

- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie privater Personen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 der Gemeinde Nieblum im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19.12.2013 und der 1. öffentlichen Auslegung vom 06.01.2014 bis zum 07.02.2014
- Landesplanerische Abstimmung gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Schleswig-Holstein
- Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein Untere Forstbehörde Postfach 2141 24911 Flensburg	1	06.01.2014 08.01.2014	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.
Gebäudemanagement Schleswig-Holstein Postfach 1269 24011 Kiel	2	08.01.2014 13.01.2014	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.
Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz SH Nationalparkverwaltung Postfach 160 25829 Tönning	3	09.01.2014 13.01.2014	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.
Wasserbeschaffungsverband Föhr Am Wasserwerk 1 25938 Wrixum	4	13.01.2014 (email)	<u>„Wasserbeschaffungsverband Föhr</u> Die Trinkwasserversorgung der 6 geplanten Baugrundstücke östlich der Straße „Deelswai“ ist über die	Kenntnisnahme.

<p>sowie Deich- und Sielverband Föhr Am Wasserwerk 1 25938 Wrixum</p>			<p>Hauptleitung DN 125 AZ im Deelswai sichergestellt. Engpässe in der Wasserversorgung sind durch die Erweiterung der örtlichen Bebauung um 6 EFH nicht zu erwarten.</p> <p><u>Löschwasser:</u> Die örtliche Löschwasserversorgung ist über mehrere Hydranten in der Nachbarschaft sichergestellt (Entfernung je nach Bauplatz ca. 100 – 200 m). Es steht nach Maßgabe des DVGW-Arbeitsblattes W 405 eine Löschwassermenge von insgesamt <u>> 48 m³/h</u> zur Verfügung.</p> <p><u>Deich- und Sielverband Föhr</u> Das B-Plangebiet befindet sich außerhalb des Verbandsgebietes des Deich- und Sielverbandes Föhr. Verbandsbelange sind daher nicht betroffen.“</p>	
<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement Feldstraße 234 24106 Kiel</p>	5	14.01.2014 16.01.2014	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.
<p>Industrie- und Handelskammer Postfach 1942 24909 Flensburg</p>	6	15.01.2014 17.01.2014	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein Technischer Umweltschutz – Regionaldezernat Nord Bahnhofstraße 38 24937 Flensburg	7	21.01.2014	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.
Handwerkskammer Flensburg Technische Beratung Postfach 1738 24907 Flensburg	8	28.01.2014	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.
Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein 24100 Kiel	9	29.01.2014 30.01.2014	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.
Deutsche Telekom Technik GmbH Kronshagener Weg 105 24116 Kiel	10	05.02.2014 07.02.2014	Das Vorhaben wird als kleine unterirdische Erweiterung des bestehenden Netzes angesehen. Es wird gebeten, der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet schriftlich mitzuteilen.	Kenntnisnahme. Die Anregung wird an die Tiefbauabteilung des Amtes Föhr-Amrum weitergegeben.
Kreis Nordfriesland Bau- und Umweltamt Postfach 1140 25801 Husum	11	05.02.2014 12.02.2014	„Zusammenfassend für die von mir zu vertretenden öffentlichen Belange und die beteiligten Abteilungen meines Hauses nehme ich zu dem Entwurf wie folgt Stellung: Von Seiten der unteren Naturschutzabteilung wird hinsichtlich der oben genannten Planung folgende	

		<p>Stellungnahme abgegeben:</p> <p>Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass das Vorkommen gesetzlich geschützter Biotopen und Knicks bei einer Besichtigung nicht bestätigt wurde. Gleichwohl wurde bei einer gemeinsamen Besichtigung das Vorkommen von Knicks bestätigt. Diese sind auch auf aktuellen Luftbildern erkennbar.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass Knicks dem gesetzlichen Biotopschutz des § 21 (1) Ziff. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) unterliegen. Jegliche Handlung, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen, sind gem. § 30 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unzulässig.</p> <p>Gemäß Biotopverordnung werden Knicks definiert als an aktuellen oder ehemaligen Grenzen landwirtschaftlicher Nutzflächen [...] angelegte und mit vorwiegend heimischen Gehölzen, Gras- oder Krautfluren bewachsene Wälle mit oder ohne Überhänger einschließlich eines Knicksaumes. Knicks sind auch [...] angelegte Wälle ohne Gehölze und ein- oder mehrreihige Gehölzstreifen zu ebener Erde.</p> <p>Ich bitte, die vorliegende Planung hinsichtlich des Biotopschutzes erneut zu</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Gemeinde Nieblum hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Artenschutzrechtliche Stellungnahme eingeholt, in der auch eine Biotoptypenkartierung erfolgte. Darin wird festgehalten, dass an der östlichen Grenze des Plangebiets ein gehölzfreier Graswall geringer Höhe verläuft. Dieser befindet sich, gemäß Auswertung der vorliegenden Luftbilder teilweise außerhalb des Plangebietes (nördlicher Teil des Graswalles, ca. 60 m), der südliche Teil verläuft unmittelbar an der Grenze (ca. 25 m) bzw. knapp innerhalb des Plangebietes (ca. weitere 25 m).</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass der Knick zukünftig als Abgrenzung zwischen den Gartengrundstücken und der landwirtschaftlichen Fläche östlich davon erhalten und durch die Eigentümer bepflanzt wird.</p> <p>Da die Erfahrungen aus der Praxis jedoch gezeigt haben, dass eine lediglich planungsrechtlich Festsetzung von Knicks auf Privatflächen deren Erhalt nicht immer garantieren kann, beantragt die Gemeinde Nieblum eine Befreiung vom Knickschutz für den vorliegenden Graswall bei gleichzeitiger Ersatzpflanzung eines Knicks innerhalb des Gemeindegebietes. Die Anlage eines neuen</p>
--	--	---	--

		<p>überprüfen. Sofern das Vorkommen bestätigt wird, bedarf es hierfür einer Auseinandersetzung im Bauleitverfahren. Knicks innerhalb und angrenzend an einen Bebauungsplan können nur dann als unbeeinträchtigt im Sinne des Gesetzes beurteilt werden, wenn die Bebauung einen ausreichenden Abstand einhält und der Knick einschließlich Knicksaum (50 cm) unbeeinträchtigt bleibt. Es wird sodann auch eine Übernahme in den Bebauungsplan für erforderlich gehalten.</p> <p>Wird dieses Vorgehen nicht angestrebt, sind betroffene Knicks im Bebauungsplan als Grünfläche auszuweisen und extern in einem Verhältnis von 1:1 auszugleichen. In diesem Fall ist eine weitere Abstimmung mit mir erforderlich.</p> <p>Von der Bau – und Planungsabteilung wurden folgende Hinweise gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der textlichen Festsetzung Nr. 1 werden bestimmte Nutzungen ausnahmsweise zugelassen. Die Festsetzung sollte ergänzt werden um die Fälle, in denen diese Ausnahmen zu gewähren sind. 	<p>Knickwalles kommt nicht in Betracht, da hierzu keine geeigneten Flächen identifiziert werden konnten. Für den hier bestehenden Graswall soll daher als Ersatzpflanzung ein dreireihiger Knick in einer Länge von ca. 125 m an der Ostseite des Flurstücks 51/1 der Flur 3, Gemarkung Nieblum angelegt werden. Diese Maßnahme ist, da sie zur erheblichen Eingrünung in einem empfindlichen Landschaftsausschnitts beiträgt, nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde als Ausgleich geeignet. Eine Befreiung vom Knickschutz wurde gemäß Abstimmung am 06.02.2014 seitens der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.</p> <p>Auf eine Festsetzung als Grünfläche wird verzichtet, da diese aufgrund ihrer Abmessungen im Maßstab 1:1000 nicht klar lesbar wäre und der überwiegende Teil der vom Knick bedeckten Fläche außerhalb des Plangebietes liegt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf die Ergänzung expliziter Fälle, wann die Ausnahmen zu gewähren sind, wird verzichtet. Es wird auf die Systematik der BauNVO verwiesen; auch hier werden für die in den §§ 2 bis 9 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen keine expliziten Fälle vorgegeben, wann Ausnahmen zu gewähren sind.</p>
--	--	--	---

			<ul style="list-style-type: none"> - In der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird Bezug genommen auf die ‚festgelegte Geländeoberfläche‘. Eine Festlegung der Geländeoberfläche fehlt jedoch. - Zur besseren Verständlichkeit könnten die Festsetzungen Nr. 1 und Nr.4 unter ‚Art der Nutzung‘ zusammengefasst werden, da hier nur ganz bestimmte Konstellationen zulässig sein sollen (nämlich eine Dauerwohnung plus entweder eine weitere Dauerwohnung oder Ferienwohnungen/kleine Beherbergungsbetriebe).“ 	<p>Es wird auf die Ausführungen in der Begründung sowie auf § 2 Abs. 3 LBO verwiesen. Wenn die Geländeoberfläche nicht aufgrund einer Baugenehmigung bestimmt ist, gilt die natürliche Geländeoberfläche als festgelegt.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen im Teil B – Text – des Bebauungsplanes folgen der Systematik des § 9 Abs. 4 BauGB und der BauNVO, daher werden die Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6) nicht zusammengefasst festgesetzt. In der Begründung dagegen wird, wie angeregt, deutlich herausgestellt, welche unterschiedlichen Konstellationen zulässig sind.</p>
Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz SH Postfach 1420 25840 Husum	12	10.02.2014 12.02.2014	<p>Keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>Allgemeiner Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Ansprüche auf Entschädigung oder Schutzvorkehrungen bei Schäden durch Hochwasserereignisse oder Küstenabbruch und keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein geltend gemacht werden können.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>Archäologisches Landesamt Schloss Annettenhöh Brockdorff-Rantzau-Str. 70 24837 Schleswig</p>	<p>13</p>	<p>„Mit einem Abstand von rund 170 m zum in das Denkmalsbuch als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung eingetragenen Grabhügel Nieblum DB-Nr. 5 befindet sich das Plangebiet in der unmittelbaren Umgebung bzw. innerhalb wesentlicher Sichtachsen des Denkmals. Die Errichtung von Anlagen in der unmittelbaren Umgebung, innerhalb wesentlicher Sichtachsen und in der unmittelbaren Umgebung weiterer wertbestimmender Merkmale eines eingetragenen Kulturdenkmals bedarf gem. § 7 Abs. 1 DSchG der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, sofern hiervon eine Gefahr für den Denkmalwert ausgeht.</p> <p>Der Denkmalwert des Grabhügels beinhaltet neben seiner guten Erhaltung insbesondere auch die Blickbeziehungen zu den benachbarten, vor allem südlich und südöstlich östlich gelegenen Grabhügeln DB-Nr. 6 und DB-Nr. 2-4. Diese Blickbeziehungen erschließen sich vornehmlich auch von der Straße Deelswai zwischen Thingwai und Wikingwai aus. Somit liegt das Plangebiet innerhalb einer wesentlichen Sichtachse und unterliegt damit der Genehmigungspflicht nach § 7 DSchG. Die Genehmigung ist jedoch zu erteilen, wenn nicht der Denkmalwert erheblich beeinträchtigt wird (§ 7 Abs. 2 DSchG).</p>	<p>Kenntnisnahme. Aufgrund der abgegebenen Stellungnahme wurde am 27.05.2014 telefonisch Rücksprache mit dem archäologischen Landesamt gehalten. Im Ergebnis wurde mitgeteilt, dass aufgrund des Fazits („Aus Sicht des Archäologischen Landesamtes wird das Planvorhaben daher als denkmalrechtlich genehmigungsfähig bewertet.“) keine Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich sind.</p> <p>Ein Hinweis auf die Meldepflicht und den Umgang mit archäologischen Funden ist im Text – Teil B – des Bebauungsplans enthalten.</p>
--	-----------	---	--

			<p>Nach Prüfung vor Ort lässt sich feststellen, dass der Denkmalwert durch das Vorhaben zwar beeinträchtigt, die Erheblichkeitsschwelle aber nicht überschritten wird, da die Blickbeziehungen auch von einem Standpunkt am Thingwai (Höhe Faskerstegelk/DB-Nr. 6) wahrnehm- und erlebbar sind.</p> <p>Aus Sicht des Archäologischen Landesamtes wird das Planvorhaben daher als denkmalrechtlich genehmigungsfähig bewertet.</p> <p>Wir weisen grundsätzlich auf die Meldepflicht von Funden (§ 14 DSchG) hin. Werden bei den Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden, ist dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.“</p>	
--	--	--	--	--

Stellungnahmen privater Einsender (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort

Landesplanerische Abstimmung (gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Schleswig-Holstein)

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
<p>Innenministerium des Landes Schleswig Holstein Postfach 7125 24171 Kiel</p>		<p>05.02.2014 17.02.2014</p>	<p>„[...] Das Plangebiet liegt innerhalb der in der Karte des RPI V ausgewiesenen Baugebietsgrenzen und verstößt insoweit nicht gegen ein konkretes Ziel der Raumordnung. Daher bestehen aus landes- und regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen den Standort der geplanten wohnbaulichen Entwicklung. [...]</p> <p>Den in Ziffern 4.1 und 6.4.2 Nr. 7 RPI V dargelegten Zielen der Raumordnung (danach darf der Wohnungsneubau auf der Insel Föhr nur noch den tatsächlichen Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken; insbesondere dürfen Wohnbauplanungen erst dann realisiert werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Umnutzung zu Zweitwohnungen, Ferienwohnungen und anderen Tourismusangeboten erfolgen können) soll mit den vorgesehenen Festsetzungen sowie den weiteren in Aussicht genommenen Sicherungsinstrumenten (siehe Ziffer 7. Des Begründungs-Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 18) Rechnung getragen werden. Das hier im Vordergrund stehende Planungsziel der Gemeinde, Dauerwohnraum für die einheimische Bevölkerung sichern zu wollen, anerkennend, werden auch in</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Bei der Ausarbeitung der Erbbaurechtsverträge sollen die Hinweise entsprechend berücksichtigt werden.</p>

		<p>diesem Zusammenhang keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Planungsansatz der Gemeinde Nieblum erhoben.</p> <p>Aus meiner Sicht sollte der Verbleib der Fläche im Eigentum der Gemeinde Nieblum und die Verpachtung von Parzellen im Erbbaurechtsmodell allerdings mit Regelungen in den Erbbaurechtsverträgen zur Sicherung der bestimmungsgemäßen Nutzung einhergehen.</p> <p>Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist der landesplanerisch vertretbare Rahmen der Siedlungsentwicklung. [...] Dem entsprechend würde der Siedlungsrahmen gemäß LEP etwa 56 Wohneinheiten für den Zeitraum 2010 bis 2025 betragen; der tatsächliche Wohnraumbedarf gemäß Ziffer 6.4.2 Nr. 7 RPI V müsste noch darunter liegen. Darauf sind die in den Jahren 2010 (0), 2011 (0), 2012 (23) und 2013 (diese Daten liegen hier noch nicht vor, sie sollten von der Gemeinde ermittelt / geschätzt werden) bereits erfolgten Baufertigstellungen (insgesamt 23+x Wohneinheiten) anzurechnen, so dass noch ein Spielraum von 33-x Wohneinheiten verbleiben würde. Außerdem müssen evtl. vorhandene Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums (z.B. durch bestehende Baurechte, Umnutzungen, Erweiterungen, Aus-/Umbaumaßnahmen, innere</p>	<p>Kenntnisnahme. Im Rahmen eines Wohnraumentwicklungskonzeptes für die Inseln Föhr und Amrum sollen die genannten Aspekte zusammengetragen und überprüft werden.</p> <p>Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse hat die Gemeinde Nieblum heute keinen Grund zur Annahme, dass der Rahmen der Siedlungsentwicklung durch die im Jahr 2013 erfolgten Baufertigstellungen in Verbindung mit den im Bebauungsplan Nr. 16 entstehenden Baumöglichkeiten überschritten wird. Eine Statistik liegt auch der Gemeinde nicht vor, Schätzungen konnten mangels verlässlicher Grundlage nicht erstellt werden. Insofern werden die Darlegungen in den Planunterlagen voraussichtlich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 in Verbindung mit dem Wohnraumentwicklungskonzeptes konkretisiert werden können.</p>
--	--	--	--

		<p>Ergänzungen des Bestandes) in die Betrachtungen eingestellt werden; dies gilt z.B. auch für die auf Basis des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 entstehenden Baumöglichkeiten bzw. Baurechte. Die Planunterlagen sollten um nachvollziehbare Darlegungen ergänzt werden.</p> <p>In der Gesamtschau komme ich gleichwohl schon heute zu dem Ergebnis, dass der nach der wohnbaulichen Entwicklung aufgrund des jetzt geplanten Bebauungsplanes Nr. 18 nicht überschritten wird. Insoweit werden dem Planungsvorhaben der Gemeinde Nieblum Ziele der Raumordnung nicht entgegen gehalten. [...]</p> <p>Aus Sicht des Innenministeriums, Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht sind derzeit keine weiteren Anmerkungen erforderlich.“</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	---	------------------------------

Stellungnahmen der Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB)

Einsender		Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
Gemeinde Alkersum		22.01.2014	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.
Gemeinde Borgsum		04.02.2014	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.
Gemeinde Oevenum		08.01.2014	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.
Gemeinde Wrixum		02.02.2014	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.
Stadt Wyk auf Föhr		16.01.2014	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.

Die Gemeinde kommt aufgrund der vorangegangenen Erwägungen daher zu dem Schluss, dass die vorliegende Planung das Ergebnis einer gerechten Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander und untereinander ist.