Gemeinde Nieblum

Begründung
zur 1. Änderung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15

September 2019

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

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 3
1.2 Anlass und Ziel der Planung 3
2. Übergeordnete Planungsvorgaben 4
2.1 Ziele der Raumordnung 4
2.2 Flächennutzungsplan 4
2.3 Gesetzliche Schutzvorschriften 5
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung 5
3.1 Art der baulichen Nutzung 6
3.2 Maß der baulichen Nutzung 6
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise 7
3.4 Verkehrsfläche, Fläche für Nebenanlagen 7
3.5 Private Grünfläche – Parkanlage, Privater Waldpark 8
3.6 Ausgleichsmaßnahmen, Naturschutzmaßnahmen 8
3.7 Flächen für die Landwirtschaft und für Wald 9
3.8 Denkmalschutz 9
3.9 Landschaftsbild und Siedlungsstruktur 10
4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 11
4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 12
4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung 12
4.3 Ausgleichsermittlung 14
5. Kosten 15
6. Umweltbericht 16
6.1 Einleitung 16
6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 17
6.3 Zusätzliche Angaben 23
7. Rechtsgrundlagen 25

Anhang: Darstellung Fläche Waldausgleich

1. Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst Teile der Flurstücke 85/34, 257, 67, 72 und 77 der Flur 5 der Gemarkung Nieblum. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.
Der Geltungsbereich der Änderung ist ca. 3,3 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 Waldparkflächen sowie einem Weinanbaufeld.
Der Geltungsbereich der Änderung wurde im Laufe des Verfahrens noch einmal erweitert. In der Planzeichnung der B-Plan-Änderung sind alle Flächen dargestellt, für die Festsetzungen geändert werden sowie in sinnvoller Abgrenzung auch Flächenteile, deren Festsetzungen gleich bleiben, um die Lesbarkeit des Plans zu gewährleisten. Ergänzend sind Erweiterungsflächen hinzugekommen, die in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen.

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. Hinzugekommen sind im Zuge des Verfahrens konkrete Erweiterungspläne, die direkt mit den bisherigen Vorhaben zusammenhängen, um die wirtschaftliche und touristische Nutzung an diesem Standort langfristig und umfassend zu sichern. Dieser Änderungs- und Erweiterungsbedarf soll durch die Aktualisierung der Festsetzungen und Erweiterung des Geltungsbereichs planungsrechtlich gesichert werden. Neben der geänderten Zufahrt zum Hauptgebäude der Tagungs- und Veranstaltungsstätte soll im nördlich gelegenen Bereich des Plangebietes ein Gebäude zur Wein- und Obstspirituosenerzeugung und -verarbeitung mit angeschlossener Gastronomie entstehen. So können von Anbau und Ernte über Verarbeitung bis zur Verkostung alle relevanten Schritte interessierten Besuchern nahegebracht werden. Ausstellungen, Veranstaltungen und Führungen zum Thema Wein runden das Angebot ab. Die Tagungs- und Veranstaltungsstätte erfährt so eine quantitative, vor allem aber qualitative Ergänzung, die mit Besichtigungen und Führungen zum Weinanbau bereits heute als wirtschaftliches Standbein das touristische Angebot der Insel bereichert und ein Alleinstel-

lungsmerkmal darstellt.

Da die Grundzüge der Planung durch die Erweiterung des Plangebietes und der zusätzlichen Vorhaben berührt sind, wird die 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 15 nicht mehr im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, sondern im regulären Planverfahren nach BauGB.

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 seit 1926 eine bauliche Nutzung. Durch die Planung wird die bauliche Nutzung im funktionalen Zusammenhang mit dem Weinanbau im Außenbereich angeordnet und zudem der vorhandene bauliche Bestand ergänzt. Ausgangspunkt bleibt der bauliche Bestand, die Nutzung in Verknüpfung mit dem Erlebnis von Weinanbau und -verarbeitung und im Zusammenhang mit der landschaftlichen Einbindung an der Küste (ein Zugang zur Strandzone verzahnt die Planung auch mit dem informellen Strandversorgungskonzept der Insel Föhr, das derzeit aufgestellt wird) rechtfertigt die Beibehaltung des Außenbereichsstandorts.

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. Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 15 wird die bestehende Sondergebietsfläche leicht nach Norden verschoben, um Garagen und Stellplätze abseits des repräsentativen Eingangs- und Parkbereichs nördlich des Hauptgebäudes ansiedeln zu können. Im Norden des Plangebietes soll ein Gebäude für die Weinherstellung und -verarbeitung entstehen sowie nördlich davon ein dazugehörender Besucherparkplatz auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche. Der FNP wird daher im Parallelverfahren entsprechend geändert. Es handelt sich hierbei um die 11. Änderung des FNP der Gemeinde Nieblum.

2.3 Gesetzliche Schutzvorschriften

Nach Fachgesetzen geschützte Flächen oder sonstige Elemente (z.B. Biotope) sind im Bereich des nördlich gelegenen Parkplatzes betroffen. Für die Zufahrt müssen ca. 20 m Knickwall – überwiegend nur mit Grasflur bewachsen – entfernt und an anderer Stelle nach Vorgabe ersetzt werden. Geeignet ist hierfür ein Streifen von ca. 70 m Länge im nördlichen Randbereich der geplanten Parkplatzfläche.
Für Maßnahmen des Teilgebietes 1 (TG 1) wurde bereits Waldparkfläche ausgeglichen. Für die Maßnahme Teilgebiet 2 (TG 2) sind zusätzliche Waldparkflächen zu ersetzen. Die Genehmigung zur Umwandlung von Waldpark wurde bereits in Aussicht gestellt sowie eine geeignete Aufforstungsfläche identifiziert (siehe Kap. 3.5 Private Grünfläche – Parkanlage, Privater Waldpark).
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 Änderungen nicht zu erwarten.
Ein Teil des Geltungsbereichs des B-Plans liegt innerhalb von 150 m Entfernung landwärts zur Vordüne und damit in einem Bereich, in dem laut Landeswassergesetz bauliche Anlagen nicht neu errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Innerhalb dieses Bereiches ist eine Aussichtsplattform vorgesehen, für die eine küstenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen vorliegt.

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 und sich zum Teil aus der Flächennutzung (Weinanbau) ergeben.
Die Grundzüge der Planung werden zwar verändert, die ursprüngliche Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15, die Erhaltung und Nachnutzung der vorhandenen Bausubstanz durch Gäste-, Tagungs- und touristische Angebote, wird jedoch durch die Planänderung unterstützt und erweitert.

Bei den Änderungen handelt es sich im einzelnen um
a) die Verlegung der einstigen Zufahrt von Nordwesten nach Nordosten des Plangebiets
b) eine Anpassung der zulässigen Nutzungen im Haupthaus TG 1 (Ergänzung des Begriffs Veranstaltungen zum engeren Tagungsbegriff, 4 Gästezimmer und eine Personalwohnung statt ursprünglich 2 Referenten-/Gästewohnungen)
c) Neubau eines Gebäudes für Weinherstellung, -verarbeitung, -verkostung und -verkauf mit angeschlossener, öffentlicher Gastronomie im TG 2.
d) Anpassungen bei Fläche und Art der Nebenanlagen.
Mit dem Neubau der Weinkellerei und den erforderlichen Zuwegungen wird zusätzliche Fläche überbaut. Für die Weinkellerei des TG 2 wird zusätzlich Waldparkfläche in Anspruch genommen, für die an anderer Stelle Fläche aufzuforsten ist. Für die Umwandlung von Waldpark wurde die Zustimmung der zuständigen Fachbehörde in Aussicht gestellt.
e) Anpassung der Fläche für Stellplätze und Garagen
Wesentliche Auswirkungen der Planung sind Neuversiegelungen von ca. 3.675 qm, die den Boden- und Wasserhaushalt betreffen sowie Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Darüber hinaus sind Waldpark- und Knickflächen betroffen, die an anderer Stelle zu ersetzen sind (siehe hierzu Kap. 3.5 Private Grünfläche – Parkanlage, Privater Waldpark und Kap. 3.6 Ausgleichsmaßnahmen, Naturschutzmaßnahmen sowie Umweltbericht).

3.1 Art der baulichen Nutzung

Es werden im Plangebiet zwei unterschiedliche Sondergebiete festgesetzt, die räumlich-funktional zusammenhängen, jedoch unterschiedliche Schwerpunkte beinhalten. Daher erscheint es sinnvoll, den verschiedenen Ausrichtungen und Anforderungen der Nutzungen eigene Teilgebiete (TG) innerhalb des Plangebietes zuzuordnen.

TG 1:

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet – Tagungsstätte dient der Unterbringung einer Tagungs- und Veranstaltungsstätte. Der zweite Teil dieses Nutzungszwecks wird ergänzt, um zu vermeiden, dass Veranstaltungen, die nicht explizit als Tagungen eingestuft werden können, zu Zulässigkeitskonflikten führen. Andere städtebauliche Auswirkungen als unter dem bisherigen Begriff ergeben sich dadurch nicht.

Der Katalog der zulässigen Nutzungen wird leicht angepasst.
Die Nutzungen Fortbildungs- und Kongressräume, Personalwohnung und Stellplatzanlage bleiben unverändert.
Die Nutzung Tagungs- und Veranstaltungsstätte wird zur Klarstellung um „einschließlich der Tagungs- und Veranstaltungsstätte dienender Neben-, Versorgungs- und Freizeiträume“ ergänzt, um Missverständnissen vorzubeugen.
Die Nutzung „Zwei Wohnungen für Referenten/Gäste“ wird ersetzt durch „Vier Gästezimmer, 1 Personalwohnung“. 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. Die Erweiterung auf 4 Gästezimmer wird erforderlich, um Unterbringung beispielsweise für Wochenendveranstaltungen zu ermöglichen, aber auch für abendliche Events, bei denen eine Rückkehr mit der Fähre zum Festland nach Veranstaltungsende nicht mehr möglich ist.

TG 2:

Das sonstige Sondergebiet – Weinverarbeitung dient der Herstellung und Verarbeitung von Wein, der Obstverarbeitung aus regionalem Anbau (Destillerie, Herstellung von Spirituosen). Die hergestellten Weine und Spirituosen werden im Haus auch zum Verkauf angeboten. Der Weinherstellungsprozess soll interessierten Besuchern und Seminarteilnehmern aus dem TG 1 durch Führungen und thematische Ausstellungen transparent gemacht werden. Für diesen Zweck ist ein Parkplatz auf eigener Fläche des Vorhabenträgers nördlich der Weinkellerei und außerhalb des Veranstaltungsgeländes auf bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche vorgesehen. Neben der Weinkellerei ergänzt ein öffentlicher Gastronomiebetrieb das Konzept.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

TG 1:

Die zulässige Grundfläche beträgt 330 qm. Sie darf durch Stellplatzanlagen und Nebenanlagen um 650 qm überschritten werden. Zufahrten sind bis zu einer Flächengröße von

1.600 qm zulässig (und dürfen nicht komplett versiegelt werden, s. 3.6). Es sind zwei Vollgeschosse zulässig, die maximale Traufhöhe beträgt 6,40 m (im ursprünglichen B-Plan wurde sie mit 6,0 m angegeben, die tatsächliche Höhe im Bestand beträgt jedoch 6,40 m), die maximale Firsthöhe 11 m. Ebenfalls unverändert gegenüber dem bisherigen B-Plan bleibt Bezugspunkt der Höhen die über drei festgesetzte Höhenpunkte ermittelte Geländehöhe.
In TG 1 ist eine Garage bis maximal 100 qm Grundfläche einschließlich Abstellräumen zulässig. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Fläche für Garagen und Stellplätze zulässig. Die Garage darf eine maximale Firsthöhe von 6,20 m nicht überschreiten.
Das Umkleidehaus darf innerhalb der festgesetzten Grenzen eine Grundfläche von 50 qm und eine maximale Firsthöhe von 5,50 m nicht überschreiten.

TG 2:
Für die Weinkellerei ist eine Grundfläche von 380 qm vorgesehen, sie bleibt jedoch I-geschossig und ordnet sich so dem Haupthaus optisch unter. Die in der Vorhabenplanung enthaltenen Zufahrten und Zuwegungen dürfen die zulässige Grundfläche um bis zu 370 qm überschreiten. Die zulässige Grundfläche darf durch angebaute Terrassen um bis zu 110 qm überschritten werden. Die maximale Traufhöhe beträgt 4,20 m, die maximale Firsthöhe 10 m. Die Firsthöhe darf durch Schein-/Ziergiebel um maximal 70 cm überschritten werden. Bezugspunkt der Höhen ist ebenfalls die über drei festgesetzte Höhenpunkte zu ermittelnde Geländehöhe.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

TG 1:
Die durch Baugrenzen festgesetzte zulässige überbaubare Grundstücksfläche und die offene Bauweise werden nicht verändert. Die zulässige maximale Grundfläche von 330 qm darf durch das unterirdische Schwimmbad, den unterirdischen Weinkeller (bezogen auf den Teilbereich, der die Grundfläche der Garage überschreitet) und den unterirdischen Verbindungsgang um bis zu 315 qm überschritten werden. Es gilt die offene Bauweise.

TG 2:
Die zulässige maximale Grundfläche von 380 qm darf durch den unterirdischen Verbindungsweg sowie den Kellerbereich, der die Grundfläche des Hauptgebäudes überschreitet, um bis zu 250 qm überschritten werden. Auch für TG 2 gilt die offene Bauweise.

Für TG 1 und TG 2 gilt, dass die festgesetzten Baugrenzen durch unterirdische Baukörper (Schwimmbad, Keller, Verbindungsgänge) überschritten werden dürfen.

3.4 Verkehrsflächen, Flächen für Nebenanlagen

Im Teilgebiet TG 1 wird die Fläche für Stellplätze sowie eine Garage im nördlichen Bereich des Sondergebiets präzisiert bzw. bedarfsgerecht erweitert.
Die weiteren Nebenanlagen auf dem Gelände des Teilgebiets werden entsprechend dem Bestand und der Planung durch Flächenfestsetzungen eingefügt.

Nördlich des bisherigen Geltungsbereich an der Zufahrtsstraße wird eine Verkehrsfläche

besonderer Zweckbestimmung als private Stellplatzfläche ausgewiesen, die dem Vorhaben, insbesondere dem Teilgebiet TG 2, dient. Die Fläche wird mit wasserdurchlässigem Material befestigt.

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.
Im Süden des Plangebietes wird eine bereits küstenschutzrechtlich genehmigte und errichtete Aussichtsplattform einbezogen und nachträglich als Fläche für Nebenanlagen festgesetzt. Mit ihrer leicht erhöhten Lage ergänzt die Aussichtsplattform die Konzeption, das Plangebiet auch für die landschaftsgebundene Erholung zu nutzen.

Die Abgrenzung des im B-Plan als private Grünfläche dargestellten privaten Waldparks wird an die aktuell genutzten Flächen angepasst. Die Zufahrt des Sondergebiets, die Grünfläche der Parkanlage sowie die landwirtschaftliche Fläche wurden in Teilen auf Flächen des bisherigen privaten Waldparks ausgedehnt. Durch die Erweiterung durch die Weinkellerei des TG 2 wird zusätzlich 2.780 qm privater Waldpark in Anspruch genommen. Eine kleine Sondergebietsfläche der bisherigen Zufahrt im Norden der Landwirtschaftsfläche sowie ein Grünflächenrest nördlich der neuen Zufahrt werden dagegen wieder dem privaten Waldpark zugeschlagen.
Für die Abgrenzung der Waldpark-Flächen ist ein Ausgleich erforderlich. Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wurde mit der Forstbehörde abgestimmt, welche Flächenteile noch nicht ausgeglichen waren. In der Summe ist eine Aufforstungsfläche von ca. 3.275 qm für den Waldausgleich notwendig. Dieser wird auf der Fläche Gemarkung Süderende, Flur 2, Flurstück 19 erfolgen. Durch die Erweiterung um das TG 2 entfallen zusätzlich ca. 2.780 qm Waldpark, die an anderer Stelle im Verhältnis 1:2 zu ersetzen ist (5.560 qm). Die zuständige Forstbehörde hat eine Zustimmung zur Umwandlung von Waldpark in Aussicht gestellt. Die Aufforstung wird in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden auf der Fläche Flur 2, Flurstück 110 der Gemarkung Süderende vorgenommen (siehe Anlagen).

Klarstellend wird in den Festsetzungen ergänzt, dass innerhalb der Grünfläche sowie des umgebenden privaten 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 TG 1 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.
Der Ausgleich von Waldpark erfolgt zum Teil auf der Fläche Gemarkung Süderende, Flur

2, Flurstück 19 (s. Anlage zur Begründung). Ersatz von Waldpark im TG 2 wird in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden auf der Fläche Flur 2, Flurstück 110 der Gemarkung Süderende vorgenommen.
Bei der Herstellung der privaten Stellplatzfläche nördlich der Zuwegung Bredland im Zusammenhang mit dem TG 2 (Weinverarbeitung) wird für die Zufahrt ein Durchbruch des vorhandenen, überwiegend aus Grasflur bestehenden Knicks auf insgesamt ca. 20 m erforderlich. Als Ersatzfläche eignet sich der ca. 70 m lange nördliche Randbereich des Parkplatzes. Er ist im B-Plan als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der Parkplatz selbst ist mit einer wassergebundenen Deckschicht zu versehen.
Geeignete Knickbepflanzung:
Bäume:
Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche, Faulbaum, Gemeine Traubenkirsche (Prunus padus)
Sträucher:
Weißdorn, Hundsrose, Bluthartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Wildapfel, Wildbirne, Schlehe, Vogelbeere (Eberesche)

Zum Schutz von Populationen sind die aufgeführten Maßnahmen des Büros BioConsult/Husum erstellten Untersuchung „Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung“ (Juli 2019) umzusetzen. Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Aufstellen von 2 Fledermausflachkästen
- Durchführung von Baumaßnahmen außerhalb der Brutsaison (Brutperiode 01.03.-15.07.)
- Vorbrutzeitliche Baufeldräumung mit anschließendem kontinuierlichem Baubetrieb
- Vergrämungsmaßnahmen (z.B. Flatterbänder im Baufeld)

3.7 Flächen für die Landwirtschaft

Die Fläche für die Landwirtschaft wird auf die Abmessungen des tatsächlich vorhandenen Weinfelds einschließlich der Zufahrt vom nördlich gelegenen Weg aus vergrößert.

3.8 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, es ist daher mit archäologischen Funden zu rechnen, die gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz (DSchG) archäologische Untersuchungen erforderlich machen können. Vor jeden Erdarbeiten, die über die bestehenden baulichen Eingriffe hinausgehen, ist durch den Vorhabenträger daher frühzeitig eine Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt vorzunehmen.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.

Darüber hinaus wird auf § 15 DschG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

3.9 Landschaftsbild und Siedlungsstruktur

Mit dem Bau des Gebäudes für Weinverarbeitung verändert sich auch das Landschaftsbild. Die Entwicklung des Seminar- und Weinbaubetriebes ist an den Standort Waalem gebunden, da sowohl die umgebenden Weinfelder als auch die Lage in Meeresnähe ein wesentlicher Bestandteil des wirtschaftlichen und touristischen Gesamtkonzeptes sind. Eine Entwicklung an anderer Stelle wäre nicht zielführend und würde im Gegenteil dort zu einer neuen Beeinträchtigung führen. Um gerade auch auf einer Insel mit ihren natürlicherweise begrenzten wirtschaftlichen und räumlichen Möglichkeiten die zukünftige Entwicklung und Erhaltung des Standortes Waalem zu sichern, sind erweiterte Angebote – auch hinsichtlich der touristischen Attraktivität – unumgänglich. Eine Verfestigung oder Ausweitung einer Splittersiedlung ist nicht gegeben, da die Weinverarbeitung vor Ort aus betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen sinnvoll ist, um Weinanbau, -lese und -verarbeitung damit auf kurzen Wegen zu verbinden. Die Weinverarbeitung vor Ort ist nicht nur aus logistischen und ressourcenschonenden Gründen sinnvoll, sondern durch die Attraktivitätssteigerung des Standortes durch erweiterte Angebote (Gastronomie, transparenter Herstellungsprozess der Weinverarbeitung, Verbindung zum bestehenden Seminarhaus und zu den Parkanlagen, Einbindung des Nationalparks Wattenmeer) auch für den Tourismus, der auf Föhr eine besondere Rolle spielt, als zusätzliches Standbein von Bedeutung.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Sicherung eines wirtschaftlichen Standortes im Außenbereich. Die Art der Nutzung – Seminargebäude, Weinverarbeitung, Gastronomie – unterstützt die Tragfähigkeit des wirtschaftlichen Betriebes an diesem Standort und dient unmittelbar diesem Zweck. Im Landschaftsplan wird darauf hingewiesen, dass auf Grund des bisherigen Flächenverbrauchs auf Föhr und auch in Nieblum Siedlungstätigkeiten nur noch sehr zurückhaltend durchgeführt werden sollten. Dem wird Rechnung getragen, indem auf das Bestandsgebäude zurückgegriffen und dieses für Seminartätigkeiten und Veranstaltungen wiedergenutzt wird. Eine Neuversiegelung und Landnahme an anderer Stelle wird somit vermieden. Um das Konzept zukunftsfähig zu machen und auf eine stabile Basis zu stellen, ist neben der Seminartätigkeit die Weinverarbeitung vor Ort und Gastronomie als öffentlich zugängliche touristische Attraktion ein weiteres wirtschaftliches Standbein. Der Vorhabenträger legt dabei großen Wert auf die Einbindung des neuen Gebäudes in das Landschaftsbild, was sowohl Fassadengestaltung als auch Be-

grünung betrifft. Letzteres wird zum einen durch die Abpflanzung des vorgelagerten Parkplatzes nach Norden und durch das Weinfeld nach Süden sowie durch den im Osten, Westen und Süden vorhandenen Gehölzbestand und den bestehenden Waldpark erreicht. Für den Gebäudestandort wurde eine Fläche mit lichtem Baumbestand gewählt, um die Eingriffe in den Waldpark zu minimieren. Der Verlust an Bäumen des Waldparks wird an anderer Stelle durch Aufforstung ausgeglichen. Die Höhenentwicklung des neuen Gebäudes ist mit 10 m gegenüber dem Hauptgebäude um einen Meter reduziert und bleibt im Unterschied zum Bestandsgebäude eingeschossig.
Die Ausweisung des Parkplatzes erfolgt insbesondere aus Gründen der Schonung des Waldparks und zur Vermeidung von „wildem“ Parken entlang des Zufahrtsweges (z.B. bei Veranstaltungen) auf einer im Eigentum des Vorhabenträges befindlichen landwirtschaftlichen Fläche außerhalb des Parkgeländes. Eine Verlagerung des Parkplatzes auf das eigentliche Gelände würde weit größere Eingriffe in den Waldpark erfordern, die auch einer Einbindung des Gebäudes in die Landschaft entgegenstehen würden. Ohne Parkplatz würde jedoch ungeordnetes Parken entlang des Zufahrtsweges das Landschaftsbild zusätzlich beeinträchtigen. Der vorhandene Knickwall dient derzeit kaum dazu, das Anwesen gegenüber der Landschaft optisch abzugrenzen, da der niedrige Wall keine wesentliche Bepflanzung aufweist. Mit dem Parkplatz – der wassergebunden erstellt wird – wird im B-Plan eine abschirmende Bepflanzung nach Norden festgesetzt, die sowohl den Parkplatz als auch das Anwesen in die Landschaft einbettet. Bei einer zusätzlichen Wiederbepflanzung des bestehenden grasbewachsenen Walles wäre somit eine dichtere und wirksamere, somit verbesserte Eingrünung des Anwesens möglich, als es jetzt der Fall ist.
Das Landschaftsbild erfährt zwar eine gewisse Beeinträchtigung, diese wird jedoch durch die vorgesehenen Gehölzpflanzungen deutlich abgemildert und die ökologische Wertigkeit durch zusätzliche Gehölzstrukturen eher verbessert.

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 zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen, für die ein Ausgleich erforderlich wird. Dies betrifft ca. 20 m eines überwiegend mit Grasflur bewachsenen Knickwalls, an den die private Parkfläche nördlich des sonstigen Sondergebietes „Weinherstellung“ TG 2 anschließt sowie Waldflächen innerhalb der TG 1 und 2, die zu ersetzen sind (zum Waldausgleich s. Kapitel 3.5).
Knick ist ein nach § 30 LNatSchG geschütztes Biotop. Eingriffe bedürfen der vorherigen naturschutzrechtlichen Genehmigung und sind zu ersetzen. Betroffen ist der Knickwall an der privaten Parkfläche nördlich des TG 2 Sonstiges Sondergebiet – Weinverarbeitung. Hier sind auf ca. 20 m Durchbrüche für die Erschließung des Parkplatzes erforderlich. Als Knickersatzfläche ist ein ca. 70 m langer Streifen im nördlichen Randbereich des Parkplatzes vorgesehen, der im B-Plan als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist.

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 nach derzeitiger Erkenntnis nicht betroffen bzw. können Maßnahmen getroffen werden, mit denen artenschutzrechtliche Konflikte, die zu einer Beeinträchtigung von Populationen beitragen könnten, vermieden werden. Zu diesen Maßnahmen gehören bspw. das Aufstellen von Fledermauskästen, Baufeldräumung außerhalb der Brutsaison sowie bei Bedarf Vergrämung. In diesem Zusammenhang wird auf das parallel erstellte Artenschutzgutachten verwiesen (Büro BioConsult/Husum: „Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung“, Juli 2019).

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die überbaubare Fläche der Teilgebiete wird durch die Festsetzung einer GR auf das notwendige Maß reduziert und erfolgt auf Basis der konkreten Objektplanung. Ein Puffer für künftige geringfügige Änderungen und Erweiterungen ist berücksichtigt. Durch die Umnutzung des Seminarhauses im TG 1 wird Flächenverbrauch durch Neubauten an anderer Stelle vermieden. Der zusätzliche Flächenverbrauch beschränkt sich im Wesentlichen auf den Neubau im TG 2 (Weinherstellung, Gastronomie), da für Maßnahmen im TG 1 und die Vergrößerung des Weinanbaufeldes in der Vergangenheit bereits Ausgleich geleistet wurde. Außerdem wird aus dem ursprünglichen B-Plan die Festsetzung übernommen, dass Zufahrten mit wassergebundener Decke nur teilversiegelt auszuführen sind.

Die Erschließung und Baufeldräumung des Plangebiets wird zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, also außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode erfolgen, oder andernfalls mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt (z.B. Einsatz von Vergrämungs- oder Umsiedlungsmaßnahmen).
Für Fledermauspopulationen ist durch das Entfallen von Gehölzen das Aufstellen geeigneter Fledermauskästen vorgesehen (siehe Büro BioConsult/Husum: „Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung“, Juli 2019, S. 40).

4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung

Die ausgleichsbedürftigen Eingriffe, die durch die B-Planänderung vorbereitet werden, werden im Folgenden auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (V 531 – 5310.23, IV 268) vom 9. Dezember 2013 ermittelt und bewertet.

Die Eingriffe, die durchgeführt werden, waren zum Teil auch schon im ursprünglichen B-Plan 15 zulässig. Dies betrifft das Seminarhaus im TG 1 als Bestandsgebäude. Hierfür wurde auf einer Fläche von 3.275 qm bereits Waldersatz geleistet. Für das TG 2 mit dem geplanten Neubau (Weinherstellung und -verarbeitung) sind zusätzlich ca. 2.780 qm im Verhältnis 1 : 2, also insgesamt ca. weitere 5.560 qm Waldfläche auszugleichen (siehe Kap. 3.5). Die schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung sowie die Darstellung der Auswirkungen der Planung ist im Umweltbericht in Kapitel 6 enthalten.

Es entstehen ausgleichsbedürftige Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften sowie in das Landschaftsbild.

Der **Boden** wird auf bebauten Flächen in den oberen Schichten verändert und versiegelt. Auch auf unbebauten Flächen im Plangebiet können Eingriffe erfolgen (z.B. durch Verdichtung oder Umgestaltung), die jedoch in der Regel keine dauerhaften Auswirkungen auf die Bodenstruktur haben. Insgesamt sind ca. 2.780 qm zusätzliche Eingriffsfläche durch die B-Plan-Erweiterung betroffen.

Eingriffe in Bezug auf **Wasser** werden auch in erster Linie durch bebaute bzw. versiegelte Flächen verursacht, indem die Versickerung auf den betroffenen Flächen verhindert wird. Betroffen sind prinzipiell dieselben Flächen wie beim Schutzgut Boden. Allerdings sind die Eingriffe nicht so stark, weil Fußwege und Nebenflächen mit durchlässigen Materialien zumindest eine teilweise Versickerung zulassen und über die offene Oberflächenentwässerung auch ein Teil des Niederschlagswassers in den lokalen Wasserhaushalt zurückgeführt wird.

Für die Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt ergeben sich folgende Ausgleichswerte:

Art des Eingriffs	**Flächengröße**	**Betroffene Schutzgüter**	**Flächenbewertung**	**Eingriffsintensität**	**Eingriffsfläche**
Bebauung (versiegelte Fläche)	TG1: 330 qm Gebäude TG2: 380 qm Gebäude	Boden, Wasser	Eingeschränkt besondere Bedeutung Besondere Bedeutung	1	710 qm
Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, unterirdische Anlagen	TG1: 650 qm Garagen/Stellplätze/ Nebenanlagen 1.600 qm Zufahrt x 0,5 = 800 qm 315 qm unterirdische Anlagen-qm Gesamt TG1: 1.765 qm TG2: 110 qm Terrassen 370 qm Zuwegungen, Zufahrten 250 qm unterirdische Anlagen Gesamt TG2 = 620 qm Parkplatz: 1.750 qm x 0,5 = 875 qm	Boden, Wasser	Eingeschränkt besondere Bedeutung Besondere Bedeutung	1	3.260 qm

Abzüglich Bestandsgebäude	330 qm				- 330 qm
Bodenversiegelung gesamt:					**2.930 qm**

Es sind zusätzliche Versiegelungen von 2.930 qm möglich.

Für **Arten und Lebensgemeinschaften** ist im Wesentlichen die Fläche des TG 2 betroffen, da hier Wald und damit Lebensraum entfernt werden muss (siehe Kapitel 3.5 Private Grünflächen Parkanlage und Waldpark).
Das **Landschaftsbild** wird insbesondere durch das Gebäude der Weinverarbeitung verändert. Auf Grund der abseitigen Außenbereichslage und der geplanten Knickbepflanzung entlang des vorgelagerten Parkplatzes können die Auswirkungen begrenzt werden. Dennoch wird das Verhältnis zwischen landschaftlicher Freifläche und Bebauung zuungunsten der Landschaft verändert.

4.3 Ausgleichsermittlung

Der erforderliche Ausgleich bezieht sich im Wesentlichen auf das TG 2, da für Maßnahmen im TG 1 und umgebende Bereiche (Weinanbaufeld, Aussichtsplattform, neue Zuwegung) bereits in der Vergangenheit 3.275 qm Ausgleich für den Waldpark geschaffen wurde. Für das TG 2 ist noch einmal für die Umwandlung des Waldparks in einer Größe von 2.780 qm Ausgleich erforderlich. Dieser erfolgt im Verhältnis 1:2 (5.560 qm).
Für die Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt auf einer Fläche von 2.930 qm muss der übliche Ausgleichsfaktor von 0,5 gemäß Erlass erhöht werden, wenn die Ausgleichsflächen lediglich extensiviert werden. Es ist davon auszugehen, dass mit dem Ausgleich des Lebensraumverlustes in o.g. Größenordnung auch die Eingriffe durch Versiegelung ausgeglichen sein werden (der bereits in der Vergangenheit geschaffene Ausgleich für entfallenden Waldpark in Höhe von 3.275 sowie die noch hinzukommende Ausgleichsfläche für TG 2 in einer Größenordnung von 5.560 qm stellen ca. das 3fache des Eingriffswertes dar).

Als nach § 30 LNatSchG geschützte Biotope ist Waldfläche im TG 2 von der Planung betroffen. Zum Ausgleich des Waldparks siehe Kapitel 3.5. Als weitere geschützte Biotope ist Knick im Parkplatzbereich vorhanden. Eingriffe in Knicks sind genehmigungspflichtig und entfallender Knick ist zu ersetzen. Der Knick am Parkplatz bleibt weitgehend erhalten und wird lediglich für die erforderliche Zufahrt auf einer Breite von ca. 20 m durchbrochen. Als Ersatzfläche ist ein ca. 70 m langer Streifen entlang der nördlichen Grenze des Parkplatzes vorgesehen. Dieser Streifen wird als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft im B-Plan festgesetzt.

Unberührt davon sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu beurteilen. 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. In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine

artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn für betroffene Arten in räumlicher Nähe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, durch die die jeweilige Populationsgröße erhalten werden kann. Zur Ermittlung der möglichen Auswirkungen auf Arten innerhalb des Plangebietes wurde das Büro BioConsult/Husum mit einer artenschutzfachlichen Untersuchung beauftragt („Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung“, Juli 2019), deren Ergebnisse in die nachfolgende Betrachtung einfließen und Bestandteil der Planunterlagen sind.
Auf Grund der vorhandenen Struktur (Bebauung, Wege, Aufenthaltsflächen, Parkplatz, Wald) sind Vorkommen von **Wiesenvögeln** nicht zu erwarten. Im lichteren Gelände des Weinanbaufeldes wurden hingegen Gelege von Austernfischern nachgewiesen. Das Weinanbaufeld ist von den Baumaßnahmen nicht betroffen bzw. sind durch entsprechende vorsorgende Maßnahmen (z.B. Vergrämung) nachhaltige Auswirkungen auf mögliche vorhandene Populationen nicht zu erwarten. Als Nahrungsraum kommt das Plangebiet für Wiesenvögel eher nicht in Betracht.

Für **Gehölzbrüter** stehen ausreichend Gehölzstrukturen durch bereits in der Vergangenheit durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zur Verfügung. Die Grünstruktur des Plangebietes hat hierdurch bereits eine ökologische Aufwertung erfahren.

Amphibienvorkommen sind ebenfalls nicht bekannt, da die dafür erforderlichen feuchten Strukturen als Lebensraum fehlen. **Reptilien** wurden nicht nachgewiesen. Das Plangebiet ist zwar teilweise als Lebensraum für Zauneidechsen geeignet, jedoch ist das Vorkommen dieser Art auf der Insel bislang nicht belegt.

Für **Fledermäuse** kommt das Plangebiet vor allem als Nahrungsrevier in Betracht. Für Wochenstube oder Winterquartier fehlen weitgehend entsprechende Strukturen (Höhlen, Nischen, geeignete Bäume). Gebäude werden nicht abgebrochen. Entfallende Grünstrukturen können durch die Installation von 2 Fledermausflachkästen kompensiert werden. Nahrungsräume stehen in der Umgebung in Form ausgedehnter Grünlandflächen zur Verfügung, sodass eine Beeinträchtigung der Fledermauspopulation nicht zu erwarten ist. Die Eingriffe im Plangebiet betreffen zudem vorwiegend den Neubau im TG 2, für das ein Teil des Waldes entfernt werden muss (Zu Waldausgleich siehe Kapitel 3.5).

Insgesamt kann festgestellt werden, dass artenschutzrechtliche Bedenken dem B-Plan nicht entgegenstehen bzw. durch entsprechende Maßnahmen (Fledermauskästen, Baufeldräumung außerhalb der Brutsaison, Vergrämung) vorhandene Populationen erhalten werden. Zu diesem Ergebnis kommt auch das artenschutzfachliche Gutachten.

Weitere nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind von der 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. Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Darstellung der Planungsinhalte und -ziele

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,3 ha und befindet sich zwischen der Ortslage Nieblum und der Siedlung Bredland im Osten im Außenbereich, ca. 100 m von der Küste entfernt.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Nieblum wurde im Jahr 2011 für die Erstellung der Tagungs- und Veranstaltungsstätte im Plangebiet aufgestellt. Neben den ausgedehnten Freiflächen (Waldpark, Park und Weinfeld) wurde ein kleines Sondergebiet für das Gebäude der Tagungs- und Veranstaltungsstätte 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. Hinzugekommen sind nach der frühzeitigen Beteiligung konkrete Erweiterungspläne, die direkt mit den bisherigen Vorhaben zusammenhängen, um die wirtschaftliche und touristische Nutzung an diesem Standort langfristig und umfassend zu sichern. Dieser Änderungs- und Erweiterungsbedarf soll durch die Aktualisierung der Festsetzungen und Erweiterung des Geltungsbereichs planungsrechtlich gesichert werden. Neben der geänderten Zufahrt zum Hauptgebäude der Tagungs- und Veranstaltungsstätte soll im nördlich gelegenen Bereich des Plangebietes ein Gebäude zur Wein- und Obstspirituosenerzeugung und -verarbeitung mit angeschlossener Gastronomie entstehen. So können von Anbau und Ernte über Verarbeitung bis zur Verkostung alle relevanten Schritte interessierten Besuchern nahegebracht werden. Ausstellungen, Veranstaltungen und Führungen zum Thema Wein runden das Angebot ab. Die Tagungs- und Veranstaltungsstätte erfährt so eine quantitative, vor allem aber qualitative Ergänzung, die mit Besichtigungen und Führungen zum Weinanbau bereits heute als wirtschaftliches Standbein das touristische Angebot der Insel bereichert und ein Alleinstellungsmerkmal darstellt.

6.1.2 Darstellung und Berücksichtigung betroffener Umweltschutzziele

6.1.2.1 Relevante Umweltschutzziele

Gesetzliche Umweltschutzziele

Für die räumliche Planung relevante gesetzliche Umweltschutzziele befinden sich in allgemeingültiger Form in den verschiedenen Fachgesetzen und speziell gebietsbezogen z.B. in Schutzgebietsausweisungen.
Relevante Ziele aus den Fachgesetzen sind insbesondere

- der sparsame Umgang mit Grund und Boden, insbesondere bezüglich Neubebauung
- der Schutz der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der biologischen Vielfalt sowie Eigenart und Schönheit der Landschaft
- die Vermeidung, Minderung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie der Schutz von wertvollen Biotopen und Lebensräumen
- der Schutz von Menschen, Natur-, Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelt-

einwirkungen

Als fachgesetzlich geschütztes Gebiet ist Waldfläche durch die Planung betroffen (zu Ausgleich Waldpark siehe Kapitel 3.5).
Begleitend wurde eine artenschutzfachliche Potenzialanalyse erstellt, die als externe Untersuchung Bestandteil der Planungsunterlagen ist (Büro BioConsult/Husum, Juli 2019: „Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung“).
Planerische Umweltschutzziele

Relevante planerische Umweltschutzziele ergeben sich insbesondere aus Raumordnung und Landschaftsplanung.
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.

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 wird die bauliche Nutzung im funktionalen Zusammenhang mit dem Weinanbau im Außenbereich angeordnet und zudem der vorhandene bauliche Bestand ergänzt. Ausgangspunkt bleibt der bauliche Bestand, die Nutzung in Verknüpfung mit dem Erlebnis von Weinanbau und -verarbeitung und im Zusammenhang mit der landschaftlichen Einbindung an der Küste (ein Zugang zur Strandzone verzahnt die Planung auch mit dem informellen Strandversorgungskonzept der Insel Föhr, das derzeit aufgestellt wird) rechtfertigt die Beibehaltung des Außenbereichsstandorts.

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.

6.1.2.2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Die Planung wird unter möglichster Schonung von Natur und Landschaft erstellt. Eingriffe werden angemessen ausgeglichen.
Die gesetzlichen Umweltschutzziele werden durch Berücksichtigung der jeweiligen Belange im Aufstellungsverfahren und bei der Abwägung beachtet.

Belange von Landschaftstourismus und Erholung werden in der Planung besonders berücksichtigt, da das Vorhaben die bauliche Nutzung mit den unterschiedlichen Angeboten mit dem Erlebnis Weinanbau und -verarbeitung und Landschaft/Wattenmeer an der Küste verbindet.

6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Beschreibung der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

6.2.1.1 Bestandsbeschreibung (Basisszenario)

Flächennutzung/Arten und Biotope

Das Plangebiet besteht aus unterschiedlichen Strukturen. Es ist vor allem geprägt durch Gehölze eines privaten Waldparks, eine Weinanbaufläche sowie Freiflächen in der Umgebung des Tagungshauses. Im Norden schließt sich hinter dem Erschließungsweg eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche mit einem an zwei Seiten umgebenden, sehr lückigen Knickwall an, der als Parkplatzfläche vorgesehen ist.
Vorkommen von Fledermausarten wie Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus sowie Rauhautfledermaus sind nicht auszuschließen, da sie in Schleswig-Holstein zu den verbreitetsten Arten gehören und auch im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können.
Amphibien sind auf Grund der Plangebietsstruktur auszuschließen. Zauneidechsen können potenziell im Plangebiet vorhanden sein.
In den Gehölzstrukturen sind sicher Gehölzfreibrüter zu vermuten. Ebenso können in der Weinanbaufläche mit ihren lichten Strukturen Offenlandbrüter ihre Brutstätten haben.

Als geschütztes Biotop ist Wald vorhanden sowie eine Streuobstwiese.

Boden

Vorwiegende Bodenart im Plangebiet ist Plaggenesch, wie sie typischerweise im norddeutschen Raum auf nährstoffarmen Böden (Geest) vorkommt.
Bedeutung für den Naturhaushalt haben Böden vor allem als Lebensraum, als Standortmedium für Biotope sowie als Speicher (z.B. für Wasser und Nährstoffe) und Filter (z.B. für Schadstoffe).

Wasser

Die nächstgelegene Messstelle für Grundwasser befindet sich ca. 5 km nordwestlich entfernt (1332 Witsum BEO 50F1). Die Geländehöhe liegt dort bei 4,50 m NN, der Grundwasserstand bei 1,5 m NN. Für das Plangebiet sind ähnliche Bedingungen zu erwarten, zumal das Gelände erhöht liegt.
Der Wasserhaushalt ist insbesondere gegenüber Versiegelungen empfindlich, die für schnelleren Wasserabfluss sorgen, sowie gegenüber Schadstoffeinträgen, die die Gewässergüte schädigen.

Klima/Luft

Die Insel Föhr liegt in der Nordsee im Schutz der vorgelagerten Inseln Amrum und Sylt. Die Insel liegt unter dem Einfluss von See- und mildem Reizklima.
Mikroklimatisch hat das Plangebiet aufgrund der Alleinlage im Außenbereich und der geringen Bebauung keine wesentliche Bedeutung.

Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen im Ökosystem natürlich vielfältige Wechselwirkungen. Boden dient als Speichermedium für den Wasserhaushalt und als Standort für Vegetation, die wiederum als Lebensraum dient und z.B. durch Durchwurzelung und Verdunstung Einfluss auf Boden und Wasserhaushalt hat. Wasser dient als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen und beeinflusst entscheidend die Biotopausprägung.

Landschaft

Im Rahmen des Landschaftsbildes sollen laut Naturschutzgesetzgebung historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von charakteristischer Eigenart, Vielfalt und Schönheit geschützt und entwickelt werden. Dazu gehören einerseits die Bewahrung wertvoller Landschaftselemente als auch die Begrenzung von (Bau-)Strukturen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen.
Beim Plangebiet handelt es sich um eine Mischung aus Bebauung (Gutsgebäude im Stil des 19 Jahrhunderts, Neubau für Weinherstellung und -verarbeitung), Waldpark, Weinanbau und Freiflächen.

Auswirkungen auf Menschen/Immissionen

Das Plangebiet liegt in Alleinlage im Außenbereich. Angelegt ist es als Weingut mit Weinanbau, Waldpark- und Freiflächen. Durch die Ausstattung und insbesondere die Lage an der Küste hat es einen besonderen Erholungs- und Erlebniswert und ist für Besucher zugänglich.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt in einem Interessengebiet für archäologischen Denkmalschutz. Erdarbeiten bedürfen daher der vorherigen Genehmigung durch das Archäologische Landesamt.

6.2.1.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand gegenüber dem Bestand nicht wesentlich ändern. Die für eine zusätzliche Bebauung/Befestigung benötigten Flächen blieben unbefestigt und könnten weiter als Freifläche/Waldpark genutzt werden. Ein Teil des vorhandenen Waldparks bliebe bei Nichtdurchführung der Planung weiter erhalten. Das Plangebiet war auch in der Vergangenheit bereits bebaut und überplant, es findet mit der 1. Änderung des B-Plans nunmehr eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten und Bedürfnisse statt, um den Standort behutsam weiterzuentwickeln. Ziel ist gerade die Erhaltung des Weingutes, da die Angebote und Verknüpfungen (vorhandene s Gutshaus, Weinanbau und -herstellung, Erlebnis Wattenmeer, Erholungs- und Freizeitflächen) an diesen Standort gebunden sind.

6.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baubedingte erhebliche Auswirkungen

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird zur Errichtung von Gebäuden und Flächenversiegelung auf bisherigen Freiflächen führen. Beim Bau werden die bestehende Vegetation und die oberste Bodenschicht einschließlich der damit verbundenen Lebensräume für Tiere beseitigt. Durch die Besiedlung gingen die Flächen des Plangebiets als Nist- und Nahrungsstandorte verloren.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs-

und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Ein Bauleitplan, der Vorhaben zulässt, die diese Schutzvorschriften verletzen würden, ohne dass die Voraussetzungen für eine Befreiung von diesen Vorschriften gegeben sind, ist nicht vollzugsfähig. In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist jedoch geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn für betroffene Arten in räumlicher Nähe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, durch die die jeweilige Populationsgröße erhalten werden kann.
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.
Für **Offenlandarten** ist das Plangebiet bedingt als Brut- oder Nahrungsrevier geeignet. Während Wald, Bebauung, Wege, Gehölzstrukturen, Rasen- und Freizeitflächen nicht zu den geeigneten Flächen zählen, kann das Weinanbaufeld mit seiner lichten, offenen Struktur durchaus Offenlandarten als Bruthabitat dienen. Nachgewiesen wurden bei Untersuchungen Gelege von Austernfischern.
"Durch die Bauarbeiten ausgelöste baubedingte Störungen sowie anlage- und betriebsbedingte Störungen sind höchstens kleinräumige Vergrämungen einzelner Brutpaare möglich, wobei derartige Verlagerungen naturgemäß in aufeinander folgenden Brutperioden (jährlich neu ausgewählte Neststandorte) regelmäßig stattfinden. In jedem Fall ist daraus keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Arten der Gilde Offenlandbrüter abzuleiten, da die vergleichsweise geringe Beeinträchtigungsintensitat und der auf kleine Störzonen beschränkte Umfang des Vorhabens keine merklichen populationsbezogenen Auswirkungen hervorrufen können. Für Arten der Gilde der Offenlandbrüter sind strukturell adäquate Ausweichhabitate in ausreichender Größe und unmittelbarer räumlicher Umgebung vorhanden. Arten der Gilde der Offenlandbrüter bleiben somit auch nach der Bauzeit „lebensfähiges Element des naturlichen Lebensraumes" ohne abnehmendes Verbreitungsgebiet und mit genügend großen Lebensräumen, um langfristig ein Uberleben zu sichern." (BioConsult: Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung, S. 35; Juli 2019).
Für **Gehölzfreibrüter**, die im Plangebiet vorkommen, gilt diese Aussage entsprechend.

Rastvögel werden auf Grund fehlender Habitateignung im Plangebiet ausgeschlossen. Ebenso ist eine Betroffenheit von Zugvögeln ausgeschlossen. (BioConsult: Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung, S. 29; Juli 2019)

Für **Fledermäuse** wird sich der Habitatraum durch den Neubau des Gebäudes für Weinherstellung und Gastronomie verändern. Die Beeinträchtigung ist jedoch gering, da die ökologischen Strukturen weitgehend erhalten bleiben, die Bebauung geringen Raum einnimmt und in der Umgebung ungestörte Freiflächen als Nahrungsreviere zur Verfügung stehen. Nist- oder Überwinterungsstätten sind aufgrund der Flächenausprägung nicht betroffen. Gebäudeabriss findet nicht statt. Die genannten Fledermausarten werden als eher unempfindlich gegen Veränderungen ihrer Lebensbereiche eingestuft.
Untersuchungen zu Vorkommen und Aktivitäten von Fledermausarten wurden nicht vorgenommen, jedoch ist auf Grund der Häufigkeit der Verbreitung das Vorkommen von Arten wie Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Rauhaufledermaus nicht auszuschließen. Eine Betroffenheit von Fledermäusen wurde bereits 2010 dargestellt (BioConsult: Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung, S. 14; Juli 2019).

Das Vorkommen von **Amphibien** kann auf Grund fehlender Feuchtareale ausgeschlossen

werden (BioConsult: Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung, Kapitel 3.3 Amphibien; Juli 2019).

Das Plangebiet ist durchaus als Lebensraum für **Reptilien**, hier Zauneidechse, geeignet. Das Vorkommen von Zauneidechsen auf Föhr ist nicht gesichert, kann jedoch im oder um das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden (BioConsult: Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung, S. 19; Juli 2019). Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Gemäß Untersuchungsbericht sind nachfolgende **Maßnahmen** zwingend erforderlich, um eine Verwirklichung der Verbotstatbestände nach § 44 I Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG zu verhindern:
Fledermäuse:

- Entfernung von Gehölzstrukturen in den Monaten Dezamber und Januar außerhalb der Aktivitätszeiten. Dabei ist das Zeitfenster bei Bedarf an die im Jahr der Umsetzung herrschenden Temperaturentwicklung anzupassen.
- Aufstellen von 2 Fledermausflachkästen in Bereichen mit geplanter Gehölzentwicklung (Bauart siehe „Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung, S. 40)

Gehölzbrüter:

- Gehölzfällungen sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen (Brutperiode 01.03.-15.07.)

Offenlandbrüter:

- vorbrutzeitliche Baufeldräumung mit anschließendem kontinuierlichen Baubetrieb (Scheuchwirkung)
- Alternativ Scheuchwirkung durch Flatterbändern im Baufeld

Es wird nach den vorliegenden Untersuchungen und Kenntnissen davon ausgegangen, dass der Planung bei Umsetzung der in der Potenzialanalyse dargestellten Maßnahmen artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Im Gegenteil werden die ökologischen Bedingungen durch Gehölzpflanzungen und damit Nahrungs, Brut- und Rückzugsmöglichkeiten verbessert.

Als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG ist im Plangebiet Wald und Knick vorhanden. Ein Teil des Waldes wurde bereits durch die in der Vergangenheit durchgeführten Maßnahmen ersetzt. Zusätzliche Eingriffe in den Waldpark werden in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde an anderer Stelle ausgeglichen. Die Zustimmung zur Umwandlung von Waldpark wurde von der unteren Forstbehörde unter der Voraussetzung geeigneter Ersatzmaßnahmen bereits in Aussicht gestellt (zum Waldausgleich siehe Kap. 3.5). Der Ausgleich erfolgt zum Teil auf der Fläche Gemarkung Süderende, Flur 2, Flurstück 19 (s. Anlage zur Begründung) erfolgen. Ersatz von Waldpark im TG 2 wird in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden auf der Fläche Flur 2, Flurstück 110 der Gemarkung Süderende vorgenommen (siehe Anlagen).
Im Falle von Eingriffen in Knicks sind im Vorwege Genehmigungen bei der zuständigen Fachbehörde einzuholen und entfallender Knick zu ersetzen.

Die überbauten und versiegelten Flächen werden dem natürlichen Stoffaustausch des Boden- und Wasserhaushalts weitgehend entzogen. Auch als Puffer und Speicher können die Böden nicht mehr dienen. Niederschlagswasser wird von bebauten und versiegelten Flächen schneller abgeführt. Durch die Bautätigkeit kann die oberste Bodenschicht beseitigt und/oder verändert werden.
Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima können indirekt durch Beseitigung von Vegetation und die Anlage versiegelter und bebauter Flächen entstehen. Dadurch geht einerseits die klimatische Ausgleichsfunktion der Pflanzen verloren, andererseits wird das Mikroklima durch erhöhte Wärmeabstrahlung befestigter Flächen negativ beeinflusst. Aufgrund der geringen Bedeutung für das lokale Kleinklima und der im Vergleich zur Plangebietsgröße ebenfalls nur geringfügigen Bebauungserweiterung sind diese Auswirkungen jedoch als unwesentlich einzustufen.

Das Landschaftsbild wird durch neue Gebäude verändert, das Gewicht der Bebauung nimmt gegenüber der freien Landschaftsfläche zu. Durch die isolierte Außenbereichslage und vorhandene sowie geplante intensive Begrünung (Knick, Gehölze, Weinfeld) sowie die Einbindung der Gebäude in die Umgebung durch ihre ihre Gestaltung und Höhenbegrenzung sind nachhaltige negative Auswirkungen auf die Landschaft nicht zu erwarten (siehe auch Kap. 3.9 Auswirkungen auf das Landschaftsbild).

Baubedingte Emissionen (Lärm, Staub) werden nur kurzfristig und begrenzt auftreten. Erhebliche Belästigungen entstehen mangels schutzwürdiger Nutzungen nicht.

Es werden übliche Baustellenabfälle entstehen, die durch den Bauherrn bzw. die ausführenden Unternehmen der geordneten Entsorgung zugeführt werden.

Weitere erhebliche baubedingte Auswirkungen entstehen nicht.

Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen

Mit der Erweiterung der Bebauung wird zusätzlicher Ressourcenverbrauch entstehen (Baumaterialien, Wasser, Energie). Dies kann nicht näher beziffert werden, wird sich jedoch an der beabsichtigten und teilweise schon bestehenden Nutzung (Seminarbetrieb, Gastronomie, Flächenbewirtschaftung) bemessen.

Betriebsbedingte Emissionen (v.a. Lärm, Treibhausgase) sowie Abfälle werden sich im Vergleich zum jetzigen Zustand im Rahmen zusätzlicher Nutzung und Angebote auf Grund der zu erwartenden steigenden Besuchermenge erhöhen. Dadurch kann auch zusätzlicher Verkehr zum Plangebiet gelenkt werden. Eine Erhöhung der Besucherzahl ist erwünscht und beabsichtigt und die Planung entsprechend darauf ausgelegt. Beeinträchtigungen für benachbarte Siedlungsstandorte durch erhöhte Verkehrsmengen sind auf Grund der isolierten Lage nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass in Verknüpfung mit Angeboten des Strandkonzeptes (Bohlenweg) ein nicht unerheblicher Anteil der Besucher mit Fahrrädern das Plangebiet aufsuchen wird.

Die Gefahr eines Schadstoffeintrages in Boden oder Gewässer besteht aufgrund der vorgesehenen Nutzungsart nicht.
Anlage- und betriebsbedingte Tötungen von Gehölz- oder Offenlandbrütern durch Kollisi-

onen mit den Gebäuden (anlagebedingt) sind als allgemeines Lebensrisiko zu werten und lösen keinen artenschutzrechtlichen Konflikt aus (BioConsult: Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung, S. 35 und 37; Juli 2019).

Weitere erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen entstehen nicht.

6.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Der zulässige Versiegelungsgrad wird mit einer festgesetzten GR auf das nötige Maß reduziert und orientiert sich an den geplanten Vorhaben. Ein Teil des Plangebietes war bereits in der Vergangenheit bebaut, sodass hierfür kein Ausgleich erforderlich ist. Für den Bau im TG 2 wird Waldparkfläche umgewidmet und an anderer Stelle ersetzt. Lage und Größe des Ausgleichs werden mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Die Aussicht auf Genehmigung der Umwandlung für TG 2 wurde bereits in Aussicht gestellt. In der Vergangenheit wurde bereits im Zusammenhang mit dem Um- und Ausbau auf TG 1 sowie der Vergrößerung des Weinanbaufeldes Ausgleich geschaffen.
Vorhandene Knicks bleiben weitgehend erhalten. Für erforderliche Zufahrten im Bereich des Parkplatzes wird ein Durchstich geschaffen. Eingriffe in Knicks bedürfen der Genehmigung und sind an anderer Stelle auszugleichen.
Zur Reduzierung der Bodenversiegelung werden Wege und Parkplätze mit wasserdurchlässiger Deckschicht versehen.
Die in der Potenzialanalyse genannten Maßnahmen zum Schutz von Arten reduzieren bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf Populationen (siehe auch Kap. 6.2.2 des Umweltberichtes).

6.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Standortalternativenprüfung hat nicht stattgefunden, da es gerade um den Erhalt und die Entwicklung dieses Standortes geht, an dem Gebäudenutzung (Tagungs- und Veranstaltungsstätte, Weinherstellung und -verarbeitung, Gastronomie) und standortgebundene Bedingungen und Angebote korellieren (Weinanbau, Erlebniszone Küste, Verzahnung mit dem informellen Strandversorgungskonzept der Insel Föhr).

6.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen

Zu berücksichtigende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen sind für die Art der geplanten Nutzung nicht bekannt.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurde i.W. auf vorhandene Quellen und Planwerke zurückgegriffen, da diese in der für die Planung ausreichenden Detailschärfe vorliegen.
Zur Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf Arten und Biotope wurde eine ar-

tenschutzfachliche Untersuchung angefertigt (Bio-Consult SH: Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung, Juli 2019), die auf einer Potentialabschätzung anhand von Datenrecherchen, fachlichen Einschätzungen der Habitateignung und einer Ortsbegehung am 11.06. 2019 zur Flächenanlyse beruht.

6.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen der Planung sind in erster Linie baubedingt und entstehen durch Gebäude und Flächenversiegelungen. Diese können bei Errichtung der Anlagen im Rahmen der üblichen bauordnungsrechtlichen Verfahren überwacht werden. Nach der Erstellung der baulichen Anlagen ist eine weitere Überwachung nicht erforderlich.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet in Außenbereichslage hat eine Größe von ca. 3,3 ha, auf dem sich ein ehemaliges Gutshaus befindet. Dieses Gutshaus wurde in der Vergangenheit bereist umgebaut und saniert und dient heute als Seminar- und Tagungshaus. Für den Geltungsbereich wurde im Jahr 2011 der Bebauungsplan Nr. 15 aufgestellt, der die Umnutzung des Bestandsgebäudes in ein Tagungshaus vorsah. Seitdem haben sich Entwicklungen und Bedürfnisse ergeben, die eine Änderung des B-Plans erforderlich machen. So wurde beispielsweise die Zufahrt verlegt, das Weinanbaufeld vergrößert und ein weiteres Gebäude für Weinherstellung und -verarbeitung geplant. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird der Bebauungsplan Nr. 15, 1. Änderung aufgestellt. Paralell wird die 11. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Eingriffe im überplanten Gebiet wurden bereits in der Vergangenheit ausgeglichen. Dies betraf im Wesentlichen die Umwandlung von Waldfparklächen. Für zusätzliche Eingriffe in geschützte Biotope wie Wald und Knicks durch den Neubau des Gebäudes für Weinherstellung und -verarbeitung werden ergänzende Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen erforderlich.
Es wurde eine faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Betrachtung durchgeführt, die Maßnahmen aufführt, die zum Schutz von Populationen zu berücksichtigen sind.

Übersicht der erheblichen Umweltauswirkungen:

Maßnahme	**Auswirkung**	**Berücksichtigung in der Planung**
Umgestaltung von Waldfläche in einer Größe von zusätzlich ca. 2.780 qm einschließlich Errichtung neuer Gebäude und zusätzlicher Flächenversiegelung von bis zu 2.930 qm.	Zerstörung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen	Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits in der Vergangenheit für TG 1, die neue Zufahrt und die Vergrößerung des Weinanbaufeldes geleistet. Für den Neubau im TG 2 sind ca. 2.780 qm Waldfläche im Verhältnis 1:2 zusätzlich auszugleichen (= 5.560 qm). Knickersatzmaßnahmen Aufstellen von 2 Fledermausflachkästen
	Eingriffe in Bodenschichten	
	Störung des natürlichen Wasserhaushalts	
	Veränderung des Landschaftsbilds	

		Berücksichtigung von Brutzeiten

5.3.4 Quellenangaben

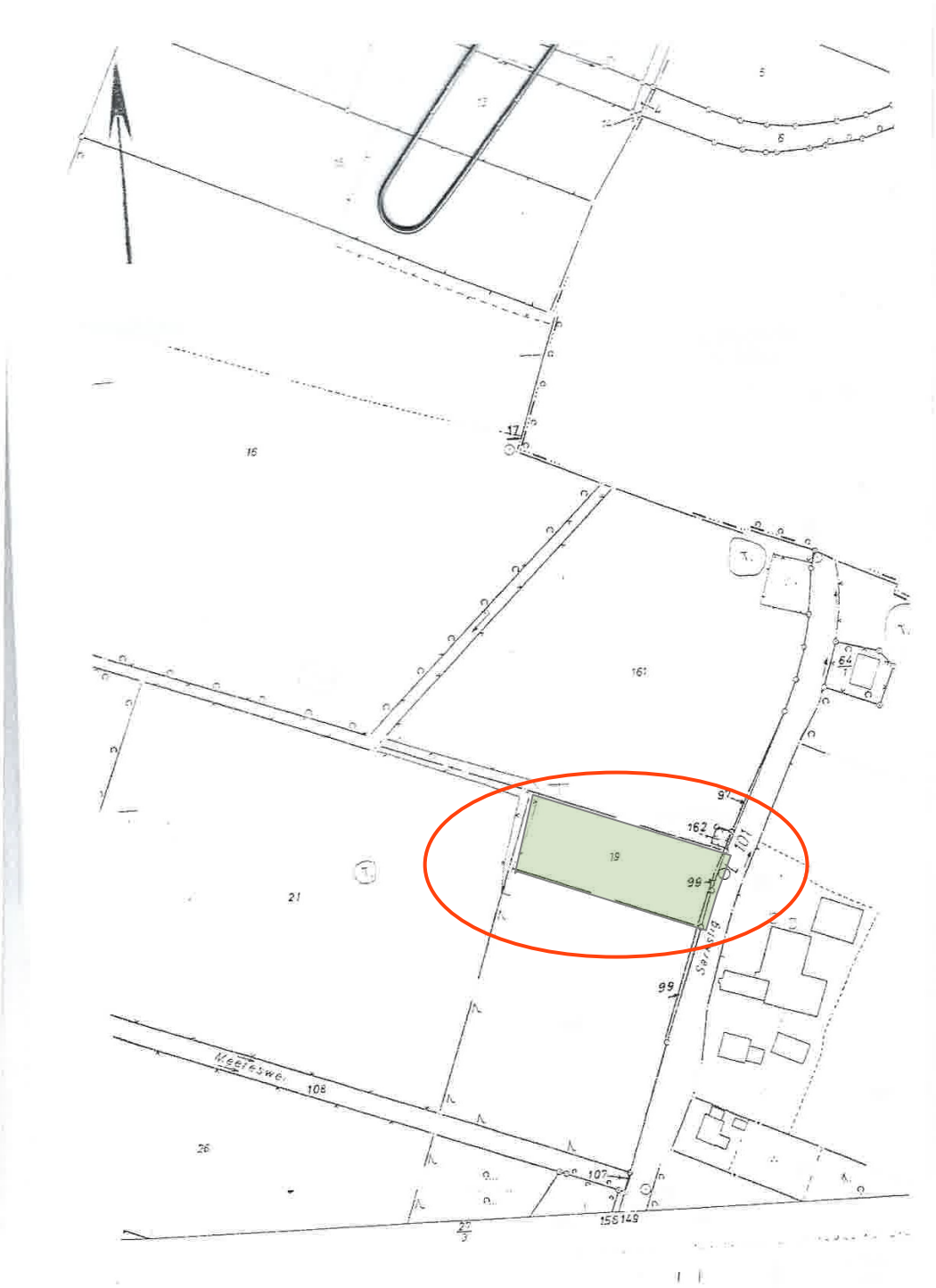
Dem Umweltbericht liegen folgende Quellen, die für Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, zu Grunde:
1. Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (www.umweltdaten.landsh.de)
2. Hochwasserkarten Schleswig-Holstein (www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de)
3.Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Bd 5 Brutvogelatlas; Berndt, Koop, Struwe-Juhl; Wachholtz Verlag, 2003
4. Neuer Biologischer Atlas, Heydemann; Wachholtz Verlag 1997
5. Bio-Consult SH: B-Plan Gemeinde Oldenswort – Artenschutzrechtliche Prüfung, Husum, August 2014
6. Bio-Consult SH: Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung, Juli 2019
7. Ortsbesichtigung

7. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- 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)

Anlage 1
Darstellung Fläche Waldausgleich
Gemarkung Süderende, Flur 2, Flurstück 19;
Karte ohne Maßstab



Anlage 2
Darstellung Fläche Waldausgleich
Gemarkung Süderende, Flur 2, Flurstück 110;
Karte ohne Maßstab