

# Gemeinde Nieblum

## Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15

Stand März 2017

Verfasser:  
Planungsbüro Sven Methner  
Roggenstraße 12, 25704 Meldorf  
Tel. 04832/9719779, [post@planungsbuero-methner.de](mailto:post@planungsbuero-methner.de)



# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Anlass und Ziel der Planung	3
<b>2.</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
2.1	Ziele der Raumordnung	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Gesetzliche Schutzvorschriften	4
<b>3.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>4</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	5
3.4	Nebenanlagen	5
3.5	Private Grünfläche - Parkanlage, Privater Waldpark	5
3.6	Ausgleichsmaßnahmen, Naturschutzmaßnahmen	6
3.7	Flächen für die Landwirtschaft und für Wald	6
<b>4.</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Kosten</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>7</b>

## **1. Einleitung**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst Teile der Flurstücke 85/34, 257 und 64 der Flur 5 der Gemarkung Nieblum. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich der Änderung ist ca. 2,3 ha groß. Das gesamte Plangebiet des B-Plans Nr. 15 hat eine Größe von ca. 8,5 ha und liegt etwa 1 km südöstlich des Siedlungsbereichs der Gemeinde Nieblum direkt an der Küste. Im Plangebiet besteht eine Tagungsstätte mit Nebenanlagen und parkähnlichen Freiflächen. Die übrigen Teile bestehen aus Waldflächen sowie einem Weinanbau Feld.

Die Südküste Föhrs ist ein Konzentrationsbereich der touristischen Nutzung auf der Insel, da sich hier ein durchgehender Sandstrand befindet. Der Bereich zwischen Nieblum und seinem Hauptstrand sowie dem Stadtgebiet Wyk auf Föhr ist jedoch wenig touristisch erschlossen. Hier befinden sich einzelne private Siedlungsnutzungen im direkten Hinterland der Küste auf landschaftlich reich strukturierten Flächen wie im Plangebiet.

### **1.2 Anlass und Ziel der Planung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Nieblum wurde im Jahr 2011 für die Erstellung der Tagungsstätte im Plangebiet aufgestellt. Neben den ausgedehnten Freiflächen (Wald, Park und Weinfeld) wurde ein kleines Sondergebiet für das Gebäude der Tagungsstätte und Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Als Teil des Sondergebiets wurde die Zufahrt von nordwestlicher Richtung von einem bestehenden öffentlichen Weg festgesetzt.

Im Zuge der Nutzung des Baugrundstücks haben sich in den letzten Jahren diverse Änderungs- und Anpassungsbedarfe ergeben, die bezüglich der langfristigen wirtschaftlichen Nutzung gemäß des Gebietszwecks erforderlich sind. Dieser Änderungsbedarf soll nun durch die Aktualisierung der Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Da die Grundzüge der Planung, insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen, nicht verändert werden, wird die 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 15 im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt.

## **2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

### **2.1 Ziele der Raumordnung**

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Die Ziele der Raumordnung für die Gemeinde Nieblum werden im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2010 und im Regionalplan V aus dem Jahr 2002 festgelegt. Im Folgenden werden nur die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt.

Die städtebauliche Entwicklung soll grundsätzlich in räumlicher und infrastruktureller

Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen (Kapitel 2.7 LEP). Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Das Plangebiet befindet sich zwar nicht im Siedlungszusammenhang, es besteht jedoch bereits eine langjährige bauliche Nutzung. Durch die Planung werden auch keine zusätzlichen Siedlungsnutzungen zugelassen, sondern nur der Bestand in Form von Nebenanlagen entwickelt und gesichert.

Die Insel Föhr ist im LEP als Schwerpunkt- und Ordnungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen (Kapitel 3.7.1). Das bedeutet, dass die Weiterentwicklung von Tourismus und Erholung (besonders qualitativ) besonderes Gewicht in der räumlichen Planung haben soll.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Nieblum sieht für das Plangebiet Sondergebiet Tagungsstätte, Waldflächen und Flächen für die Landwirtschaft vor. Der B-Plan und die 1. Änderung werden aus dem FNP entwickelt.

## 2.3 Gesetzliche Schutzvorschriften

Nach Fachgesetzen geschützte Flächen oder sonstige Elemente (z.B. Biotope) sind durch die Planung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich des B-Plans reicht im südlichen Bereich in bzw. an das Naturschutzgebiet „Nordfriesisches Wattenmeer“ und das Natura-2000-Gebiet „Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer und angrenzende Küstenbereiche“, deren Grenze mit dem Strand beginnt. Negative Auswirkungen sind durch die geringfügigen Änderungen nicht zu erwarten.

## 3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Planung dient dazu, Ergänzungen und Änderungen im Umfeld der geplanten Nutzung der Tagungsstätte zu ermöglichen, die für den langfristigen Betrieb notwendig bzw. geboten sind.

Die ursprüngliche Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 und die Grundzüge der Planung bleiben dabei unberührt bzw. werden durch die Planänderung unterstützt.

Bei den Änderungen handelt es sich im einzelnen um die Verlagerung der Zufahrt von Nordwesten nach Nordosten des Plangebiets, eine Anpassung der zulässigen Nutzungen (Gästezimmer statt Referenten-/Gästewohnungen) sowie Anpassungen bei Fläche und Art der Nebenanlagen. Die zulässige Baufläche bleibt unverändert, so dass keine Neuversiegelung zugelassen wird. Daher sind insgesamt keine wesentlichen anderen Auswirkungen der Planung zu erwarten als bisher.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet - Tagungsstätte dient der Unterbringung einer Tagungsstätte. Dieser Nutzungszweck bleibt unverändert.

Der Katalog der zulässigen Nutzungen wird leicht angepasst.

Die Nutzungen Fortbildungs- und Kongressräume, Personalwohnung und Stellplatzanlage bleiben unverändert.

Die Nutzung Tagungsstätte wird zur Klarstellung um „einschließlich der Tagungsstätte dienender Neben-, Versorgungs- und Freizeiträume“ ergänzt, um Missverständnissen vorzubeugen.

Die Nutzung „Zwei Wohnungen für Referenten/Gäste“ wird ersetzt durch „Vier Gästezimmer“. Ohne dass dadurch zusätzliche Geschossflächen erforderlich werden, wird damit dem Bedarf besser Rechnung getragen und gleichzeitig besser verdeutlicht, dass es sich um temporäre Unterkünfte im Zusammenhang mit der Nutzung als Tagungsstätte handelt.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche beträgt weiterhin 330 qm, die durch Stellplatzanlagen und Nebenanlagen um 550 qm überschritten werden dürfen. Zufahrten sind bis zu einer Flächengröße von 1.600 qm zulässig (und dürfen nicht komplett versiegelt werden, s. 4.6). Es sind zwei Vollgeschosse herzustellen, die maximale Traufhöhe beträgt 6 m, die maximale Firsthöhe 11 m. Lediglich die Festsetzung zum Bezugspunkt der Höhen muss geändert werden, da die Geländehöhe dafür nicht zulässig ist. Daher wird nun als Bezugspunkt die Oberkante des öffentlichen Weges am Anschluss der Zufahrt zum Baugebiet festgesetzt.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche und die offene Bauweise werden nicht verändert. Ebenso wird die Festsetzung, dass die überbaubare Grundstücksfläche mit dem unterirdischen Kellergeschoss um bis zu 250 qm überschritten werden darf, nicht verändert. Diese Überschreitungsmöglichkeit entspricht dem vorhandenen baulichen Bestand.

### 3.4 Nebenanlagen

Die Fläche für Stellplätze sowie eine Garage im nördlichen Bereich des Sondergebiets wird präzisiert bzw. bedarfsgerecht erweitert, ohne dass dadurch die zulässige Grundfläche (s. 4.2) verändert werden muss.

### 3.5 Private Grünfläche - Parkanlage, Privater Waldpark

In der mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten privaten Grünfläche, die an das Sondergebiet angrenzt, war bisher ein Standort für eine „offene Liegehalle“ als Nebenanlage festgesetzt. Diese Ausweisung wird in „Umkleidehaus“ geändert, da dies dem tatsächlichen Bedarf bzw. der Nutzung entspricht. Die Fläche für die Nebenanlage wird dabei nicht verändert.

Ergänzend kommt im Süden des Plangebiets eine weitere Fläche für Nebenanlagen für eine leicht erhöhte Aussichtsplattform hinzu, um die Lage des Plangebiets besser für die landschaftsgebundene Erholung zu nutzen.

Klarstellend wird in den Festsetzungen ergänzt, dass innerhalb der Grünfläche sowie des

umgebenden Waldparks dem Nutzungszweck dienende Anlagen zulässig sind, insbesondere unversiegelte Fußwege und Zufahrten, Einfriedigungen an der Grundstücksgrenze sowie ein Feuerlöschbrunnen, dessen Standort vorgegeben ist.

### **3.6 Ausgleichsmaßnahmen, Naturschutzmaßnahmen**

Südlich des Sondergebiets ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, in der eine 1.000 qm große Obstbaumwiese als Ausgleichsmaßnahme anzulegen war. Diese Festsetzung wird übernommen. Außerdem wird die Festsetzung übernommen, dass Zufahrten mit wassergebundener Decke nur teilversiegelt auszuführen sind.

### **3.7 Flächen für die Landwirtschaft und für Wald**

Die Fläche für die Landwirtschaft wird auf die Abmessungen des tatsächlich vorhandenen Weinfelds einschließlich der Zufahrt vom nördlich gelegenen Weg aus vergrößert. Von den Waldflächen werden in der Planzeichnung der 1. Änderung nur die Ausschnitte dargestellt, die innerhalb der Änderungsfläche liegen bzw. mit weiteren Festsetzungen (Feuerlöschbrunnen) überlagert sind. Die Festsetzung der übrigen Waldflächen im ursprünglichen Bebauungsplan gilt natürlich nach wie vor weiter.

## **4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch die Bebauungsplan-Änderung werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen. Daher ist kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

Nach § 30 LNatSchG geschützte Biotope sind nicht von der Planung betroffen.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten.

Diese Arten bzw. ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind durch die Planung nicht betroffen.

## **5. Kosten**

Durch die Planänderung werden keine Kosten ausgelöst, die durch die Gemeinde Nieblum zu tragen sind. Alle Maßnahmen, auch die Umsetzung des Ausgleichs sind vom Vorhabenträger zu tragen.

## 6. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
- Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162
- Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVOBl. Schl.-H., S.8)
- Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)
- Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 11. Oktober 2002 (Amtsbl. 2002, 747)