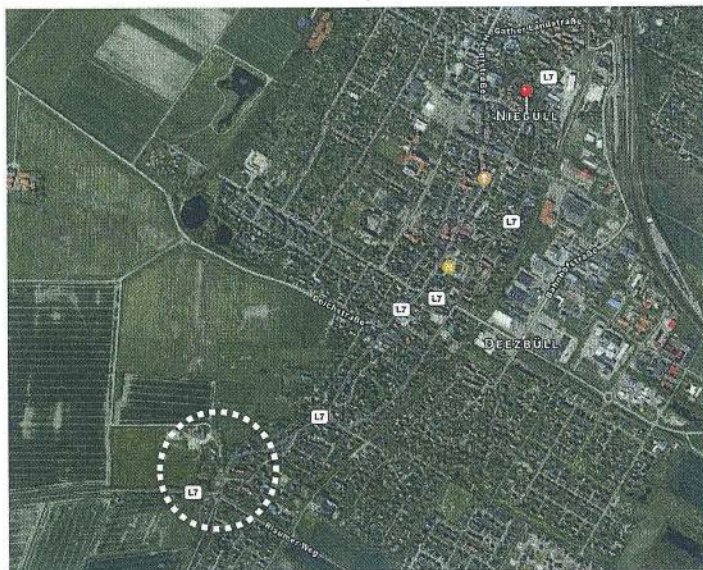


STADT NIEBÜLL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 61

Für das Gebiet unmittelbar westlich an der
Deezbüller Straße und nördlich der Straße
Mitteldeich (ehem. Gelände Morgenstern)

Begründung



April 2018

AC PLANERGRUPPE

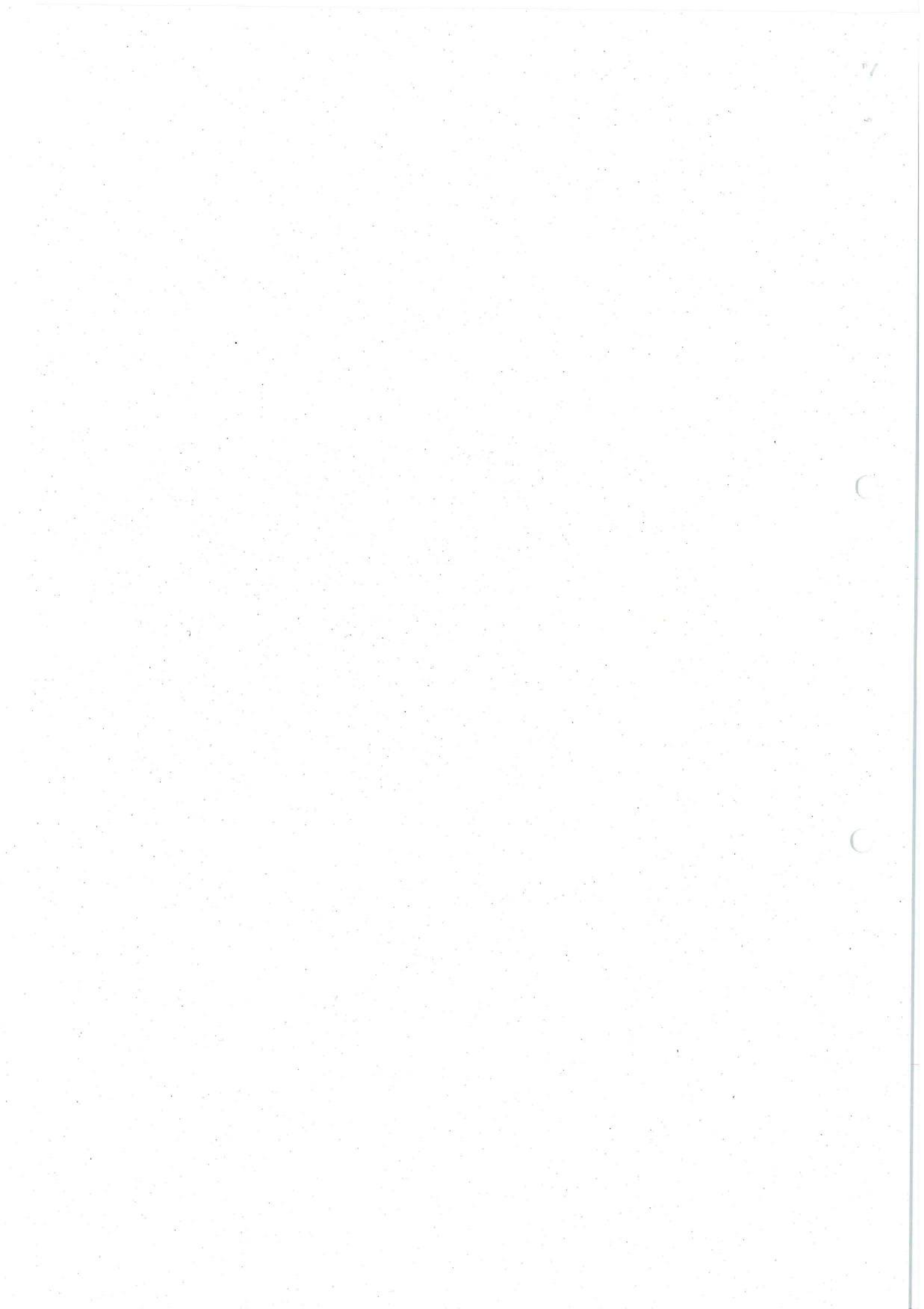
STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81

Geschwister-Scholl-Straße 9 | 20251 Hamburg
Fon 040.4232.6444

post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Rainer Isensee
Dipl.-Ing. Torsten Schibisch
Dipl.-Ing. Evelyn Peters



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL	5
1 Räumlicher Geltungsbereich	5
2 Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis	5
2.1 Landesentwicklungsplan	2
2.2 Regionalplan	2
2.3 Flächennutzungsplan	2
2.4 Landschaftsrahmenplan	3
2.5 Landschaftsplan	3
3 Vorhaben	3
4 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages	5
5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung	6
5.3 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	7
5.4 Höhenentwicklung	7
5.5 Überbaubare Grundstücksflächen	7
5.6 Bauweise	8
6 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen	8
6.1 Anpflanzungen und Begrünungen	8
6.2 Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft, Ausführung befestigter Flächen	8
7 Verkehr, Erschließung	8
8 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	9
8.1 Gestalterische Festsetzungen	9
8.2 Werbeanlagen	11
9 Immissionsschutz	11
10 Ver- und Entsorgung	14
10.1 Trinkwasser-, Strom-, Gasversorgung, Telekommunikation	14
10.2 Schmutzwasserbeseitigung	14
10.3 Oberflächenentwässerung	14
10.4 Abfallbeseitigung	14
10.5 Brandschutz	14
11 Nachrichtliche Übernahmen	14
11.1 Anbauverbotszone	14
12 Hinweise	14
12.1 Ortsgestaltungssatzung	14
12.2 Denkmalschutz	15
12.3 Archäologischer Denkmalschutz	15
13 Flächenbilanz	15
TEIL II - UMWELTBELANGE	16
14 Einleitung	16
14.1 Untersuchungsraum	16

14.2	Bestandsbeschreibung	16
14.3	Planungsvorhaben	16
15	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung	17
15.1	Fachgesetzliche Ziele	17
15.2	Ziele aus Fachplanungen	19
15.3	Schutzgebiete	19
16	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
16.1	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	20
16.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	21
16.3	Schutzgut Boden	21
16.4	Schutzgut Wasser	22
16.5	Schutzgut Klima und Luft	22
16.6	Schutzgut Landschaft	23
16.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23
17	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	23
18	Artenschutzrechtliche Prüfung	23
18.1	Gesetzliche Grundlage	23
18.2	Planungsrelevante Arten	24
18.3	Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG	25

TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 61 liegt im Süden der Stadt Niebüll im Ortsteil Deezbüll, westlich der Deezbüller Straße und nördlich der Straße Mitteldeich an der Gemeindegrenze zur Nachbargemeinde Galmsbüll. Er umfasst das Gelände des ehemaligen Hotels Morgenstern mit den Flurstücken 119/6, 119/7, 119/8, 119/9, 121/3, 121/4, 124, 178/6, 178/8, 178/9, 179 und 258 der Flur 26, Gemarkung Niebüll der Gemeinde Niebüll.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.800 m².

2 Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis

Am 08.08.2013 hat der Ausschuss für Bau und Verkehr der Stadt Niebüll einen Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 61 für das Grundstück des ehemaligen Hotels „Morgenstern“ gefasst. Ziel der Planung war zu diesem Zeitpunkt die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung einer mehrgeschossigen Wohnanlage. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und anderer planerischer Überlegungen seitens des Vorhabenbetreibers hat sich das Vorhaben in eine Hotelanlage gewandelt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines regionalen Hotels geschaffen werden. Das Hotelprojekt umfasst sowohl ein vormals bebautes Grundstück auf Niebüller Stadtgebiet als auch angrenzende Grundstücksflächen in der Gemeinde Galmsbüll.

Da sich das Bauvorhaben sowohl auf Niebüll als auch auf Galmsbüller Gemeindegebiet erstreckt, soll parallel zum bereits begonnenen Planverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 61 durch die Stadt Niebüll auch das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 der Gemeinde Galmsbüll durchgeführt werden. Die jeweils notwendigen Beteiligungsverfahren (inkl. der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Galmsbüll) sollen zeitgleich durchgeführt werden, um für das Hotelprojekt insgesamt Planungsrecht zu schaffen.

Beim B-Plangebiet handelt es sich um die Neubebauung eines bereits baulich genutzten Geländes sowie um eine Arrondierung des Ortsrandes. Zudem beträgt die Größe des B-Plangebietes insgesamt ca. 2.800 m², hiervon wird im Sonstigen Sondergebiet eine maximal zulässige Grundfläche von 1.150 m² festgesetzt. Diese Fläche liegt deutlich unterhalb der in § 13 a BauGB genannten 20.000 m², die für die Durchführung des Bebauungsplan-

verfahrens im beschleunigten Verfahren nicht überschritten werden darf. Daher wendet die Stadt Niebüll gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) das beschleunigte Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 BauGB an. Dadurch entfallen die Verpflichtung zur Umweltprüfung und zur Abfassung eines Umweltberichts einschließlich des Monitorings sowie das Erfordernis zum Ausgleich der Eingriffe.

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund der Lage des Plangebietes an einer innerörtlichen Haupterschließungsstraße und der vorhandenen Nutzungsausprägung in der näheren Umgebung wird davon ausgegangen, dass sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Sollte sich diese Einschätzung im Verfahren nicht bestätigen, wird der FNP im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 angepasst.

2.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 wird die Stadt Niebüll als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft. Die Stadt hat damit eine besondere Funktion als Entwicklungsschwerpunkt für den ländlichen Raum. Niebüll liegt zudem an der Landesentwicklungssachse A 23 / B 5.

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum V (Stand 2002) trifft für den Nahbereich Niebüll folgende wichtige Aussagen:

„Das Unterzentrum Niebüll erfüllt Teilfunktionen eines Mittelzentrums auch für die Nahbereiche von Leck, Süderlügum und Neukirchen. Es ist somit der bedeutendste Dienstleistungsort für das nordwestliche Festland des Kreises Nordfriesland Die Stadt soll in ihrer Funktion als wichtiges Arbeitsplatzzentrum und als Krankenhausstandort erhalten und weiter gestärkt werden. ...“

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Plangeltungsbe- reich gemischte Bauflächen dar. Aufgrund der Lage des Plangebietes an einer innerörtlichen Haupterschließungsstraße und der vorhandenen Nutzungsausprägung in der näheren Umgebung wird davon ausgegangen, dass sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Sollte sich diese Einschätzung im Verfahren nicht bestätigen, wird der FNP im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 angepasst.

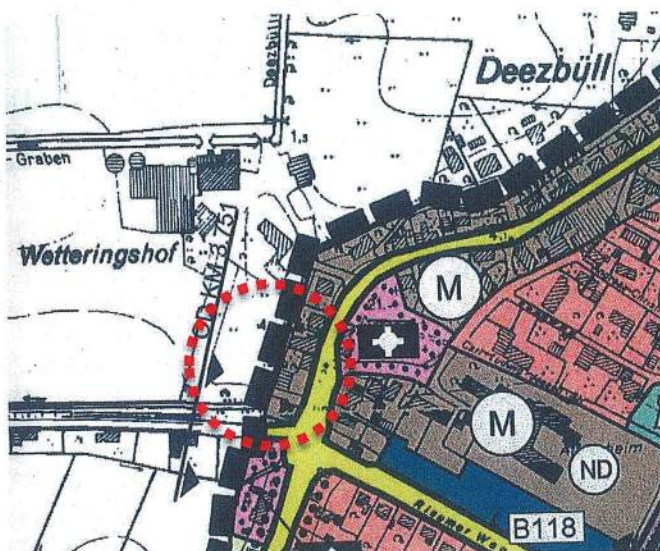


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit rot markiertem Plangebiet des B-Plans Nr. 61.

2.4 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

2.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Niebüll stellt im Plangelungsbereich Siedlungsflächen dar. Es werden keine weiteren Aussagen zum Plangebiet getroffen.

3 Vorhaben

Auf dem Gelände des ehemaligen Hotels Morgenstern, welches zwischenzeitlich abgerissen wurde, ist der Neubau eines Hotels geplant. Um sich gegenüber den bestehenden Angeboten abzuheben, will der Vorhabenträger das Hotel in besonderer Weise als regionales Hotel mit einem Nutzungsangebot auch im Wellnessbereich und für Familien mit Kindern präsentieren.

Da das Grundstück in Niebüll hierfür nicht über ausreichende Flächen verfügt, ist beabsichtigt, auch ein im Westen angrenzendes Grundstück auf Galmsbüller Gemeindegebiet, das sich bereits seit langem im Besitz der Investoren befindet, in das Projekt einzubeziehen. Dieses Grundstück stellt sich derzeit als Obstwiese dar.

Das Hotelprojekt erstreckt sich somit sowohl auf Flächen, die auf Niebüll als auch angrenzend auf Galmsbüller Gemeindegebiet liegen. Dafür werden zeitgleich die beiden vorhabenbezogenen B-Pläne Nr. 7 (Gemeinde Galmsbüll) und Nr. 61 (Stadt Niebüll) aufgestellt.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines 2-geschossigen Hotelgebäudes vor, das mit seiner Traufseite zur Deezbüller Straße angeordnet wird. Es

liegt etwas von der Straße zurückgesetzt, um die erforderlichen Stellplätze davor auf dem Grundstück unterzubringen. Auf der Rückseite des Gebäudes entsteht der Hotelgarten sowie eine Außensauna. Die Planungen sehen vor, die hochbaulichen Anlagen überwiegend auf dem Grundstück an der Deezbüller Straße im Niebüller Stadtteil Deezbüll zu errichten.

Geplant sind 48 Hotelzimmer, eine Erweiterungsoption für Veranstaltungs- und Tagungsräume und evtl. noch zusätzliche Zimmer, eine Sauna, die ebenfalls noch erweitert werden kann sowie großzügige Freiflächen mit Grillmöglichkeiten im Bereich der jetzigen Obstwiese auf Galmsbüller Gemeindegebiet.

Der Bau des Erlebnishotels erfolgt in 2 Bauabschnitten:

- **1. BA:** Bau der Hotelnutzung mit den erforderlichen Stellplätzen auf Niebüller Stadtgebiet (B-Plan Nr. 61) sowie Sauna und Hotelgarten auf Galmsbüller Gemeindegebiet (B-Plan Nr. 7)
- **2. BA:** Bau der Veranstaltungs- und Tagungsräume, ggfs. Wellnessbereich (gemeindeübergreifend, also B-Pläne Nr. 7 und Nr. 61), Erweiterung der Sauna auf Galmsbüller Gebiet sowie (B-Plan Nr. 7).

Die Errichtung von ca. 40 ebenerdigen Stellplätzen auf Galmsbüller Gebiet soll spätestens im Zuge des 2. BA erfolgen.

Die vorhabenbezogenen B-Pläne Nr. 61 (Stadt Niebüll) und Nr. 7 (Gemeinde Galmsbüll) beinhalten die Festsetzungen für die Gesamtplanung, also die fertiggestellten 1. und 2. Bauabschnitte.

Die für den ersten Bauabschnitt des Hotels geplanten 28 offenen Stellplätze werden direkt am Hotel auf Niebüller Stadtgebiet angeordnet. Die Hotelzufahrt erfolgt über die Deezbüller Straße. Die Zufahrt zu den Personalparkplätzen und zur Anlieferung erfolgt über den vorhandenen privaten Erschließungsweg des Wetteringshofes von der Deezbüller Straße. Diese Stellplätze befinden sich auf der Rückseite des geplanten Hotels auf Galmsbüller Gemeindegebiet. Ebenfalls auf Galmsbüller Gebiet auf dem Gelände des benachbarten Wetteringshofes werden weitere ca. 40 offene Stellplätze angeordnet, die auch über den vorhandenen privaten Erschließungsweg erreicht werden. Diese Stellplätze sollen spätestens errichtet werden, wenn der 2. Bauabschnitt des Hotels mit den Veranstaltungs- und Tagungsräumen umgesetzt wird.

Für die auf Galmsbüller Gebiet benötigten Flächen hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Galmsbüll am 16.09.2015 einen Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 gefasst.

Die Stadt Niebüll und die Gemeinde Galmsbüll sehen das Projekt in seiner besonderen Ausprägung als attraktive Ergänzung des touristischen Angebotes und geeignet, neue Urlauber in die Region zu locken. Der Standort am Ortsrand Deezebülls eignet sich sehr gut für das geplante Nutzungsspektrum insbesondere auf den Freiflächen im Westen des Hotelkomplexes.

Da sich das Bauvorhaben sowohl auf Niebüller Stadtgebiet als auch auf Galmsbüller Gemeindegebiet erstreckt, sollen die Beteiligungsverfahren der Bauleitplanung zum besseren Verständnis des Gesamtvorhabens weitestgehend zeitgleich durchgeführt werden.



Abb.: Lageplan Entwurf (Limbrecht & Jensen Architekten, Stand 25.10.2017)

4 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 61 der Stadt Niebüll wird folgende wesentliche Inhalte umfassen:

- Beschreibung des Vorhabens
- Abstimmung der Farbe des Sichtmauerwerks mit der Stadt durch eine Bemusterung

- Herstellung erforderlicher Erschließungsmaßnahmen
- Durchführungsverpflichtung seitens des Vorhabenträgers
- Kostenübernahme

5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 61 der Stadt Niebüll gemäß § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt. Im Rahmen der Zweckbestimmung ist die Errichtung und Unterbringung eines Hotel- und Tagungszentrums mit folgenden Nutzungen nach § 11 Absatz 2 BauNVO zulässig:

- Hotel mit Vollgastronomie,
- Veranstaltungs- und Tagungssaal,
- Tagungsräume,
- Wellnessbereich mit Außensauna,
- Stellplätze.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

Die im Sondergebiet festgesetzten zulässigen Nutzungen folgen den vorliegenden Planungen (Vorhaben- und Erschließungsplan) und den zukünftigen Nutzungsanforderungen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung gebäudebezogener maximaler Grundflächen begrenzt. Zusammen mit gebäudebezogen festgesetzten Baufeldern ist so eine wirksame Steuerung der baulichen Entwicklung sichergestellt.

Für das Sonstige Sondergebiet SO 1 gilt eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 1.100 m².

Die zulässige Grundfläche im Sonstigen Sondergebiet SO 1 „Hotel“ darf für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen bis zu einer Größe von 1.000 m² überschritten werden.

Die Festsetzung zur maximal zulässigen Grundfläche entspricht rechnerisch einer GRZ von rund 0,45 (überbaubare Grundfläche der Hauptnutzungen in Bezug auf das festgesetzte Sondergebiet). Das Maß der maximal

zulässigen Grundfläche bleibt damit deutlich unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete.

Mit der Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine rechnerische GRZ von knapp über 0,8 erreicht. Die Überschreitung in der festgesetzten Größenordnung ist begründet in den benötigten Stellplatzflächen und privaten Zufahrten für die Hotelgäste, das Personal und die Anlieferung.

5.3 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 „Hotel“ sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports einschließlich deren Zufahrten nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sowie innerhalb der der festgesetzten Baufelder zulässig.

Damit wird sichergestellt, dass die Freiflächen entlang des öffentlichen Straßenraums und seitlich des Hotelgebäudes von baulichen Nutzungen freigehalten werden und damit für eine qualitätvolle Bepflanzung und Begrünung zur Verfügung stehen.

5.4 Höhenentwicklung

Die bauliche Höhenentwicklung soll neben den Festsetzungen von Geschossigkeiten über maximale Gebäudehöhen gesteuert werden. Damit wird eine hinreichende Höhenbegrenzung festgesetzt.

Für die Gebäude im Sonstigen Sondergebiet SO 1 lässt der Bebauungsplan maximal zwei Vollgeschosse zu.

Zudem gilt eine maximal zulässige Gebäudehöhe von + 11,50 Metern.

Als Höhenbezugsebene für die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen wird die mittlere Höhe der nächstliegenden Straßenoberkante im Bereich der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straße (Deezbüller Straße) festgesetzt.

Diese exakte Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen i. V. m. der Festsetzung von Geschossigkeiten trägt dazu bei, dass sich die Bebauung verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung von gebäudebezogenen Baugrenzen bestimmt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, folgen die Baufelder der vorhandenen hochbaulichen Planung, lassen aber auch einen ausreichenden Spielraum für kleinere Änderungen im Zuge der Genehmigungsplanung.

5.6 Bauweise

Für das Sonstige Sondergebiet SO 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, dass eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig ist, mit maximalen Gebäudelängen von 80 m.

Dies begründet sich mit dem geplanten Gebäudetypus einer klassischen Hotelbauweise mit einem innenliegenden Flur und daran angeschlossenen Zimmern. Dieser als 1. Bauabschnitt geplante Hotelbau wird im 2. BA ergänzt durch ein Gebäude für Veranstaltungs- und Tagungsräume, der aus funktionalen Gründen direkt an das Hotelgebäude anschließt.

6 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

6.1 Anpflanzungen und Begrünungen

Das grünordnerische Konzept sieht vor, durch Baumpflanzungen am Rande des geplanten Parkplatzes eine raumwirksame Eingrünung der neuen Bebauung zu den angrenzenden öffentlichen Straßen zu schaffen und damit das Ortsbild aufzuwerten. Dies wird durch eine textliche Festsetzung geregelt, damit im Rahmen der Ausführungsplanung für die Freianlagen noch planerischer und gestalterischer Spielraum hinsichtlich der genauen Baumstandorte besteht.

Durch eine textliche Festsetzung ist auch eine Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen entlang der angrenzenden öffentlichen Straßen geregelt. Dies dient der Minimierung der Versiegelung und wertet die Hotelvorzone und damit ebenfalls das Ortsbild gestalterisch auf.

6.2 Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft, Ausführung befestigter Flächen

Um die Reduzierung der Grundwasserneubildung so gering wie möglich zu halten, wird als weitere Minimierungsmaßnahme festgesetzt, dass Erschließungsflächen mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen sind.

7 Verkehr, Erschließung

Das geplante Erlebnishotel befindet sich unmittelbar nördlich der Kreuzung Mitteldeich - Deezbüller Straße am südlich Rand der Ortslage Niebüll. Die Straßen Mitteldeich und Deezbüller Straße sind Landesstraße (L 7), ebenso der einmündende Risumer Weg (L 279). Damit ist das Plangebiet sehr gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Die Ortdurchfahrtsgrenze befindet sich an der Kreuzung der Landesstraße 7 mit der Landesstraße 279 und der Kreisstraße 100. Der im Plangebiet liegende Bereich nördlich der L 7 ist somit gemäß Straßen und Wegegesetz freie Strecke; es gilt eine Anbaufreihaltezone von

20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Erschlossen wird die Hotelanlage mit einer ebenerdigen Stellplatzanlage mit ca. 28 Stellplätzen für Hotelgäste unmittelbar vor dem Hotel durch eine Zufahrt direkt von der Deezebüller Straße. Die Anordnung der Hotelausfahrt berücksichtigt die in der Deezebüller Straße vorhandene Verkehrsinsel, sodass Hotelgäste mit ihrem Kfz auf direktem Wege in das Niebüller Stadtzentrum gelangen können. Eine weitere Zufahrt über den vorhandenen privaten Erschließungsweg des Wetteringshofes befindet sich in ca. 80 m Entfernung in Richtung Norden. Hierüber werden die Personalparkplätze und die Anlieferung erreicht, die sich auf der Rückseite des geplanten Hotels befinden. Über diesem privaten Erschließungsweg werden auch weitere ca. 40 offene Stellplätze erschlossen, die in einer Entfernung von ca. 100 m vom Hotel geplant sind. Diese Stellplatzanlage wird spätestens mit Umsetzung des 2. Bauabschnitts des Hotels mit den Veranstaltungs- und Tagungsräumen errichtet.

8 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Gestalterische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Niebüll für den Ortsteil Deezebüll vom 13.01.1993. Da die Ortsgestaltungssatzung (OGS) eher auf historische Bauformen abstellt und das Vorhaben des „Erlebnishotels“ in seiner geplanten baulichen Ausprägung in verschiedenen Aspekten nicht konform mit den Vorgaben der OGS geht, sollen die Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung für den Ortsteil Deezebüll vom 13.01.1993 für den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 61 nicht gelten. Die Ortsgestaltungssatzung wird daher über eine entsprechende textliche Festsetzung für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 61 aufgehoben.

Stattdessen trifft der Bebauungsplan im Text Teil B vorhabenbezogene gestalterische Festsetzungen, die sicherstellen, dass sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen wird. Die gestalterischen Festsetzungen sind angelehnt an die Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung.

Dachform, Dacheindeckung

In Anlehnung an die Ortsgestaltungssatzung sind nur geneigte Dächer zulässig. Damit fügt sich das neue Gebäude hinsichtlich des Haustyps in das durch tradierte Bauformen (Satteldach) geprägte bauliche Umfeld. Zum öffentlichen Straßenraum ist eine Mindestdachneigung von 30° festgesetzt, um das Erscheinungsbild des Gebäudes in Bezug auf die Straßenansicht an die benachbarten Gebäude anzupassen. In Farbe und Material der

Dachflächen wird Bezug genommen auf vorhandene Gebäude in Deezbüll (Metalleindeckung bei landwirtschaftlichen Gebäuden, Teerpappe bei Gebäuden mit geringer Dachneigung).

Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die Festsetzung, dass Dachaufbauten und Loggien farblich an die Dacheindeckung anzupassen sind, ist eine Übernahme aus der Ortsgestaltungssatzung. Die Festsetzung stellt sicher, dass sich insbesondere die zur Deezbüller Straße geplanten Loggien in das Erscheinungsbild der Dachfläche harmonisch einfügen.

Öffnungen in der Fassade, Fenster

Die auf eine traditionelle Bauweise abgestimmte Ortsgestaltungssatzung lässt für Öffnungen und Fenster ausschließlich stehende Formate zu. Der Bauentwurf für den Hotelneubau sieht zwar Fensteröffnungen in überwiegend liegendem Rechteckformat vor, um dem Gebäude ein zeitgemäßes Erscheinungsbild zu geben, entlang der Deezbüller Straße entstehen jedoch durch die vorgesehenen Fensterteilungen Glasflächen mit jeweils stehenden Formaten. Diese Bezugnahme auf eine traditionell geprägte Architektursprache trägt – neben weiteren Bezügen hinsichtlich der Fassadengestaltung – dazu bei, dass sich das Gebäude in das Ortsbild harmonisch einfügt. Um dies auch langfristig sicherzustellen, wird eine entsprechend gestalterische Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die farbliche Vorgabe für die Fenster entspricht der Vorhabenplanung.

Oberflächen, Materialien und Farbe der Fassaden

Auch die gestalterischen Festsetzungen zur Ausbildung der Fassaden greifen auf tradierte Baumaterialien zurück, die das Ortsbild Deezbülls prägen. Die Zulassung von Verkleidungen aus Faserzementplatten in Holzoptik sowie von Schichtstoffplatten im Fensterbereich betrifft lediglich untergeordnete Bauteile. Der Einsatz von Faserzementplatten kann erforderlich sein zum Nachweis eines erforderlichen Brandschutzes. Die Festlegung auf eine matte Oberfläche stellt sicher, dass sich das Plattenmaterial in die übrige Fassadengestaltung einfügt.

Im Durchführungsvertrag wird zusätzlich geregelt, dass die Auswahl des Steins für das Sichtmauerwerk im Rahmen einer Bemusterung mit dem zuständigen städtischen Ausschuss getroffen wird.

Müllsammelstellplätze

Die Vorhabenplanung sieht vor, den Müllsammelstellplatz im Vorzonenebereich des Hotels in Nähe der Deezbüller Straße anzuordnen. Aus ortsgestalterischen Gründen wird eine Eingrünung der Anlage festgesetzt,

um sicherzustellen, dass diese im öffentlichen Straßenraum nicht negativ in Erscheinung tritt.

8.2 Werbeanlagen

Der Ausschluss von Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht ist aus der Ortsgestaltungssatzung übernommen. Insbesondere im Umfeld der historischen Kirche führen solche Werbeanlagen zu einer empfindlichen Störung des Ortsbildes.

9 Immissionsschutz

Das Umfeld des geplanten Hotels ist – mit Ausnahme der Kirche – durch Wohnnutzungen geprägt. Für das Hotel und den Erweiterungsbau sind zwei größere Stellplatzanlagen erforderlich. Für die Hotelgäste soll eine Stellplatzanlage neben dem Hotel an der Deezebüller Straße entstehen. Die ca. 40 Stellplätze für das in einem zweiten Bauabschnitt zu einem späteren Zeitpunkt geplante Tagungsgebäude sollen nordöstlich der bestehenden privaten Zufahrt zum Wetteringshof angelegt werden. Diese Stellplätze liegen auf Galmsbüller Gemeindegebiet und somit im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 der Gemeinde Galmsbüll. Unmittelbar angrenzend befinden sich auf Niebüller Gemeindegebiet Wohngebäude.

Zu beiden Bebauungsplänen wurde aufgrund der gemeindeübergreifenden Projektplanung ein gemeinsames schalltechnisches Gutachten zu den betriebsbezogenen Auswirkungen der Hotelnutzung durch die geplanten Stellplatzanlagen und Stellplätze, den Anlieferverkehr sowie durch die Nutzung der hinter dem Hotel vorgesehenen Grillhütten auf die benachbarten schutzbedürftigen Wohnnutzungen erstellt.

Das schalltechnische Gutachten untersucht zudem die Verkehrslärmimmissionen im Umfeld des Vorhabens durch das Verkehrsaufkommen der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen (Deezebüller Straße, Risumer Weg und Mitteldeich), um sicherzustellen, dass die geplante Bebauung ausreichend vor Verkehrslärmimmissionen geschützt ist.

Betriebsbedingte Geräuschemissionen

Die Nachbarschaft der geplanten Hotelanlage wird entsprechend der derzeit vorhandenen Nutzung planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft, auch wenn es sich ursprünglich um eine typische Dorflage mit teils noch gewerblichen Nutzungen handelte. Gemäß der anzuwendenden TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm) gilt für allgemeine Wohngebiete ein Immissionsrichtwert von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Die betrieblichen Emissionen entstehen durch die Nutzung der 28 Hotelstellplätze südlich des Hotelgebäudes und der 2 Kurzzeitparkplätze vor dem Hotelzugang sowie – auf Galmsbüller Gemeindegebiet – durch die Hotelanlieferung und die Mitarbeiterstellplätze nördlich des Hotels sowie durch die Nutzung der ca. 40 Stellplätze des zweiten Bauabschnitts nördlich der privaten Zufahrt zum Wetteringshof. Betriebsbedingte Emissionen entstehen auch durch die Nutzung der im Hotelgartenbereich geplanten Grillhütten.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass durch den Betrieb der Hotelanlage die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tags 55 dB(A) und nachts an allen nächstgelegenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen unterschritten werden sofern im Eingangsbereich des Hotels zwischen Ein- und Ausfahrt ein 1,20 m hoher Schallschirm (Lärmschutzwand) errichtet wird. Dieser Schallschirm muss fugendicht ausgebildet sein und ein Flächengewicht von mindestens 10 kg/m² aufweisen. Aus ortsgestalterischer Sicht sollte der Schallschirm hinter einer Hecke angeordnet werden.

Auch die Anforderungen an die Maximalpegel werden durch diese Schallschutzmaßnahme erfüllt, da kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert tags um weniger als 30 dB(A) und nachts um weniger als 20 dB(A) überschreiten.

Da Veranstaltungen, insbesondere im künftigen Tagungsgebäude bis 22.00 Uhr dauern können und die Stellplätze anschließend noch für Abfahren genutzt werden, wird auf Wunsch des künftigen Hotelbetreibers und in Abstimmung mit der Abteilung technischer Umweltschutz im Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Außenstelle Flensburg als zuständiger immissionsschutzrechtlicher Aufsichtsbehörde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Tageszeitraum um eine Stunde auf 23.00 Uhr zu verlängern. Dies ist möglich wenn, ein Ruhezeitraum von mindestens acht Stunden gewährleistet ist. Diese Regelung bedingt, dass die Besucher die Stellplätze bei Veranstaltungen bis 23.00 Uhr verlassen müssen.

Für einzelne Veranstaltungen kann auch eine Ausnahmeregelung der TA Lärm in Anspruch genommen werden. Die TA Lärm sieht vor, dass für außergewöhnliche Ereignissen an maximal 10 Tagen im Jahr die Immissionsrichtwerte überschritten werden können.

Als lärmmindernde Maßnahme wird zusätzlich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 auf Galmsbüller Gebiet der Abstand der Stellplatzanlage zur benachbarten Wohnnutzung im Süden vergrößert.

Verkehrslärm

Die Ermittlung der Immissionen durch den Straßenverkehrslärm auf den angrenzenden örtlichen und überörtlichen Straßen im Plangebiet erfolgte auf der Grundlage von Verkehrszählungen, die 2012 durchgeführt wurden. Die künftige Verkehrsbelastung am Knotenpunkt Mitteldeich / Deezbüller Straße / Risumer Weg wurde dann durch eine Hochrechnung dieser Knotenpunktzählung als Trendprognose 2025 ermittelt. Dabei wurden die unterschiedlichen Schwerlastanteile der betrachteten Straßen berücksichtigt.

Die Trendprognose geht von folgender Verkehrsbelastung (DTV 2015) aus:

Deezbüller Straße:	3.158 Kfz/24h
Risumer Weg:	1.644 Kfz/24h
Kronkoogsdeich:	1.161 Kfz/24/h
Mitteldeich:	1.727 Kfz/24/h

Die Ergebnisse der Berechnung der Beurteilungspegel sind im Gutachten als Isophonen (Linien gleicher Beurteilungspegel) dargestellt. Ergänzend wurden auch Lärmpegelbereiche auf der Grundlage der Verkehrsbelastungen errechnet: In der Beilage 7 zum Gutachten sind die errechneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 entsprechend dargestellt.

Auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens werden zum Schutz der Hotelnutzung vor Verkehrslärm im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lärmschutzbereiche als Anforderungen an den passiven (baulichen) Lärmschutz planzeichnerisch festgesetzt.

Um den Anforderungen der neuen DIN 4109 gerecht zu werden, werden im Bebauungsplan die errechneten Lärmschutzbereiche um jeweils 1 Stufe zu erhöht. Die daraus resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile werden dann nach Abschnitt 7.2 der neuen DIN 4109-1 vom Juli 2016 berechnet.

Ergänzend wird als textliche Festsetzung zum passiven Schallschutz für Schlafräume, bei denen ein Beurteilungspegel von nachts 45 dB(A) überschritten wird - dies betrifft den gesamten Hotelbereich - der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgelegt.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Trinkwasser-, Strom-, Gasversorgung, Telekommunikation

Der Anschluss erfolgt an das öffentliche Netz der vorhandenen Leitungen.

10.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Trennsystem der Stadt Niebüll. Das Abwasser wird der städtischen Zentralkläranlage zugeleitet, die noch über ausreichende Kapazitätsreserven verfügt.

10.3 Oberflächenentwässerung

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes im Plangebiet ist eine Versickerung nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird in die vorhandenen städtischen Regenwasserkanäle eingeleitet.

10.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Nordfriesland, der mit der Durchführung die Abfallwirtschaftsgesellschaft Nordfriesland mbH beauftragt hat. Sonstige gewerbliche Abfälle sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

10.5 Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die freiwillige Feuerwehr der Stadt Niebüll. Die Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sind zu beachten.

11 Nachrichtliche Übernahmen

11.1 Anbauverbotszone

Die an der Kreuzung der Landesstraße 7 mit der Landesstraße 279 und der Kreisstraße 100 liegende Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 25.11.2003 (GVObI. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße 7 („Mitteldeich“), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Dies Anbauverbotszone ist ebenfalls in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Ausweisung der Bau Grenzen berücksichtigt den einzuhaltenden Abstand.

12 Hinweise

12.1 Ortsgestaltungssatzung

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 61 ist die Ortsgestaltungssatzung der

12.2 Denkmalschutz

Stadt Niebüll für den Ortsteil Deezbüll vom 13.01.1993 aufgehoben.

Östlich des Plangebietes befindet sich die Apostelkirche Deezbüll aus dem 13. Jahrhundert. Laut Denkmalliste Nordfriesland ist die Kirche als Kulturdenkmal eingetragen (Alteintragung). Eine Aktualisierung ist vorgesehen.

12.3 Archäologischer Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Das Archäologische Landesamt verweist daher ausdrücklich auf § 15 DSchG: 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.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

13 Flächenbilanz

Sonstiges Sondergebiet SO 1:	2.560 m²
Verkehrsfläche besonderer	
<u>Zweckbestimmung (Privatstraße):</u>	<u>250 m²</u>
Gesamtfläche Plangeltungsbereich:	2.810 m²

TEIL II - UMWELTBELANGE

14 Einleitung

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 61 nach dem Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, entfallen die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

14.1 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 61 und die nähere Umgebung, die von den Planungen betroffen sein könnte.

14.2 Bestandsbeschreibung

Der Plangeltungsbereich umfasst ehemals von dem Hotel Morgenstern genutzte Flächen. Der ehemalige Gebäudebestand ist komplett geräumt worden. Auf Teilen der Fläche haben sich ruderalen Gras- und Staudenfluren entwickelt, ein Teil der Fläche ist durch offenen, verdichteten Boden gekennzeichnet. Einzelne junge Bäume und Sträucher befinden sich innerhalb der freien Fläche.

Westlich wird der Plangeltungsbereich durch ein Feldgehölz begrenzt.



14.3 Planungsvorhaben

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels geschaffen werden.

15 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

15.1 Fachgesetzliche Ziele

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG: "Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind."

§ 19 Abs. 1 BNatSchG: "Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."

Diese Ziele finden im Verfahren über grünordnerische Festsetzungen Eingang in die Planung, die die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen zum Ziel haben, insbesondere sind dies Festsetzungen zur Begrünung, zur Begrenzung der Neuversiegelung sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, um weiterhin die Versickerung von Oberflächenwasser zu ermöglichen.

§ 19 Abs. 2 BNatSchG: "Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Die Planungen des Bebauungsplans Nr. 61 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans Nr. 61 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG: Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (**Gesetzlicher Biotopschutz**).

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

§ 20 / § 21 BNatSchG: In diesen beiden Paragraphen ist der Biotopverbund und die Biotopvernetzung gesetzlich verankert. Danach soll ein Biotopverbundsystem auf mindestens

10 % der Landesfläche entwickelt werden. Es soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 dienen.

Das Plangebiet ist nicht Teil des landesweiten Biotopverbundsystems.

§ 34 Abs.1 BNatSchG: "Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets zu überprüfen." Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten sowie Ausnahmen sind in § 34 Abs. 2 bis Abs. 4 BNatSchG geregelt. Demgemäß ist ein Projekt unzulässig, wenn es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines EU-Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder dem Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Es sei denn, es bestehen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art, und zumutbare Alternativen mit geringeren Beeinträchtigungen an anderer Stelle sind nicht gegeben.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete liegen ca. 5 km entfernt. Beeinträchtigungen aufgrund der vorliegenden Planung können ausgeschlossen werden.

§ 44 BNatSchG stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

In einer gutachterlichen Stellungnahme (Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg: Stellungnahme 13.337 zur Betroffenheit gesetzlich geschützter Arten, insbesondere von Vertretern der Microchiroptera und der Avifauna, 22.11.2013) wurde bereits 2013 untersucht, ob die Räumung der Gebäude im Konflikt mit geltendem Artenschutzrecht steht.

Die im Gutachten genannten Bauzeitenfenster wurden beim Abriss der Gebäude berücksichtigt, so dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eingetreten sind.

Für das Plangebiet sind aktuell aufgrund der geplanten Bebauung ebenfalls keine Verbotstatbestände zu prognostizieren. (Siehe Kapitel 18)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Dem gesetzlichen Bodenschutz wird durch Inanspruchnahme einer bereits baulich vorgeprägten Fläche sowie durch Minimierung der Versiegelung Rechnung getragen. Für Stellplatzanlagen wird festgesetzt, dass sie mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 1 BImSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."

§ 50 BImSchG: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Zum Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das die Planung hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit der benachbarten Wohnbebauung und bezüglich Verkehrslärm untersucht.

15.2 Ziele aus Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan trifft keine Aussagen, die direkt das Plangebiet betreffen.

Der Landschaftsplan stellt als Bestand Siedlungsbereich dar.

15.3 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete von der Planung betroffen.

16 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Grundlage für die Darstellung des aktuellen Zustandes des Plangebietes bildet eine Ortsbegehung sowie die Auswertung aktueller Luftbilder. Die Informationen zu den weiteren Schutzgütern ergeben sich durch eine Auswertung des Landschaftsrahmenplanes, des Landschaftsplanes, durch Ableitung aus den erfassten Biotoptypen sowie aus verschiedenen Datengrundlagen, die jeweils bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführt sind.

Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt angelehnt an den Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes SH "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (2013) in den zwei Wertstufen allgemeine und besondere Bedeutung.

16.1 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Bestand und Bewertung

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich um eine ehemals bebaute Fläche, die komplett geräumt worden ist.

In der nahen Umgebung befindet sich Wohnbebauung, überwiegend Einfamilienhausbebauung. Westlich schließt sich die freie Landschaft an, die allerdings aufgrund ihrer Strukturarmut und fehlender attraktiver Fuß- und Radwege eine allgemeine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung besitzt.

Das Plangebiet befindet sich an der stark befahrenen Deezbüller Straße sowie an der L 7, deren Lärmemissionen die Wohnfunktion beeinträchtigen.

Dem Geltungsbereich wird hinsichtlich seiner Teilfunktion Wohnen und hinsichtlich des Teilaspektes Erholung/ Wohnumfeld eine allgemeine Bedeutung zugewiesen.

Umweltbezogene Auswirkungen

Die benachbarten Wohnnutzungen sind bei Umsetzung der Planung betriebsbedingten Immissionen durch die Hotelnutzung einschließlich der zugehörigen Stellplatzanlagen ausgesetzt.

Daher wurde die Verträglichkeit der Planung mit der vorhandenen Nachbarschaft in einem schalltechnischen Gutachten untersucht. Das Gutachten ermittelte auch die Auswirkungen der Straßenverkehrslärmemissionen auf die geplante Hotelnutzung.

Das Gutachten kommt hinsichtlich der betriebsbedingten Emissionen zu dem Ergebnis, dass durch den Betrieb der Hotelanlage die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tags 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) für allgemeines Wohngebiet an den nächstgelegenen Wohngebäuden unterschritten wird.

Hinsichtlich des Verkehrslärms auf den angrenzenden Straßen besteht das Erfordernis eines baulichen Schallschutzes entsprechend den errechneten Lärmpegelbereichen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzung von Anforderungen an den baulichen Schallschutz durch festgesetzte Lärmpegelbereiche.
- Festsetzung einer Lärmschutzwand als Schallschirm im Eingangsbereich des Hotels.
- Verlängerung des Tageszeitraums bis 23.00 Uhr auf der Grundlage der TA Lärm.

16.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand und Bewertung

Der Plangeltungsbereich umfasst ehemals von dem Hotel Morgenstern genutzte Flächen. Der ehemalige Gebäudebestand ist komplett geräumt worden. Auf Teilen der Fläche haben sich ruderale Gras- und Staudenfluren mit einem hohen Anteil an Brennnesseln und Herkulesstauden entwickelt, ein Teil der Fläche ist durch offenen, verdichteten Boden gekennzeichnet. Einzelne junge Bäume und Sträucher befinden sich innerhalb der freien Fläche.

Westlich wird der Plangeltungsbereich durch ein Feldgehölz an einer Böschung begrenzt.

Im Jahr 2013 wurde vor Beginn der Abrissarbeiten eine artenschutzrechtliche Stellungnahme beauftragt, die die Verträglichkeit der Gebäudeabrisse mit dem geltenden Artenschutzrecht geprüft hat. Die vom Gutachter bestimmten Bauzeitenregelungen wurden beim Abriss beachtet, so dass keine Verbotstatbestände eingetreten sind.

Die verbleibende Fläche hat ein geringes faunistisches Potenzial. Siehe auch Kapitel 18.

Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung.

Umweltbezogene Auswirkungen

Die Planung sieht eine erneute Bebauung in Bereichen mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu. Diese Auswirkungen sind aufgrund der nur allgemeinen Bedeutung nicht erheblich.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

-

16.3 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Im Plangeltungsbereich sind die Böden (hier: Leitbodentyp Gley-Podsol) bereits anthropogen überprägt.

Die Bodenbewertung des LLUR trifft zu besiedelten Flächen keine Aussagen.

Als Vorbelastungen des Bodens sind im Plangebiet Verdichtung durch vormalige Bebauung zu nennen.

Umweltbezogene Auswirkungen

Überbauung und Versiegelung führen auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden im Bereich der baulichen Anlagen und Straßen führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation.

Während der Bautätigkeiten besteht dabei auch für angrenzende Flächen die Möglichkeit, dass durch das Befahren mit

Baufahrzeugen und die Einrichtung von Materialplätzen Beeinträchtigungen erfolgen. Während der Bauphase besteht darüber hinaus eine potentielle Gefährdung des Bodens durch Stoffeinträge.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen.
- Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen und Sicherheitsvorschriften, so dass die Böden nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden.

16.4 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Genauere Grundwasserdaten liegen für das Plangebiet nicht vor, allerdings kann aufgrund der höheren Lage angenommen werden, dass die Grundwasserflurabstände größer als 1 m unter Geländeoberfläche sind. Das Plangebiet besitzt nur allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser.

Umweltbezogene Auswirkungen

Durch Überbauung und Flächenversiegelung im Plangelungsbereich kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Während der Bauphase besteht eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzung, dass Parkplätze und nicht überdachte Fahrradstellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind

16.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bewertung

Aufgrund der geringen Größe besitzt das Plangebiet nur allgemeine Bedeutung für das Klima.

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von stärker lufthygienisch belasteten Gebieten.

Umweltbezogene Auswirkungen

Das Planungsgebiet ist aufgrund der räumlichen Nähe großer Acker- und Grünlandflächen als unproblematisch bezüglich Veränderungen des Klimas einzuschätzen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen
- Pflanzen von Bäumen

16.6 Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet besitzt weder bemerkenswerte Naturnähe noch historische Kontinuität. Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die außerhalb des Plangebietes liegende Gehölzkulisse geprägt.

Insgesamt wird dem Landschaftsbild eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Umweltbezogene Auswirkungen

Die Planung führt nur zu lokal wahrnehmbaren geringfügigen und damit nicht erheblichen Veränderungen des Siedlungsbestandes. Das Landschaftsbild des Raums bleibt bewahrt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

-

16.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden. Die Apostelkirche an der Deezbüller Straße ist ein Denkmal, das dem Schutz nach § 8 DSchG unterliegt.

Der geplante Hotel-Neubau wird sensibel in die Umgebung eingepasst. Zur Verwendung kommen die traditionellen Materialien Klinker und Holz, das Gebäude passt sich in Dachform und Kubatur an die vorhandenen Wohngebäude im nahen Umfeld an. Die Firsthöhe der neuen Gebäude liegt nicht über der Firsthöhe des ehemals dort stehenden Hotels Morgenstern. Eine Beeinträchtigung des Kulturdenkmals ist somit nicht zu erwarten.

17 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 61 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans Nr. 61 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

18 Artenschutzrechtliche Prüfung

Durch die bauliche Entwicklung sowie ggf. durch mögliche weitere Beeinträchtigungen infolge von Scheuchwirkungen und baubedingten Wirkfaktoren sind vorhabenbedingte Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt nicht auszuschließen. Neben der schutzgutbezogenen Betrachtungsweise im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange wurden die möglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Belange des Artenschutzes auf Basis einer Potenzialanalyse betrachtet.

18.1 Gesetzliche Grundlage

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten

1. „...wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten

oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören..." (Tötungsverbot). Sind im unmittelbaren Zusammenhang mit der Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten Tötungen nicht vermeidbar, liegt kein Verstoß gegen das Tötungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

2. "...wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert..." (Störungsverbot)
3. "...Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören..." (Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten). Ein Verstoß gegen das Verbot liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies bedeutet, dass sich die ökologische Gesamtsituation des vom Vorhaben betroffenen Bereichs im Hinblick auf seine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht verschlechtern darf.
4. "...wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."

18.2 Planungsrelevante Arten

Die Betroffenheit von Fledermäusen und Gebäudebrütern wurde bereits im Jahr 2013 vor Beginn der Abrissarbeiten begutachtet. Es wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme beauftragt, die die Verträglichkeit der Gebäudeabriss mit dem geltenden Artenschutzrecht geprüft hat. Die vom Gutachter bestimmten Bauzeitenregelungen wurden beim Abriss beachtet, so dass keine Verbotstatbestände eingetreten sind.

Da der Plangeltungsbereich häufigen Störungen durch Fußgänger und freilaufende Hunde unterliegt, ist aufgrund der Struktur und des Lebensraumspektrums das Vorkommen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützter Arten auszuschließen. Bodenbrütende Vogelarten sind aufgrund der freilaufenden Hunde auszuschließen. Die wenigen innerhalb des Plangebietes stehenden Bäume und Sträucher kommen aufgrund ihres jungen Alters als Brutstätte nicht in Frage. In der näheren Umgebung des Plangebiets (Feldgehölz westlich) sind nur häufig vorkommende, wenig störungsempfindliche Brutvogelarten zu erwarten.

18.3 Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Tötungsverbot (§44 (1) Nr. 1)

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet keine Lebensstätten von FFH-Arten vorhanden sind, sondern die Freiflächen nur als Nahrungshabitat genutzt werden. Brutvögel sind ebenfalls nicht betroffen.

Störungsverbot (§44 (1) Nr. 2)

Das Plangebiet befindet sich am Rande des besiedelten Bereichs und ist bereits jetzt häufigen Störungen durch Fußgänger, Radfahrer und freilaufende Hunde ausgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass die im Umfeld des Plangebietes befindlichen Gehölze bereits jetzt nur von wenig störungsempfindlichen Arten genutzt werden.

Verbot der Beschädigung oder der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 (1) Nr. 3)

Es werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört.

Verbot der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von streng geschützten Pflanzenarten (§ 44 (1) Nr. 4)

Im Plangebiet findet keine der in Anhang IV genannten Pflanzenarten geeignete Lebensbedingungen, es sind demnach keine Pflanzen vom Verbot des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG betroffen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen für Gehölzrodungen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten eintreten. Eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Niebüll, den 20.06.18




Bürgermeister

