Gemeinde Nebel
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18
„Klinikstandort Satteldüne“

für das Gebiet am
Tanenwai zwischen Sateldünwai und Sanghughwai
sowie Tanenwai Nr. 34

Stand: 10.02.2015

petersen pörksen partner
architekten + stadtplaner bda

TGP

Auftraggeber

Deutsche Rentenversicherung Nord

Friedrich-Ebert-Damm 245
22159 Hamburg

Auftragnehmer

TGP

Trüper Gondesen Partner
Landschaftsarchitekten BDLA

An der Untertrave 17
23552 Lübeck

Fon 0451. 79882-0
Fax 0451. 79882-22
info@tgp-la.de
www.tgp-la.de

ppp

petersen pörksen partner
architekten + stadtplaner bda

Kanalstraße 52
23552 Lübeck

Sandthorquaihof - Pickhuben 4
20457 Hamburg

Fon 040. 3609846-0
Fax 040. 3609846-99
info@ppp-architekten.de
www.ppp-architekten.de

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Maria Julius

Dipl.-Ing. Doris Grondke
Dipl.-Ing. Anja Schwarz
Dipl.-Ing. Anke Warnke

Hamburg, 10.02.2015

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung 4
1.1 Planungsanlass 4
1.2 Planungsgrundlage 4
2 Ausgangssituation 5
2.1 Plangebiet 5
2.2 Umgebung 5
2.3 Natur, Landschaft und Umwelt 6
2.4 Erschließung 6
2.5 Ver- und Entsorgung 6
2.6 Altlasten 7
2.7 Denkmalschutz 7
2.8 Eigentumsverhältnisse 7
3 Planerische Rahmenbedingungen 8
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 8
3.2 Übergeordnete Planungen 8
3.3 Landschaftsplanung 12
3.4 Naturschutz 13
3.5 Wald 16
4 PLANUNGSKONZEPT 17
4.1 Ziele und Zwecke der Planung 17
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 17
4.3 Berücksichtigung sonstiger Planungen 18
4.4 Flächenbilanz 19
5 Planinhalt 21
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 21
5.2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen 25
5.3 Grünordnerische Festsetzungen 25
5.3 Nachrichtliche Übernahmen 27
6 Auswirkungen des Bebauungsplanes 28
6.1 Auswirkungen auf andere Nutzungen 28
6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen 28
6.3 Verkehr 28
6.4 Ver- und Entsorgung 28
6.5 Natur, Landschaft, Umwelt 28
6.6 Bodenordnende Maßnahmen 30
6.7 Kosten und Finanzierung 30
Rechtsgrundlagen 31

1 EINFÜHRUNG

1.1 Planungsanlass

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Klinikstandort Satteldüne“ ist die städtebauliche Sicherung, Neuordnung und Entwicklung der vorhandenen Fachklinik Satteldüne sowie die Sicherung, Umnutzung und Modernisierung der vorhandenen Nebengebäude zur Fachklinik Satteldüne der Deutschen Rentenversicherung Nord.

Die Kinderfachklinik der DRV Nord wird zurzeit modernisiert und soll den heutigen Erfordernissen angepasst werden.

Die Gemeinde Nebel beabsichtigt, diese Vorhaben über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu ordnen und zu sichern. Darüber hinaus sollen einige weitere Möglichkeiten für Nachverdichtungen geschaffen werden. Außerdem ist beabsichtigt, den ruhenden Verkehr über die Ausweisung von Stellplätzen zu regeln. Zurzeit nutzen Mitarbeiter und Begleitpersonen von Patienten die umgebenden Straßen, was aufgrund der Unübersichtlichkeit zu Unfallgefahren mit den zu betreuenden Kindern führt.

Für das Gebiet liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Aus oben genannten Gründen soll daher der Bebauungsplan Nr. 18 aufgestellt werden.

Weiterhin soll das bestehende Nebengebäude (Villa Düneneck) in der Dünenlandschaft in das Nutzungskonzept einbezogen werden. Das bestehende Nebengebäude im südlichen Geltungsbereich befindet sich aufgrund seiner isolierten Lage im Außenbereich. Hier sind in der Regel nur privilegierte Vorhaben nach § 35 BauGB zulässig. Hierzu gehört die Nutzung des bestehenden Gebäudes jedoch nicht. Das Gebäude genießt jedoch Bestandsschutz. Neue Vorhaben können nach § 35 (2) BauGB nur im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihnen keine öffentlichen Belangen entgegenstehen.

Für die Übernahme von Planungskosten hat die Gemeinde Nebel ergänzend zu dem Bebauungsplan einen städtebaulichen Vertrag mit der Deutschen Rentenversicherung Nord abgeschlossen. Der für die Gemeinden Nebel, Norddorf und Wittdün gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sondergebiet Kinderfachklinik sowie als Fläche für Wald und Dünenlandschaft dar. Da der geplante Bebauungsplan zum Teil nicht mit dem Flächennutzungsplan übereinstimmt, wird der Flächennutzungsplan parallel zu diesem Bebauungsplan geändert.

1.2 Planungsgrundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient eine digitale Katasteramtsvorlage, welche durch das Vermessungsbüro Holst und Helten mit Informationen einer topographischen Geländeaufnahme am 12.02.2009 ergänzt wurde.

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Plangebiet

2.1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Nebel auf Amrum und ist ca. 8,88 ha groß. Es umfasst das Gelände der Kinderfachklinik Satteldüne, die östlich liegenden Flächen, auf denen sich von der Klinik genutzte Spiel- und Sportflächen befinden sowie das Gelände südlich der Fachklinik Satteldüne, auf dem sich ein Nebengebäude der Klinik befindet.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch eine Waldfläche sowie den Sateldünwai begrenzt, im Osten durch Wohngrundstücke entlang des Sanghughwais sowie im Südosten durch das Flurstück 35/1. Im Süden und Südwesten wird das Plangebiet durch das Landschaftsschutzgebiet „Amrum“ und im Westen durch das Naturschutzgebiet „Amrumer Dünen“ begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1/1, 2/10, 10/2 und 39/2 sowie teilweise die Flurstücke 2/1, 108/2 und 62 der Gemeinde Nebel.

2.1.2 Nutzung und Bebauung

Das Gelände wird von der Kinderfachklinik Satteldüne genutzt. Westlich des Tanenwais befinden sich die Hauptgebäude der Fachklinik. In diesen sind u.a. Räume zur ärztlichen und therapeutischen Behandlung, zur Unterkunft und Verpflegung der Patienten und Gäste, zu Verwaltungs- und Schulungszwecken sowie eine Schwimmhalle und eine Gymnastikhalle untergebracht. Neben diesen Hauptgebäuden gibt es einzelne Nebengebäude.

Auf der Ostseite des Tanenwais, gegenüber den Hauptgebäuden, befinden sich Sportanlagen (Sport- und Spielplatz, Minigolfplatz). Darüber hinaus befinden sich hier Parkplätze der Kinderfachklinik und Waldflächen.

Im südlichen Geltungsbereich, im Übergangsbereich zwischen den Wald- und Dünenflächen, befindet sich ein Gebäude, welches von der Fachklinik genutzt wird (Villa Düneneck).

2.1.3 Topographie

Das Gelände ist im Bereich der Hauptgebäude der Klinik und des Sport- und Spielplatzes im Wald ausgeglichen. Nach Südwesten hin geht das Gebiet in eine Dünenlandschaft über und steigt daher an.

2.2 Umgebung

Nordöstlich und östlich des Plangebietes grenzen Wohnbauflächen mit überwiegend Einfamilienhäusern an. Im Südosten sowie im Norden befinden sich Waldflächen. Südwestlich und westlich des Plangebietes liegt die Dünenlandschaft „Amrumer Dünen“. Diese ist als Naturschutzgebiet geschützt.

2.3 Natur, Landschaft und Umwelt

Teile des Plangebietes liegen innerhalb des Naturschutzgebiets „Amrumer Dünen“, des Landschaftsschutzgebiets „Amrum“ und des Europäischen Vogelschutzgebiets "Ramsar-Gebiet S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ (0916-491) sowie innerhalb des gemeldeten FFH-Gebiets "Küstenschutz- und Dünenlandschaft Amrum" (1315- 391).

Für weitere Informationen wird auf das Kapitel 3 und den Umweltbericht verwiesen.

2.4 Erschließung

2.4.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist im Norden und im Südosten durch den Tanenwai sowie im Osten durch den Sateldünwai zu erreichen. Über den Sateldünwai ist das Gebiet an die L 215 angebunden, welche die Haupterschließungsstraße der Insel darstellt.

Die innere Erschließung erfolgt über private Erschließungswege, die vom Tanenwai abgehen. Diese Wege sind gepflastert, sowie in Richtung Villa Düneck als Kies- und Sandwege ausgebaut.

2.4.2 Fuß- und Radwegenetz

Die Erschließung des Geländes mit dem Rad wird hauptsächlich über den Tanenwai und den Sateldünwai gewährleistet. Innerhalb des Waldes östlich der Fachklinik verläuft jedoch zusätzlich noch ein Fuß- und Radweg parallel zum Satteldünwai.

Fußwege führen z.T. außerhalb des Geltungsbereiches zu Nebengebäuden der Klinik südlich des Tanenwais sowie entlang des Dünenfußes. Außerdem gibt es einen Weg zur Schule, der weiter bis zum Strand führt. Er ist daher nicht nur für die Klinik, sondern auch für die angrenzenden Bewohner von Bedeutung.

2.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Busliniennetz auf Amrum besteht nur aus einer Linie. Diese verläuft von Wittdün über Nebel nach Norddorf führt und wieder zurück. Die nächstgelegenen Bushaltestellen von der Fachklinik Satteldüne befinden sich in Nebel (ca. 0,7 km Entfernung) und in Süddorf (ca. 1,2 km Entfernung).

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Wasser

Die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung wird über die Versorgungsbetriebe Amrum gewährleistet. Das Regenwasser versickert auf dem Grundstück der Fachklinik.

2.5.2 Wärme

Die Wärmeversorgung der Fachklinik erfolgt vor Ort (Heizöl).

2.5.3 Strom

Die Stromversorgung wird über die E.ON AG gewährleistet.

2.5.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Kreis Nordfriesland.

2.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Plangebietes liegen keine Baudenkmäler.

Im Nahbereich des B-Plangebietes wurden archäologische Funde gemacht. Werden während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

2.8 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Grundstücke innerhalb des Plangebietes außer den öffentlichen Straßen befinden sich im Besitz der Deutschen Rentenversicherung Nord. Die Flurstücke der öffentlichen Straßen Tanenwai und Sateldünenwai sind Eigentum der Gemeinde Nebel.

3 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Zusammenhang der Hauptgebäude der Fachklinik können Erweiterungen nach § 34 BauGB gelassen werden, da das Gelände bereits bebaut ist.

Das bestehende Nebengebäude im südlichen Geltungsbereich befindet sich aufgrund seiner isolierten Lage im Außenbereich. Hier sind in der Regel nur privilegierte Vorhaben nach § 35 BauGB zulässig. Hierzu gehört die Nutzung des bestehenden Gebäudes jedoch nicht. Das Gebäude genießt aber Bestandsschutz. Neue Vorhaben können nach § 35 (2) BauGB nur im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihnen keine öffentlichen Belangen entgegenstehen.

3.2 Übergeordnete Planungen

3.2.1 Landesraumordnungsplan

Der Landesraumordnungsplan stellt Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung in einem zusammenfassenden und übergeordneten Plan dar. Für Schleswig-Holstein gilt derzeit der Landesraumordnungsplan (LROP) vom 04.06.1998 (Amtsbl. Schl.-H. 1998 S. 493). Dieser wurde bereits zum Teil fortgeschrieben (Amtsbl. Schl.-H. 2005 S. 99) und wurde 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) ersetzt.

Der Landesraumordnungsplan weißt die Insel Amrum als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung sowie als Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft aus. In den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sollen Natur, Umwelt und Landschaft als wichtige Grundlagen für Tourismus und Erholung besonders geschützt werden (Kap. 4.2.2 LROP). Ordnungsräume für Tourismus und Erholung sind zugleich Räume besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (Kap. 5.1.1.2 LROP).

Räume mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft umfassen großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen. Hier sollen Maßnahmen und Planungen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten und nicht zu einer endgültigen Veränderung der Landschaftsstruktur führen (Kap. 5.1.1.1 LROP).

Der Landesentwicklungsplan wird Amrum in Zukunft als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung sowie als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft ausweisen. In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist (Kap.3.7.1 LEP). In den Vorbehaltsräumen für Natur und Landschaft sollen Maßnahmen und Planungen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten und nicht zu einer endgültigen Veränderung der Landschaftsstruktur führen. Derartige Eingriffe sind nur dann hinnehmbar, wenn sie im überwiegenden öffentlichen Interesse erforderlich sind und angemessen ausgeglichen werden (Kap. 5.2.2 LEP).

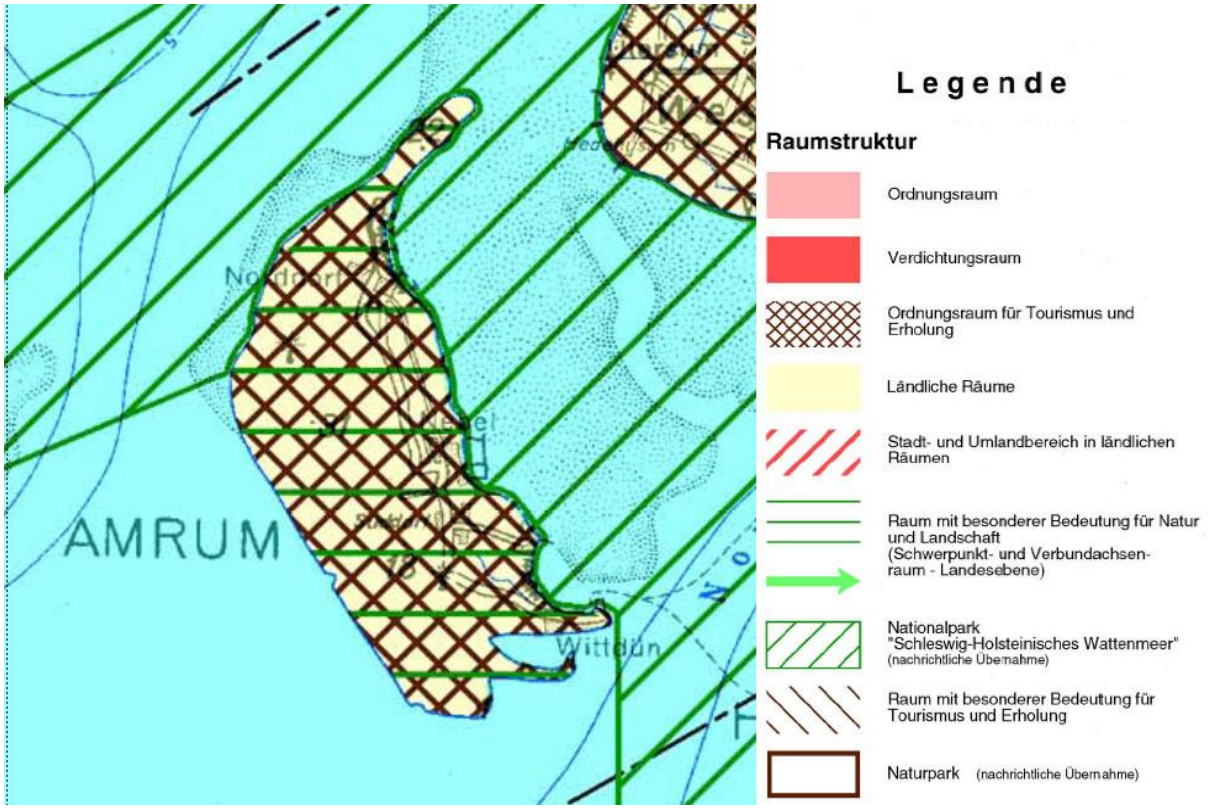

Abbildung 3-1: Ausschnitt aus dem Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998

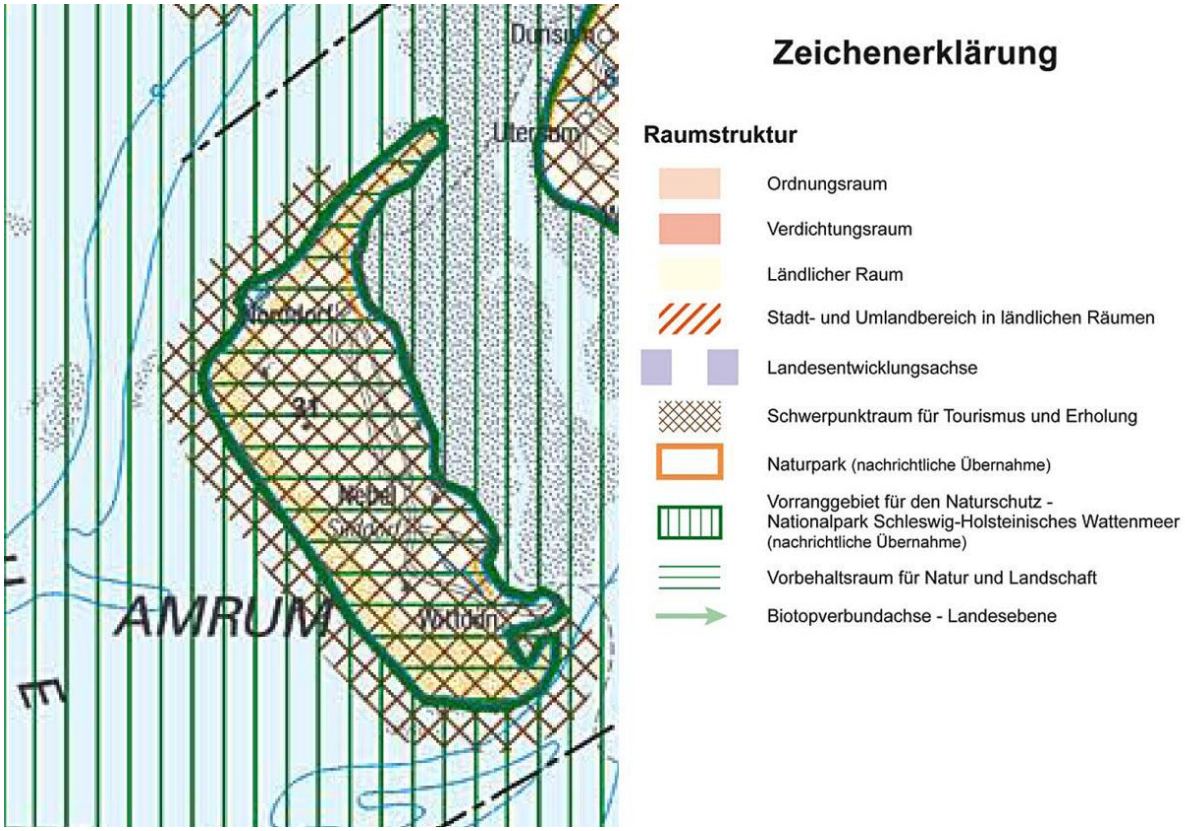

Abbildung 3-2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010

3.2.2 Regionalplan

Der Regionalplan wird aus dem Landesraumordnungsplan entwickelt und konkretisiert die Aussagen zur Raumstruktur auf der regionalen Ebene. Für Amrum gilt der Regionalplan (REP) für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein (Schleswig-Holstein Nord) vom 11. Oktober 2002 (Amtsbl. Schl.-H. 2002 S. 747).

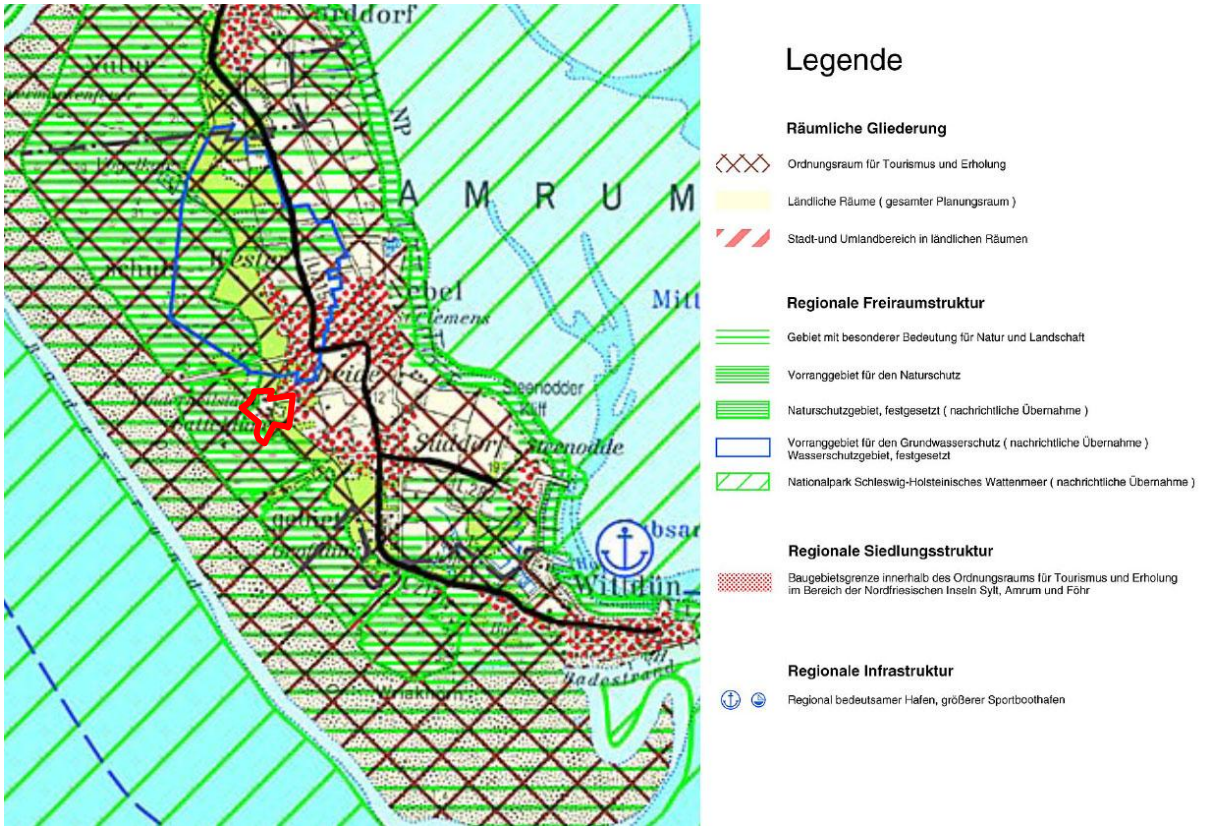

Abbildung 3-3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum V (Schleswig-Holstein Nord) 2002

Der Regionalplan weist Amrum als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung aus. In diesen Ordnungsräumen wird die künftige Siedlungstätigkeit eingeschränkt, weil die Landschaft durch die intensiven Nutzungsansprüche des Tourismus überproportional belastet wird. Die weitere bauliche Entwicklung darf sich in den Ordnungsräumen nur noch innerhalb der in der Karte dargestellten Baugebietsgrenzen vollziehen (Ziel der Raumordnung, Kap. 6.4.2 Nr. 7 REP). Die räumlichen Grenzen für die Siedlungsentwicklung ergeben sich im Wesentlichen aus der entsprechenden derzeit geltenden Flächennutzungsplanfassung und den Landschaftsplanungen für die Insel Amrum (Kap. 6.4.2 Nr. 7 REP). Siedlungs-, Bauplanungen und –maßnahmen sollen in den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung die Erhaltung und Sicherung der Freiräume zur Grundlage haben (Kap. 4.1 REP).

Die Gemeinde Nebel bildet dem Regionalplan zufolge zusammen mit Wyk auf Föhr ein Unterzentrum (Kap. 6.1 REP). Daher liegt in der Gemeinde Nebel der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf Amrum. Allerdings gilt für Amrum ein besonderer Orientierungsrahmen für die wohnbauliche Entwicklung (Kap. 6.3 und 6.4.2 Nr. 7 REP sowie Kap. 7.1 LROP). Der künftige Wohnungsneubau soll nur noch den tatsächlichen Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken. Neue Wohnungen für Personal von Tourismus- und anderen Gewerbebetrieben sind daher nur noch sehr begrenzt möglich.

Im Geltungsbereich des Plangebietes stellt der Regionalplan das Naturschutzgebiet „Amrumer Dünen“ dar. Nutzungseinschränkungen, die sich aus der Festsetzung des Naturschutzgebietes ergeben, werden in Kapitel 3.4 „Naturschutz“ dieser Begründung dargestellt.

3.2.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Nebel gehört seit dem 01.01.2007 zum Amt Föhr-Amrum, welches aus den Gemeinden der Ämter Amrum und Föhr-Land sowie der bis dahin amtsfreien Stadt Wyk auf Föhr gebildet wurde. Vorher gehörte die Gemeinde Nebel zum Amt Amrum. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Nebel gemeinsam mit den Gemeinden Norddorf und Wittdün 1988 den derzeit gültigen Flächennutzungsplan „Insel Amrum“ aufgestellt. Für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 18 der Gemeinde Nebel wurde der Flächennutzungsplan jedoch bereits geändert (2. Änderung des FNP vom 03.08.2000).

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sondergebiet „Kinderfachklinik“ und als Waldfläche dar. Teile des Geltungsbereiches liegen zudem im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet.

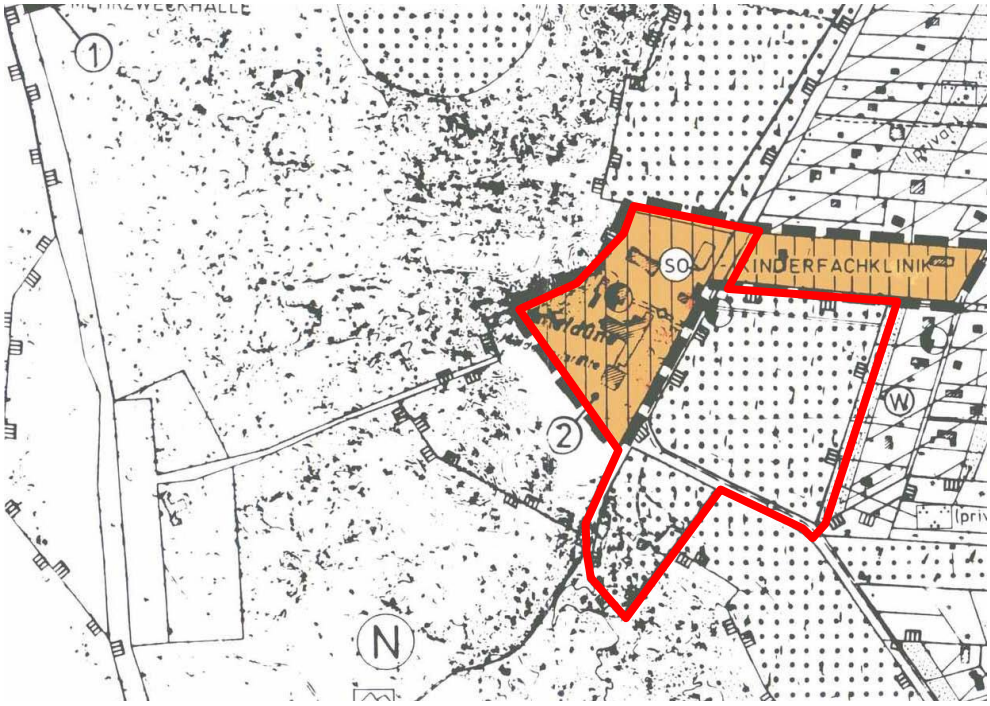

Abbildung 3-4: Ausschnitt aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplans „Insel Amrum“

3.2.4 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde

Ortsgestaltungssatzung

Die Gemeinde Nebel hat am 26.04.2004 für große Teile des Gemeindegebietes eine Ortsgestaltungssatzung erlassen. Die Fachklinik „Satteldüne“ liegt jedoch nicht im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung. Daher gilt die Gestaltungssatzung nicht für das Plangebiet.

3.3 Landschaftsplanung

3.3.1 Landschaftsprogramm

Das Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten hat das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein am 05.07.1999 bekannt gemacht (- X 342 - 5333.1 – Amtsbl. Schl.-H. 1999 S. 348). Es stellt die landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Biotopverbundes dar.

Das Landschaftsprogramm weist Amrum als Schwerpunktraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems aus (Kap. 3.4). Darüber hinaus sieht das Landschaftsprogramm das Naturschutzgebiet „Amrumer Dünen“ als Europäisches Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet vor (Tabelle 16).

3.3.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan konkretisiert die Aussagen des Landschaftsprogramms. Er ergänzt den landesweiten Biotopverbund und enthält konkrete Schutzgebietsvorschläge.

Mit dem Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) und zur Änderung anderer Vorschriften vom 6. März 2007 sind Landschaftsrahmenpläne (§ 5 LNatSchG a. F.) als Instrument der Landschaftsplanung auf der regionalen Ebene entfallen. Diese Aufgabe wird künftig das Landschaftsprogramm in seiner fortgeschriebenen Fassung erfüllen. Bis dahin behalten die vor Inkrafttreten des LNatSchG vom 6. März 2007 festgestellten und veröffentlichten Landschaftsrahmenpläne unter entsprechender Anwendung der Bestimmungen dieses Gesetzes (LNatSchG v. 6. März 2007) ihre Gültigkeit.

Für die Gemeinde Nebel gilt der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V (Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg, kreisfreie Stadt Flensburg) von 2002. Er weist im Grundlagenteil auf das Naturschutzgebiet „Amrumer Dünen“ und die extrem hohe Anzahl an gesetzlich geschützten Biotopen auf Amrum hin (Kap. 2.1.4.3).

Im Entwicklungsteil wird darauf hingewiesen, dass die Insel Amrum ein Gebiet mit hoher Komplexität und Großflächigkeit ist und als Biotopkomplex entwickelt werden soll (Kap. 4.1.1 Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems).

3.3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan „Insel Amrum“ stellt die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Für die Gemeinde Nebel gilt der Landschaftsplan des Amtes Amrum vom 18.12.2008. Er stellt die umliegenden Flächen des Plangebiets als bestehenden Biotopverband dar. Darüber hinaus stellt er die Baugebietsgrenze des Regionalplans für den Planungsraum V dar. Das Plangebiet befindet sich jedoch außerhalb der Baugebietsgrenze.

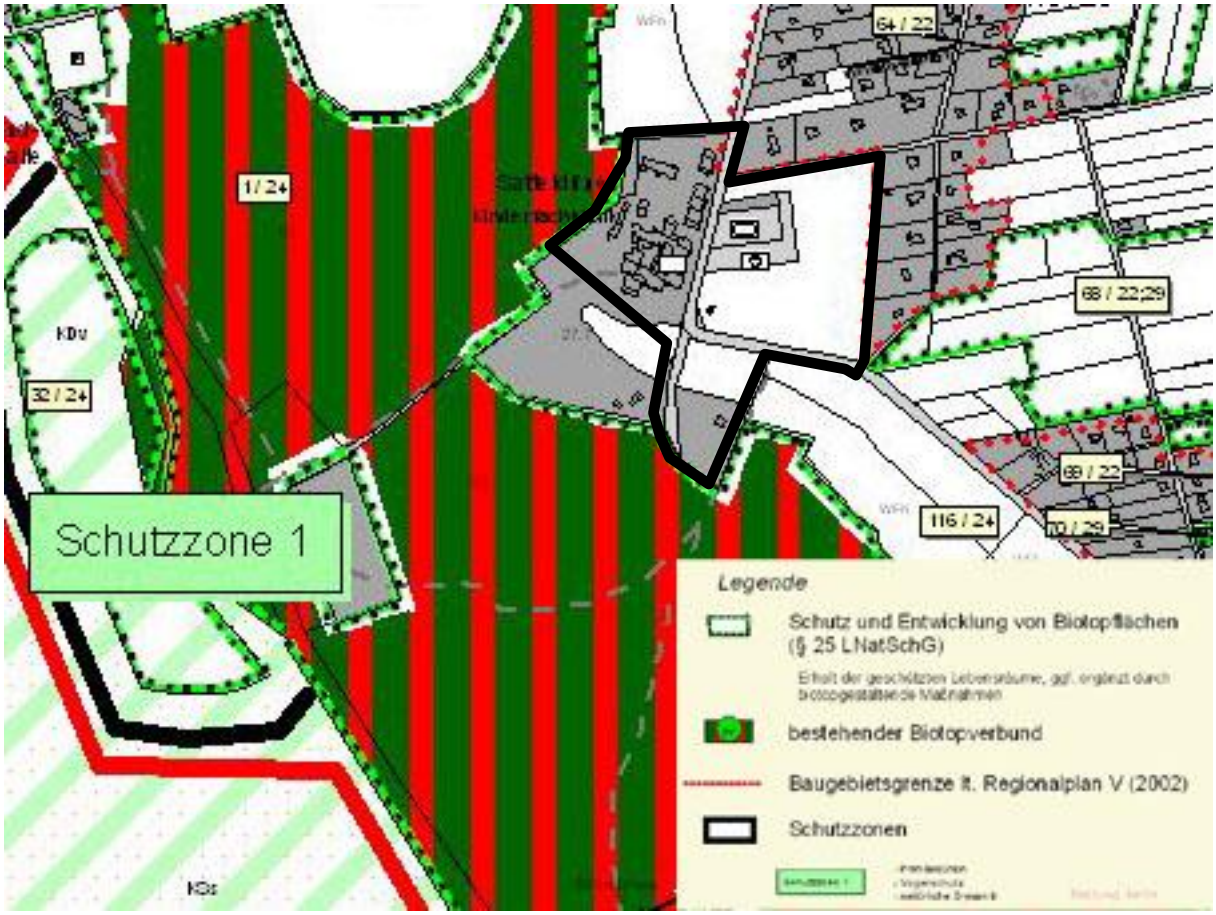

Abbildung 3-5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Planungs- und Entwicklungskarte)

3.4 Naturschutz

Teile des Plangebiets befinden sich in verschiedenen Schutzgebieten. Auf diese wird im Folgenden eingegangen:

Naturschutzgebiet „Amrumer Dünen“

Das Naturschutzgebiet wurde am 18.03.1971 durch die Landesverordnung über das Naturschutzgebiet „Amrumer Dünen“, Kreis Nordfriesland, (GVOBl. 1971, S. 147) festgesetzt und zuletzt am 12.10.2005 (GVOBl. 2005, S. 487) geändert. In dem geschützten Gebiet ist die Natur in ihrer Ganzheit zu erhalten.

Im Naturschutzgebiet sind nach § 23 II BNatSchG alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutzgebiets oder seiner Bestandteile oder einer nachhaltigen Störung führen können. Diese Handlungen werden in § 3 I der Landesverordnung über das Naturschutzgebiet „Amrumer Dünen“ näher erläutert.

§ 3 II der Landesverordnung sieht jedoch eine Ausnahme von den Verboten für den ordnungsgemäßen Betrieb der Kinderheilstätte der Landesversicherungsanstalt Schleswig-Holstein (heute: Fachklinik Satteldüne der Deutschen Rentenversicherung Nord) auf den Flurstücken 21/3 (ehem. 2/5, 2/6 und 21/2) sowie 22/2 der Flur 15 der Gemarkung Amrum in dem bisherigen Umfang einschließlich der Unterhaltung der auf den Flurstücken befindlichen baulichen Anlagen vor.

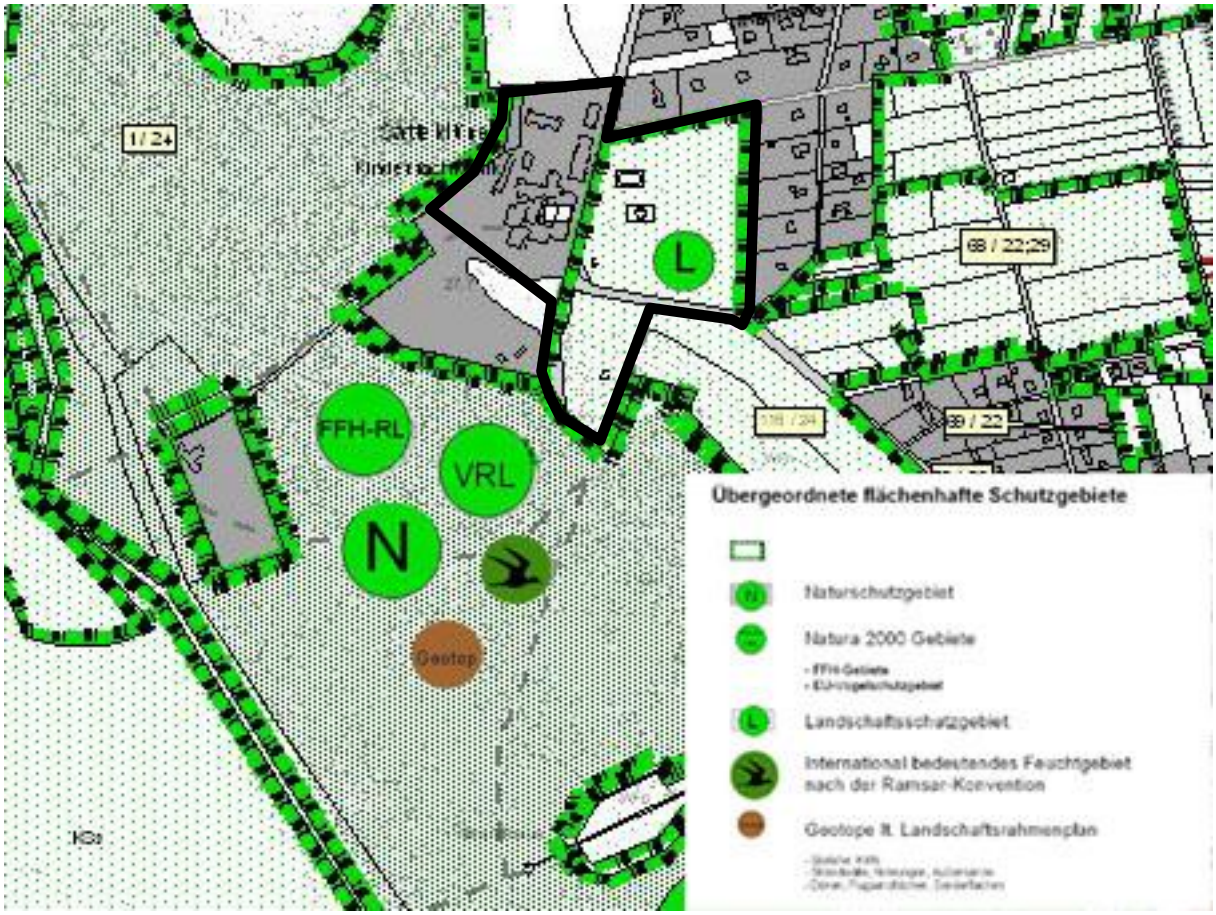

Abbildung 3-6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Karte Schutzgebiete)

Landschaftsschutzgebiet „Amrum“

Das Landschaftsschutzgebiet wurde am 20.10.1982 durch Kreisverordnung des Kreises Nordfriesland zum Schutze von Landschaftsteilen auf der Insel Amrum (Landschaftsschutzgebiet Amrum) festgesetzt. In dem Landschaftsschutzgebiet sind das Landschaftsbild in seinen bestimmenden Merkmalen sowie die Leistungsfähigkeit des Landschaftshaushaltes und die dauerhafte Nutzungsfähigkeit der Naturgüter vor allem durch Lebensstätten bestimmter Tiere und Pflanzen zu erhalten, zu pflegen sowie zu entwickeln und wiederherzustellen.

Im Landschaftsschutzgebiet sind nach § 26 BNatSchG alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen. Insbesondere ist es verboten, Gebäude zu errichten (§ 4 I Nr. 5 Kreisverordnung).

FFH-Gebiet "Küsten- und Dünenlandschaft Amrum" (1315- 391)

Einige bestehende und geplante Gebäude des Plangebietes befinden sich innerhalb des FFH-Vorschlagsgebietes "Küsten- und Dünenlandschaft Amrum". Das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein hat das Gebiet "Küstenschutz- und Dünenlandschaft Amrum" am 02.10.2006 in der Bekanntmachung „Auswahl der nach Artikel 4 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) zu benennenden

Gebiete Schleswig-Holsteins (FFH-Vorschlagsgebiete) – V 521 – 5321.30-56 –“ als FFH-Gebiet vorgeschlagen.

Die Entscheidung, ob das Gebiet von der Kommission als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) festgelegt wird, steht noch aus. Bis dahin gilt das Verschlechterungsverbot nach § 33 BNatSchG. Danach sind in dem gemeldeten FFH-Gebiet bis zur Unterschutzstellung alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig.

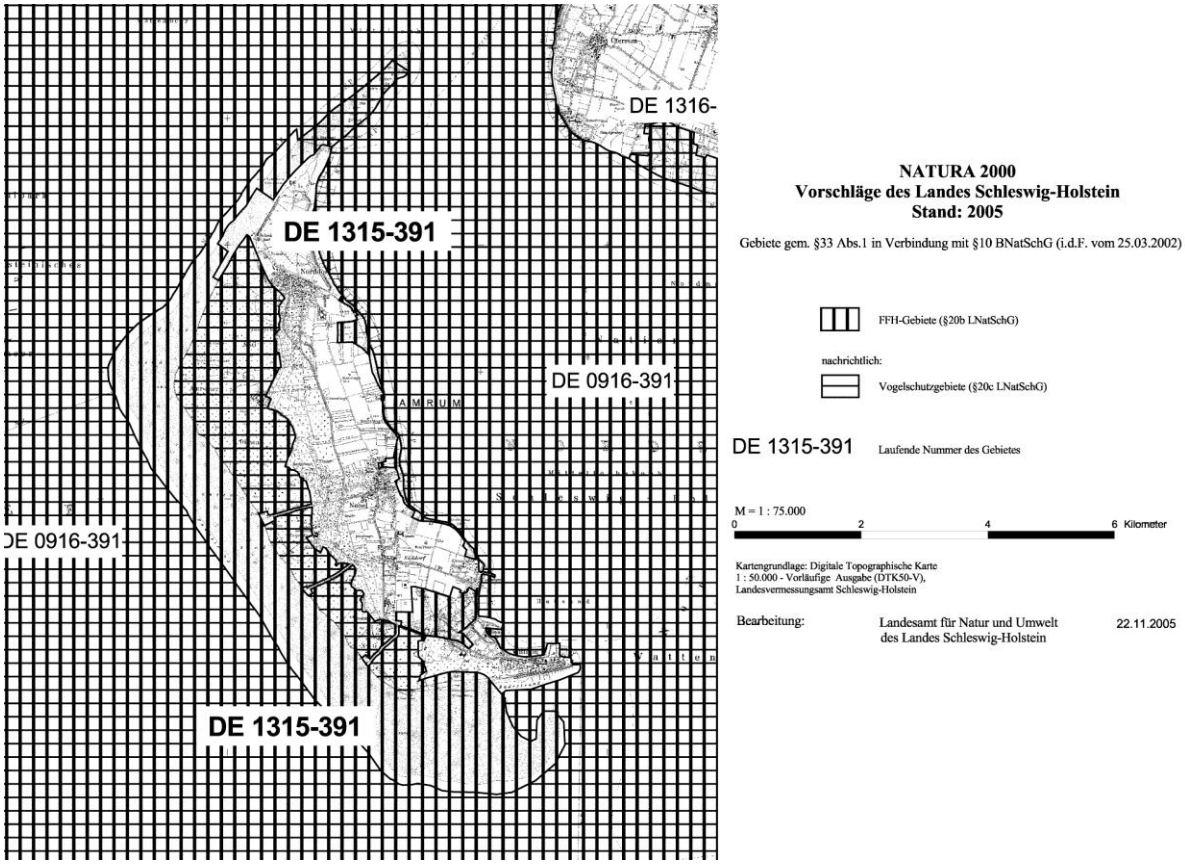

Abbildung 3-7: Geltungsbereich des FFH-Gebietes „Küsten- und Dünenlandschaft Amrum“ (1315-391)

Europäisches Vogelschutzgebiet "Ramsar-Gebiet S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ (0916-491)

Einige bestehende und geplante Gebäude des Plangebietes befinden sich innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes "Ramsar-Gebiet S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“. Das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein hat das Ramsar-Gebiet "S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete" am 06.06.2006 in der Bekanntmachung „Erklärung zu Europäischen Vogelschutzgebieten in Schleswig-Holstein – V 521 – 5321-324.9-1 –“ (Amtsbl. Schl.-H. 2006 S. 459) zu einem Europäischen Vogelschutzgebiet erklärt.

In dem Schutzgebiet sind die Dünengebiete als wichtige Brutgebiete zu erhalten. Daher sind nach § 33 BNatSchG alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beein-

trächtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Planungsgebiet treten im Wesentlichen die Dünen als nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG geschützte Biotope auf (vgl. Anhang 4 - Bestandsplan zum Umweltbericht).

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können, sind verboten.

3.5 Wald

Wald darf nach § 9 LWaldG nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde abgeholzt, gerodet oder auf sonstige Weise in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden (Umwandlung). Außerdem ist es nach § 24 LWaldG verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldschutzstreifen) durchzuführen.

In Absprache mit der Obersten Forstbehörde wird der freizuhaltende Mindestabstand auf 20 m reduziert.

4 PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die städtebauliche Sicherung, Neuordnung und Entwicklung der vorhandenen Fachklinik Satteldüne sowie die Sicherung, Umnutzung und Modernisierung der vorhandenen Nebengebäude. Die Fachklinik wird derzeit modernisiert und den heutigen Erfordernissen angepasst. Diese Vorhaben sollen über die Aufstellung eines Bebauungsplanes geordnet und gesichert werden. Darüber hinaus sollen weitere Möglichkeiten für Nachverdichtungen in Maßen geschaffen werden.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Zusammenhang der Hauptgebäude der Fachklinik können Erweiterungen zurzeit nach § 34 BauGB gelassen werden, da das Gelände bereits bebaut ist. Durch den Bebauungsplan sollen die Erweiterungsmöglichkeiten jedoch auf ein behutsames Maß begrenzt werden.

Neben der Bestandssicherung ist beabsichtigt, den ruhenden Verkehr über die Ausweisung von weiteren Stellplätzen zu regeln. Zurzeit parken Mitarbeiter und Begleitpersonen von Patienten auf den umgebenden Straßen, was aufgrund der Unübersichtlichkeit zu Unfallgefahren mit den zu betreuenden Kindern führt.

Weiterhin soll das bestehende Villa Düneneck in der Dünenlandschaft in das Nutzungskonzept der Klinik einbezogen werden und zukünftig als Wohngebäude für das Personal der Fachklinik genutzt werden. Hierfür sind folgende Baumaßnahmen erforderlich:

Villa Düneneck (Bauteil 13) soll saniert werden. Außerdem sollen Innenwände abgerissen bzw. neugezogen werden. Von außen erfährt das Gebäude jedoch keine Veränderungen.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sondergebiet „Kinderfachklinik“ und als Waldfläche dar. Teile des Geltungsbereiches liegen zudem im Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet.

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss und die Planung zum Teil nicht dem derzeitig gültigen Flächennutzungsplan entspricht, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren § 8 III BauGB geändert (6. Änderung FNP). Ziel der Änderung ist eine Erweiterung des Sondergebiets „Kinderfachklinik“ um die bestehenden Bauflächen in der Dünenlandschaft (Villa Düneneck, ehem. Tischlerei und Malerei) sowie die Stellplätze östlich des Tanenwais. Östlich des Tanenwais werden darüber hinaus ehemalige Waldflächen als Sport- und Spielflächen festgesetzt, weil diese Flächen bereits durch die Kinderklinik genutzt werden.

4.3 Berücksichtigung sonstiger Planungen

4.3.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne müssen sich nach § 1 IV BauGB den Zielen der Raumordnung anpassen. Ziele der Raumordnung können nicht durch Abwägung überwunden werden. Die Planung innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans muss an folgende Ziele der Raumordnung angepasst werden:

Baugebietsgrenzen

Der Regionalplan für den Planungsraum V schränkt die Siedlungstätigkeit auf den Inseln Sylt, Amrum und Föhr dadurch ein, dass sich die weitere bauliche Entwicklung nur noch innerhalb der in der Karte dargestellten Baugebietsgrenzen vollziehen darf (Kap. 6.4.2 Nr. 7 REP). Das B-Plan-Gebiet befindet sich jedoch außerhalb der Baugebietsgrenzen. Da bei der Festsetzung der Baugebietsgrenzen die im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene Sondergebietsfläche nicht berücksichtigt worden ist, verzichtet die Landesplanung jedoch im Schreiben vom 29.10.2009 auf die Geltendmachung eines Zielverstoßes.

…

4.3.2 Nationale Schutzgebiete und geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG SH i.V.m. § 30 BNatSchG LNatSchG

Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet „Amrum“ umfasst im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 Flächen, die einer intensiven Freizeitnutzung durch die Kinderklinik Satteldüne unterliegen.

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen der Klinik sind östlich des eigentlichen Klinikgebäudes die Anlage neuer Wege bzw. die Verlegung von Wegen sowie der Umbau von Nadelforsten in Mischwald geplant. Die bestehenden Nutzungen und die genannten Maßnahmen sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan rechtlich abgesichert werden. Aus diesem Grund und im Hinblick auf eine langfristige Nutzung des Klinikgeländes hat die Gemeinde Nebel mit Schreiben vom 25.06.2009 im Bereich Sateldünenwai eine Entlassung aus dem Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes bei der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Nordfriesland) beantragt. Die zur Entlassung beantragte Fläche umfasst 3,0 ha. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind keine hochwertigen Flächen betroffen.

Naturschutzgebiet

Das Naturschutzgebiet „Amrumer Dünen“ befindet sich westlich des B-Plangeltungsbereiches und zu einem kleinen Teil innerhalb des B-Plans nördlich der Klinikgebäude. In diesem Bereich finden keine Baumaßnahmen statt. Die Grenze des Naturschutzgebietes wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Gesetzlich geschützte Biotope

Die bauliche Umsetzung der Festsetzungen, die im vorliegenden Bebauungsplan getroffen werden, führen nicht zu Beeinträchtigungen der nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Dünenbereiche.

4.3.3 Europäische Schutzgebiete

FFH-Gebiet und Europäisches Vogelschutzgebiet

Projekte, die geeignet sind, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen, sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Gebiets zu überprüfen. Da Teile des Bebauungsplangebietes innerhalb eines FFH-Gebietes und eines Europäischen Vogelschutzgebietes liegen wurde eine Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG durchgeführt (vgl. Anhang 3 Umweltbericht zum B-Plan Nr. 18).

Die FFH-Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan Nr. 18 keine negativen Entwicklungen oder Gefährdungen der Schutzziele verursacht werden.

4.3.4 Waldflächen gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG)

Da zur Erweiterung der Fachklinik teilweise Waldflächen in Anspruch genommen und umgewandelt werden sollen, muss hierfür eine Genehmigung eingeholt werden. In der Vergangenheit wurden bereits mehrere Anträge auf Waldumwandlung im Bereich der Bauvorhaben Satteldüne gestellt und genehmigt. Ein weiterer Antrag wurde im August 2009 bei der Unteren Forstbehörde eingereicht. Die mit Schreiben vom 16.02.2010 genehmigten neuen Waldgrenzen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Ein weiterer Antrag, der den Waldabstand geplanter baulicher Erweiterungen berücksichtigt, wurde im Februar 2014 eingereicht. Gemäß mündlicher Abstimmung mit der UNB (Frau von Rymon-Lipinski am 10.09.2014) kann der Waldumwandlung erst zugestimmt werden, wenn der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorliegt.

4.4 Flächenbilanz

Nutzung	**Fläche**	**Flächenanteil**
SO-Gebiete	2,66 ha	30%
Verkehrsflächen *davon: - öffentlich* *- besondere Zweckbestimmung*	0,35 ha *0,26 ha* *0,09 ha*	3,9%
Grünflächen	2,82 ha	31,8%
Waldflächen	3,02 ha	34%
Versorgungsflächen	0,01 ha	0,1%

GESAMT	**8,88 ha**	**100 %**

5 PLANINHALT

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet „Kinderfachklinik“ (§ 11 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete sind Gebiete, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Als sonstiges Sondergebiet kommen insbesondere Klinikgebiete in Betracht. Da große Teile des Plangebietes bereits als Kinderfachklinik genutzt werden und diese Nutzung gesichert werden soll, werden Teile des Plangebiets als Sondergebiet „Kinderfachklinik“ festgesetzt. Die Sondergebiete SO_1 bis SO_4 dienen der Unterbringung einer Fachklinik für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene sowie den zugehörigen Gesundheitseinrichtungen.

Sondergebiet SO_1

Im Sondergebiet SO_1 befinden sich die Hauptgebäude der Fachklinik Satteldüne. Um den Bestand zu sichern, sind in dem Sondergebiet die bereits vorhandenen Nutzungen zulässig.

Hierzu gehören:

- Klinikeinrichtungen (Kinderstation, Medizinisches Zentrum, CF-Zentrum etc.)
- Gebäude und Räume für die Verwaltung der Klinik
- Schwimm- und Sporthallen, die dem Klinikbetrieb dienen
- Gebäude für die Verpflegung von Patienten, Begleitpersonen und Personal sowie für die Betreuung von Kindern
- Gebäude und Räume für die Unterbringung von Patienten und Begleitpersonen
- Gebäude und Wohnungen für die Unterbringung von Personal
- Wirtschaftsgebäude, Werkstätten und Nebenanlagen, die dem Klinikbetrieb dienen.

Sondergebiet SO_2

Im Bereich des Sondergebietes SO_2 befinden sich derzeit ein Sport- sowie eine Gymnastikhalle. Um den Bestand zu sichern und zu erweitern, sind Schwimm- und Sporthallen, die dem Klinikbetrieb dienen, zulässig.

Sondergebiet SO_3

Im Sondergebiet SO_3 befindet sich die Villa Düneneck (BT 13), die von der Fachklinik als Wohngebäude für das Klinikpersonal dienen soll. Darüber hinaus befindet sich in dem Gebiet ein Nebengebäude der Kinderfachklinik. Um den Bestand zu sichern, wird das Gebiet daher als Sondergebiet „Kinderfachklinik“ festgesetzt.

Zulässig sind, der geplanten Nutzung entsprechend, Gebäude und Wohnungen für die Unterbringung von Personal der Fachklinik.

Sondergebiet SO_4

Im Bereich des Sondergebietes SO_4 befinden sich bereits Stellplätze für Besucher und Personal der Fachklinik für Kinder und Jugendliche sowie den zugehörigen Gesundheitseinrichtungen. Diese Stellplätze sollen durch den Bebauungsplan gesichert werden. Die Stellplatz-

flächen werden als Sondergebiet ausgewiesen, weil sie im Zusammenhang mit der Fachklinik und damit mit dem Sondergebiet stehen. Sie dienen ausschließlich der Unterbringung von Stellplätzen für Besucher und Personal der Fachklinik für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene sowie den dazugehörigen Gesundheitseinrichtungen. Die Ausweisung des Sondergebiets SO_4 umfasst neben den bereits vorhandenen Stellplatzflächen weitere Flächen, um eine Erweiterung der Stellplatzflächen zu ermöglichen.

Da das Gebiet an Waldflächen angrenzt bzw. auf ehemaligen Waldflächen liegt, sollen im Sinne des § 24 LWaldG keine Gebäude auf der Fläche errichtet werden. Daher werden andere bauliche Anlagen als die Stellplätze im Sondergebiet SO_4 ausgeschlossen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

In den Sondergebieten SO_1 und SO_2 befinden sich derzeit Gebäude unterschiedlicher Höhen. Das größte Gebäude hat eine Höhe von 16,90 m von OK Fußboden. Das Gelände hat im Bereich der Sondergebiete SO_1 und SO_2 eine Höhe von ca. 8,00 – 10,00 m und im Bereich SO_3 eine Höhe von ca. 13,40 m über NN. Um die bestehende Höhenlandschaft zu erhalten, wird für jedes Bauteil eine eigene bestandsorientierende maximale Firsthöhe über NN festgesetzt.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Derzeit sind etwa 35 % der Sondergebietsflächen SO_1 und SO_2 mit Gebäuden bebaut. Hinzu kommen noch etwa 15 % Versiegelungen durch Zufahrten und Wege. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt derzeit also bei etwa 0,45. Um vereinzelte Erweiterungen der Fachklinik zu ermöglichen, wird die GRZ für das SO_1 auf 0,45 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf jedoch durch die in § 19 IV 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um höchstens 30% überschritten werden.

Im Sondergebiet SO_2 ist die Erweiterung der Fachklinik um eine Mehrzweck-Einfeld-Sporthalle geplant. Um dies zu ermöglichen wird die GRZ für das SO_2 auf 0,6 begrenzt.

Im Sondergebiet SO_3 sind derzeit ca. 30 % der Fläche mit Gebäuden versiegelt. Zusätzlich wird die Fläche zu 30 % durch Zufahrten und Wege versiegelt. Dies entspricht einer GRZ von ca. 0,6. Da die zulässige Grundfläche durch Zufahrten etc. um 50% überschritten werden darf, wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Dadurch kann der Bestand gesichert und weitere Bebauung ausgeschlossen werden.

Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

<u>Sondergebiete SO_1 und SO_2</u>

In den Sondergebieten SO_1 und SO_2 befinden sich derzeit Gebäude unterschiedlicher Höhen und Geschosszahlen. Das höchste Gebäude im Geltungsbereich hat drei Vollgeschosse. Um die bestehenden Gebäude im Bestand zu sichern, sowie die vereinzelten Erweiterungsbau-

ten ortsbildprägend einzufügen, wird für jedes Gebäude eine eigene maximale Geschosszahl zwischen ein und drei Vollgeschossen festgesetzt.

Sondergebiet SO_3

Die Villa Düneneck im Sondergebiet SO_3 hat zwei Vollgeschosse. Um diesen Bestand zu sichern, wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ebenfalls auf zwei festgesetzt.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 I Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Sondergebiete SO_1 und SO_2

Im gesamten Plangebiet sind die bestehenden Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet worden. Da die Länge der Gebäude im Sondergebiet SO_1 und SO_2 zum Teil mehr als 50 m beträgt, kann hier aber keine offene Bauweise festgesetzt werden. Eine geschlossene Bauweise liegt hier jedoch auch nicht vor, da die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet worden sind. Aus diesen Gründen wird im Sondergebiet SO_1 und SO_2 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach sind unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

Sondergebiet SO_3

Die bestehende Villa Düneneck ist ohne seitlichen Grenzabstand errichtet worden. Um den Bestand zu sichern, wird daher für das SO_3 - Gebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im B-Plan Nr. 18 durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sind so angeordnet, dass sie die bestehenden Gebäude umschließen. In den Sondergebieten SO_1 und SO_2 sind die Baufenster so groß, dass neben den bestehenden Gebäuden vereinzelte Erweiterungsbauten möglich sind.

Darüber hinaus ist im Sondergebiet SO2 eine Überschreitung der Baugrenze durch Gebäudeteile auch im geringfügigen Ausmaß zulässig.

Aufgrund der Lage innerhalb der Dünenlandschaft sind im südlichen Plangebiet keine Erweiterungen der Bauflächen erwünscht. Deshalb umschließt im Sondergebiet SO3 das Baufenster der Villa Düneneck den Bestand vollständig.

5.1.4 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen (§ 9 I Nr. 4 BauGB)

Nach § 50 LBO dürfen bauliche Anlagen nur errichtet werden, wenn Stellplätze in ausreichender Anzahl und Größe hergestellt werden. Da die Fachklinik zum Teil erweitert werden soll, müssen die Richtwerte des Stellplatzerlasses eingehalten werden. Danach ist für Sanatorien, Kuranstalten und Anstalten für langfristig Kranke ein Stellplatz pro 2-4 Betten zu er-

richten. Bei der Fachklinik Satteldüne, die derzeit über 165 Betten verfügt, sind daher zwischen 41 und 83 Stellplätze erforderlich.

Auf der Fläche Sondergebiet SO_4 befinden sich derzeit etwa 45 Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher der Kinderfachklinik Satteldüne. Diese Stellplätze sollen durch den Bebauungsplan gesichert werden. Darüber hinaus sollen Erweiterungsmöglichkeiten für die Stellplätze geschaffen werden. Aus diesen Gründen werden die Flächen für bis zu 90 Stellplätze im Sondergebiet SO_4 festgesetzt.

5.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 I Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßen im Plangebiet sind bereits vorhanden. Zur Sicherung der Erschließung werden die bestehenden Wege als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Privatwege

Die Privatwege im Plangebiet sind ebenfalls bereits vorhanden. Zur Sicherung der Erschließung werden die bestehenden Wege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Privatwege festgesetzt. Der bestehende Weg zum Schulgebäude der Klinik wird im Bebauungsplan allerdings verlegt, um einen Erweiterungsbau im Sondergebiet SO_2 zu ermöglichen.

5.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 I Nr. 12 BauGB)

Angrenzend an den bestehenden Minigolfplatz und die Waldflächen befindet sich ein Pumpenhaus. Zur Sicherung des Pumpenhauses wurde der Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser festgesetzt.

5.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 I Nr. 21 BauGB)

Die im Plan gekennzeichnete Fläche GL ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Abwasserbetriebe zu belasten, um den Zugang zum Pumpenhaus zu sichern.

Die Fläche G1 ist mit einem Gehrecht zugunsten des Personals, der Patienten und Klinikbesucher zu belasten, um eine Wegeverbindung zwischen den Hauptgebäuden und den Nebengebäuden außerhalb des Geltungsbereich (Bauteil 15 und 17 - ehem. Malerei und ehem. Tischlerei) zu sichern.

5.2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

5.2.1 Dachformen (§ 9 IV BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Um das Ortsbild zu erhalten und zu gestalten, können nach § 84 III LBO Schleswig-Holstein örtliche Bauvorschriften erlassen werden. Auf dieser Grundlage werden folgende Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 18 „Klinikstandort Satteldüne“ erlassen:

Die bestehenden Gebäude im Sondergebiet SO_1 bis SO_3 haben unterschiedliche Dachformen, aber einheitliche anthrazitfarbene Dächer. Um dieses Ortsbild zu erhalten, sollen ausschließlich anthrazitfarbene Dächer zulässig sein.

Weiterhin wird, um die bestehende Dachlandschaft und somit das prägende Ortsbild zu sichern für jedes Bauteil die bestehende sowie für die geplanten Ergänzungsbauten eine eigene Dachform festgesetzt.

Für eingeschossige untergeordnete Bauteile, wie beispielsweise Verbindungsgänge und Eingangsbereiche, sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig, da sie architektonisch nicht zu stark in den Vordergrund rücken sollen.

5.2.2 Stellplätze (§ 9 IV BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Die Stellplätze im Sondergebiet SO_4 sind aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades im Rahmen der Sanierung und Neugestaltung der Außenanlagen nicht vollständig zu versiegeln. Daher sind die Stellplätze mit einer wassergebundenen Decke, die Fahrgassen mit Pflaster herzustellen.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

5.3.1 Grünflächen (§ 9 I Nr. 15 BauGB)

Die Grünflächen im Plangebiet wurden nach ihrer derzeitigen Nutzung als Sportplatz, Spielplatz, Minigolfplatz, als Dünengebiet sowie als Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Zweckbestimmung: Sportplatz

Die Rasenfläche wird bereits heute als Bolz- bzw. Sportplatz genutzt. Durch die Festsetzung dieser Zweckbestimmung soll der Bestand an dieser Stelle geschützt werden.

Zweckbestimmung: Spielplatz

Um ein möglichst naturnahes und landschaftstypisches Landschaftsbild zu erhalten, sollen die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" als Rasen- oder Wiesenflächen mit einzelnen landschaftstypischen Bäumen gestaltet werden.

Zweckbestimmung: Minigolf

Im Geltungsbereich ist bereits eine Minigolfanlage an dieser Stelle vorhanden. Durch die Festsetzung der Zweckbestimmung Minigolf wird der Bestand gesichert.

Zweckbestimmung: Dünen

Die natürliche Dünenlandschaft ist zu erhalten. Innerhalb der Dünenlandschaft sollen die vorgesehenen Wegeverbindungen als aufgeständerte Holzstege und -podeste errichtet werden, um die Dünenlandschaft zu erhalten.

Zweckbestimmung: extensive Parkanlage

Die Rasenflächen sind extensiv und ohne Einsatz von Düngemitteln zu pflegen. Die Entwicklung von Heideflächen wird angestrebt.

Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

Angrenzend an die öffentlichen Straßen sind Grünflächen vorhanden. Durch die Festsetzung der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün wird der Bestand gesichert.

5.2.2 Waldflächen (§ 9 I Nr. 18 b BauGB)

Durch den Bebauungsplan werden Stellplätze und Grünflächen auf ehemaligen Waldflächen festgesetzt. Hierfür wurde eine Waldumwandlung beantragt. Um die verbleibenden Waldflächen zu sichern, werden sie im Bebauungsplan als Waldflächen festgesetzt.

5.2.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 I Nr. 20 BauGB)

Als Ausgleich für die Eingriffe in Boden und Naturhaushalt werden im Plangebiet Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Neben der zur Renaturierung vorgesehenen Dünenfläche werden Waldflächen in einem Umfang von 0,7 ha zur Aufwertung festgesetzt. Diese Flächen übernehmen auch die Kompensation für Bedarfe aus dem benachbarten V+E-Plan Nr. 18 a.

Ziel ist die Entwicklung eines lichten Kiefern- und Eichenwaldes mit Birken und Heideflächen.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Reduzierung des Fichtenanteils
- Bekämpfung der Spätblühenden Traubenkirsche
- Nachpflanzen von Laubbäumen: Stiel-Eichen (Quercus robur) Pflanzqualität mind. Heister aus nordwestdt. Tiefland

Als Ausgleich nach dem Landeswaldgesetz sind außerhalb des Geltungsbereiches Flächen (Norddorf Flurstück 61, Flur 3) zur Waldentwicklung in einem Umfang von 784 m² festgesetzt.

5.2.4 Anpflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 I Nr. 25)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind mindestens 14 standortgerechte und landschaftstypische Bäume zu pflanzen.

Ferner werden zur Eingrünung des Müllstandortes gegenüber den Nachbargrundstücken folgende Bäume als Heister ergänzend gepflanzt: Acer pseudoplatanus, Quercus robur.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen

5.3.1 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 VI BauGB)

Die Grenzen des Naturschutzgebietes „Amrumer Dünen“, des Landschaftsschutzgebietes „Amrum“, des FFH-Gebietes „"Küstenschutz- und Dünenlandschaft Amrum" (1315- 391)" und des Europäischen Vogelschutzgebietes "Ramsar-Gebiet S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete 0916-491" sowie die gesetzlich geschützten Biotope wurden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Ferner ist der, in Absprache mit der Obersten Forstbehörde auf 20m verringerte, einzuhaltendene Mindestschutzabstand zum Wald (Waldschutzstreifen) gemäß § 24 LWaldG in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt worden.

6 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Auswirkungen auf andere Nutzungen

Die umliegenden Nutzungen werden nicht weiter beeinträchtigt, da durch die Aufstellung des Bebauungsplans lediglich der Bestand gesichert wird.

6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Auswirkungen auf die Gemeinbedarfseinrichtungen haben, da die Kinderfachklinik eigene Gemeinbedarfseinrichtungen wie eine Schule und eine Kindertagesstätte besitzt.

6.3 Verkehr

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr, da durch die Bestandssicherung kein zusätzlicher Verkehr erzeugt wird. Auch die zusätzlich geschaffenen Bebauungsmöglichkeiten werden keine nennenswerte Erhöhung des Verkehrs hervorrufen, da die Erweiterungsmöglichkeiten begrenzt sind.

6.4 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der geringen Erweiterungsmöglichkeiten hat die Aufstellung des Bebauungsplans hat keine großen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung. Um die Löschwasserzufuhr für die Erweiterungsbauten gewährleisten zu können, wird lediglich ein zusätzlicher Hydrant im Innenhof zwischen den Bauteilen 3,4,5 und 7 angebracht. Zur Brandbekämpfung im Naturschutzgebiet werden außerdem weitere Hydranten auf einer vorhandenen an der Zuwegung zur Schule angebracht.

6.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen werden auf Grund des Ausgangszustands, der Vorbelastung und der geringen Bedeutung für den Lebensraumverbund und als eigener Lebensraum insgesamt als mittel erheblich eingestuft. Erhöhungen der Lärmbelastung sind durch die Neuausweisungen nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild und Erholungseignung werden nicht negativ verändert.

Zur Vermeidung, Verminderung sind Maßnahmen im Geltungsbereich vorgesehen. Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt und werden ausgeglichen:

In Hinblick auf das Schutzgut Menschen sind bau-, anlage- und betriebsbedingt bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen keine Auswirkungen zu erwarten.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen kommt es bau- und anlagebedingt durch Flächenverluste zu negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Das geplante Bauvorhaben verursacht auch Eingriffe in Waldflächen nach LWaldG, die mit einem Ausgleichsfaktor von 1:2 auszugleichen sind. Durch die zu erwartenden Eingriffe in landschaftsbestimmende Bäume

entsteht ein Bedarf von 14 zu pflanzenden standortheimischen Ersatzbäumen. Betriebsbedingt kommt es aufgrund der Vorbelastung nicht zur Erhöhung von Störungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Regelungen des Naturschutzrechts wurde für diesen Bebauungsplan ein gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (vgl. Anhang 2 Umweltbericht zum B-Plan Nr. 18) mit folgendem Ergebnis erstellt: Es liegen keine Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG vor. Als Grundlage wurde eine faunistische Potenzialanalyse erstellt. Als artenschutzrechtlich relevante Tierarten im Untersuchungsgebiet wurden Brutvögel und Fledermäuse betrachtet.

Eine FFH-Prüfung wurde durchgeführt. Als Ergebnis ist dabei festzustellen, dass es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele der NATURA 2000 Gebiete kommt.

Baubedingt ist nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Anlagebedingt sind aufgrund der zusätzlichen Versiegelung und der vorhandenen Vorbelastungen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten. Für die zu erwartende Steigerung der Vollversiegelung um rund 4.000 m² wird eine Kompensation erforderlich.

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Für das Grundwasser ist bau- und betriebsbedingt nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen, anlagebedingt kommt es durch zusätzliche Versieglung nicht zu geringerer Grundwasserneubildung. Das Wasser kann vor Ort versickert werden.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Klima und Luft kommt es bau- und betriebsbedingt nicht zu negativen Auswirkungen. Die anlagebedingten klimatischen Auswirkungen bleiben ohne spürbaren Einfluss auf das Inselklima. Nur mikroklimatisch verändern sich einige Standorte. Der Eingriff ist nicht erheblich.

Bau-, anlage- und betriebsbedingt führt das Vorhaben zu keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. Entfallende landschaftsbildprägende Bäume werden durch Neupflanzungen ersetzt.

Es ist nicht mit Auswirkungen in Hinblick auf Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

Durch den für Gebäude erforderlichen Waldabstand müssen Forstflächen umgewandelt werden. Anträge wurden bereits bei der Kreisbehörde gestellt. Der Ausgleichsbedarf ist abgestimmt.

Der Ausgleich findet zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches durch Aufwertung von Waldflächen, Entsieglungen aber auch außerhalb des Geltungsbereiches (Waldentwicklung) statt.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs werden Kompensationsflächen in einem Umfang von 0,376 ha festgesetzt.

Für die zusätzliche Vollversieglung wird die Aufwertung einer Waldfläche im Umfang von1.975 m² erforderlich.

Als Aufschlag für Eingriffe in Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind 435 m² erforderlich.

Als Ausgleich für Eingriffe in Waldflächen nach LWaldG sind insgesamt 710m² erforderlich.

Die Ausgleichsflächen für den Wald werden außerhalb des Geltungsbereiches in Norddorf (Flurstück des Kirchenkreises Südtondern) erbracht.

Als Ausgleich für den Verlust von landschaftsbestimmenden Bäumen innerhalb des B-Plangeltungsbereiches ist die Neupflanzung von insgesamt 14 Bäumen notwendig.

Sie werden im Rahmen der Neugestaltung der Freiflächen gepflanzt und textlich festgesetzt.

Für Eingriffe nach dem LNatSchG im Geltungsbereich des benachbarten V+E-Plans Nr. 18a werden hier weitere Waldflächen im Umfang von 163 m² zur Aufwertung festgesetzt.

6.6 Bodenordnende Maßnahmen

Im Geltungsbereich sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da durch den Bebauungsplan nur der Bestand gesichert werden soll.

6.7 Kosten und Finanzierung

Im städtebaulichen Vertrag wird die Übernahme der Planungskosten durch die Deutsche Rentenversicherung Nord vereinbart. Der Gemeinde Nebel entstehen daher keine Kosten durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

LBO

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6).

LNatSchG

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24. Februar 2010 (GVOBl., S. 301).

LWaldG

Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landeswaldgesetz) vom 5. Dezember 2004 (GVOBl. 2004, S. 461), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007 (GVOBl. S. 518)

PlanzV

Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

ROG

Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 9 Nr. 2 Satz 2 der Verordnung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986).

FFH-RL

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992

Anlage 1: Umweltbericht

Nebel, den ....

Bürgermeister Dell Missier