliche Sondergebiete festgesetzt, die räumlich-funktional zusammenhängen, jedoch unterschiedliche Schwerpunkte beinhalten. Daher erscheint es sinnvoll, den verschiedenen Ausrichtungen und Anforderungen der Nutzungen eigene Teilgebiete (TG) innerhalb des Plangebietes zuzuordnen.

#### TG 1:

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet - Tagungsstätte dient der Unterbringung einer Tagungs- und Veranstaltungsstätte. Der zweite Teil dieses Nutzungszwecks wird ergänzt, um zu vermeiden, dass Veranstaltungen, die nicht explizit als Tagungen eingestuft werden können, zu Zulässigkeitskonflikten führen. Andere städtebauliche Auswirkungen als unter dem bisherigen Begriff ergeben sich dadurch nicht.

Der Katalog der zulässigen Nutzungen wird leicht angepasst.

Die Nutzungen Fortbildungs- und Kongressräume, Personalwohnung und Stellplatzanlage bleiben unverändert.

Die Nutzung Tagungs- und Veranstaltungsstätte wird zur Klarstellung um „einschließlich der Tagungs- und Veranstaltungsstätte dienender Neben-, Versorgungs- und Freizeiträume“ ergänzt, um Missverständnissen vorzubeugen.

Die Nutzung „Zwei Wohnungen für Referenten/Gäste“ wird ersetzt durch „Vier Gästezimmer, 1 Personalwohnung“. Ohne dass dadurch zusätzliche Geschossflächen erforderlich werden, wird damit dem Bedarf besser Rechnung getragen und gleichzeitig besser verdeutlicht, dass es sich um temporäre Unterkünfte im Zusammenhang mit der Nutzung als Tagungsstätte handelt. Die Erweiterung auf 4 Gästezimmer wird erforderlich, um Unterbringung beispielsweise für Wochenendveranstaltungen zu ermöglichen, aber auch für abendliche Events, bei denen eine Rückkehr mit der Fähre zum Festland nach Veranstaltungsende nicht mehr möglich ist.

#### TG 2:

Das sonstige Sondergebiet - Weinverarbeitung dient der Herstellung und Verarbeitung von Wein, der Obstverarbeitung aus regionalem Anbau (Destillerie, Herstellung von Spirituosen). Die hergestellten Weine und Spirituosen werden im Haus auch zum Verkauf angeboten. Der Weinherstellungsprozess soll interessierten Besuchern und Seminarteilnehmern aus dem TG 1 durch Führungen und thematische Ausstellungen transparent gemacht werden. Für diesen Zweck ist ein Parkplatz auf eigener Fläche des Vorhabenträgers nördlich der Weinkellerei und außerhalb des Veranstaltungsgeländes auf bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche vorgesehen. Neben der Weinkellerei ergänzt ein öffentlicher Gastronomiebetrieb das Konzept.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

#### TG 1:

Die zulässige Grundfläche beträgt 330 qm. Sie darf durch Stellplatzanlagen und oberirdische Nebenanlagen um 650 qm überschritten werden. Zufahrten sind bis zu einer Flä-

chengröße von 1.600 qm zulässig (und dürfen nicht komplett versiegelt werden, s. 3.6). **Unterirdische Nebenanlagen (Schwimmbad, Verbindungsgang, Weinkeller) dürfen die zulässige Grundfläche um bis zu 320 qm überschreiten.** Es sind zwei Vollgeschosse zulässig, die Traufhöhe beträgt 6,40 m (im ursprünglichen B-Plan wurde sie mit 6,0 m angegeben, die tatsächliche Höhe im Bestand beträgt jedoch 6,40 m), die Firsthöhe 11 m. Ebenfalls unverändert gegenüber dem bisherigen B-Plan bleibt Bezugspunkt der Höhen die über drei festgesetzte Höhenpunkte ermittelte Geländehöhe.

In TG 1 ist eine Garage bis maximal 100 qm Grundfläche einschließlich Abstellräumen zulässig. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Fläche für Garagen und Stellplätze zulässig. Die Garage darf eine maximale Firsthöhe von 6,00 m nicht überschreiten.

Das Umkleidehaus darf innerhalb der festgesetzten Grenzen eine Grundfläche von 50 qm und eine maximale Firsthöhe von 5,00 m nicht überschreiten.

### **TG 2:**

Für die Weinkellerei ist eine Grundfläche von 380 qm vorgesehen, sie bleibt jedoch I-geschossig und ordnet sich so dem Haupthaus optisch unter. Die in der Vorhabenplanung enthaltenen Zufahrten und Zuwegungen dürfen die zulässige Grundfläche um bis zu 375 qm überschreiten. Die zulässige Grundfläche darf durch angebaute Terrassen um bis zu 110 qm überschritten werden. **Unterirdische Nebenanlagen (Keller, Verbindungsgang) dürfen die zulässige Grundfläche um bis zu 410 qm überschreiten.** Die Traufhöhe beträgt 4,20 m, die Firsthöhe 9,30 m. Die Firsthöhe darf durch Schau-/Ziergiebel um maximal 70 cm bis zu einer maximalen gesamthöhe des Gebäudes von 10,0 m überschritten werden. Bezugspunkt der Höhen ist ebenfalls die über drei festgesetzte Höhenpunkte zu ermittelnde Geländehöhe.

### **TG1 und TG2:**

Sowohl für TG 1 als auch für TG 2 gilt, dass für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gemäß § 18 BauNVO geringfügige Abweichungen zugelassen werden können.

## **3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

### **TG 1:**

Die durch Baugrenzen festgesetzte zulässige überbaubare Grundstücksfläche und die offene Bauweise werden nicht verändert. Die überbaubare Grundstücksfläche darf durch das unterirdische Schwimmbad, den unterirdischen Weinkeller (bezogen auf den Teilbereich, der die Grundfläche der Garage überschreitet) und den unterirdischen Verbindungsgang um bis zu **270 qm** überschritten werden.

### **TG 2:**

Die überbaubare Grundstücksfläche darf durch den unterirdischen Verbindungsweg sowie den Kellerbereich um bis zu **285 qm** überschritten werden. Auch für TG 2 gilt die offene Bauweise.

## **3.4 Verkehrsflächen, Flächen für Nebenanlagen**

Im Teilgebiet TG 1 wird die Fläche für Stellplätze sowie eine Garage im nördlichen Bereich des Sondergebiets präzisiert bzw. bedarfsgerecht erweitert.

Die weiteren Nebenanlagen auf dem Gelände des Teilgebiets werden entsprechend dem Bestand und der Planung durch Flächenfestsetzungen eingefügt.

Nördlich des bisherigen Geltungsbereichs und der Zufahrtsstraße „Bredland“ wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als privater Parkplatz ausgewiesen (ca. 800 qm), der dem Teilgebiet TG 2 für Gäste und Personal mit insgesamt maximal 12 Stellplätzen für Kfz sowie Fahrradstellflächen dient. Der Standort wird außerhalb des Hauptgeländes auf einer direkt benachbarten und im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen landwirtschaftlich genutzten Fläche gewählt, die für den Teil des Parkplatzes aus der Nutzung herausgenommen wird. Zufahrtswege, Stellplatzflächen sowie privater Parkplatz dürfen im Falle einer Befestigung nur mit wasserdurchlässigen Materialien versehen werden (z.B. Schotter, Rasenpflaster, wassergebundene Deckschicht o.ä.). Die westlich sich an den privaten Parkplatz anschließende Fläche (ca. 1.000 qm) wird als Grünfläche mit der Funktion „Bedarfsfläche“ festgesetzt. Eine Versiegelung/Befestigung dieser Fläche ist nicht zulässig. Sie kann als temporäre Überlaufläche genutzt werden, sollte der private Parkplatz z.B. im Rahmen von Veranstaltungen nicht ausreichend sein.

### 3.5 Private Grünfläche - Parkanlage, Privater Waldpark

In der mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten privaten Grünfläche, die an das Sondergebiet angrenzt, war bisher ein Standort für eine „offene Liegehalle“ als Nebenanlage festgesetzt. Diese Ausweisung wird in „Umkleidehaus“ geändert, da dies dem tatsächlichen Bedarf bzw. der Nutzung entspricht. Die Fläche für die Nebenanlage wird dabei nicht verändert.

Im Süden des Plangebietes wird eine bereits küstenschutzrechtlich genehmigte und errichtete Aussichtsplattform einbezogen und nachträglich als Fläche für Nebenanlagen festgesetzt. Mit ihrer leicht erhöhten Lage ergänzt die Aussichtsplattform die Konzeption, das Plangebiet auch für die landschaftsgebundene Erholung zu nutzen.

Die Abgrenzung des im B-Plan als private Grünfläche dargestellten privaten Waldparks wird an die aktuell genutzten Flächen angepasst. Die Zufahrt des Sondergebiets, die Grünfläche der Parkanlage sowie die landwirtschaftliche Fläche wurden in Teilen auf Flächen des bisherigen privaten Waldparks ausgedehnt. Durch die Erweiterung durch die Weinkellerei des TG 2 wird zusätzlich 2.780 qm privater Waldpark in Anspruch genommen. Eine kleine Sondergebietsfläche der bisherigen Zufahrt im Norden der Landwirtschaftsfläche sowie ein Grünflächenrest nördlich der neuen Zufahrt werden dagegen wieder dem privaten Waldpark zugeschlagen.

Für die Abgrenzung der Waldpark-Flächen ist ein Ausgleich erforderlich. Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wurde mit der Forstbehörde abgestimmt, welche Flächenteile noch nicht ausgeglichen waren. In der Summe ist eine Aufforstungsfläche von ca. 3.275 qm für den Waldausgleich notwendig. Dieser wird auf der Fläche Gemarkung Süderende, Flur 2, Flurstück 19 erfolgen. Durch die Erweiterung um das TG 2 entfallen zusätzlich ca. 2.780 qm Waldpark. Ca. 820 qm hiervon wurden bereits im Jahr 2011 durch die Erweiterung des Weinfeldes ausgeglichen, sodass noch 1.960 qm Waldfläche an anderer Stelle im Verhältnis 1:2 zu ersetzen ist (3.920 qm). Die zuständige Forstbehörde hat eine Zustimmung zur Umwandlung von Waldpark in Aussicht gestellt. Die Aufforstung wird in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden auf der Fläche Flur 2, Flurstück 110 der Gemarkung Süderende vorgenommen (siehe Anlagen).

Klarstellend wird in den Festsetzungen ergänzt, dass innerhalb der Grünfläche sowie des umgebenden privaten Waldparks dem Nutzungszweck dienende Anlagen zulässig sind, insbesondere unversiegelte Fußwege und Zufahrten, Einfriedigungen an der Grundstücksgrenze sowie ein Feuerlöschbrunnen, dessen Standort vorgegeben ist.

### 3.6 Ausgleichsmaßnahmen, Naturschutzmaßnahmen

Südlich des Sondergebiets TG 1 ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, in der eine 1.000 qm große Obstbaumwiese als Ausgleichsmaßnahme anzulegen war. Diese Festsetzung wird übernommen.

Außerdem wird die Festsetzung übernommen, dass Zufahrten mit wassergebundener Decke nur teilversiegelt auszuführen sind.

Der Ausgleich von Waldpark erfolgt zum Teil auf der Fläche Gemarkung Süderende, Flur 2, Flurstück 19 (s. Anlage zur Begründung). Ersatz von Waldpark im TG 2 wird in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden auf der Fläche Flur 2, Flurstück 110 der Gemarkung Süderende vorgenommen.

Für den privaten Parkplatz nördlich der Zuwegung Bredland im Zusammenhang mit dem TG 2 (Weinverarbeitung) wird für die Zufahrt eine vorhandene Feldzufahrt genutzt, so dass nicht in Knicks eingegriffen werden muss. Der Parkplatz selbst ist im Falle einer Befestigung mit einer wassergebundenen Deckschicht zu versehen. Die westlich angrenzende Bedarfsfläche ist als Grünfläche (Bedarfsfläche) zu belassen. Sie darf nicht versiegelt/befestigt, auch nicht teilversiegelt,-befestigt werden. Um den privaten Parkplatz und die Bedarfsfläche in die Landschaft einzubetten, ist als nördlicher Abschluss ein doppelreihiger Knick oder alternativ eine 3 m breite Feldhecke anzulegen.

Für die Bepflanzung sowohl des vorhandenen lückenhaften Knicks am Parkplatz sowie der neu anzulegenden Knick- bzw. Heckenstruktur eignet sich folgende Bepflanzung:

#### Bäume:

Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche, Faulbaum, Gemeine Traubenkirsche (Prunus padus)

#### Sträucher:

Weißdorn, Hundsrose, Bluthartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Wildapfel, Wildbirne, Schlehe, Vogelbeere (Eberesche)

Zum Schutz von Populationen sind die aufgeführten Maßnahmen des Büros BioConsult/Husum erstellten Untersuchung „Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung“ (Juli 2019) umzusetzen. Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Aufstellen von 2 Fledermausflachkästen
- Durchführung von Baumaßnahmen außerhalb der Brutsaison (Brutperiode 01.03.-15.07.)
- Vorbrutzeitliche Baufeldräumung mit anschließendem kontinuierlichem Baubetrieb
- Vergrämungsmaßnahmen (z.B. Flatterbänder im Baufeld)

### 3.7 Flächen für die Landwirtschaft

Die Fläche für die Landwirtschaft wird auf die Abmessungen des tatsächlich vorhandenen

Weinfelds einschließlich der Zufahrt vom nördlich gelegenen Weg aus vergrößert.

### 3.8 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. 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.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.

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.

### 3.9 Landschaftsbild und Siedlungsstruktur

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 dort zu einer neuen Beeinträchtigung 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. Eine Verfestigung oder Ausweitung einer Splittersiedlung ist nicht gegeben, da die Weinverarbeitung vor Ort aus betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen sinnvoll ist, um Weinanbau, -lese und -verarbeitung damit auf kurzen Wegen zu verbinden. Die Weinverarbeitung vor Ort ist nicht nur aus logistischen und ressourcenschonenden Gründen sinnvoll, sondern durch die Attraktivitätssteigerung des Standortes durch erweiterte Angebote (Gastronomie, transpa-

renter Herstellungsprozess der Weinverarbeitung, Verbindung zum bestehenden Seminarhaus und zu den Parkanlagen, Einbindung des Nationalparks Wattenmeer) auch für den Tourismus, der auf Föhr eine besondere Rolle spielt, als zusätzliches Standbein von Bedeutung.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Sicherung eines wirtschaftlichen Standortes im Außenbereich. Die Art der Nutzung - Seminargebäude, Weinverarbeitung, Gastronomie - unterstützt die Tragfähigkeit des wirtschaftlichen Betriebes an diesem Standort und dient unmittelbar diesem Zweck. Im Landschaftsplan wird darauf hingewiesen, dass auf Grund des bisherigen Flächenverbrauchs auf Föhr und auch in Nieblum Siedlungstätigkeiten nur noch sehr zurückhaltend durchgeführt werden sollten. Dem wird Rechnung getragen, indem auf das Bestandsgebäude zurückgegriffen und dieses für Seminartätigkeiten und Veranstaltungen wiedergenutzt wird. Eine Neuversiegelung und Landnahme an anderer Stelle wird somit vermieden. Um das Konzept zukunftsfähig zu machen und auf eine stabile Basis zu stellen, ist neben der Seminartätigkeit die Weinverarbeitung vor Ort und Gastronomie als öffentlich zugängliche touristische Attraktion ein weiteres wirtschaftliches Standbein. Der Vorhabenträger legt dabei großen Wert auf die Einbindung des neuen Gebäudes in das Landschaftsbild, was sowohl Fassadengestaltung als auch Begrünung betrifft. Letzteres wird zum einen durch das Weinfeld nach Süden sowie durch den im Osten, Westen und Süden vorhandenen Gehölzbestand und den bestehenden Waldpark erreicht. Für den Gebäudestandort wurde eine Fläche mit lichtem Baumbestand gewählt, um die Eingriffe in den Waldpark zu minimieren. Der Verlust an Bäumen des Waldparks wird an anderer Stelle durch Aufforstung ausgeglichen. Die Höhenentwicklung des neuen Gebäudes ist mit 10 m gegenüber dem Hauptgebäude um einen Meter reduziert und bleibt im Unterschied zum Bestandsgebäude eingeschossig.

Die Ausweisung des **privaten** Parkplatzes erfolgt insbesondere aus Gründen der Schonung des Waldparks und zur Vermeidung von „wildem“ Parken entlang des Zufahrtsweges (z.B. bei Veranstaltungen) auf einer im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen landwirtschaftlichen Fläche außerhalb des Parkgeländes. Eine Verlagerung des Parkplatzes auf das eigentliche Gelände würde weitere unerwünschte Eingriffe in die dortigen Strukturen erfordern (Waldpark, Weinanbauflächen) und den damit verbundenen Erholungswert, der einen wesentlichen Faktor für die Attraktivität dieses Strandortes darstellt, beeinträchtigen. Ohne Parkplatz würde jedoch ungeordnetes Parken entlang des Zufahrtsweges das Landschaftsbild zusätzlich beeinträchtigen. Der unbefestigte Zufahrtsweg/Wirtschaftsweg „Bredland“ ist der Zubringer sowohl zum Seminargebäude als auch zum Gebäude der Weinverarbeitung. Eine landschaftliche Zäsur erfolgt durch den Übergang vom privaten Waldpark des Geländes Waalem und dem Wäldchen östlich des Parkplatzes zur vorgelagerten ebenen, freien Landschaft. Der Parkplatz selbst ist direkt dem Gebäude der Weinverarbeitung zugeordnet, was durch gegenüberliegende Zuwegungen/Zufahrten unterstrichen wird. Er ist nur wassergebundene Befestigung zulässig. Durch die geringe Anzahl von Parkplätzen für Besucher und Personal und die kompakte Parkplatzanlage (insgesamt 12 Kfz-Stellplätze gemäß Stellplatz-Erlass (St-Erl) Schleswig-Holstein und 12 Fahrradstellplätze; siehe auch Pkt. 3.4 Verkehrsflächen, Flächen für Nebenanlagen) erfährt das Landschaftsbild nur eine geringe Beeinträchtigung, die durch eine neu anzulegende Knick- bzw. Feldheckenstruktur zusätzlich minimiert wird. Zusätzlich wird die sich anschließende Bedarfsfläche als Grünfläche festgesetzt und darf nicht versiegelt werden. Die Auswirkungen des privaten Parkplatzes auf das Landschaftsbild sind daher als minimal anzusehen.

Die Auslagerung des Parkplatzes hat somit mehrere Vorteile: a) direkter Bezug zum Weinherstellungsgebäude durch gegenüberliegende Zufahrten/Zuwegungen. Damit eindeutige Lenkung von Besuchern zum Gebäude. b) Trennung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche und Vermeidung von Nutzungskonflikten (Seminarhaus und Gastronomie/Weinverarbeitung). c) Schonung der Grünstrukturen auf dem Hauptgelände, die einen wesentlichen Bestandteil des der Attraktivität und Erholung dienenden Gesamtkonzeptes darstellen. d) Begrenzung der Anzahl der Parkplätze auf das erforderliche Minimum. Die Fläche mit einer Größe von ca. 800 qm wird mit wasserdurchlässigem Material befestigt. Für die Erschließung des Parkplatzes werden vorhandene Zufahrten genutzt, sodass keine Eingriffe in den Knick erforderlich werden.

### 3.10 Küstenschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß § 73, Abs. 1, Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Weniger als 150 m von der Oberkante der südlich des Plangebietes gelagerten Vordüne entfernt stehen das Seminargebäude, ein Umkleidehaus (ehem. Liegehalle) und eine Aussichtsplattform. Innerhalb einer Entfernung von 150 m zur Oberkante der Vordüne dürfen gemäß § 82, Abs. 1, Satz 3 Landeswassergesetz (LWG) bauliche Anlagen jedoch nicht errichtet werden. Ausnahmen hierzu regelt der § 82 Abs. 2 Nr. 4 LWG, wonach bauliche Anlagen, die auf Grundlage eines rechtskräftigen B-Plans errichtet oder wesentlich verändert wurden, nicht unter die Abstandsregelung fallen. Für das Plangebiet existiert der B-Plan Nr. 15 aus dem Jahr 2011, der das Seminargebäude sowie der Liegehalle umfasst. Die Umwandlung der Liegehalle in ein geschlossenes Umkleidegebäude kann als nicht wesentlich eingestuft werden, sodass für diese Gebäude das Bauverbot gemäß § 82, Abs. 1, Satz 3 LWG nicht gilt. Die Aussichtsplattform ist erst in der vorliegenden 1. Änderung des B-Plans enthalten und unterliegt somit dem Bauverbot. Für die Errichtung wurde vom Vorhabenträger eine Ausnahmegenehmigung der Küstenschutzbehörde eingeholt, sodass das Bauverbot auch für die Aussichtsplattform nicht mehr gilt.

Innerhalb der Bauverbotszone befindet sich ein Weinanbaugebiet. Grundsätzlich entsteht durch Weinanbau auf Grund der lückigen Bepflanzung eine Verschlechterung für den Küstenschutz. Da das Weinanbaufeld jedoch auf Grundlage der bestehenden Bauleitplanung (B-Plan 15 und Flächennutzungsplan) entstanden ist und zur küstenabgewandten Seite nach Norden hin weiterentwickelt wurde, besteht auch für die Weinbaufläche kein Bauverbot.

Versickerung von Oberflächenwasser ist in ausreichendem Abstand von der Küste vorzunehmen. Zusätzliche Versiegelungen entsteht durch das in rund 250 m von der Küstenlinie vorgesehene Weinverarbeitungsgebäude. Zuwegungen werden versickerungsfähig hergestellt. Die Aussichtsplattform wird als Pfahlkonstruktion gebaut, der damit verbundene Eingriff in den Boden ist als geringfügig anzusehen. Das Weinverarbeitungsgebäude befindet sich in ca. 250 m Entfernung von der Küstenlinie. Der weitaus überwiegende Teil des Plangebietes bleibt - wie auch bisher - unversiegelt, sodass das ausreichende Versickerungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes bestehen bleiben und eine Beeinträchtigung der Küste durch nicht versickerndes Oberflächenwasser praktisch ausgeschlossen werden kann.

Hinweise: Die Küstenlinie wird nicht durch Sandersatzmaßnahmen gesichert, sodass es auf längere Sicht zu Erosion und Abbrüchen der Küste kommen kann. Das Plangebiet liegt

auf einer Höhe von ca. +7 m NHN. Bei steigendem Meeresspiegel könnte sich die Sicherheitssituation verschlechtern.

### 3.11 Erschließung

Das Plangebiet ist über den Weg „Bredland“ mit Anschluss an die Straße „Greveling“ (K 123) erschlossen.

#### Abwasser:

Es besteht ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Es wird von der unteren Wasserbehörde der Hinweis gegeben, dass die im TG 2 vorgesehene Weinverarbeitung je nach Umfang eine durch die Trägerin der Abwasserbeseitigungspflicht zu genehmigende Indirekteinleitung darstellen kann. Gleiches gilt ggf. für neue Fettabscheider in der Gastronomie.

#### Löschwasser:

Die notwendige Löschwasserversorgung wird durch einen Feuerlöschbrunnen auf dem Gelände sichergestellt. Es ist eine ausreichende Leistung (800 l/min) zur Löschwasserversorgung sicherzustellen.

## 4. 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 Bebauungsplan-Änderung werden zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen, für die ein Ausgleich erforderlich wird. Dies betrifft Waldflächen innerhalb der TG 1 und 2, die zu ersetzen sind (zum Waldausgleich s. Kapitel 3.5).

**Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.**

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.

Diese Arten bzw. ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind durch die Planung nach derzeitiger Erkenntnis nicht betroffen bzw. können Maßnahmen getroffen werden, mit denen artenschutzrechtliche Konflikte, die zu einer Beeinträchtigung von Populationen beitragen könnten, vermieden werden. Zu diesen Maßnahmen gehören bspw. das Aufstellen von Fledermauskästen, Baufeldräumung außerhalb der Brutsaison sowie bei Bedarf Vergrämung. In diesem Zusammenhang wird auf das parallel erstellte Artenschutzgutachten verwiesen (Büro BioConsult/Husum: „Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung“, Juli 2019).

### 4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die überbaubare Fläche der Teilgebiete wird durch die Festsetzung einer GR auf das notwendige Maß reduziert und erfolgt auf Basis der konkreten Objektplanung. Ein Puffer für künftige geringfügige Änderungen und Erweiterungen ist berücksichtigt. Durch die Umnutzung des Seminarhauses im TG 1 wird Flächenverbrauch durch Neubauten an anderer Stelle vermieden. Der zusätzliche Flächenverbrauch beschränkt sich im Wesentlichen auf

den Neubau im TG 2 (Weinherstellung, Gastronomie), da für Maßnahmen im TG 1 und die Vergrößerung des Weinanbaufeldes in der Vergangenheit bereits Ausgleich geleistet wurde. Außerdem wird aus dem ursprünglichen B-Plan die Festsetzung übernommen, dass Zufahrten, **Zuwegungen und Parkplätze nur mit wassergebundener Decke zu befestigen** auszuführen sind.

Die Erschließung und Baufeldräumung des Plangebiets wird zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, also außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode erfolgen, oder andernfalls mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt (z.B. Einsatz von Vergrämungs- oder Umsiedlungsmaßnahmen).

Für Fledermauspopulationen ist durch das Entfallen von Gehölzen das Aufstellen geeigneter Fledermauskästen vorgesehen (siehe Büro BioConsult/Husum: „Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung“, Juli 2019, S. 40).

## 4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung

Die ausgleichsbedürftigen Eingriffe, die durch die B-Planänderung vorbereitet werden, werden im Folgenden auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (V 531 - 5310.23, IV 268) vom 9. Dezember 2013 ermittelt und bewertet.

Die Eingriffe, die durchgeführt werden, waren zum Teil auch schon im ursprünglichen B-Plan 15 zulässig. Dies betrifft das Seminarhaus im TG 1 als Bestandsgebäude. Hierfür wurde auf einer Fläche von 3.275 qm bereits Waldersatz geleistet. Für das TG 2 mit dem geplanten Neubau (Weinherstellung und -verarbeitung) sind zusätzlich ca. **1.960 qm** im Verhältnis 1 : 2, also insgesamt ca. **weitere 3.920 qm** Waldfläche auszugleichen. **820 qm der Erweiterungsfläche wurden bereits 2011 ausgeglichen** (siehe Kap. 3.5). Die schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung sowie die Darstellung der Auswirkungen der Planung ist im Umweltbericht in Kapitel 6 enthalten.

Es entstehen ausgleichsbedürftige Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften sowie in das Landschaftsbild.

Der **Boden** wird auf bebauten Flächen in den oberen Schichten verändert und versiegelt. Auch auf unbebauten Flächen im Plangebiet können Eingriffe erfolgen (z.B. durch Verdichtung oder Umgestaltung), die jedoch in der Regel keine dauerhaften Auswirkungen auf die Bodenstruktur haben. Insgesamt sind ca. 2.780 qm zusätzliche Eingriffsfläche durch die B-Plan-Erweiterung betroffen (**1.960qm + 820 qm**).

Eingriffe in Bezug auf **Wasser** werden auch in erster Linie durch bebaute bzw. versiegelte Flächen verursacht, indem die Versickerung auf den betroffenen Flächen verhindert wird. Betroffen sind prinzipiell dieselben Flächen wie beim Schutzgut Boden. Allerdings sind die Eingriffe nicht so stark, weil Fußwege und Nebenflächen mit durchlässigen Materialien zumindest eine teilweise Versickerung zulassen und über die offene Oberflächenentwässerung auch ein Teil des Niederschlagswassers in den lokalen Wasserhaushalt zurückgeführt wird.

Für die Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt ergeben sich folgende Ausgleichswerte:

Begründung zur 1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 und zum Vorhaben- und Erschließungsplan - Gemeinde Nieblum

Art des Eingriffs	Flächengröße	Betroffene Schutzgüter	Flächenbewertung	Eingriffsintensität	Eingriffsfläche
Bebauung (versiegelte Fläche)	TG1: 330 qm Gebäude  TG2: 380 qm Gebäude	Boden, Wasser	Eingeschränkt besondere Bedeutung  eingeschränkt besondere Bedeutung	1	710 qm
Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, unterirdische Anlagen	TG1: 650 qm Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen 1.600 qm Zufahrt x 0,5 = 800 qm 320 qm unterirdische Anlagen qm Gesamt TG1: 1.770 qm  TG2: 110 qm Terrassen 375 qm Zuwegungen, Zufahrten 410 qm unterirdische Anlagen Gesamt TG2 = 895 qm  Parkplatz: 800 qm x 0,5 = 400 qm	Boden, Wasser	Eingeschränkt besondere Bedeutung  eingeschränkt besondere Bedeutung	1	3.065 qm
Abzüglich Bestandsgebäude	330 qm				- 330 qm
Bodenversiegelung gesamt:					2.735 qm

Es sind zusätzliche Versiegelungen von 2.735 qm möglich.

Art des Eingriffs	Flächengröße	Betroffene Schutzgüter	Flächenbewertung	Eingriffsintensität	Eingriffsfläche
Lebensraumverlust	800 qm	Arten, Biotope	Allgemeine Bedeutung	1	800 qm

Für **Arten und Lebensgemeinschaften** ist im Wesentlichen die Fläche des TG 2 betroffen, da hier privater Waldpark und damit Lebensraum entfernt werden muss (siehe Kapitel 3.5 Private Grünflächen Parkanlage und Waldpark). **Hinzu kommen 800 qm Ackerfläche Lebensraumverlust für den privaten Parkplatz.**

Das **Landschaftsbild** wird insbesondere durch das Gebäude der Weinverarbeitung verändert. Auf Grund der abseitigen Außenbereichslage und **des vorhandenen Baumbestandes** können die Auswirkungen begrenzt werden. Dennoch wird das Verhältnis zwischen landschaftlicher Freifläche und Bebauung zuungunsten der Landschaft verändert.

#### 4.3 Ausgleichsermittlung

Der erforderliche Ausgleich bezieht sich im Wesentlichen auf das TG 2, da für Maßnahmen im TG 1 und umgebende Bereiche (Weinanbaufeld, Aussichtsplattform, neue Zuwegung) bereits in der Vergangenheit 3.275 qm Ausgleich für den Waldpark geschaffen wurde. Für das TG 2 ist noch einmal für die Umwandlung des Waldparks in einer Größe von **1.960 qm** Ausgleich erforderlich. Dieser erfolgt im Verhältnis 1:2 (**3.920 qm**). **Durch den privaten Parkplatz entfallen ca. 800 qm Ackerfläche als Lebensraum. Auf Grund der allgemeinen Bedeutung (Ackerfläche) wird ein Ausgleichsfaktor von 0,6 angesetzt (800 x 0,6 = 480 qm).** Durch die Anlage von ca. 75 lfm Feldhecke bzw. Knick am privaten Parkplatz (ca. 215 qm bei 3 m Breite) sowie die Umwandlung von Acker- in Grünfläche (ca. 990 qm) ist der Lebensraumverlust von 800 qm möglicherweise bereits ausgeglichen. Für die Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt auf einer Fläche von **2.735 qm** muss der übliche Ausgleichsfaktor von 0,5 gemäß Erlass erhöht werden, wenn die Ausgleichsflächen lediglich extensiviert werden. Es ist davon auszugehen, dass durch Waldausgleich auch die Eingriffe durch Versiegelung ausgeglichen sein werden (der bereits in der Vergangenheit geschaffene Ausgleich für entfallenden Waldpark in Höhe von 3.275 sowie die noch hinzukommende Ausgleichsfläche für TG 2 in einer Größenordnung von **3.920 qm** stellen ca. das **2,5**fache des Eingriffswertes dar).

Von den Maßnahmen ist private Waldfläche im TG 2 betroffen (zum Ausgleich des Waldparks siehe Kapitel 3.5).

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. Zur Ermittlung der möglichen Auswirkungen auf Arten innerhalb des Plangebietes wurde das Büro BioConsult/Husum mit einer artenschutzfachlichen Untersuchung beauftragt („Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung“, Juli 2019), deren Ergebnisse in die nachfolgende Betrachtung einfließen und Bestandteil der Planunterlagen sind.

Auf Grund der vorhandenen Struktur (Bebauung, Wege, Aufenthaltsflächen, Parkplatz, Wald) sind Vorkommen von **Wiesenvögeln** nicht zu erwarten. Im lichterem Gelände des Weinanbaufeldes wurden hingegen Gelege von Austernfischern nachgewiesen. Das Wein-

anbaufeld ist von den Baumaßnahmen nicht betroffen bzw. sind durch entsprechende vorsorgende Maßnahmen (z.B. Vergrämung) nachhaltige Auswirkungen auf mögliche vorhandene Populationen nicht zu erwarten. Als Nahrungsraum kommt das Plangebiet für Wiesenvögel eher nicht in Betracht.

Für **Gehölzbrüter** stehen ausreichend Gehölzstrukturen durch bereits in der Vergangenheit durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zur Verfügung. Die Grünstruktur des Plangebietes hat hierdurch bereits eine ökologische Aufwertung erfahren.

**Amphibienvorkommen** sind ebenfalls nicht bekannt, da die dafür erforderlichen feuchten Strukturen als Lebensraum fehlen. **Reptilien** wurden nicht nachgewiesen. Das Plangebiet ist zwar teilweise als Lebensraum für Zauneidechsen geeignet, jedoch ist das Vorkommen dieser Art auf der Insel bislang nicht belegt.

Für **Fledermäuse** kommt das Plangebiet vor allem als Nahrungsrevier in Betracht. Für Wochenstube oder Winterquartier fehlen weitgehend entsprechende Strukturen (Höhlen, Nischen, geeignete Bäume). Gebäude werden nicht abgebrochen. Entfallende Grünstrukturen können durch die Installation von 2 Fledermausflachkästen kompensiert werden. Nahrungsräume stehen in der Umgebung in Form ausgedehnter Grünlandflächen zur Verfügung, sodass eine Beeinträchtigung der Fledermauspopulation nicht zu erwarten ist. Die Eingriffe im Plangebiet betreffen zudem vorwiegend den Neubau im TG 2, für das ein Teil des privaten Waldparkes entfernt werden muss (Zu Waldausgleich siehe Kapitel 3.5).

Insgesamt kann festgestellt werden, dass artenschutzrechtliche Bedenken dem B-Plan nicht entgegenstehen bzw. durch entsprechende Maßnahmen (Fledermauskästen, Baufeldräumung außerhalb der Brutsaison, Vergrämung) vorhandene Populationen erhalten werden. Zu diesem Ergebnis kommt auch das artenschutzfachliche Gutachten.

## 5. Kosten

Durch die Planänderung werden keine Kosten ausgelöst, die durch die Gemeinde Nieblum zu tragen sind. Alle Maßnahmen, auch die Umsetzung des Ausgleichs, sind vom Vorhabenträger zu tragen.

## 6. Umweltbericht

### 6.1 Einleitung

#### 6.1.1 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 (Waldpark, Park und Weinfeld) wurde ein kleines Sondergebiet für das Gebäude der Tagungs- und Veranstaltungsstätte und Flächen für Ne-

benanlagen 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.

## 6.1.2 Darstellung und Berücksichtigung betroffener Umweltschutzziele

### 6.1.2.1 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

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

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

Begleitend wurde eine artenschutzfachliche Potenzialanalyse erstellt, die als externe Untersuchung Bestandteil der Planungsunterlagen ist (Büro BioConsult/Husum, Juli 2019: „Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung“).

#### Planerische Umweltschutzziele

Relevante planerische Umweltschutzziele ergeben sich insbesondere aus Raumordnung und Landschaftsplanung.

Die Ziele der Raumordnung für die Gemeinde Nieblum werden im Landesentwicklungs-

plan (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.

#### 6.1.2.2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Die Planung wird unter möglichster 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.

### 6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

#### 6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Beschreibung der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

##### 6.2.1.1 Bestandsbeschreibung (Basisszenario)

##### Flächennutzung/Arten und Biotope

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 Ackerfläche an, die auf 800 qm als Parkplatzfläche vorgesehen ist. Rund 990 qm Ackerfläche werden als Grünfläche festgesetzt. Im Süden und Osten wird der Parkplatz von bestehendem Knick begrenzt, wobei der südliche Knick fast nur aus einem niedrigen Wall mit Grasflur und wenigen Überhängern und Sträuchern besteht. Vorkommen von Fledermausarten wie Großer Abendsegler, Breitflügel-Fledermaus sowie Rauhauf-Fledermaus sind nicht auszuschließen, da sie in Schleswig-Holstein zu den ver-

breitetsten Arten gehören und auch im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können. Amphibien sind auf Grund der Plangebietsstruktur auszuschließen. Zauneidechsen können potenziell im Plangebiet vorhanden sein.

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

Als geschütztes Biotop sind eine Streuobstwiese sowie Knickwall mit lückiger Bepflanzung vorhanden. Darüber hinaus ist waldähnliche Struktur vorhanden, die als privater Waldpark deklariert ist.

## **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 Biotope 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, Neubau für Weinherstellung und -verarbeitung), 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. Erdarbeiten bedürfen daher der vorherigen Genehmigung durch das Archäologische Landesamt.

## **6.2.1.2 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 (vorhandenes Gutshaus, Weinanbau und -herstellung, Erlebnis Wattenmeer, Erholungs- und Freizeitanlagen) an diesen Standort gebunden sind.

## **6.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### **Baubedingte erhebliche Auswirkungen**

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird zur Errichtung von Gebäuden und Flächenversiegelung auf bisherigen Freiflächen führen. Beim Bau werden die bestehende Vegetation und die oberste Bodenschicht einschließlich der damit verbundenen Lebensräume für Tiere beseitigt. Durch die Besiedlung gingen die Flächen des Plangebiets als Nist- und Nahrungsstandorte verloren.

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.

Für **Offenlandarten** ist das Plangebiet bedingt als Brut- oder Nahrungsrevier geeignet. Während Wald, Bebauung, Wege, Gehölzstrukturen, Rasen- und Freizeitflächen nicht zu den geeigneten Flächen zählen, kann das Weinanbaufeld mit seiner lichten, offenen Struktur durchaus Offenlandarten als Bruthabitat dienen. Nachgewiesen wurden bei Untersuchungen Gelege von Austernfischern.

„Durch die Bauarbeiten ausgelöste baubedingte Störungen sowie anlage- und betriebsbedingte Störungen sind höchstens kleinräumige Vergrämungen einzelner Brutpaare möglich, wobei derartige Verlagerungen naturgemäß in aufeinander folgenden Brutperioden (jährlich neu ausgewählte Neststandorte) regelmäßig stattfinden. In jedem Fall ist daraus keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Arten der Gilde Offenlandbrüter abzuleiten, da die vergleichsweise geringe Beeinträchtigungsintensität und der auf kleine Störzonen beschränkte Umfang des Vorhabens keine merklichen populationsbezogenen Auswirkungen hervorrufen können. Für Arten der Gilde der Offenlandbrüter sind strukturell adäquate Ausweichhabitats in ausreichender Größe und unmittelbarer räumlicher Umgebung vorhanden. Arten der Gilde der Offenlandbrüter bleiben somit auch nach der Bauzeit „lebensfähiges Element des natürlichen Lebensraumes“ ohne abnehmendes Verbreitungsgebiet und mit genügend großen Lebensräumen, um langfristig ein Überleben zu sichern.“ (BioConsult: Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung, S. 35; Juli 2019).

Für **Gehölzfreibrüter**, die im Plangebiet vorkommen, gilt diese Aussage entsprechend.

**Rastvögel** werden auf Grund fehlender Habitateignung im Plangebiet ausgeschlossen. Ebenso ist eine Betroffenheit von Zugvögeln ausgeschlossen. (BioConsult: Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung, S. 29; Juli 2019)

Für **Fledermäuse** wird sich der Habitatraum durch den Neubau des Gebäudes für Weinherstellung und Gastronomie verändern. Die Beeinträchtigung ist jedoch gering, da die ökologischen Strukturen weitgehend erhalten bleiben, die Bebauung **im Verhältnis** geringen Raum einnimmt und in der Umgebung ungestörte Freiflächen als Nahrungsreviere zur Verfügung stehen. Nist- oder Überwinterungsstätten sind aufgrund der Flächenausprägung nicht betroffen. Gebäudeabriss findet nicht statt. Die genannten Fledermausarten werden als eher unempfindlich gegen Veränderungen ihrer Lebensbereiche eingestuft. Untersuchungen zu Vorkommen und Aktivitäten von Fledermausarten wurden nicht vorgenommen, jedoch ist auf Grund der Häufigkeit der Verbreitung das Vorkommen von Arten wie Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Rauhaufledermaus nicht auszuschließen. Eine Betroffenheit von Fledermäusen wurde bereits 2010 dargestellt (BioConsult: Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung, S. 14; Juli 2019).

Das Vorkommen von **Amphibien** kann auf Grund fehlender Feuchtareale ausgeschlossen werden (BioConsult: Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung, Kapitel 3.3 Amphibien; Juli 2019).

Das Plangebiet ist durchaus als Lebensraum für **Reptilien**, hier Zauneidechse, geeignet. Das Vorkommen von Zauneidechsen auf Föhr ist nicht gesichert, kann jedoch im oder um das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden (BioConsult: Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung, S. 19; Juli 2019). Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Gemäß Untersuchungsbericht sind nachfolgende **Maßnahmen** zwingend erforderlich, um eine Verwirklichung der Verbotstatbestände nach § 44 I Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG zu verhindern:

Fledermäuse:

- Entfernung von Gehölzstrukturen in den Monaten Dezember und Januar außerhalb der Aktivitätszeiten. Dabei ist das Zeitfenster bei Bedarf an die im Jahr der Umsetzung herrschenden Temperaturentwicklung anzupassen.
- Aufstellen von 2 Fledermausflachkästen in Bereichen mit geplanter Gehölzentwicklung (Bauart siehe „Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung, S. 40)

Gehölzbrüter:

- Gehölzfällungen sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen (Brutperiode 01.03.-15.07.)

Offenlandbrüter:

- vorbrutzeitliche Baufeldräumung mit anschließendem kontinuierlichen Baubetrieb (Scheuchwirkung)
- Alternativ Scheuchwirkung durch Flutterbändern im Baufeld

Es wird nach den vorliegenden Untersuchungen und Kenntnissen davon ausgegangen, dass der Planung bei Umsetzung der in der Potenzialanalyse dargestellten Maßnahmen artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Im Gegenteil werden die ökologischen Bedingungen durch Gehölzpflanzungen und damit Nahrungs-, Brut- und Rückzugsmöglichkeiten verbessert.

Als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG ist im Plangebiet Knick vorhanden. Zudem besteht ein Teil des Plangebietes aus privatem Waldpark. Ein Teil dieses Waldparks wurde bereits durch die in der Vergangenheit durchgeführten Maßnahmen ersetzt. Zusätzliche Eingriffe in den Waldpark werden in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde an anderer Stelle ausgeglichen. Die Zustimmung zur Umwandlung von Waldpark wurde von der unteren Forstbehörde unter der Voraussetzung geeigneter Ersatzmaßnahmen bereits in Aussicht gestellt (zum Waldausgleich siehe Kap. 3.5). Der Ausgleich erfolgt zum Teil auf der Fläche Gemarkung Süderende, Flur 2, Flurstück 19 (s. Anlage zur Begründung) erfolgen. Ersatz von Waldpark im TG 2 wird in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden auf der Fläche Flur 2, Flurstück 110 der Gemarkung Süderende vorgenommen (siehe Anlagen).

Eingriffe in Knicks sind nicht vorgesehen. Die Zufahrt zum nördlich gelegenen Parkplatz erfolgt über bereits vorhandene landwirtschaftliche Zufahrten. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Falle von Eingriffen in Knicks im Vorwege Genehmigungen bei der zuständigen Fachbehörde einzuholen sind.

Die überbauten und versiegelten Flächen werden dem natürlichen Stoffaustausch des Boden- und Wasserhaushalts weitgehend entzogen. Auch als Puffer und Speicher können die Böden nicht mehr dienen. Niederschlagswasser wird von bebauten und versiegelten Flächen schneller abgeführt. Durch die Bautätigkeit kann die oberste Bodenschicht beseitigt und/oder verändert werden.

Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima können indirekt durch Beseitigung von Vegetation und die Anlage versiegelter und bebauter Flächen entstehen. Dadurch geht einerseits die klimatische Ausgleichsfunktion der Pflanzen verloren, andererseits wird das Mikroklima durch erhöhte Wärmeabstrahlung befestigter Flächen negativ beeinflusst. Aufgrund der geringen Bedeutung für das lokale Kleinklima und der im Vergleich zur Plangebietsgröße ebenfalls nur geringfügigen Bebauungserweiterung sind diese Auswirkungen jedoch als unwesentlich einzustufen.

Das Landschaftsbild wird durch neue Gebäude verändert, das Gewicht der Bebauung nimmt gegenüber der freien Landschaftsfläche zu. Durch die isolierte Außenbereichslage und vorhandene sowie geplante intensive Begrünung (Knick, Gehölze, Weinfeld) sowie die Einbindung der Gebäude in die Umgebung durch ihre Gestaltung und Höhenbegrenzung sind nachhaltige negative Auswirkungen auf die Landschaft nicht zu erwarten. Die natürliche Zäsur zwischen vertikalen (baumbestandenem Hauptgelände) und horizontalen Strukturen (freier Landschaft) bleibt erhalten. Der nördlich gelegene Parkplatz wird auf das erforderliche Maß an Stellplätzen reduziert und ist dem Gebäude für Weinverarbeitung zugeordnet (12 Kfz-Stellplätze für Personal und Gäste gemäß Stellplatz-Erlass Schleswig-Holstein plus 12 Fahrradplätze). Durch die kompakte und auf die notwendigen Stellplätze reduzierte Form des Parkplatzes sowie Abpflanzung nach Norden (Feldhecke, Knick) werden Auswirkungen auf die Landschaft durch parkende Autos minimiert. Zudem wird der Parkplatz überwiegend temporär zu den Öffnungszeiten des Weinverarbeitungsgebäudes genutzt oder zu besonderen Veranstaltungen. Auch außerhalb der Nutzungszeiten sind optische Auswirkungen des Parkplatzes auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten, da sichtbehindernde bauliche Strukturen fehlen. Durch die Auslagerung werden weitere Eingriffe in die zusammenhängende Grüngestaltung des Hauptgeländes vermieden, die wesentlicher Bestandteil des Gesamtkonzeptes ist und zur Attraktivität des Standortes beiträgt. Durch die eindeutige Zuordnung der Parkplätze zu den jeweiligen Einrichtungen können Nutzungskonflikte vermieden werden. Eingriffe in den Knick für Zufahrten sind nicht erforderlich (siehe auch Kap. 3.9 Auswirkungen auf das Landschaftsbild).

Baubedingte Emissionen (Lärm, Staub) werden nur kurzfristig und begrenzt auftreten. Erhebliche Belästigungen entstehen mangels schutzwürdiger Nutzungen nicht.

Es werden übliche Baustellenabfälle entstehen, die durch den Bauherrn bzw. die ausführenden Unternehmen der geordneten Entsorgung zugeführt werden.

Weitere erhebliche baubedingte Auswirkungen entstehen nicht.

### **Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen**

Mit der Erweiterung der Bebauung wird zusätzlicher Ressourcenverbrauch entstehen (Baumaterialien, Wasser, Energie). Dies kann nicht näher beziffert werden, wird sich jedoch an der beabsichtigten und teilweise schon bestehenden Nutzung (Seminarbetrieb, Gastronomie, Flächenbewirtschaftung) bemessen.

Betriebsbedingte Emissionen (v.a. Lärm, Treibhausgase) sowie Abfälle werden sich im Vergleich zum jetzigen Zustand im Rahmen zusätzlicher Nutzung und Angebote auf

Grund der zu erwartenden steigenden Besuchermenge erhöhen. Dadurch kann auch zusätzlicher Verkehr zum Plangebiet gelenkt werden. Eine Erhöhung der Besucherzahl ist erwünscht und beabsichtigt und die Planung entsprechend darauf ausgelegt. Beeinträchtigungen für benachbarte Siedlungsstandorte durch erhöhte Verkehrsmengen sind auf Grund der isolierten Lage nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass in Verknüpfung mit Angeboten des Strandkonzeptes (Bohlenweg) ein nicht unerheblicher Anteil der Besucher mit Fahrrädern das Plangebiet aufsuchen wird.

Die Gefahr eines Schadstoffeintrages in Boden oder Gewässer besteht aufgrund der vorgesehenen Nutzungsart nicht.

Anlage- und betriebsbedingte Tötungen von Gehölz- oder Offenlandbrütern durch Kollisionen mit den Gebäuden (anlagebedingt) sind als allgemeines Lebensrisiko zu werten und lösen keinen artenschutzrechtlichen Konflikt aus (BioConsult: Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung, S. 35 und 37; Juli 2019).

Weitere erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen entstehen nicht.

### 6.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Der zulässige Versiegelungsgrad wird mit einer festgesetzten GR auf das nötige Maß reduziert und orientiert sich an den geplanten Vorhaben. Ein Teil des Plangebietes war bereits in der Vergangenheit bebaut, sodass hierfür kein Ausgleich erforderlich ist. Für den Bau im TG 2 wird Waldparkfläche umgewidmet und an anderer Stelle ersetzt. Lage und Größe des Ausgleichs werden mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Die Genehmigung zur Umwandlung für TG 2 wurde in Aussicht gestellt. In der Vergangenheit wurde bereits im Zusammenhang mit dem Um- und Ausbau auf TG 1 sowie der Vergrößerung des Weinanbaufeldes Ausgleich geschaffen.

Vorhandene Knickwälle bleiben erhalten.

Zur Reduzierung der Bodenversiegelung werden Wege und Parkplätze mit wasserdurchlässiger Deckschicht versehen. Die westlich an den privaten Parkplatz anschließende Ackerfläche wird als Grünfläche festgesetzt, die nicht versiegelt/befestigt - auch nicht teilversiegelt/-befestigt - werden darf.

Die in der Potenzialanalyse genannten Maßnahmen zum Schutz von Arten reduzieren bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf Populationen (siehe auch Kap. 6.2.2 des Umweltberichtes).

### 6.2.4 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).

### 6.2.5 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.

## 6.3 Zusätzliche Angaben

### 6.3.1 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 Habitataignung und einer Ortsbegehung am 11.06. 2019 zur Flächenanalyse beruht.

### 6.3.2 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.

### 6.3.3 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 der Bebauungsplan Nr. 15 aufgestellt, der die Umnutzung des Bestandsgebäudes in ein Tagungshaus vorsah. Seitdem haben sich Entwicklungen und Bedürfnisse ergeben, die eine Änderung des B-Plans 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 der Bebauungsplan Nr. 15, 1. Änderung aufgestellt. Parallel wird die 11. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Eingriffe im überplanten Gebiet wurden bereits in der Vergangenheit ausgeglichen. Dies betraf im Wesentlichen die Umwandlung von Waldparkländen. Für zusätzliche Eingriffe in geschützte Biotope wie Wald und Knicks durch den Neubau des Gebäudes für Weinherstellung und -verarbeitung werden ergänzende Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen erforderlich.

Es wurde eine faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Betrachtung durchgeführt, die Maßnahmen aufführt, die zum Schutz von Populationen zu berücksichtigen sind.

Begründung zur 1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 und zum Vorhaben- und Erschließungsplan - Gemeinde Nieblum

Übersicht der erheblichen Umweltauswirkungen:

Maßnahme	Auswirkung	Berücksichtigung in der Planung
Umgestaltung von Waldfläche in einer Größe von zusätzlich ca. <b>1.960</b> qm einschließlich Errichtung neuer Gebäude und zusätzlicher Flächenversiegelung von bis zu <b>2.735</b> qm. <b>800 qm Lebensraumverlust durch Parkplatz</b>	Zerstörung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen	Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits in der Vergangenheit für TG 1, die neue Zufahrt, die Vergrößerung des Weinanbau-feldes <b>sowie Teile des TG 2</b> geleistet. Für den Neubau im TG 2 verbleiben <b>1.960</b> qm Waldfläche, die im Verhältnis 1:2 zusätzlich auszugleichen sind (= <b>3.920</b> qm). <b>Knickergänzung, -neuanlage</b> <b>Umwandlung von Ackerfläche in Grünfläche</b> Aufstellen von 2 Fledermausflachkästen Berücksichtigung von Brutzeiten
	Eingriffe in Bodenschichten	
	Störung des natürlichen Wasserhaushalts	
	Veränderung des Landschaftsbilds	

### 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](http://www.umweltdaten.landsh.de))
2. Hochwasserkarten Schleswig-Holstein ([www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de](http://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: B-Plan Gemeinde Oldenswort - Artenschutzrechtliche Prüfung, Husum, August 2014
6. Bio-Consult SH: Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung, Juli 2019
7. Ortsbesichtigung

## 7. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

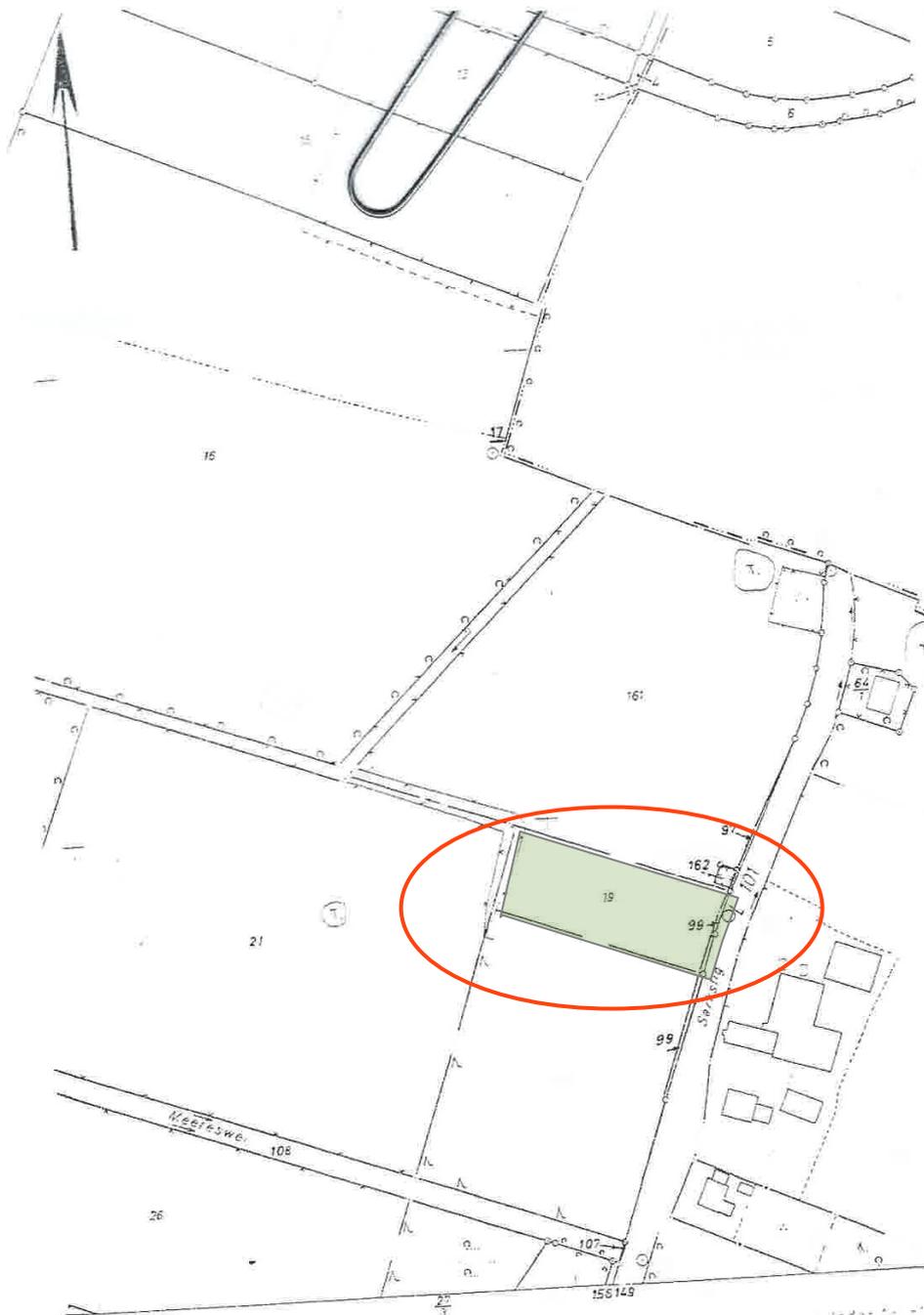
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- 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)
- 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
- Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVOBl. Schl.-H., S.8)
- Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)
- Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 11. Oktober 2002 (Amtsbl. 2002, 747)

## Anlage 1

### Darstellung Fläche Waldausgleich

Gemarkung Süderende, Flur 2, Flurstück 19;

Karte ohne Maßstab



## Anlage 2

### Darstellung Fläche Waldausgleich

Gemarkung Süderende, Flur 2, Flurstück 110;

Karte ohne Maßstab

