

1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 (Vorhaben- und Erschließungsplan) - Gemeinde Nieblum auf Föhr

für das Gebiet nördlich des Strandes bis zu einer Tiefe von ca. 250 m, westlich des Bredland-Baugebietes und östlich der Wegeverbindung vom Grevelingstieg bis zum Strand (Gelände "Waalem", ehemals "Knorrbremse")

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wasser- und Schifffahrt
Anlagen und erstfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 (4) Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkung, Spiegelung oder anderes irreführen oder behindern.
Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Brandschutz
Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung ist durch den Vorhabenträger die Errichtung eines Hydranten oder eines Bohrbrunnens mit einer ausreichenden Leistung (800 l/min) in der Nähe des Gebäudes erforderlich.

Archäologie
Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Erdarbeiten bedürfen daher der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Es wird auf § 14 Denkmalschutzgesetz verwiesen (Kostenpflicht bei Eingriffen).
Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz hat, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, 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, auf oder/innen dem Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.
Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Verpflichtung des Vorhabenträgers
Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Durchführung von Erdarbeiten gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 6 Denkmalschutzgesetz frühzeitig Kontakt mit dem Archäologischen Landesamt für weitere Abstimmungen aufzunehmen.
Ausgleichsmaßnahmen (§9 Abs. 1a BauGB)
Der erforderliche Waldausgleich erfolgt durch Wiederaufforstung außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes.
Naturschutz:
Im Plangebiet befinden sich nach § 30 (2) Ziffer 6 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope (Knick, Streuobstwiese). Vor Eingriffen in geschützte Biotope ist die Zustimmung der zuständigen Fachbehörde einzuholen.

Küstenschutz:
§ 82 Abs. 1 Nr. 3 Landeswassergesetz (LWG)
"Bauliche Anlagen dürfen in einer Entfernung bis zu 150 m landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers oder vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwalles nicht errichtet oder wesentlich geändert werden."
§ 82 Abs. 2 Nr. 4 LWG
"Absatz 1 gilt nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines bei Inkrafttreten dieses Gesetzes rechtsverbindlichen Bebauungsplans errichtet oder wesentlich geändert werden."
Für Maßnahmen, die nicht unter Abs. 2 fallen, können Ausnahmen gewährt werden.

Waldabstand (§ 24 LWaldG)
Gemäß § 24 LWaldG haben Gebäude einen Abstand von 30 m zu Waldf Flächen einzuhalten. Ausnahmen können gewährt werden. Private Stellplätze haben einen Abstand von 6 m zu Waldf Flächen einzuhalten.



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 4, 8 BAUNVO)

SO Tagungsstätte	Sonstiges Sondergebiet - Tagungsstätte
SO Weinverarbeitung	Sonstiges Sondergebiet - Weinverarbeitung

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

GR 330m²	Grundfläche
II	Anzahl der Vollgeschosse
FH 11,0	zulässige Firsthöhe in Metern
TH 6,40	zulässige Traufhöhe in Metern
6,92	Höhenbezugspunkte mit Höhen über NHN

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

o	offene Bauweise
---	-----------------

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
P	privater Parkplatz

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

	Flächen für Nebenanlagen
	Umkleidehaus
	Aussichtsplattform
	Garagen Stellplätze
	Feuerlösch-brunnen

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

	Private Grünfläche - Parkanlage
	Private Grünfläche - Bedarfsfläche
	Privater Waldpark

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 18 BAUGB)

	Fläche für die Landwirtschaft
--	-------------------------------

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 25a, 25b BAUGB)

	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BauGB)
	Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des bisherigen räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (nachrichtlich)
	Gebäude
	Flurstücksgrenzen
257	Flurstücksnummern
	Flurgrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
TG 1, TG 2	Teilgebiete
A	Streuobstwiese
Bs	vorhandener Knickwall
C	geplanter Knick
	unterirdische bauliche Anlagen
	oberirdische Nebenanlagen (Zuwegungen, Stellplätze, Garagen, Terrassen)
	nachrichtliche Übernahme Küstenschutz; Abstand 150 m Oberkante Vordüne gemäß § 82, Abs. 1, Nr. 3. LWG

nachrichtliche Übernahme Waldabstand (§24 LWaldG)
Es gilt:
30,0 m Abstand von Gebäuden zum Waldrand
6,0 m Abstand von privaten Stellplätzen zum Waldrand

Es gelten die BauNVO 2017 und die PlanZVO 1990

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)
1.1 Das Sonstige Sondergebiet - Tagungsstätte (TG 1) dient der Unterbringung einer Tagungs- und Veranstaltungsstätte mit dazugehörigen Nebenanlagen.
Zulässig sind:
- Tagungs- und Veranstaltungsstätte einschließlich der Tagungs- und Veranstaltungsstätte dienender Neben-, Versorgungs- und Freizeiträume
- Fortbildungs- und Kongressräume
- eine Personalwohnung
- vier Gästezimmer
- Stellplatzanlage
- 1 Garage
- unterirdischer Weinkeller
- unterirdisches Schwimmbad
Das Sonstige Sondergebiet - Weinverarbeitung (TG 2) dient der Herstellung und Veranstaltung von Wein mit dazugehörigen Neben-, Versorgungs-, Verkaufs- und Büroräumen.
Zulässig sind:
- Wein- und Obstspirituosenherstellung und -verarbeitung einschließlich Neben-, Lager- und Versorgungsräumen
- Ausstellungsräume und Demonstrationsvorführungen zu Wein- und Obstspirituosenherstellung
- Gastronomie in Verbindung mit der Weinkellerei einschließlich Neben-, Lager-, Sozial- und Versorgungsräumen
- Weinverkostung und -verkauf
- Zufahrten und -wege
1.3 Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags bleiben unberührt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO, § 84 LBO)
TG 1:
2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze und oberirdische Nebenanlagen um bis zu 650 m² überschritten werden.
2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch unterirdische Nebenanlagen (Weinkeller, Verbindungsgang, Schwimmbad) um bis zu 320 m² überschritten werden.
2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch Zufahrten um bis zu 1.600 m² überschritten werden.
2.4 Die Garage darf eine Firsthöhe von 6,00 m nicht überschreiten.
TG 2:
2.5 Die zulässige Grundfläche darf durch Zuwegungen, Zufahrten um bis zu 375 m² überschritten werden.
2.6 Die zulässige Grundfläche darf durch unterirdische Nebenanlagen (Keller, Verbindungsgang) um bis zu 410 m² überschritten werden.
2.7 Die zulässige Grundfläche darf durch angebaute Terrassen um bis zu 110 m² überschritten werden.
TG 1, TG 2:
2.8 Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die durch die festgesetzten Bezugspunkte ermittelte Geländehöhe in den jeweiligen Teilgebieten.
2.9 Traufhöhe bezeichnet die untere Abschlusskante des Daches.
2.10 Firsthöhe bezeichnet die obere Abschlusskante des Daches. Schau-/Ziergiebel dürfen die Firsthöhe um maximal 70 cm überschreiten.
2.11 Bei den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen können gemäß § 18 (2) BauNVO geringfügige Abweichungen zugelassen werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
TG 1:
3.1 Im unterirdischen Bereich (Weinkeller, Schwimmbad, Verbindungsgang) sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu 270 m² zulässig.
3.2 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Fläche für Garagen und Stellplätze zulässig. Es ist maximal eine Garage mit 100 m² Grundfläche einschließlich Nebenräumen zulässig.
TG 2:
3.3 Im unterirdischen Bereich (Verbindungsgang, Keller) sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu 285 m² zulässig.

4. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Der Park dient Erholungszwecken. Es sind dem Nutzungszweck dienende Anlagen zulässig, insbesondere unversiegelte Fußwege, Zufahrten und Einfriedigungen. Innerhalb der Grünfläche sind in den jeweils gekennzeichneten Flächen ein Umkleidehaus mit einer maximalen Firsthöhe von 5,0 m und einer maximalen Grundfläche von 50 m² bzw. eine Aussichtsplattform mit einer maximalen Höhe von 2 m und einer maximalen Grundfläche von 50 m² zulässig. Außerdem sind Sportanlagen mit einer maximalen Grundfläche von 600 m² zulässig.

5. Privater Waldpark (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)
Der private Waldpark dient Erholungszwecken. Es sind dem Nutzungszweck dienende Anlagen zulässig, insbesondere unversiegelte Fußwege, Zufahrten, Einfriedigungen und an der gekennzeichneten Stelle ein Feuerlöschbrunnen. Eine ordnungsgemäße forstliche Nutzung und Pflege ist zu gewährleisten.

6. Privater Parkplatz
6.1 Es sind maximal 12 Stellplätze für Kfz zulässig sowie Stellflächen für Fahrräder.
6.2 Die Befestigung des Parkplatzes ist mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

7. Bedarfsfläche
7.1 Die als Grünfläche festgesetzte Bedarfsfläche darf bei Vollbelegung des privaten Parkplatzes als Ausweichparkplatz für Kfz und Fahrräder genutzt werden.
7.2 Eine Versiegelung der Bedarfsfläche in jeglicher Form - auch Teilversiegelung - ist nicht erlaubt.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
8.1 In den festgesetzten Flächen B sind die Knickwälle zu erhalten und vorhandene Lücken zu bepflanzen. Knickbepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Für Pflanzmaßnahmen sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Eine gärtnerische Überprägung ist nicht zulässig.
8.2 Der Bepflanzung der Fläche C ist entweder mit einem doppelreihigen Knick oder einer ebenerdigen, 3 m breiten Feldhecke vorzunehmen.

17. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am, als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

..... (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
..... Bürgermeister

18. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

..... (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
..... Bürgermeister

19. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

..... (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.02.2017.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 28.03.2017 erfolgt.

2. Eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand nicht statt.

3. Die Gemeindevertretung hat am 28.03.2017 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.05. bis 01.07.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 09.05.2017 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.amtfa.de“ ins Internet eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 11.05.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Die Gemeindevertretung hat am 24.10.2017 den Entwurf des B-Planes mit Begründung erneut beschlossen und erneut zur Auslegung bestimmt.

7. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.03. bis 17.04.2018 während der Dienststunden nach § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 06.03.2018 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 4 Absatz 3 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden erneut unter „www.amtfa.de“ ins Internet eingestellt.

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 3 BauGB am 06.03.2018 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

9. Die Gemeindevertretung hat am 24.09.2019 den Entwurf des B-Planes mit Begründung erneut beschlossen und erneut zur Auslegung bestimmt.

10. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.03. bis 17.04.2020 während der Dienststunden nach § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 4 Absatz 3 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden erneut unter „www.amtfa.de“ ins Internet eingestellt.

11. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 3 BauGB am 13.03.2020 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

12. Die Gemeindevertretung hat am 28.07.2020 den Entwurf des B-Planes mit Begründung erneut beschlossen und erneut zur Auslegung bestimmt.

13. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.09. bis 30.10.2020 während der Dienststunden nach § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 4 Absatz 3 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden erneut unter „www.amtfa.de“ ins Internet eingestellt.

14. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 3 BauGB am 14.09.2020 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

15. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

..... (Ort, Datum, Siegelabdruck)
Abteilungsleiter des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Abt. 6 (Unterschrift)

16. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über die Firsthöhe von Garagen gemäß Ziffer 2.4, die maximale Überschreitung der zulässigen Firsthöhe durch Schau- und Ziergiebel gemäß Ziffer 2.10 sowie die maximale Firsthöhe von Umkleidegebäude und die maximale Höhe der Aussichtsplattform gemäß Ziffer 4. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Zuwiderhandlung als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit Geldstrafe belegt werden.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Nr.	Änderungen	Datum	Gez.
8	redakt. Anpassung Verkehrsfläche nachrichtl. Übernahme Forst	30.09.20	Mx
7	privater Parkplatz, Bedarfsfläche, 8.2 Teil B, GR Überschreitung	16.07.20	Mx
6	nachrichtl. Küstenschutz; red. Pkt. 2 und 3 Teil B	04.05.20	Mx
5	Anpassung GR 2.4, H. 2.3, 4, Zufahrt Wein, TH/FH	29.01.20	Mx
4	Erweiterungsplanung	29.01.19	Mx
3	Anpassung Waldpark, Pkt. 5, Archäologie	30.10.17	Mx
2	Anpassung SO und Waldfäche	12.10.17	Me
1	Anpassung SO, Höhenbezug	27.04.17	Me
Projekt			
1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.15 (Vorhaben- und Erschließungsplan) - Gemeinde Nieblum auf Föhr			
Auftraggeber Eilon Verwaltungsgesellschaft mbH, Meedsweg 1 25938 Nieblum/Föhr			
Vorhabenträger		Projektnummer 17-05	
		Plannummer 1705-BP-03-05	
Plan Vorhaben- und Erschließungsplan	Dateiname 1705BP03.vwx		
Planverfasser	Datum gepr. 16.11.2020		
	Datum gez. 13.03.2017		
Planungsbüro Sven Methner		Gez. Methner/Marxen	
Zingelstraße 50, 25704 Meldorf Tel. 04832/9719779, E-Mail post@planungsbuero-methner.de		Maßstab 1 : 1.000	