

- **Stellungnahme Öffentlicher Träger- hier: MELUND und UNB (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 67 Abs. 1 BNatSchG)**
- **Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 28.06.2016 sowie 27.07.2016 (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)**
- **Stellungnahmen privater Einsender (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)**

- **Interessenabwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB**

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Einsender	Nr.	Datum, Ein- gang	Stellungnahme	Antwort
Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung Postfach 71 51 24171 Kiel	1	16.08.2018	„Meine Fachabteilung hat mir hierzu berichtet. Auf Ihre Nachfragen möchte ich Folgendes antworten: Wie Sie schreiben, sei Ihnen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 sowie der 9. Änderung des Flächennutzungsplan der Gemeinde Nieblum für das o.a. Vorhaben von der Unteren Naturschutzbehörde erstmals im Oktober 2016 bekannt gegeben worden, dass das Plangebiet in dem gesetzlich geschützten Biotop „Arten- und strukturreiches Dauergrünland“ liegt. Wenn Sie fragen, weshalb die Biotopausweisung nicht frühzeitig bekanntgemacht wurde, so möchte ich darauf hinweisen, dass der betreffende Standort bereits in der landesweiten Biotopkartierung am 15.06.2014 als Biotoptyp GMt — Mesophiles Grünland trockener Standorte kartiert wurde. Dieser Biotoptyp ist dann mit Änderung des Landesnaturschutzgesetzes vom 27.05.2016 schließlich als „Arten- und strukturreiches Dauergrünland“ dem gesetzlichen Biotopschutz unterstellt worden. Abgesehen davon, dass sich die Planer über die aktuelle Rechtslage allgemein und speziell standortbezogen auf dem neuesten Stand zu halten haben, ist es aber auch gerade Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligung nach dem BauGB, dass den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange dabei Gelegenheit zu geben ist, sich im Hinblick auf	Kenntnisnahme.

		den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Dieses ist hierbei wohl geschehen. Weiterhin möchte ich darauf hinweisen, dass gesetzlich geschützte Biotop schon bereits per Gesetz aufgrund ihrer natürlichen Ausprägung dem Schutz unterliegen, nicht erst durch die Aufnahme in das Register der geschützten Biotop. Um den Status zum Zeitpunkt der Gesetzesänderung zu bestätigen, wurde von hier aus zudem veranlasst, 2017 alle bis zu diesem Zeitpunkt erfassten arten- und strukturreichen Dauergrünländer erneut zu begutachten. Bezogen auf die nun in Rede stehende Fläche wurde der Schutzstatus hierbei bestätigt. Die laufende landesweite Biotopkartierung wurde dabei mehrfach in der Presse angekündigt. Nach Abschluss der derzeitigen Qualitätssicherung und Zusammenführung der Daten werden die Gesamtergebnisse im Biotopportal www.schleswig-holstein.de/biotop veröffentlicht und im Anschluss in das Register der gesetzlich geschützten Biotop übernommen. Da der Planung der Gemeinde insofern die Belange des Biotopschutzes entgegenstehen, ist <u>die Realisierung der geplanten Bebauung mit dem Hotelkomplex nach unserer Auffassung hier unzulässig</u>, es sei denn, das Verbot kann im Wege einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG überwunden werden. Zuständig für die Erteilung einer Befreiung ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Nordfriesland. Nach den mir vorliegenden Informationen liegt ein entsprechender Antrag derzeit dem Kreis vor. Dieser wird nunmehr prüfen, ob für das mit der Bauleitplanung verfolgte Vorhaben die Befreiungstatbestände des § 67 BNatSchG vorliegen. Wir werden uns von der Entscheidung des Kreises berichten lassen.“	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
--	--	---	---

Kreis Nordfriesland Untere Naturschutzbehörde Marktstraße 6 25813 Husum	3	01.03.2019	Hiermit lehne ich Ihren Antrag ab. Begründung: Gemäß § 67 Abs. 1 Ziffer 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), kann eine Befreiung von den Verboten des Gesetzes gewährt werden, wenn 1. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder 2. die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichungen mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist. Die Voraussetzungen für eine Befreiung sind hier jedoch nicht gegeben. So können in diesem Fall weder ein überwiegender öffentlicher Belang im Sinne von § 67 Abs. 1 Ziffer 1, noch eine unzumutbare Belastung im Sinne von Ziffer 2 in Rede stehen. Die betroffene Fläche unterliegt dem gesetzlichen Biotopschutz als arten- und strukturreiches Dauergrünland (Wertgrünland). Nach langjährigem Nutzungswandel, einhergehend mit Düngung und Entwässerung, sind in Schleswig-Holstein die das Wertgrünland ehemals kennzeichnenden Pflanzengesellschaften in charakteristischer Ausprägung kaum mehr vorhanden. Bei der in Rede stehenden Biotopfläche handelt es sich mithin um eine von insgesamt drei in der Gemeinde Nieblum noch bestehenden derart wertvollen Grünlandflächen. Auf der gesamten Insel Föhr sind nur noch ca. 32 Flächen dieser Art vorhanden, überwiegend in der Marsch. Insofern kommt der Erhaltung dieses extrem selten gewordenen Biotoptypes mit seinem einzigartigen ökologischen Wert bereits jetzt eine derartige öffentliche Bedeutung zu, dass das überwiegend	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Der Seltenheitswert des Biotops im Gemeindegebiet wird von der Gemeinde berücksichtigt.
--	---	------------	---	--

		private Interesse der in Rede stehenden Hotelplanung nicht überwiegen kann. Bereits Ende 2016 wurden zwei Abstimmungunterlagen zu einer bevorstehenden Bauleitplanung (B-Plan Nr. 20 der Gemeinde Nieblum) vorgelegt, durch die die Ansiedlung eines Hotels in der Gemeinde auf einer Fläche von 1,36 ha ermöglicht werden sollte. Geplant wurde die Errichtung einer Hotelanlage mit 120 Zimmern, großem Spa-, Wellness und Fitnessbereich sowie Konferenzräumen und einem Restaurant. Ebenfalls in 2016 wurde die in Rede stehende Fläche als gesetzlich geschütztes Biotop (arten- und strukturreiches Dauergrünland) durch das Land neu erfasst und mit der Novellierung des Landesnaturschutzgesetzes unter Schutz gestellt. In einem Auftaktgespräch im November 2016 wurde aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher sowie planerischer Sicht dargelegt, dass der innerhalb der Bauleitplanung stattgefundenen Standortalternativenprüfung und deren Schlussfolgerung nicht vollumfänglich gefolgt werden kann. Ferner wurde bereits darauf hingewiesen, dass die nötigen Voraussetzungen für eine Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz gem. § 67 (1) BNatSchG nicht gesehen werden, auch wenn es sich bei dem Vorhaben um eine bedeutende touristische Maßnahme für die Gemeinde handeln könnte. Es fanden erneute Gespräche u. a. auch mit dem Flächeneigentümer statt, in dem auch nochmals die Unterschutzstellung der Fläche durch das Land diskutiert wurde. Es liegen auch Eingaben beim Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und Digitalisierung (MELUND) vor. Mit Eingang vom 14.06.2018 wurde eine erneute Standortalternativenprüfung eines reduzierten Flächenumfanges vorgelegt, in dem die Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen darin betrachteten Flurstücke dargestellt werden. Auch wird basierend auf der Tourismusstrategie des Landes ein überwiegendes öffentliches Interesse für das Vor-	
--	--	--	--

		haben argumentiert. Ohne Zweifel entspricht das projektierte höherwertige Hotel der touristischen Landesstrategie und würde wirtschaftliche Effekte auslösen. Ein gewisses öffentliches Interesse kann also festgestellt werden. Dies gilt aber auch für andere Hotelprojekte auf der Insel Föhr, die geplant oder schon umgesetzt sind. Insofern weist das hier in Rede stehende Projekt kein Alleinstellungsmerkmal auf, welches ein besonderes öffentliches Interesse an dessen Verwirklichung an diesem Standort mit sich bringt. Auch im Verhältnis zwischen dem privaten, d.h. wirtschaftlichen Interesse des Bauherrn und dem wahrgenommenen öffentlichen Interesse wird deutlich, dass das öffentliche Interesse deutlich überwiegt. Ich habe nach sachlichen Gesichtspunkten und unter Abwägung der öffentlichen Belange und der privaten Interessen entschieden. Es muss den öffentlichen Interessen am unbeeinträchtigten Erhalt des gesetzlich besonders geschützten Bereiches der Vorrang gegeben werden, vor Ihrem privaten Interesse.	Kenntnisnahme. Die Gemeinde erkennt an, dass ihr öffentliches Interesse im Rahmen des Abwägungsprozesses des Befreiungsantrages berücksichtigt wurde. Kenntnisnahme. Die Gemeinde erkennt an, dass, unter Berücksichtigung der Bedeutung des Biotoptypes i.V.m. seinem seltenen Vorkommen, das in Rede stehende Projekt zwar im öffentlichen Interesse liegt, aber kein besonderes bzw. überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt, welches zu einer Befreiung nach § 67 BNatSchG notwendig wäre. Ebenso liegt keine unzumutbare Härte vor. Auch bleiben Alternativstandorte denkbar für den privaten Investor zur Realisierung seiner privaten Interessen, mögen diese auch vom Investor nicht primär in Betracht gezogen worden sein. Kenntnisnahme.
--	--	--	---

Stellungnahmen der frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung vom 28.06.2016 sowie 27.07.2016 (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)
Stellungnahmen privater Einsender (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
Protokoll #1	1	26.06.2016	Protokollauszug <i>1_Nachfrage, ob die Strandstraße, in ihrer aktuellen Breite, die Mehrbelastung durch das Hotel aufnehmen kann?</i> <i>2_Nachfrage, ob eine Umleitung möglich ist, um eine Durchfahrt durch das Dorf zu vermeiden?</i> <i>3_Nachfrage, ob eine Umleitung über Fehrstieg und Grevelingstieg möglich ist?</i>	Zu 1-3: Die Anmerkungen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TÖB) sollte der Sachverhalt geprüft werden. Ebenso sollte ein Verkehrsgutachten erstellt werden.

		<i>4_Nachfrage, ob eine Überschwemmungsgefahr besteht, da in der 60er Jahren eine Flut auch Wasser auf die Flächen gebracht hat und er nicht weiß, ob eine Anhebung vorgenommen wurde?</i> <i>5_Eine Bürgerin teilt ihre Bedenken mit, dass das geplante Hotel neben dem neuen Hotel in Wyk die private Zimmervermietung in Nieblum erschwert. Zudem würden aus ihrer Sicht, durch das Projekt, ein großer Einschnitt und die Zerstörung der Landschaft erfolgen. Sie fragt, warum hier ein zweites Hotel gebaut werden soll, neben dem in Wyk?</i> <i>6_Nachfrage, was passiert, wenn das Hotel sich wirtschaftlich nicht trägt?</i> <i>7_Nachfrage, was baulich auf der Fläche möglich ist, wenn das Hotel sich wirtschaftlich nicht trägt? Wäre zum Beispiel möglich daraus eine Großsiedlung zu machen?</i>	Zu 4: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TÖB) sollte der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN) beteiligt werden. Zu 5: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorher durchgeführten Gespräche und Untersuchungen muss die Gemeinde feststellen, dass es einen Bedarf an hochwertigen Hotelangeboten auf der Insel und im Gemeindegebiet gibt. Die derzeitige Ferienwohnungsstruktur kann dieser Nachfrage nicht gerecht werden. Man möchte mit dem Projekt ein Angebot für das gefragte Tourismussegment schaffen und die bestehenden Tourismusangebote (Ferienwohnungen, Gastronomie, usw.) unterstützen indem man zum Beispiel ein öffentlich nutzbares SPA-Angebot schafft und durch ein ganzjähriges geöffnetes Hotel auch die gewünschte Saisonverlängerung umsetzen kann. Zu 6: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Es wurde bereits eine Machbarkeitsstudie erstellt, die in Kiel von seitens des Wirtschaftsministeriums ohne Bedenken gebilligt wurde. So könne davon ausgegangen werden, dass sich aus den geprüften Rahmenbedingungen kein wirtschaftlicher Misserfolg ergibt. Ein Restrisiko sei dabei aber auch nicht auszuschließen. Zu 7: Die Anmerkungen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes legt die Nutzung als Hotel verbindlich fest. Der Städtebauliche Vertrag und der Durchführungsvertrag flankieren diese Bindung. Sollte der Betreiber das Hotel nicht führen können, besteht zunächst
--	--	---	--

			<i>8_Nachfrage, ob Erweiterungen/Arbeiten an der Kanalisation und zur Entwässerung vorgenommen werden müssen?</i> <i>9_Nachfrage, ob für das Grundstück der Familie Schörck, durch die Planung, weitere Baurechte entstehen?</i>	die Möglichkeit einen neuen Betreiber zu finden, welcher die Hotelnutzung in dem bereits vorgegebenen maßen ausführen muss. Sollte die Gemeinde jedoch die Nutzung ändern wollen, müsste die Gemeinde einen neuen Bebauungsplan aufstellen. Zu 8: Die Anmerkungen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TÖB) sollte der Sachverhalt geprüft werden. Zu 9: Die Anmerkungen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es wäre nur der aktuelle Bestand festgeschrieben und keine neuen Baumöglichkeiten geschaffen worden.
--	--	--	--	--

Protokoll #2	2	27.07.2016	Protokollauszug <i>1_Wie funktioniert die Mitnutzung des Wellnessbereiches? Können bereits Angaben über die Preisgestaltung gemacht werden?</i> <i>2_Ist die Menge an Besuchern begrenzt? Kann es zu Nutzungseinschränkungen kommen?</i> <i>3_Wie viele Stellplätze werden in der Tiefgarage geschaffen?</i> <i>4_Wie werden die Gäste das Zentrum erreichen? Wird es eine Mehrbelastung zwischen Zentrum und Hotel geben? Werden im Zentrum zusätzliche</i>	Zu 1-2: Die Anmerkungen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Preise gestalten sich abhängig vom Betreiber. Die Verteilung der Gäste wird sich im normalen Betrieb regeln. Eine Nutzungseinschränkung ist nicht vorgesehen. Es sei zu prüfen, ob diese Regelung in den Durchführungsvertrag mit aufgenommen wird. Zu 3-4: Die Anmerkungen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Man rechne aktuell mit 80 Stellplätzen. Weiterhin werde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches weiteren Aufschluss über eine etwaige Mehr-
--------------	---	------------	--	---

		<i>Parkflächen geschaffen, da davon auszugehen ist das die Gäste zwischen Hotel und Zentrum mit dem Auto fahren?</i> <i>5_Gab es im Vorfeld zur Planung ein Ausschreibungsverfahren? Wie kam man auf Tectum? Wer ist Tectum? Wer soll der Betreiber des Hotels sein? Gibt es Reverenzobjekte von Tectum?</i> <i>6_Hat die Gemeinde alternative Standorte geprüft? Wie wird mit der Verkehrsbelastung umgegangen? Hat der Investor Pläne, wie während der Bauphase eine Entschädigung aussehen kann?</i>	belastung geben sollte. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TÖB) sollte der Sachverhalt ebenfalls geprüft werden. Zu 5: Die Anmerkungen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Tectum ist mit dem Eigentümer der Flächen selbstständig auf die Gemeinde zu gekommen, weshalb ein Ausschreibungsverfahren nicht notwendig war. Die Tectum ist eine Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG mit Sitz in Dortmund. Es ist ein Gesellschafterkonstrukt. Die amerikanischen Wyndham Hotel Group führt die Marke RAMADA der RAMADA-Gruppe welche das Hotel betreiben wird. Auf deren Anforderungen basiert auch die Grundkonzeption der Planung. Im Rahmen der weiteren Planung wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und der Tectum Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG geschlossen, sodass die Planung und Umsetzung fest beschrieben sind. Die finanzielle Leistungsfähigkeit der Tectum muss bereits laut städtebaulichen Vertrag nachgewiesen werden. Zu 6: Die Anmerkungen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Prüfung alternativer Standorte ist nicht erfolgt, weil es sich um eine auf einen bestimmten Standort bezogene Planung im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Die Verkehrsbelastung, die während der Bauphase und im Betrieb entstehen wird, sollte im Rahmen eines Verkehrsgutachtens geprüft werden. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TÖB) sollte der Sachverhalt ebenfalls untersucht werden.
--	--	--	--

		<i>7_Besteht die Möglichkeit über den Grevelingstiege und Meetsweg eine Entlastung für den Verkehr zu schaffen? Die Heizung soll mittels getrockneter Pferdeäpfel betrieben werden, wäre es nicht besser eine Gasheizung zu installieren die leiser ist und zudem keine zusätzliche Verkehrsbelastung für An- und Abtransport bedeutet?</i> <i>8_Was passiert, wenn das Projekt in der Bauzeit z.B. während des Rohbaus scheitert?</i> <i>9_Was passiert, wenn Hotel nicht rentabel ist und Pleite geht?</i> 10_ANREGUNG <i>Es gibt unterschiedliche Wege ein solches Projekt in die Wege zu leiten.</i> <i>Variante 1 Die Gemeinde sieht den Bedarf und den zusätzlichen Nutzen einer weiteren Einrichtung. In diesem Fall sucht sie zunächst Flächen, findet eine Fläche und geht damit in die Umsetzung z.B. über einen Wettbewerb.</i> <i>Variante 2 Ein Investor kommt, wie in diesem Fall, an die Gemeinde heran und möchte ein Projekt umsetzen.</i> <i>Fragen die sich die Gemeinde stellen sollte:</i> <i>Ist die 2. Variante wirklich der Richtige Weg?</i> <i>Welchen Einfluss hat die Planung auf den Wirtschaftsplan der Gemeinde – welche Mehrerträge kommen dadurch? Wo liegen die Erwartungen?</i> <i>Wird nach 10 Jahren die Entwicklung/Zielerreichung evaluiert?</i> <i>Verkräftet die Insel diesen Zuwachs an Menschen?</i>	Zu 7: Die Anmerkungen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsbelastung und die Möglichkeit einer Entlastungsstraße soll im Rahmen eines Verkehrsgutachtens geprüft werden. Eine weitere Prüfung des Sachverhaltes ist aufgrund der vorzeitigen Beendigung des Planverfahrens ausgefallen. Zu 8-9: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Es ist aus aktuellem Erkenntnis- und Sachstand nicht absehbar, dass so ein Hotel Pleite geht. Eine alternative Nutzung zur Hotelnutzung wird, durch den Bebauungsplan und durch die Verträge, ausgeschlossen. Zur Sicherheit muss der Investor gegenüber der Gemeinde einen Finanzierungsnachweis erbringen. Die Gemeinde wird nicht belastet. Zu 10: Kenntnisnahme.
--	--	--	--

		11_ANREGUNG <i>Das Projekt gibt positive Impulse für die ganze Insel. Man sollte den Betrachtungsrahmen über Nieblum hinaus für die ganze Insel sehen. Der Autoverkehr ist okay. Das größere Problem sieht er in Verbindung mit der Zunahme des Fahrradverkehrs. Der auch auf den Straßen und insbesondere in den Ortslagen zu sehen ist. Die Befürchtung, dass eine Mehrbelastung an PKW im Zentrum stattfindet, kann nicht geteilt werden, da der Fokus der Touristen nicht auf Nieblum liegt. Im Weiteren wird die Entwicklung der Inseldörfer beschreiben. „Die Insel trocknet aus.“ Bezieht sich dabei auf den Rückgang der Einzelhandelsgeschäfte und Läden auf Föhr Land aber auch darauf, dass ein Haus nach dem anderen außerhalb der Hauptsaison leer steht. Als Geschäftsführer der Wyker Dampfschiffs-Reederei berichtet er vom Rückgang der Passagierzahlen von über 2 Mio. auf nun mittlerweile 1,8 Mio. Passagieren im Jahr. Insgesamt möchte er die Anwesenden und dazu ermuntern das Hotelprojekt zu unterstützen.</i> 12_Wird es, um das Risiko zu mindern, eine Rückbauverfügung geben? <i>Möchte der Investor Landesmittel nutzen bzw. ist die Entwicklung davon abhängig? Werden neben, den im Entwurf gezeigten Stellplätzen in der Tiefgarage, auch zusätzliche öffentliche Parkplätze für Gäste des Restaurants oder des Wellnessbereichs zur Verfügung stehen/ geschaffen?</i> <i>In dem Entwurf wurden 20 Zimmer für Personalwohnungen gezeigt. Diese werden doppelt belegt, sprich 40 Personen kommen unter. Wenn sie 70 Arbeitsplätze schaffen, wo sollen die 30 übrigen Personen wohnen? Gibt es hierzu schon eine Regelung?</i> <i>Gibt es bereits eine Planung der Gemeinde in Bezug auf die allgemeine Verkehrsinfrastruktur und die Entwicklung des Durchgangsverkehrs?</i>	Zu 11: Kenntnisnahme. Zu 12: Die Anmerkungen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsbelastung, und der Umfang der Stellplatzanlage soll im Rahmen des Verkehrsgutachtens geprüft werden. Eine weitere Prüfung des Sachverhaltes ist Aufgrund der vorzeitigen Beendigung des Planverfahrens ausgefallen. Laut Aussage des Vertreters der Tectum werden keine Landesfördermittel für die Umsetzung des Projekts genutzt jedoch vom späteren Betreiber Mittel für die Arbeitsplätze in Anspruch genommen. Neben wechselndem Personal sollen insbesondere Verdienstmöglichkeiten für bereits einheimische Inselbewohner geschaffen werde. Für diese werde kein gesonderter Wohnraum geschaffen.
--	--	--	---

		<i>13_ ANREGUNG Eine Umgehungsstraße für den Ort würde begrüßt vergleichbar wie in Oldsum. Das Hotelprojekt selber wird als gute Möglichkeit für den Aufschwung gesehen.</i> <i>14_ Gibt es belastbare Zahlen, warum der Tourismus auf Föhr stagniert?</i> <i>15_ Wird die Fläche verpachtet oder verkauft? Wieso ist es hier möglich Gauben im 3. Obergeschoss zuzulassen, wo es doch eine Ortsgestaltungssatzung gibt?</i> <i>16_ Durch das Hotelprojekt und eine mögliche Umgehungsstraße werden etwa 9.000 m² ehem. Landwirtschaftliche Nutzfläche versiegelt. Wo entstehen dafür Ausgleichsflächen?</i>	Zu 13: Kenntnisnahme. Zu 14: Kenntnisnahme. Laut Aussage der FTG: Aus den Analysen der Föhr Tourismus GmbH von 2015 ist keine Stagnation zu erkennen. Hier gab es ein kleines Plus von 4 %. Dennoch ist das Hotelprojekt für die Insel von Bedeutung. Der Wunsch der Gäste nach Kurzurlaub von 1-3 Tagen nimmt zu. Normale Ferienvermietungen können das nicht abdecken. Der Einzelhandel in den Dörfern nimmt stetig ab. Noch gibt es ihn, aber in der Nebensaison schließen viele Geschäfte. Das Hotel kann hier vor Ort die Wirtschaft fördern und das auch über die Hauptsaison hinaus. Zu 15: Die Anmerkungen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Grundstücke werden in der Regel in Erbpacht vergeben, um sicherzustellen, dass sie nicht verkauft werden. Bei Großprojekten wie diesem läuft die Sicherung über einen Städtebaulichen Vertrag. Die Gestaltung, wie sie hier [im Rahmen der Veranstaltung] zu sehen ist, ist ein Vorentwurf. Die Ortsgestaltungssatzung umfasst diese Fläche nicht mehr mit. Jedoch ist die Gemeinde immer darauf bedacht, dass die Gestaltung zum Ortsbild passt. Zu 16: Die Anmerkungen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Gesetzgeber schreibt vor, Ausgleichsflächen ortsnahe zum Eingriffsort umzusetzen. Das Notwendige Ausgleichserfordernis wäre noch zu ermitteln. Dies wäre ggf. im Baugenehmigungsverfahren
--	--	--	---

			<i>17_Hat die Gemeinde an vergleichbaren Stellen Planungen für touristische Nutzungen? Die Strandbar am Ende der Strandstraße verkommt. Wird hier in Zukunft etwas getan?</i> 18_ANREGUNG <i>Befürwortet das Projekt als direkter Nachbar, gibt aber zu bedenken, dass Detailfragen wie Gauben bereits besprochen wurden, aber nicht offen gelegt werden kann, wer der Investor ist und wie der Wirtschaftsplan aussieht.</i> 19_ANREGUNG <i>Der neue Golfplatz wurde am Anfang auch kritisch betrachtet und nun wird sehr gut angenommen. Die Hotelplanung ist ein nächster Schritt und Zukunftorientiert.</i> <i>20_Gibt es einen Zeitplan, bis wann die Planentwürfe fertig sind und die Bauleitplanung abgeschlossen ist? Ist es möglich die Bauphase in die Nebensaison zu legen?</i> <i>21_Was soll auf dem 2. Flurstück Nummer 249 passieren? Bleibt das in privater Nutzung?</i> <i>22_Wurden die Vor- und Nachteile geprüft, bevor man von dem Eigentümer die Flächen erwirbt?</i>	ren zu klären und zu prüfen. Zu 17: Die Anmerkungen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Klärung für die Umsetzung der Strandbar erfolgt derzeit in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Zu 18: Kenntnisnahme. Zu 19: Kenntnisnahme. Zu 20: Kenntnisnahme. Eine genaue Festlegung des Zeitplans ist aus heutiger Sicht [Veranstaltungstermin] nicht möglich, insbesondere da der Ablauf des Verfahrens von den noch ausstehenden Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden abhängt. Zu 21: Die Anmerkungen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird nur der aktuelle Bestand festgeschrieben [Nutzung Wohnhaus] und keine neuen Baumöglichkeiten geschaffen. Zu 22: Die Anmerkungen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Fläche wurde vom Eigentümer nie zum Kauf angeboten.
--	--	--	---	--

		23_ Welche Planwertabschöpfung ist zu erwarten? 24_ Hat die Betreibergesellschaft ihren Sitz auf dem Festland? Wo geht die Gewerbesteuer hin? 25_ Wird die Präsentation der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt?	Zu 23: Die Anmerkungen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Das ist Vertragssache und nicht öffentlich. Zu 24: Die Anmerkungen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde rechnet bei einer Vollauslastung des Hotels mit einer Kurtaxe von 500 EUR, wodurch die Fremdenverkehrsabgabe steigt. Weiterhin steigt dann auch der Umsatz in den Lokalen Geschäften wie z.B. beim Fahrradverleih. Laut Aussage des Vertreters der Tectum wird die Besitzgesellschaft hier [Nieblum] sitzen und Grundsteuern abführen. Die Betreibergesellschaft wird hier eine Niederlassung gründen. Ob die Gewerbesteuer und Umsatzsteuer hier abgeführt werden, kann zum Zeitpunkt nicht beantwortet werden. Zu 25: Die Anmerkungen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Präsentation wird mit dem Protokoll zu den Verfahrensunterlagen aufgenommen und ist einsehbar.
Einwender #1	3	„[...] unsere landwirtschaftliche Fläche Flur [REDACTED] Flurstück [REDACTED] grenzt an die Flurstücke 248/249, auf der ein Hotel errichtet werden soll. Laut Lageplan ist eine Grenzbebauung vorgesehen. Wir sehen hier einen wirtschaftlichen Schaden für unseren landwirtschaftlichen Betrieb auf uns zukommen und bitten daher zu prüfen, ob ein Abstand von 500 m eingehalten werden kann.	Die Anmerkungen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Sachschaden für den landwirtschaftlichen Betrieb lässt sich zum aktuellen Zeitpunkt nicht erkennen. Der Abstand zwischen den landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, [REDACTED], und den Flurstücken 248 und 249 der Flur 3, Gemarkung Nieblum beträgt ca. 1100m Luftlinie. In Bezug auf die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann ein Einfluss auf die Nutzung nicht per se ausgeschlossen werden. Der Hotelneubau muss sich wie andere Vorhaben an das Bau- und Planungsrecht halten, was auch für Grenzabstände zu
		„[...] wie bereits in meinem Schreiben vom 21.07.2016 erwähnt, befürchten wir durch den Hotelneubau in Nieblum einen wirtschaftlichen Schaden für unseren landwirtschaftlichen Betrieb. Dass unsere landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden nicht in unmittelbarer Nähe	

		liegen, ist uns bekannt. Das Flurstück [REDACTED], das wir zur Zeit für Maisanbau nutzen, allerdings schon. Wie aus einer Skizze ersichtlich, ist eine Bebauung bis zur Grenze vorgesehen. Wir bitten zu klären, ob eine Bebauung bis zur Grenze zulässig ist. Außerdem brauchen wir eine Bestätigung, dass auf unserem Flurstück ohne Einschränkungen weiterhin Mais- und Roggenanbau möglich ist. Unseres Wissens empfiehlt die Landwirtschaftskammer einen Abstand von zumindest 200 m einzuhalten.“	benachbarten Flurstücken zählt. Eine Grenzbebauung ist aus den aktuellen Entwürfen (Stand 2016-05-10) nicht zu erkennen. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TÖB) u.a. der Landwirtschaftskammer sollten ihre Bedenken, in Bezug auf Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und einer möglichen Nutzungseinschränkung geprüft werden. Eine weitere Prüfung des Sachverhaltes ist bisher nicht erfolgt.
--	--	---	---

Interessenabwägung der privaten Belange und der öffentlichen Belange

Stellungnahme	Antwort
Errichtung eines Hotels der Kategorie „4 Sterne Plus“ mit Wellness- und Spabereich, ganzjährigem Restaurant- und Cafebetrieb und Tagungsräumen. 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 / Apartments 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.	Die Gemeinde Nieblum ist nach § 1 Abs. 3 BauGB verpflichtet Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind. In diesem Sinne und mit Hinblick auf das öffentliche Interesse ein Hotelprojekt in der Gemeinde umzusetzen, hat die Gemeinde eine entsprechende Bauleitplanung angestoßen. Sie hat hierzu ihr öffentliches Interesse im Rahmen der Bauleitplanverfahrens und der Befreiung des Biotopschutzes ausführlich begründet und dargelegt (Gründe sind u.a.: Rückläufige Übernachtungszahlen; Saisonverlängerung: positive Auswirkung auf Nahversorgung / Geschäfte / Gastronomie; Mehreinnahmen: Entlastung für Gemeindehaushalt und Kurbetrieb; Neue Zielgruppen (Gäste); Neue Arbeitsplätze). Dennoch kann seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) keine Aussicht auf Befreiung vom Biotopschutz gestellt werden. Eine entsprechende Ablehnung, des Befreiungsantrages gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, liegt der Gemeinde vor. Diese Ablehnung ist rechtskräftig geworden. Aufgrund der von der UNB angebrachten Argumentation, welcher die Gemeinde inhaltlich folgen kann, muss die Gemeinde ihre Ziele der Planung abwägen und vor dem Hintergrund ihrer hoheitlichen Aufgabe Rechnung

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.

tragen.

Über das soziale und wirtschaftliche Interesse der Gemeinde hinaus ist die Gemeinde vor allem durch den Gesetzgeber gefordert eine „[...] nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftiger Generationen miteinander in Einklang bringt [...]“ (gemäß § 1 Abs. 5 BauGB) zu gewährleisten.

Ebenso ist aus den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und 1a Abs. 2 und 3 BauGB der Belang des Umweltschutzes abzuleiten und durch die Gemeinde insbesondere zu berücksichtigen.

Bei der hier zu überplanenden Fläche handelt es sich um einen auf der Insel und insbesondere in der Gemeinde Nieblum extrem selten vorkommenden Biotoptyp (3x). Auf der gesamten Insel Föhr ist dieser Biotoptyp lediglich noch 32 mal vorhanden.

Neben diesen öffentlichen Belangen sieht die Gemeinde auch die privaten Belange des Investors, der letztlich mit dem Hotelbetrieb Gewinne erwirtschaften will. Auch hat der Investor ein Interesse daran, überhaupt ein Hotel auf der Insel Föhr zu errichten, um dort eine Destination zu schaffen und sich als Anbieter den Kundenkreis zu erschließen.

Die Einholung weiterer Informationen von Trägern öffentlicher Belange kann vor dem Hintergrund des bereits vorliegenden Sachinformationen ausbleiben.

Die privaten Belange, u.a. und insbesondere die wirtschaftlichen Belange des Vorhabenträgers hat die Gemeinde erfasst. Bei Abwägung der privaten Belange und der öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wird den öffentlichen Belangen insbesondere dem Belang des Schutzes dieses sehr seltenen und daher zudem gesetzlich unter Schutz gestellten Biotoptyps der Vorzug gegeben. Die privaten Belange könnte der Investor letztlich auch durch den Bau des Hotels auf einer anderen Fläche auf der Insel Föhr und/oder der Gemeinde Nieblum, die keinem gesetzlichen Schutz nach dem BNatSchG bzw. dem LNatSchG unterliegt, oder auf der ein nicht so selten vorkommender Biotoptyp vorhanden ist, wie diejenige, auf der das Hotel nach den derzeitigen Plänen des Vorhabenbezogenen

	Bebauungsplanes errichtet werden soll, realisieren. Würde demgegenüber den privaten Belangen bei der Abwägung der Vorrang eingeräumt, hätte das zur Folge, dass ein gesetzlich unter Schutz stehender, zudem sehr selten vorkommender Biotoptyp auf der Insel Föhr und der Gemeinde Nieblum, unwiederbringlich verloren gehen würde. Ob ein solcher seltener Biotoptyp sich auf anderen Flächen entwickeln könnte und realisieren ließe, wäre jedoch völlig ungewiss. Darauf hätte die Gemeinde auch keinen Einfluss. Eine Weiterführung des Planverfahrens würde zudem auch zu einem vollzugsunfähigen Bauleitplan führen. Die sich aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ergebenden Interessen hat die Gemeinde ebenfalls berücksichtigt. Sie befassen sich mit den Folgen, die bei Realisierung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Umständen ergeben könnten, was nach dem Vorstehenden nicht erfolgen soll.
--	--

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.

Die Originale der Stellungnahmen, die dem Abwägungsvorschlag zugrunde liegen, haben den Gemeindevertretern im Rahmen der Abwägung vorgelegen.