

Gemeinde Nebel

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Kiosk am Parkplatz an der Mole in Steenodde“

Satzungsbeschluss

Stand 15.01.2024

Inhaltsübersicht:

1. Anlass und Erforderlichkeit der Bauleitplanung.....	1
2. Ziel und Zweck der Planung.....	2
3. Plangebiet.....	2
4. Aufstellungsverfahren	2
5. Planungsvorgaben	2
6. Standortalternativenprüfung	3
7. Inhalte des Bebauungsplans.....	4
8. Hinweise	5
9. Erschließung	6
10. Prüfung der Umweltbelange	7
11. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
12. Rechtliche Grundlagen	8
13. Flächenbilanz.....	8
14. Anlagen.....	8

1. Anlass und Erforderlichkeit der Bauleitplanung

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 10.05.2022 wurde der Grundsatzbeschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 6 im Bereich des Parkplatzes zu ändern. Die Gemeinde möchte damit das Vorhaben unterstützen, im Bereich des Parkplatzes einen Kiosk zu errichten. Der potentielle Betreiber des Kiosks hatte die Gelegenheit, eine kleine Holzhütte aus einem Filmdreh zu erwerben. Die Abmessungen der Holzhütte betragen etwa 3,0 x 4,0 m.

Der potenzielle Betreiber beabsichtigt, morgens Brötchen und weitere Frühstücksartikel, mittags Fischbrötchen und nachmittags Kaffee und Kuchen zu verkaufen. Es ist kein Abend- oder Nachtbetrieb vorgesehen und es soll keine umfangreiche Außengastronomie stattfinden. Die örtlichen Erschließungsanlagen (Strom, Wasser und Schmutzwasser) können bedarfsgerecht erweitert werden. Die größtenteils als

Parkplatz verbleibende Fläche reicht für den Parkplatzbedarf in dem Gebiet aus, Wenden ist weiterhin möglich.

Die Gemeinde sieht vor, die Fläche für den Kiosk im Zeitraum April bis Oktober zu verpachten. Es soll dabei vertraglich geregelt werden, dass die Fläche im übrigen Zeitraum (Oktober bis April) zu räumen ist.

Die Errichtung des Kiosks ist auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 6 nach Auskunft der unteren Bauaufsichtsbehörden nicht genehmigungsfähig, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 der Errichtung und Nutzung eines Kiosks entgegenstehen. Im Bereich des geplanten Kioskstandortes ist im Bebauungsplan Nr. 6 eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Auch auf dem Befreiungswege oder nur saisonal gibt es keine Genehmigungsgrundlage. Für die Genehmigungsfähigkeit des Kiosks ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die bauordnungsrechtliche Genehmigung einer Schank- und Speisewirtschaft (Kiosk). Der Kiosk soll dabei der Strandversorgung dienen und Touristen - und auch Einheimische - versorgen, die den Fuß- und Radweg zwischen den Gemeinden Wittdün auf Amrum und der Gemeinde Nebel nutzen oder sich an der Mole und den Sandbuchten aufhalten.

3. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des bestehenden Parkplatzes am Ende des Stianoodswai an der Mole im Ortsteil Steenodde und hat eine Größe von rund 1.120 qm. Das Gebiet wird bisher als Parkplatz und Zufahrt zur Mole genutzt.

4. Aufstellungsverfahren

Die Gemeinde beabsichtigt, die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.02.2023 gefasst.

5. Planungsvorgaben

5.1. Raumordnung

Der Regionalplan für den Planungsraum V (2002) weist für das Gemeindegebiet der Gemeinde Nebel Baugebietsgrenzen aus, die die Siedlungstätigkeit dadurch einschränken, dass sich die Siedlungsentwicklung nur innerhalb dieser Baugebietsgrenzen abspielen darf (vgl. Ziffer 4.1 Nr. 3 RPI V). Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich nicht innerhalb dieser Begrenzung.

Jedoch wird die Fläche weiterhin - wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 6 - als Straßenverkehrsfläche sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Im Sinne einer planerischen Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan angelegten Grundkonzeption wird die ursprüngliche Zweckbestimmung des B-Plans Nr. 6 „öffentliche Parkfläche“ in einem untergeordneten Teilbereich um die Zweckbestimmung „Fläche für die Strandversorgung“ ergänzt. Der geänderte B-Plan Nr. 6 entwickelt sich damit weiterhin aus dem 1988 genehmigten Flächennutzungsplan und entspricht damit der Vorgabe nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Im Hinblick auf Kapitel 3.9 Abs. 4 Landesentwicklungsplans Fortschreibung 2021, wonach die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat, wird vorangestellt, dass der Kiosk auf einer bereits befestigten Fläche temporär in den Monaten Oktober bis April errichtet werden soll. Nicht nur, dass die Fläche bereits befestigt ist, die Fläche kann auch außerhalb des Pachtzeitraumes anderen zulässigen Nutzungen dienen.

5.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Insel Amrum wird die Fläche des Gewerbegebietes als Fläche für den „ruhenden Verkehr“ dargestellt.

6. Standortalternativenprüfung

6.1. Standortanforderungen

Anforderungen für den Standort ergeben sich in erster Linie aus der geplanten Ausrichtung des Kiosks. Der Kiosk soll der Versorgung der Touristen aber auch der Bevölkerung im Ort dienen. Insbesondere der Fuß- und Radweg zwischen den Gemeinden Wittdün auf Amrum und der Gemeinde Nebel wird gerne von Touristen genutzt. Auch die Sandbuchten an der Mole sind ein touristisches Ziel. Somit ist für den Standort vor allem die Nähe zu dem Fuß- und Radweg und zur Küste von größerer Bedeutung. Drei potentielle Standorte wurden geprüft.



Abbildung: Überprüfte alternative Standorte (S1 – S3)

6.2. Standortbewertungen

Standort 1 [S1]

Der Standort 1 liegt direkt am Fuß- und Radweg (+). Von der Mole ist der Standort jedoch am weitesten entfernt (-). Der Standort liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 6 und damit im planungsrechtlichen Außenbereich (-). Die Gemeinde verfügt nicht über das Grundstück (Flurstück 128/10) (-). Wenn die Fläche nur von April bis Oktober verpachtet wird, verbleibt sie in der übrigen Zeit ungenutzt (-). Die Fläche ist nicht befestigt (-).

Ergebnis: positiv (+): 1, neutral (0): 0, negativ (-): 5 - zusammen: - 4

Standort 2 [S2]

Der Standort 2 liegt direkt am Fuß- und Radweg (+). Der Standort liegt zentral neben dem Bestehenden WC-Häuschen, dies würde Vorteile hinsichtlich der Erschließung mit sich bringen (+). Eine direkte Lage an der Mole ist nur bedingt gegeben (/). Das Grundstück (Flurstück 138/2) liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 und damit im planungsrechtlichen Außenbereich (-). Die Gemeinde verfügt über das Grundstück (+). Die Fläche ist nur zum Teil befestigt (/). Wenn die Fläche nur von April bis Oktober verpachtet wird, verbleibt sie in der übrigen Zeit ungenutzt (-).

Ergebnis: positiv (+): 3, neutral (/): 2, negativ (-): 2 - zusammen: + 1

Standort [S3]

Der Standort 3 liegt in kurzer Entfernung zum Fuß- und Radweg, ist von diesem jedoch gut einsehbar (/). Der Standort liegt direkt an der Mole (+). Im Vergleich zu Standort 2 ist die Erschließung aufwändiger (-). Die Fläche liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 6, der Planungsaufwand ist hier geringer (+). Der Standort befindet sich auf einer bereits befestigten Fläche (+). Die Gemeinde verfügt über das Grundstück (+). Wenn die Fläche nur von April bis Oktober verpachtet wird, ist die Fläche im übrigen Zeitraum weiterhin als Parkplatz nutzbar (+).

Ergebnis: positiv (+): 5, neutral (/): 1, negativ (-): 1 - zusammen: + 5

Fazit

Im Vergleich zeigt sich, dass der Standort 3 die meisten positiven Merkmale aufweist, die für den Kiosk am Standort 3 sprechen. Hinsichtlich der Außenbereichslage der Standorte 1 und 2 ist der Standort 3 den anderen beiden Standorten nach dem Ergebnis der Prüfung vorzuziehen. Hinzu kommt, dass der Standort 3 bereits befestigt ist und in der übrigen Zeit, in der die Fläche nicht verpachtet ist, anderen zulässigen Nutzungen zur Verfügung steht.

7. Inhalte des Bebauungsplans

7.1. Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Im Sinne einer planerischen Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan angelegten Grundkonzeption wird die ursprüngliche Zweckbestimmung des B-Plans Nr. 6 „öffentliche Parkfläche“ in einem untergeordneten Teilbereich um die Zweckbestimmung „Fläche für die Strandversorgung“ ergänzt. Zusätzlich wird eine ergänzende textliche Festsetzung zur Regelung der Zulässigkeit baulicher Anlagen auf der Fläche im Text (Teil B) ergänzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die gemäß Plankonzept des Bebauungsplans Nr. 6 vorgesehene Hauptnutzung (öffentliche Parkfläche) als Hauptnutzung weiterhin fortbesteht, ohne in Konkurrenz zur ergänzten Nutzung zustehen.

Die Ausdehnung der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche und Fläche für die Strandversorgung“ entspricht in etwa der Bedarfsfläche für den Kiosk mit der Möglichkeit eine kleine Außengastronomie und Abstellmöglichkeiten einzurichten.

Der Kiosk soll dabei der Strandversorgung dienen und Touristen - und auch Einheimische - versorgen, die den Fuß- und Radweg zwischen den Gemeinden Wittdün auf Amrum und der Gemeinde Nebel nutzen oder sich an der Mole und den Sandbuchten aufhalten.

Die Straßenverkehrsfläche und der übrige Teil der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend der im Plangebiet vorhandenen Verkehrsflächen entsprechend im Bestand festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt jeweils gemäß den Ausdehnungen der dazugehörigen Flurstücke.

7.2. Hochwasserschutz

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 6 wird aus Gründen des Hochwasserschutzes die Erdgeschossfußbodenhöhe im Überschwemmungsgebiet auf + 4,80 m Normalnull (NN) festgesetzt. Da mit der Nutzung einer kleinen Schank- und Speisewirtschaft (Kiosk) keine dauerhaft genutzten Aufenthaltsräume begründet werden, wird mit der Bebauungsplanänderung festgesetzt, dass Schank- und Speisewirtschaften auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche und Fläche für die Strandversorgung“ unterhalb der Höhenlage von + 4,80 m errichtet werden können, wenn durch anderweitige Maßnahmen eine ausreichende Minderung der Hochwasserrisiken mit Herstellung der baulichen Anlage erreicht wird.

7.3. Örtliche Bauvorschriften

Die Schank- und Speisewirtschaft soll sich hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung an die Umgebung anpassen. In der näheren Umgebung sind nur wenige bauliche Anlagen vorhanden, diese sind hauptsächlich aus Holz gebaut. Daher sind auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche und Fläche für die Strandversorgung“ nur Fassaden aus Holz zulässig, damit sich die bauliche Anlage in die Küstenlandschaft einpasst.

Vorwiegender Zweck der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Nebel ist die Gestaltung des Ortsbildes. Die Verkehrsflächen sind nicht Teil der ortbildprägenden Bebauung im Ortsteil Steenodde. Aufgrund der Festsetzung von Verkehrsflächen ist auch keine umfassende Bebauung zu erwarten. Aus diesem Grund wird die Satzung der Gemeinde Nebel über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen (Ortsgestaltungssatzung), zuletzt geändert durch die 1. Änderung vom 26.02.2018, im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 aufgehoben.

8. Hinweise

Küstenschutz und Umweltschutz

Das Vorhaben befindet sich vollständig in einem Hochwasserrisikogebiet. Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung von baulichen Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 Landeswassergesetz SH) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch eine Schutzanlage mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren Schutzstandart geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§82 Abs. 2 Nr. 6 Landeswassergesetz SH).

Sofern ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt, sind die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten. Der Umgang mit wasserge-

fährdenden Stoffen muss aus Gründen des Umweltschutzes sehr sorgfältig erfolgen. Ggf. sind Vorkehrungen zu treffen oder bauliche Maßnahmen vorzunehmen, die einen Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in die Umwelt, z. B. bei Überschwemmungen, verhindern.

Denkmalschutz

Wer bei Bau- oder Erdarbeiten 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. (§ 15 Denkmalschutzgesetz)

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Kampfmittel

Die Gemeinde Nebel gehört gemäß der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 7. Mai 2012 zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen. Kampfmittel sind in der Gemeinde Nebel nicht auszuschließen.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie (z. B. Baugruben, Kanalisation, Gas, Wasser, Strom und Straßenbau) ist die Fläche bzw. Trasse gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt.

Auf die Anzeige- und Sicherungspflichten gem. § 3 sowie die Verbote gem. § 5 der Kampfmittelverordnung wird hingewiesen. Bauträger sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahme einbezogen werden können.

Biotopschutz

Die östlich angrenzenden Dünenflächen (Dünenbiotope entsprechend § 30 Abs. 2 Ziffer 6 BNatSchG) befinden sich innerhalb des FFH-Gebiets „NTP S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ (DE 0916-391) und des Vogelschutzgebiets „Ramsar-Gebiet S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ (DE 0916-491). Aufgrund des gesetzlichen Schutzes ist daher sicherzustellen, dass die Biotopflächen keiner vermehrten Nutzung durch die Etablierung des Kiosks (z. B. durch Lagerung von Material, Abstellen von Fahrrädern, etc.) zugeführt werden. Dies kann z. B. mit einfachen Holzpflocken und Tau vorgenommen werden, bei Bedarf auch in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

9. Erschließung

9.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist gegeben.

9.2. Strom

Die Versorgung mit Strom kann durch eine bedarfsgerechte Erweiterung des örtlichen Stromnetzes hergestellt werden. Für die Planung von Bauvorhaben ist eine Leitungsauskunft beim Netzbetreiber einzuholen.

9.3. Frisch- und Abwasser

Die Versorgung mit Frischwasser kann durch eine bedarfsgerechte Erweiterung der örtlichen Wasserleitungen hergestellt werden. Der nächste Anschlusspunkt für Frischwasser ist der Schacht vor dem Toilettenhaus.

Die Schmutzwasserbeseitigung hat über einen Anschluss an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation zu erfolgen. Die Schmutzwasserbeseitigung kann durch eine bedarfsgerechte Erweiterung des örtlichen Kanalnetzes hergestellt werden. Der nächste Anschlusspunkt für Schmutzwasser liegt in etwa zwischen dem Toilettenhaus und Stiansoodswai 23.

9.4. Abfall

Der Parkplatz an der Mole in Steenodde hat eine ausreichende Größe, damit Müllfahrzeuge wenden können.

10. Prüfung der Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 gilt die Vorschrift des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann, entsprechend. Unberührt von der Regelung nach § 13 Abs. 3 BauGB bleiben jedoch die Vorgaben nach § 30 des BNatSchG und nach § 21 des LNatSchG (gesetzlicher Biotopschutz) sowie nach § 44 BNatSchG (Artenschutz).

Durch die Bebauungsplanänderung wird im Wesentlichen eine bereits hergestellte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ in einem untergeordneten Teilbereich um die Zweckbestimmung „Fläche für die Strandversorgung“ ergänzt. Die Fläche ist bereits versiegelt. Es wird nicht erwartet, dass durch die Änderung der Nutzung die in der Umgebung lebenden Arten wesentlich beeinträchtigt werden.

Zum Schutz des Biotopes wird textliche festgesetzt, dass Schank- und Speisewirtschaften nur mit einem Mindestabstand von 1,0 m zu vorhandenen Biotopstrukturen (landseitige Dünenunterkante) zulässig sind. In Kapitel 7 wurde zudem der Hinweis in die Begründung aufgenommen, dass aufgrund des gesetzlichen Biotopschutzes sicherzustellen ist, dass die Biotopflächen keiner vermehrten Nutzung durch die Etablierung des Kiosks (z. B. durch Lagerung von Material, Abstellen von Fahrrädern, etc.) zugeführt werden und dies z. B. mit einfachen Holzpflocken und Tau vorgenommen werden kann, bei Bedarf auch in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

11. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Aufgrund der Lage und der geringen Größe des Plangebietes sowie der sich nicht erheblich ändernden Nutzung im Bereich der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche und Fläche für die Strandversorgung“ werden keine wesentlichen Auswirkungen durch die Planung erwartet.

12. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

13. Flächenbilanz

Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“	ca. 656 m ²
Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche und Fläche für die Strandversorgung“	ca. 64 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 400 m ²
Plangebiet	ca. 1.120 m ²

14. Anlagen

Anlage 1: Fotos der Holzhütte am vorgesehenen Standort

