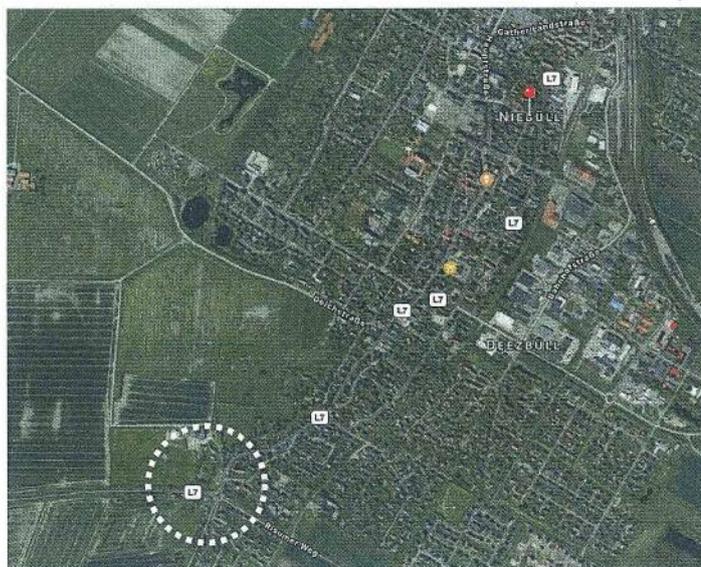


GEMEINDE GALMSBÜLL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 7

Für das Gebiet: „nördlich des Mitteldeiches (L 7),
westlich der Deezbüller Straße (Niebüll) im südöstli-
chen Teil des Wetteringshofes“ (Hotel)

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB



April 2018

AC PLANERGRUPPE

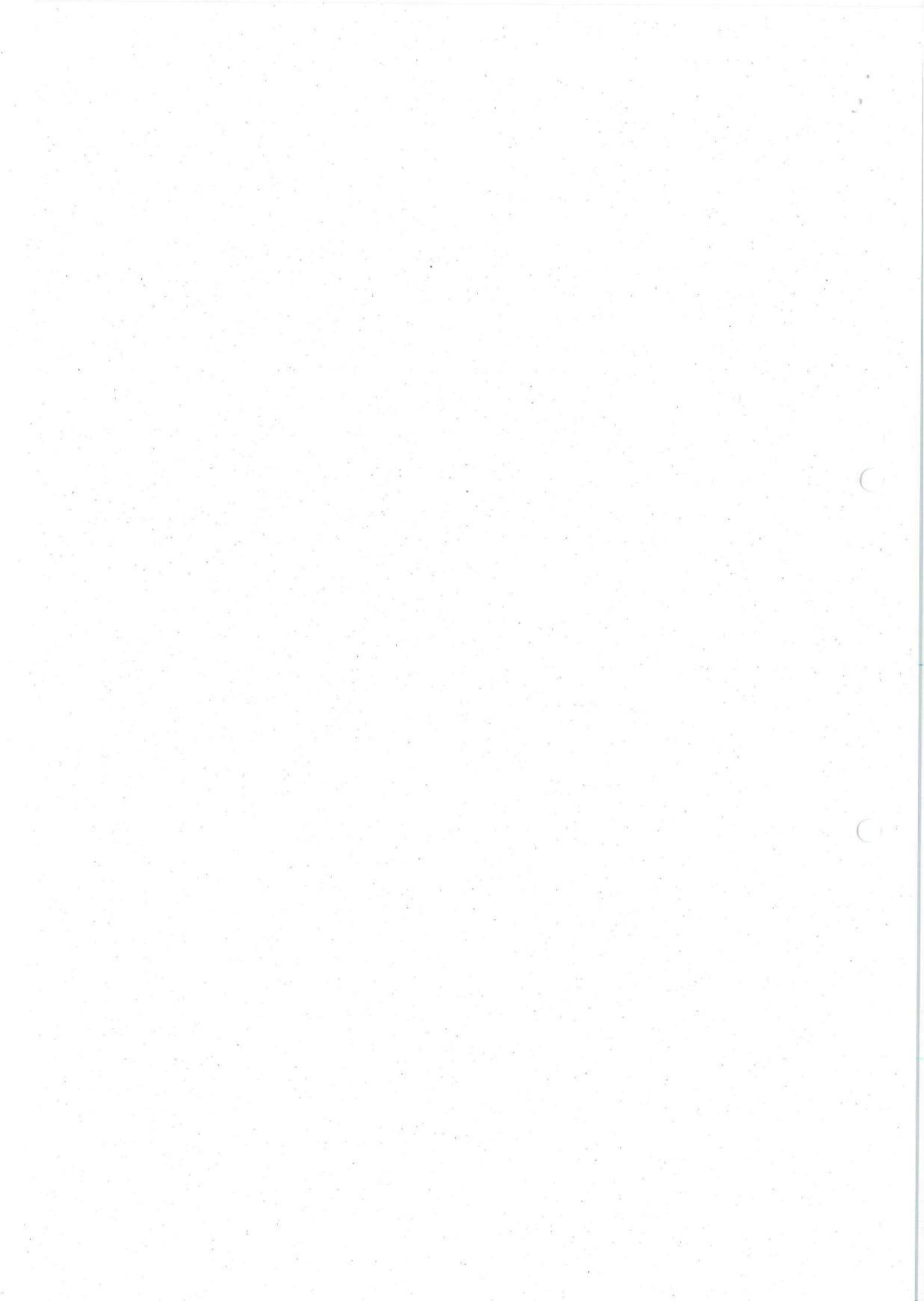
STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

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



Gemeinde Galmsbüll, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7: Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Planungserfordernis

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Galmsbüll wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 7. März 2018 als Satzung beschlossen. Gemäß § 10a Absatz 1 Baugesetzbuch ist dem Bebauungsplan eine „zusammenfassende Erklärung“ beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 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 Niebüller als auch auf Galmsbüller Gemeindegebiet erstreckt, wurde parallel zum Planverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 61 durch die Stadt Niebüll auch das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 der Gemeinde Galmsbüll durchgeführt.

Im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Galmsbüll wird gemäß § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt. Im Rahmen der Zweckbestimmung ist die Errichtung und Unterbringung eines Hotel- und Tagungszentrums zulässig.

Städtebauliches Konzept

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.

Die für den ersten Bauabschnitt des Hotels geplanten 28 offenen Stellplätze werden direkt am Hotel auf Niebüller Stadtgebiet angeordnet. 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 vor-

handenen privaten Erschließungsweg erreicht werden. Diese Stellplätze sollen spätestens errichtet werden, wenn der 2. Bauabschnitt des Hotels mit den Veranstaltungs- und Tagungsräumen umgesetzt wird.

Das Grünkonzept sieht vor, die vorhandene alte Obstwiese und die umgebenden Gehölzstrukturen in den zukünftigen Hotelgarten zu integrieren. Der naturnahe Charakter dieser Flächen soll erhalten bleiben, es werden allerdings einige Gehölzbeseitigungen geplant, um eine offenere Wiesenfläche und eine Öffnung zur charakteristischen nordfriesischen Landschaft zu erreichen. Weitere Gehölzfällungen werden erforderlich sein, um ausreichenden Lichteinfall in die geplanten Hotelgebäude zu gewährleisten.

Immissionsschutz

Für beide vorhabenbezogenen Bebauungspläne (Galmsbüll Nr. 7 und Niebüll Nr. 61) wurde aufgrund der gemeindeübergreifenden Projektplanung ein 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 untersuchte zudem die Verkehrslärmimmissionen im Umfeld des Vorhabens durch das Verkehrsaufkommen der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen (Deezbüller Straße, Risumer Weg und Mitteldeich), um sicherzustellen, dass die geplante Bebauung ausreichend vor Verkehrslärmimmissionen geschützt ist.

Auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens werden zum Schutz der Hotelnutzung im benachbarten, vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 61 der Stadt Niebüll Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Ebenfalls im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 61 der Stadt Niebüll wird die Errichtung eines 1,20 m hohen Schallschirms (Lärmschutzwand) im Eingangsbereich des Hotels zwischen Ein- und Ausfahrt empfohlen, um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tags 55 dB(A) und nachts an allen nächstgelegenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen durch den Betrieb der Hotelanlage einzuhalten. Dadurch werden auch die Anforderungen an die Maximalpegel 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, Außen-

stelle 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 Ereignisse an maximal 10 Tagen im Jahr die Immissionsrichtwerte überschritten werden können.

Maßgebliche Umweltbelange

Nach einleitenden Angaben zur Aufgabe und zum Inhalt des Umweltberichtes sowie zur Beschreibung des Vorhabens werden Ziele des Umweltschutzes, die durch Fachgesetze, Schutzgebiete und planerische Vorgaben vorgegebenen Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung vorgestellt.

Die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes, welche in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB definiert sind, im Rahmen einer Umweltprüfung (UP). Die Umweltprüfung erfolgte unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch sind die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, Schallimmissionen („Lärm“) sowie ggf. Luftschadstoffimmissionen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden ergänzt.

Die gesetzlichen Vorgaben des Immissionsschutzes werden eingehalten und so eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Schallemissionen ausgeschlossen.

Durch die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem Verlust an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten. Betroffen sind Gehölzflächen von hoher Bedeutung für Natur und Landschaft.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag hat die Vereinbarkeit der Planung mit geltendem Artenschutzrecht geprüft. Die Planung führt nicht zu Verstößen gegen geltendes Artenschutzrecht, sofern die im Gutachten genannten Maßnahmen Beachtung finden. Es sind Bauzeitenfenster zu beachten und Ersatzquartiere für Fledermäuse.

Durch die Planungen kommt es zu zusätzlichen Bodenversiegelungen von maximal 1.760 m².

Ebenfalls durch die Bodenversiegelungen betroffen ist das Schutzgut Wasser, da es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubil-

derung kommt. Auf großen Teilen des Plangebietes wird unverändert vor Ort versickert.

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Planungen nicht erheblich betroffen.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird verändert, es sind aber keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Kompensation der im Bebauungsplan geplanten Eingriffe wird für die entstehenden Versiegelungen und die beseitigten Gehölzbestände auf Flurstück 38, Flur 17, Gemarkung Galmsbüll auf einer Fläche des Vorhabenträgers umgesetzt. Baumersatzpflanzungen finden innerhalb des Plangeltungsbereichs statt.

Ergänzende Angaben, wie Hinweise auf Kenntnislücken und Angaben zur Überwachung schließen den Umweltbericht ab.

Verfahrensablauf

Wesentliche Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss:	16.09.2015
Frühzeitige TöB- / Behördenbeteiligung:	24.07.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	22.11.2017
Entwurfs- / Auslegungsbeschluss:	22.11.2017
Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung:	12.12.2017 bis 12.01.2018
Abwägungs- und Satzungsbeschluss:	07.03.2018
Bekanntmachung:	.2018
Rechtswirksamkeit:	.2018

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von der unteren Naturschutzbehörde wurde die naturschutzrechtlich erforderliche Genehmigung für die geplante Knickrodung in Aussicht gestellt. Die im Umweltbericht dargestellten externen Kompensationsmaßnahmen wurden als geeignet angesehen. Es wurde darauf verwiesen, dass die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz zu beachten und entsprechend umzusetzen sind.

Seitens des Deich- und Hauptsielverbands Südwesthörn-Bongsiel wurde darauf hingewiesen, dass der anstehende Boden auf Grund des hohen Grundwasserstandes nicht versickerungsfähig ist. Aufgrund dessen soll das Niederschlagswasser komplett in die vorhandenen städtischen Entwässerungskanäle eingeleitet werden. Im Bedarfsfall ist eine wasserrechtliche Genehmigung des Kreises Nordfriesland einzuholen.

Das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus hat im frühzeitigen Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass gemäß § 29 Straßen- und

Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße 7 („Mitteldeich“), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet bzw. vorgenommen werden dürfen. In der Planzeichnung des B-Planentwurfs wurde die Anbauverbotszone nachrichtlich übernommen und die Baugrenzen entsprechend angepasst.

Private Einwendungen gegen die Planungen wurden nicht vorgebracht.

Galmsbüll, den **18. Juni 2018**



.....
Die Bürgermeisterin





18. Juni 2018