

Gemeinde Nieblum

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Gemeindevertretung	Vorlage Nr. Nieb/000158 vom 09.01.2017 Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: Sachstand zum Verfahren Bebauungsplan Nr. 20 Hotel Nieblum	Genehmigungsvermerk vom: 13.01.2017 Die Amtsdirektorin Sachbearbeitung durch: Frau Strödel

Sachdarstellung mit Begründung:

Die Gemeindevertretung Nieblum hat am 10.05.2016 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Nieblum, für das Gebiet östlich der Strandstraße zwischen Meedsweg und Landesschutzdeich (Flur 3, Flurstücke 248 und 249), gefasst. (Siehe auch Vorlage Nieb/000145)

Im Rahmen der Prüfung der Unterlagen zum Bauleitplanverfahren, seitens der Gemeinde und des Amtes Föhr-Amrum, und in weiteren Gesprächen u.a. mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde deutlich, dass auf der bisher favorisierten Fläche ein Flächenbiotopschutz „Wertgrünland“ auf Grundlage des § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 (1) Ziff. 6 LNatSchG besteht.

Der gesetzliche Biotopschutz für arten- und strukturreiches Dauergrünland (= Wertgrünland) wurde mit dem neuen LNatSchG 2016 in Kraft gesetzt.

Das Gesetz gibt den Spielraum für Ausnahmen / Befreiungen, auf Grundlage des § 67 BNatSchG. Hierfür müssen jedoch notwendige Bedingungen für eine Befreiung erfüllt werden.

Die Untere Naturschutzbehörde hat der Gemeinde empfohlen zwei Prüfschritte vorzunehmen, um in dem Verfahren weiter zu kommen. Wobei auch andere Flächen und deren Verfügbarkeiten zu prüfen sind.

Die Gemeindevertretung spricht sich hiermit erneut für eine Hotelentwicklung an dem Standort aus und führt folgende Gründe an:

- Im Tourismusbereich vollzieht sich auch auf der Insel Föhr ein immer stärkerer Wandel hinsichtlich der Struktur und des Verhaltens der Feriengäste. Die Aufenthaltsdauer wird geringer, gesucht werden verstärkt auch gerade von älteren Feriengästen qualitativ höherwertige Übernachtungsmöglichkeiten mit ergänzenden

Angeboten. Das Angebot an Übernachtungskapazitäten im Ort ist hingegen rückläufig. Bedingt durch den starken Anstieg der Immobilienpreise ist parallel ein Rückgang bei gastronomischen Einrichtungen und Ladengeschäften zu verzeichnen, da die Hauptsaison für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit nicht mehr ausreicht. Die Gemeinde Nieblum benötigt daher zur notwendigen Sicherung der touristischen Infrastruktur dringend ein breiteres und saisonverlängerndes touristisches Angebot sowie geeignete Projekte, die auf den Nachfragewandel ausgerichtet sind und neue Gästekreise erschließen.

- Die Gemeinde begrüßt daher die Absicht eines Projektträgers, am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Nieblum eine Viersterne-plus Hotelanlage mit ganzjährigem Restaurant, Konferenzräumen und einem großzügigen Spa- und Wellnessbereich in einem an die ortstypische Bauweise angelehnten Erscheinungsbild zu errichten.
- Vor diesem Hintergrund befürwortet die Gemeinde eine Befreiung vom Biotopschutz.

Auszug aus dem Aufstellungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20:
„Die Gemeinde Nieblum beabsichtigt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB für das Gebiet östlich der Strandstraße zwischen Meedsweg und Landesschutzdeich aufzustellen, um die Errichtung eines Hotels der Kategorie „4 Sterne Plus“ mit Wellness- und Spabereich, ganzjährigem Restaurant- und Cafebetrieb und Tagungsräumen an dieser Stelle zu ermöglichen.“

Das Hotel soll gemäß dem am 10.03.2015 in der Gemeindevertretung präsentierten Vorentwurf auf einer Fläche von ca. 9.000 qm des Flurstücks 248 der Flur 3, Gemarkung Nieblum (südlicher Teil) errichtet werden und 121 Zimmer und Suiten umfassen. Der Wellness-/Spabereich ist der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus soll ein Personalhaus mit 21 Zimmern / Appartements auf einer Fläche von ca. 1.869 qm des Flurstücks 248 der Flur 3, Gemarkung Nieblum (nördlicher Teil) als Teil des Hotelbetriebs errichtet werden, um Wohnraum für Angestellte des Hotels vorhalten zu können. Der mit der Gemeinde abgestimmte Vorentwurf für das Projekt, Stand 14.02.2015, ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

Ergänzend zu den für die Errichtung des Hotels in Anspruch zu nehmenden Flächen wird das Flurstück 249 der Flur 3, Gemarkung Nieblum in den vorhabenbezogenen BPlan mit einbezogen. Dieses Flurstück liegt heute teilweise im BPlan Nr. 3 der Gemeinde Nieblum. Der südliche Teil des Flurstücks stellt sich heute allerdings als unbeplanter Außenbereich gemäß § 35 BauGB dar. Um eine ungewollte Nachverdichtung, die aufgrund einer entstehenden Baulücke zwischen Bestandsgebäude und zukünftigen Hotel erfolgen könnte, auszuschließen, sollen die Festsetzungen des BPlans Nr. 3 sinngemäß für das gesamte Flurstück 249 übertragen werden, ohne dabei neue Bebauungsmöglichkeiten auf dem Flurstück zu schaffen.“

Beschlussempfehlung:

1. Die Gemeindevertretung spricht sich hiermit erneut für eine Hotelentwicklung an dem Standort (Flurstücks 248 der Flur 3) aus.
2. Die oben beschriebene Begründung hinsichtlich der touristischen Weiterentwicklung der Gemeinde Nieblum wird gebilligt.
Und es wird darauf verwiesen, dass ein öffentliches Interesse der Gemeinde besteht, um auch in der Zukunft die touristischen Aufgaben der Gemeinde und Insel Föhr gerecht zu werden.
Zur Finanzierung und Sicherstellung der touristischen Einrichtungen und des Strandes (fast 7 km) sind die Mehreinnahmen über die Kurabgabe zwingend notwendig.

3. Der Bürgermeister der Gemeinde Nieblum wird beauftragt für die Fläche (Flur 3, Flurstück 248) eine Befreiung vom Biotopschutz bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen / Gemeindevertreter: ... ;
davon anwesend: ... ; Ja-Stimmen: ... ; Nein-Stimmen: ... ; Stimmenthaltungen: ...

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine / folgende Gemeindevertreterinnen / Gemeindevertreter / von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: ...