

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Gemeinde Nebel auf Amrum

	Behörde bzw. Name der Institution / Privatperson, die eine Stellungnahme vorgebracht hat:	Eingang / Datum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein Staatskanzlei Abt. Landesplanung (StK 3) Düsternbrooker Weg 104 24105 Kiel Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht Düsternbrooker Weg 92 24105 Kiel	13.12.2013	Die im Zuge einer solchen Bauleitplanung maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich vor allem aus dem landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP; Amtsbl. Schl.-H. 2010 Seite 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum V (RPI V; Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747). Auf der zu den schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung (bisher: Ordnungsraum für Tourismus und Erholung) zählenden Insel Amrum gelten hinsichtlich der touristischen Entwicklung aus überörtlichen Gründen besondere Rahmenbedingungen; auf die insbesondere in den Ziffern 4.1 und 6.4.2 Nr. 7 RPI V sowie Ziffern 2.4.2, 3.7.1 und 3.7.3 LEP dargelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung weise ich in diesem Zusammenhang hin. Von besonderer Bedeutung für die Beurteilung des Planungsvorhabens ist, dass mit der angezeigten Bebauungsplanänderung ein bestehender Hotel- und Restaurantbetrieb gesichert werden soll. Angemessene Betriebserweiterungen zur Bestandssicherung sind bei Berücksichtigung der wirtschaftlichen Erfordernisse und Rahmenbedingungen grundsätzlich möglich. Vor diesem Hintergrund werden die dargelegten Planungsziele aus landes- und regionalplanerischer Sicht mitgetragen. Insoweit bestätige ich zunächst, dass aus landes- und regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Planungsvorhaben bestehen; insbesondere stehen dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der	

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Gemeinde Nebel auf Amrum

		Gemeinde Nebel Ziele der Raumordnung erkennbar nicht entgegen. Dabei gehe ich davon aus, dass aufgrund des geringen Umfanges des Plangebietes, des Bebauungsbestandes sowie der lt. Planentwurf vorgesehenen Festsetzungen die in Ziffer 3.7.3 Abs. 1 LEP bzw. Ziffer 4.1 Abs. 7 RPI V festgelegten Größenordnungen für touristische Projekte deutlich unterschritten werden. Auf folgende Aspekte mache ich ergänzend aufmerksam: • Aufgrund des der Planung zugrunde liegenden Einzelfalls ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Gemeinde Nebel m.E. auf eine vorhabenbezogene Bauleitplanung umzustellen. • In diesem Zusammenhang wäre dann auch zu prüfen, ob und ggf. inwieweit (z.B. im Durchführungsvertrag sowie privatrechtlich) von Seiten der Gemeinde steuernd auf die künftigen Nutzungen eingewirkt werden kann und mit welchen Instrumenten die verschiedenen Nutzungen (Hotel- und Gastronomiebetrieb; betriebsbezogene Wohnnutzung) hinsichtlich ihres Umfanges, ihrer Ausprägung / Zweckbestimmung und ihrer Dauerhaftigkeit gesichert werden sollte. Außerdem müsste geprüft werden, ob und ggf. inwieweit Steuerungsmöglichkeiten in Betracht kommen, mit denen z.B. im Falle einer evtl. späteren Beendigung der gewerblichen (Haupt-)Nutzung steuernd auf etwaige Nachnutzungsüberlegungen eingewirkt werden kann. Insbesondere gilt es, zur Vermeidung der Entstehung von Zweitwohnungen eine evtl. Bildung von Teileigentum nach Möglichkeit auszuschließen, zumal dem Betrieb bereits fünf Appartements in ei-	Auf die Umstellung des Verfahrens auf eine vorhabenbezogene Bauleitplanung wird verzichtet. Es handelt sich hier um eine Bestandssicherung, die sich auf in einen kleinen Teilbereich eines vorhandenen Bebauungsplans bezieht. Die Festsetzung zur Art der Nutzung grenzt die zulässige Nutzung im hier neu festgesetzten Sondergebiet Hotel aus Sicht der Gemeinde ausreichend ein; Zweitwohnungen sind demnach im Sondergebiet Hotel unzulässig, die zulässige Betriebsleiterwohnung ist an den Hotelbetrieb gebunden. Die Regelungen zum Maß der Nutzung gewährleisten, dass sich die bauliche Nutzung auf dem Grundstück nicht weiter erhöhen wird. Darüber hinaus soll der Hotelstandort auch betreiberunabhängig an diesem Standort gesichert werden. Sollte sich irgendwann eine andere als die jetzt im Sondergebiet Hotel zulässige Nach-
--	--	---	--

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Gemeinde Nebel auf Amrum

			nem eigenen Gebäude angegliedert sind. • Vor dem Hintergrund dieser einzelfallbezogenen Bauleitplanung sollte die Gemeinde gegenüber dem privaten Vorhabenträger auch deutlich machen, dass am insularen Wohnungs- und Immobilienmarkt kein Raum für die Unterstützung bzw. Befürwortung von Spekulationsgeschäften mehr besteht, so dass <u>vor</u> dem Abschluss der Planung und Realisierung privater Baumaßnahmen vertragliche Vereinbarungen im Hinblick auf die konkrete Ausprägung und die nachhaltige Sicherung der (betrieblichen) Nutzungen getroffen werden müssen. Dafür würde sich das im Rahmen einer vorhabenbezogenen Bauleitplanung zu erstellende Vertragswerk durchaus anbieten. • Die Begründung zur Bebauungsplanänderung sollte um Angaben zu den vorhandenen und geplanten Beherbergungskapazitäten (Anzahl Zimmer / Betten) ergänzt werden.	nutzung abzeichnen, wäre der Bebauungsplan erneut zu ändern. Die zulässigen Nutzungen ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine zusätzliche vertragliche Vereinbarung ist planungsrechtlich nicht erforderlich. Die Gemeinde wird den Hoteleigentümer zusätzlich noch einmal nachdrücklich darauf hinweisen, dass bauliche Erweiterungen oder Nutzungsänderungen nur im Rahmen der gemäß Bebauungsplan zulässigen Nutzungen möglich sind. Die Begründung wurde um die entsprechenden Inhalte ergänzt.
		20.08.2014 (ern. Bet.)	Von den überarbeiteten Planunterlagen habe ich Kenntnis genommen. (...) Dieses Planungsvorhaben der Gemeinde Nebel auf Amrum war bereits Gegenstand eines Schriftwechsels; auf meine im Grundsatz zustimmende Stellungnahme vom 11.12.2013 weise ich hin. Aufgrund des derzeitigen Planungs- und Informationsstandes ergibt sich keine vom Tenor meiner damaligen Stellungnahme abweichende Beurteilung; insbesondere stehen dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Nebel auf	

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Gemeinde Nebel auf Amrum

			Amrum Ziele der Raumordnung weiterhin erkennbar nicht entgegen. Insoweit ist die erneute Abgabe einer förmlichen landesplanerischen Stellungnahme derzeit nicht erforderlich. Allerdings halte ich an meinen mit o.a. Stellungnahme gegebenen Empfehlungen (Umstellung auf vorhabenbezogene Bauleitplanung mit entsprechender Anwendung von Sicherungs- und Steuerungsinstrumenten) aus den seinerzeit aufgezeigten Gründen fest.	(siehe Stellungnahme vom 13.12.2013 und Abwägung dort)
2.	Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr Abt. Verkehr Postfach 7128 24171 Kiel <u>über</u> Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr – SH Postfach 2753 24917 Flensburg			
3.	Archäologisches Landesamt Schloß Annettenhöf Brockdorff-Rantzau-Str. 70 24837 Schleswig	10.12.2013	Keine Bedenken. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.	- Wurde als Hinweis in die Begründung aufgenommen.
4.	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein Technischer Umweltschutz,			

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Gemeinde Nebel auf Amrum

	Regionaldezernat Nord, Landwirtschaft Bahnhofstraße 38 24937 Flensburg			
	Untere Forstbehörde Bahnhofstraße 38 24937 Flensburg	19.11.2013	Belange werden nicht berührt.	-
5.	Landesbetrieb Küstenschutz, Nationalpark und Meeres- schutz Herzog-Adolf-Straße 1 25813 Husum	08.01.2013	Keine Bedenken. Ich möchte jedoch darauf hinweisen, dass die Aus- führungen unter Punkt 2.5 „Wasserflächen“ für den gesamten Bereich des B-Planes gilt und dieses auch in einem Extrapunkt beschrieben werden sollte.	In der Begründung wurde ein eigen- ständiger Punkt „2.6. Überschwem- mungsgebiet“ aufgenommen, in dem darauf hingewiesen wird, dass die An- gaben auch für den gesamten Gel- tungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 gelten.
6.	Industrie- und Handelskam- mer Heinrichstraße 34 24937 Flensburg Bauleitplanung @flensburg.ihk.de	11.12.2013	Keine Bedenken..	-
7.	Handwerkskammer Flensburg Postfach 17 38 24907 Flensburg	16.12.2013	Keine Bedenken.	-
8.	Deutsche Telekom AG Niederlassung Heide Postfach 1509 25735 Heide	10.01.2014	Keine Bedenken.	-
9.	Schleswig-Holstein Netz AG Ostring 5 25899 Niebüll	16.12.2013	Keine Bedenken.	-

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Gemeinde Nebel auf Amrum

10.	Kreis Nordfriesland a) Bauaufsicht 604	11.11.2013	Kenntnis genommen.	-
		04.08.2014 (ern. Bet.)	Keine Bedenken.	-
	Brandschutz	20.11.2013	Keine Bedenken.	-
	Archäologischer Denkmal- schutz 604.51	11.11.2013	Kenntnis genommen.	-
	b) untere Denkmalschutzbe- hörde 603	28.11.2013	Keine Bedenken.	-
	c) untere Naturschutzbehörde 605	09.12.2013	Belange sind nicht betroffen.	-
	d) untere Wasserbehörde 606	10.12.2013	Keine Bedenken.	-
	e) Kommunalaufsichtsabtei- lung 120	12.11.2013	Kenntnis genommen.	-
	f) Verkehrsabteilung 202	12.11.2013	Keine Bedenken.	-
11.	Amrum Versorgungsbetriebe Amrum Strunwai 5 25946 Nebel auf Amrum			
12.	Amt Föhr-Amrum für die Nachbargemeinden	10.02.2014	Wittdün auf Amrum: Zur Kenntnis genommen.	-
			Norrdorf auf Amrum: ohne Stellungnahme zur Kenntnis genommen.	-
13.	Wasser- und Schifffahrtamt Tönning Am Hafen 40 25832 Tönning			
14.	Öömrang Naturschutzverein Strunwai 31			

Anlage: Auswertung der Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Gemeinde Nebel auf Amrum

	25946 Norddorf auf Amrum			
--	--------------------------	--	--	--