

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 DER GEMEINDE DAGEBÜLL, KREIS NORDFRIESLAND FÜR DAS GEBIET „UNMITTELBAR AM KREISEL, ZWISCHEN NORDSEESTRAßE UND FÄHRHAFENSTRAßE“



- ENTWURF -

Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 01.02.2024

Ausgearbeitet durch:

Guntram Blank
Architekturbüro für Stadtplanung
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel
Tel. 0431-570919-0 / Fax -9
eMail: info@gb-afs.de
Internet: www.gb-afs.de

**GFN – Gesellschaft für Freilandökologie
und Naturschutzplanung mbH**
Stuthagen 25, 24113 Molfsee
Tel. 04347-99973-0 / Fax -79
eMail: info@gfnmbh.de
Internet: www.gfnmbh.de

INHALTSÜBERSICHT

1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
2.1.	Rechtsgrundlagen	5
2.2.	Verfahren	5
3.	Angaben zur Lage und zum Bestand	6
3.1.	Lage des Plangebietes	6
3.2.	Derzeitige Nutzung des Plangebietes	7
4.	Übergeordnete und vorangegangene Planungen	7
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
4.2.	Flächennutzungsplan	11
4.3.	Landschaftsplan	12
4.4.	Bebauungsplanung	13
4.5.	Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung - Edeka Markt und Kaufhaus Stolz	14
4.6.	Sonstige gemeindliche Planungen	20
5.	Planung	23
5.1.	Städtebauliches Konzept / Vorhabenplanung	23
5.2.	Betreiberkonzept	29
5.3.	Ziele der Planung	30
5.4.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	31
5.5.	Alternativenprüfung	32
6.	Planinhalte und Festsetzungen	32
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	32
6.2.	Örtliche Bauvorschriften	36
6.3.	Grünordnerische Festsetzungen	37
7.	Umweltplanung	38
7.1.	Eingriffsregelung, Vermeidung und Minimierung, Biotopschutz	38
7.2.	Artenschutzrechtliche Prüfung	41
8.	Immissionsschutz	41
9.	Erschliessung	44
9.1.	Verkehrerschließung	44
9.2.	Technische Infrastruktur	47
10.	Sonstige Massnahmen und Hinweise	50
11.	Flächenermittlung	51
12.	Kosten	51
13.	Umweltbericht (gesonderter Teil)	52

- Anlagen:**
- Vorhaben- und Erschließungsplan zum VB-Plan Nr. 21 (Stand 02.06.2023), Roderjahn Architekten, Hamburg
 - Auswirkungenanalyse für die geplante Ansiedlung eines Edeka Lebensmittelmarktes sowie Kaufhaus Stolz in der Gemeinde Dagebüll (Stand: August 2021, BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg)
 - Verkehrsgutachten (Stand: 12.04.2021, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster)
 - Lärmtechnische Untersuchung -Verkehrslärm nach DIN 18005 / 16.BImSchV-, (Stand: 07.09.2023, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster)
 - Lärmtechnische Untersuchung -Gewerbelärm nach TA Lärm-, (Stand: 08.09.2023, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster)
 - Entwässerungskonzept (Stand: 26.10.2023, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster)

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Im Ortsteil Dagebüll-Hafen der Gemeinde Dagebüll, die in einem Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung liegt, ist in den vergangenen Jahren ein nicht unerhebliches Wachstum der touristischen Infrastruktur erfolgt.

Mit den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (VB-Plan) Nr. 8, Nr. 10, Nr. 12 und Nr. 16 wurden bereits in den Jahren 2012, 2013, 2016 und 2019 Ferienhausgebiete mit 37, 19, 30 und 26 Ferienwohnungen entwickelt. Damit sind in diesen Jahren insgesamt 112 Ferienwohnungen in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern entstanden, deren Auslastung auch in der Nebensaison als sehr gut bezeichnet werden kann.

Parallel dazu erfolgte die Weiterentwicklung touristischer Dienstleistungseinrichtungen. Mit dem VB-Plan Nr. 13 wurden in 2017 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Geschäftsgebäudes in zentraler Lage an der Nordseestraße geschaffen. Hier sind Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe angesiedelt worden.

Zu den VB-Plänen Nr. 14 und Nr. 20 sind die Aufstellungsverfahren vor kurzem abgeschlossen worden. Mit diesen Plänen wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohnmobilstellplatzes mit ca. 140 Stellplätzen, der seit 2022 in Betrieb ist, sowie weiteren Ferienhäusern geschaffen.

Mit dem Verfahren zur Aufstellung des VB-Planes Nr. 22, der sich derzeit im Verfahren befindet, sollen auf einer Fläche in zentraler Lage direkt gegenüber dem Deichtorplatz die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Fortsetzung der Ladenzeile an der Nordseestraße sowie die Errichtung von Ferienwohnungen in Geschossbauweise geschaffen werden. Damit folgt die Gemeinde der bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) sowie weiterer vorangegangener Planungen formulierten Zielsetzung, in diesem Bereich ein Ortszentrum auszubilden.

Mit den weiter steigenden Übernachtungszahlen steigt die Nachfrage nach bzw. der Bedarf an adäquaten Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sowie touristischen Freizeitangeboten. Das Bestreben, einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln, scheiterte in der Vergangenheit daran, dass auf Grund einer nicht ausreichend großen Kundenanzahl im Einzugsbereich, ein wirtschaftlicher Betrieb von potentiellen Betreibern nicht gesehen wurde.

Dies wird vor dem Hintergrund der wachsenden Übernachtungszahlen inzwischen anders beurteilt. In der Folge ist ein Vorhabenträger, der auch über die Fläche verfügt, mit dem Antrag an die Gemeinde herangetreten, die am östlichen Ortseingang des Ortsteils liegende Fläche entsprechend eines von ihm vorgelegten Konzeptes zu überplanen.

Wesentlichen Bestandteile des Planungskonzeptes sind die Errichtung eines Lebensmittelmarktes, eines Bäderkaufhauses, einer Tankstelle, weiterer Ferienhäuser sowie einer Adventure-Golfanlage. Bestandteil des Flächenkonzeptes ist auch ein Standort für ein neues Feuerwehrgerätehaus für die gemeindliche Feuerwehr.

Im Rahmen einer Betrachtung der touristischen Entwicklung innerhalb des Ortsteiles Dagebüll-Hafen hat sich die Gemeinde im Jahre 2015 mit der weiteren Entwicklung touristischer Einrichtungen und ergänzender Einrichtungen beschäftigt. Im Rahmen des Tourismuskonzeptes wurde die Fläche als mögliche Alternative für die Ansiedlung eines Campingplatzes geprüft, diskutiert und verworfen, da besser geeignete Flächen vorhandene waren. Für die vorliegende Fläche ist insofern bislang keine touristische Nutzung vorgesehen. Das Konzept ist hierzu entsprechend fortgeschrieben worden. Dies war auch vor dem Hintergrund sinnvoll, dass die seinerzeit erfolgten Flächendarstellungen zu Entwicklungsoptionen inzwischen fast vollständig in die Nutzung genommen wurden bzw. es absehbar in kurzer Zeit werden.

Da die Gemeinde die beantragte Entwicklung befürwortet, sollen mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 sowie der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren aufgestellt wird, nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des vorgelegten Konzeptes geschaffen werden.

Die Gemeinde verfolgt mit der vorliegenden Planung weiterhin die Stärkung und Qualitätsverbesserung des Tourismus im Ortsteil Dagebüll-Hafen. Weitergehende Erläuterungen zum Nutzungskonzept und den Zielen der Planung können den nachfolgenden Kapiteln dieser Kurzbegründung entnommen werden.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 (VB-Plan) der Gemeinde Dagebüll wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Gemäß § 12 BauGB wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan) aufgestellt.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht dokumentiert und zusammengefasst werden sollen. Der Umweltbericht wird Bestandteil dieser Begründung (vgl. Kapitel 13) und wird zeitgleich zur Bauleitplanung erarbeitet. Für die Bauleitplanung wesentliche Aussagen des Umweltberichtes werden in Kapitel 7 zusammengefasst.

Nach Abschluss des Verfahrens wird den vorliegenden Planungen gemäß § 10 (4) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigelegt. Diese gibt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

2.2. Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dagebüll hat in ihrer Sitzung am 09.09.2020 die Aufstellung des VB-Planes Nr. 21 beschlossen.

Um die Inhalte der beabsichtigten Planungen möglichst frühzeitig mit der Landesplanungsbehörde und dem Kreis Nordfriesland abzustimmen, ist mit Schreiben vom 30.11.2020 eine Planungsanzeige zu den beabsichtigten Planungen erfolgt. Hinsichtlich der verkehrlichen Aspekte wurde ebenfalls der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein an der Planung sehr frühzeitig beteiligt.

Auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.12.2021 gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 05.07.2023 im Rahmen einer gesonderten Veranstaltung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dagebüll hat in ihrer Sitzung am 01.02.2024 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Die Auslegung erfolgt in der Zeit vom 12.03.2024 bis einschließlich 15.04.2024. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom 08.03.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dagebüll hat die zum VB-Plan Nr. 21 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am ... abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde zum VB-Plan Nr. 21 der Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung gebilligt. Vor der Beschlussfassung zum VB-Plan Nr. 21 wurde der Durchführungsvertrag zur Planung beschlossen.

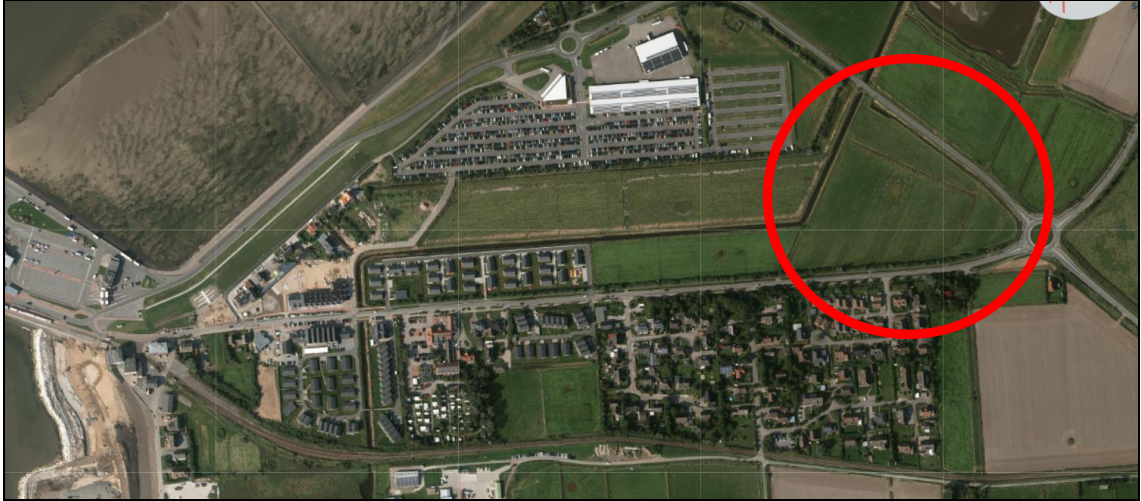
Weitere Verfahrensdaten werden im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

3.1. Lage des Plangebietes

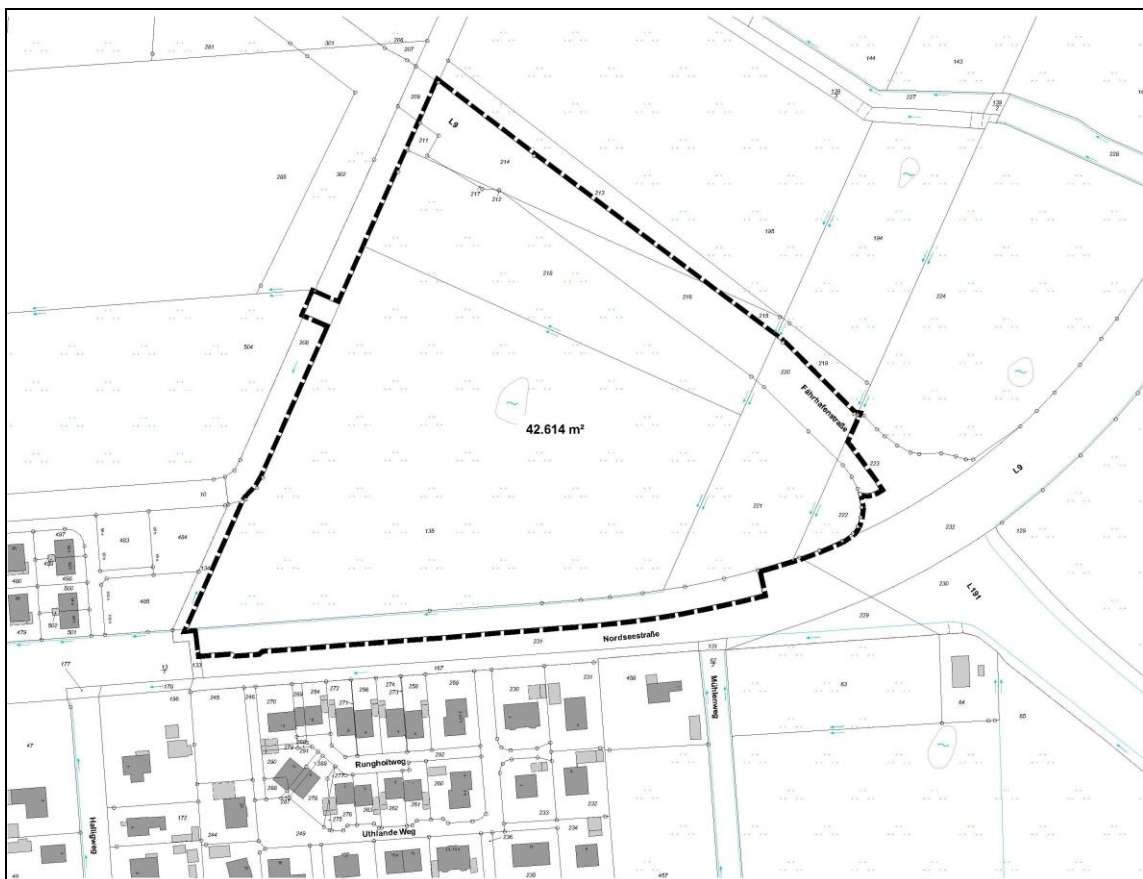
Die Gemeinde Dagebüll liegt ca. 7 km südlich der Stadt Niebüll.

Der Planbereich befindet sich im Ortsteil Dagebüll-Hafen, der stark vom Tourismus geprägt ist und mit dem Fähranleger einen wichtigen Verkehrsknoten vom Festland zu den Inseln Föhr und Amrum darstellt. Durch den Ortsteil verläuft die Eisenbahnstrecke Niebüll-Dagebüll der Norddeutschen Eisenbahngesellschaft Niebüll GmbH (Neg) zur unmittelbar am Fähranleger gelegenen Endhaltestelle Dagebüll-Mole.



Lage des Plangebietes innerhalb des Ortsteiles Dagebüll Hafen (Quelle: Digitaler Atlas Nord, Bearbeitung: GB-AfS)

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Nordseestraße, die durch den Ort zum Fährhafen führt, und westlich der Landesstraße 9 (L 9), über die der Fähranleger und der Inseelparkplatz für den überörtlichen Verkehr erschlossen werden.



Plangeltungsbereich

Der überörtliche Autoverkehr zu den Inseln wird seit etwa 2005 über eine Umgehungsstraße nördlich um den Ortskern von Dagebüll-Hafen geführt. An dieser Straße befinden sich ausgedehnte, gebührenpflichtige Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge.

Der Geltungsbereich umfasst die eigentlichen Flächen des Vorhabengrundstückes. Er umfasst darüber hinaus die von der Planung betroffenen angrenzenden Verkehrsflächen der Nordseestraße und der L 9 sowie die Fläche an der Nordseestraße, die für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses vorgesehen ist.

Die nordöstliche und östliche Grenze der Plangebiete bildet der Verlauf der L 9 sowie des Kreisverkehrs mit der L 191 und der Nordseestraße. Die südliche Grenze bildet die Nordseestraße. Im Westen grenzen die Geltungsbereiche an den Dagebüller Hauptsielzug sowie das Ferienhausgebiet an der Nordseestraße an.

Der Geltungsbereich des VB-Planes umfasst eine Fläche von ca. 4,68 ha. Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhenlage zwischen ca. 0,50 m und 1,50 m über NN.

Die Fläche des Vorhabengebietes befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit als Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut.

Innerhalb der Fläche befindet sich relativ mittig ein Kleingewässer (Tränkekuhle) sowie Grabenverläufe im nördlichen Bereich und entlang der umgebenden Straßen.

Im Süden, auf der gegenüberliegenden Seite der Nordseestraße grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Nordwesten, jenseits des Dagebüller Hauptsielzuges befindet sich der Inselparkplatz.

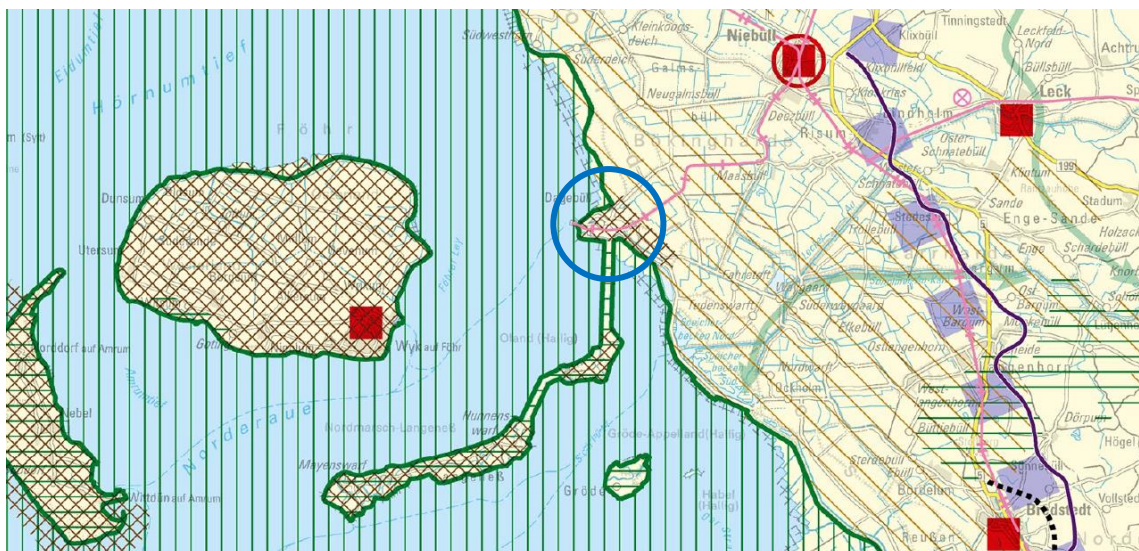
4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aussagen zu den Zielen der Raumordnung für die Gemeinde Dagebüll finden sich im Regionalplan für den Planungsraum V (REP V) aus dem Jahr 2002 (bestehend aus der kreisfreien Stadt Flensburg und den Kreisen Nordfriesland und Schleswig-Flensburg), in dem die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt wurden. Der bisher geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan ersetzt. Hierzu ist die Fortschreibung 2021 des LEP erfolgt, der im Dezember 2021 wirksam geworden ist und die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2036 vorgeben soll.

Dem LEP sind für die Gemeinde Dagebüll die nachfolgenden Aussagen zu entnehmen:

Aus landesplanerischer Sicht liegt die Gemeinde außerhalb der Ordnungsräume und hat keine zentralörtliche Funktion. Insofern ist Dagebüll als ländlicher Raum ausgewiesen, der in wirtschaftlicher Hinsicht von der Landwirtschaft geprägt ist.



Auszug aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021

Dagebüll gehört zum Nahbereich des Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Niebüll.

Gemäß LEP und REP befindet sich die Gemeinde Dagebüll, insbesondere mit dem Ortsteil Dagebüll-Hafen innerhalb eines Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung. Grundsatz und Ziel der Raumordnung ist es hier, die touristischen Planungen und Maßnahmen im Land auf einen Qualitätstourismus und saisonverlängernde Maßnahmen auszurichten sowie die Wachstumspotentiale des Tourismus zu nutzen.

In den vorangegangenen Planungen der Gemeinde wurde bereits in der Vergangenheit dargelegt, dass im Ortsteil Dagebüll-Hafen eine schwerpunktmäßige Tourismusentwicklung vor allem durch die Errichtung von Fremdenverkehrs- und Serviceeinrichtungen größeren baulichen Umfangs in der Nähe des Hafens, angestrebt wird.

Dargestellt ist die Bahnstrecke Niebüll-Dagebüll als eingleisige Strecke.

Hinsichtlich der Entwicklungen von Einzelhandelseinrichtungen ist die Gemeinde Dagebüll als nicht zentralörtlich eingestufte Gemeinde regelmäßig für die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen bis max. 800 m² Verkaufsfläche geeignet (Zentralitäts- und Kongruenzgebot). Mit der angestrebten Größe der Verkaufsflächen der geplanten Einzelhandelsvorhaben widerspricht das Planvorhaben zunächst dem Zentralitäts- und Kongruenzgebot.

Im Rahmen der zur Planungsanzeige eingegangenen Stellungnahme der Landesplanungsbehörde und den in der Folgezeit erfolgten Abstimmungen wurde von dort signalisiert, dass Ansatzpunkte für einen begründeten Ausnahmefall für die mit dem Planvorhaben verfolgten Planinhalte nur in gegenüber den ursprünglichen Planungsabsichten reduzierter Form und auf der Grundlage einer entsprechenden gutachterlichen Überprüfung der Verträglichkeit erkennbar sind.

Der Planungsumfang wurde entsprechend reduziert und eine Wirkungsanalyse erarbeitet. Zu den maßgebenden, für die Zustimmung zu der verfolgten Planung relevanten Kriterien wird in der Wirkungsanalyse (Kapitel 8, Bewertung des Planvorhabens mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung) folgendes ausgeführt. **(Hinweis: Der Zeitpunkt der Erstellung der Wirkungsanalyse und die Wirksamkeit der Fortschreibung 2021 des LEP haben sich überschritten. Insofern nimmt die Wirkungsanalyse in ihren Ausführungen noch Bezug sowohl zum LEP 2010 als auch zur Entwurfsfassung der Fortschreibung des LEP. Inhaltlich ergeben sich hierdurch keine anderen Auswirkungen und Ergebnisse. Die betroffenen Ausführungen werden im weiteren Verfahrensablauf angepasst.)**

Zentralitätsgebot

Der geplante Edeka Lebensmittelmarkt zzgl. Café mit Backwarenverkauf überschreitet mit einer Gesamtdimensionierung > 800 m² Verkaufsfläche die Grenze zur Großflächigkeit.

Die Gemeinde Dagebüll mit knapp 900 Einwohnern gehört zum Nahbereich des Unterzentrums Niebüll mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums und ist im LEP 2010 sowie im Entwurf der Fortschreibung des LEP 2010 als nicht-zentralörtliche Gemeinde eingestuft. Demgegenüber gehört die Gemeinde Dagebüll zu den Schwerpunkträumen/Schwerpunktbereichen für Tourismus und Erholung, in der eine schwerpunktmäßige Tourismusentwicklung angestrebt wird (siehe Ziffer 6.4.2 Nr. 3 Abs. 5 RPI V).

In der Entwurfsfassung zur Fortschreibung des LEP 2010 wird jedoch gemäß Kapitel 3.10 Ziffer 3 (3) eine Ausnahmeregelung zum Zentralitätsgebot getroffen: *"Ausnahmsweise dürfen großflächige Vorhaben im Sinne von Absatz 1 in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zugelassen werden, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 4 bis 6 (Beeinträchtungsverbot, Kongruenzgebot und Integrationsgebot) entsprechen und alternativ die zu prognostizierende Umsatzerwartung der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Gemeindegebiet entspricht."*

Wie in Kapitel 6.2 (der Wirkungsanalyse) dargestellt verfügt die Gemeinde Dagebüll im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren) über ein Nachfragevolumen (Kaufkraft) von rd. 2,6 Mio. Euro p.a. Berücksichtigt man darüber hinaus das einwohneräquivalente und sortimentsspezifische Nachfragevolumen vor-Ort, das aus den Übernachtungsgästen in der Gemeinde Dagebüll resultiert und in einer Größenordnung von rd. 2,4 Mio. Euro liegt, beläuft sich das nahversorgungsrelevante Nachfragevolumen in Summe auf rd. 5,0 Mio. Euro. Darüber hinaus ist das touristische Nachfragepotenzial aus dem Bereich der Tages- und Transitgäste in Höhe von rd. 4,3 Mio. Euro zu berücksichtigen, dass von außerhalb des Einzugsgebietes stammt. Das prognostizierte Brutto-Umsatzvolumen für den geplanten Edeka Lebensmittelmarkt zzgl.

Café mit Backwarenverkauf liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente bei rd. 5,1 Mio. Euro.

Für das geplante Kaufhaus Stolz liegt die sortimentsspezifische Nachfrageplattform (mittelfristige Bedarfsgüter/zentrenrelevante Sortimente) im Gemeindegebiet bei rd. 1,1 Mio. Euro p.a. (vgl. Kapitel 6.2).

Aus dem örtlichen Übernachtungsaufkommen lässt sich ein projektrelevantes Nachfragevolumen von rd. 1,0 Mio. Euro p.a. ableiten. Damit beläuft sich das zentren- bzw. projektrelevante Nachfragevolumen in Summe auf rd. 2,1 Mio. Euro. Darüber hinaus ist das touristische Nachfragepotenzial aus dem Bereich der Tages- und Transitgäste in Höhe von rd. 1,8 Mio. Euro zu berücksichtigen, dass von außerhalb des Einzugsgebietes stammt.

Vor diesem Hintergrund verfügt die Gemeinde Dagebüll, unter der Berücksichtigung des Übernachtungsaufkommen vor-Ort, über eine ausreichend hohe sortimentsspezifische Nachfrageplattform für beide Projektvorhaben und entspricht somit aus gutachterlicher Sicht der Ausnahmeregelung zum Zentralitätsgebot in der Entwurfsfassung zur Fortschreibung des LEP 2010. Zudem werden aus gutachterlicher Sicht auch die Anforderungen des Beeinträchtigungsverbotes, Kongruenzgebot und Integrationsgebot erfüllt, deren Bewertung im Anschluss erfolgt.

Beeinträchtigungsverbot

Dem Beeinträchtigungsverbot wird entsprochen. In den Kapiteln 7.2/7.3 sowie 7.5 (der Wirkungsanalyse) konnte für beide Planvorhaben mit einem Worst-Case-Ansatz abgeleitet werden, dass eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum ausgeschlossen werden können. Auch negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung, infolge der Realisierung des Edeka-Marktes, sind nicht zu erwarten.

Kongruenzgebot

Die Prognose zu den Marktanteilen/Abschöpfungsquoten im Einzugsgebiet der beiden Planvorhaben (Kapitel 7.1 und 7.4 der Wirkungsanalyse) verdeutlicht, dass diese in erster Linie der Versorgung der Bevölkerung im Gemeindegebiet von Dagebüll (= Verflechtungsbereich) sowie dem örtlichen Fremdenverkehrsaufkommen dienen. Mit einem Umsatzanteil von rd. 90 % rekrutiert der geplante Edeka-Markt das Gros seines Gesamtumsatzes aus dem Gemeindegebiet von Dagebüll (inkl. Fremdenverkehrsaufkommen). Somit liegt der prognostizierte Umsatzanteil, der von außerhalb des Gemeindegebietes (= Verflechtungsbereich) stammt, deutlich < 30 %. Der Umsatzanteil des geplanten Kaufhauses Stolz im Gemeindegebiet von Dagebüll liegt voraussichtlich bei rd. 75 %, auch hier liegt der Anteil von außen demnach < 30 %.

In der Entwurfsfassung zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (2018) wird jedoch in Kapitel 3.10 B zu 5 in den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung nur ein Einwohneräquivalent der Übernachtungsgäste und nicht der Tages- und Transitgäste bei der Ermittlung des einwohnerspezifischen Kaufkraftpotenzials zugrunde gelegt.

In diesem Kontext wird eine spezielle Berücksichtigung von Tagestouristen und Transitgästen bei der Bestimmung der Kaufkraft in den Kongruenzräumen nicht als sachgerecht angesehen, da letztlich jeder auswärtige Kunde so als "Einkaufstourist" eingeordnet werden könnte. Diese Potenziale sind nach Auffassung der Landesplanung den diffusen Streuumsätzen von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes zuzuordnen.

Unter der Berücksichtigung der Entwurfsfassung zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes dokumentiert sich für die Gemeinde Dagebüll ein Umsatzanteil von rd. 44 % für den geplanten Edeka-Markt sowie rd. 29 % für das geplante Kaufhaus Stolz im zugewiesenen Verflechtungsbereich (= Gemeindegebiet), ohne Berücksichtigung der Tages- und Transitgäste als Einwohneräquivalent. **Damit wird dem Kongruenzgebot in der Entwurfsfassung des LEP nicht entsprochen** (siehe hierzu auch die Begründung zu 5 Z in der Fortschreibung des LEP 2010, S. 111, Absatz 3: *"Von einer wesentlichen Überschreitung kann in der Regel ausgegangen werden, wenn mehr als 30 Prozent des Umsatzes eines Vorhabens aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden."*)

Aus Sicht der Gutachter liegen im konkreten Fall jedoch die Voraussetzungen für einen begründeten Ausnahmefall gemäß Kapitel 2.8 Ziffer 5 letzter Satz des LEP 2010 bzw. für eine Ausnahme von der Regel für eine wesentliche Überschreitung der Kongruenz zwischen Einzugsgebiet und raumordnerisch zugewiesenem Versorgungsbereich gemäß Kapitel 3.10 B zu 5 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP vor. Hier heißt es: "Die

Überschreitung eines Umsatzanteiles von 30 Prozent ist insbesondere in dünn besiedelten ländlichen Räumen zur Sicherung der Nahversorgung zulässig.)"

Zum einen gehört die Gemeinde Dagebüll zu den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung (siehe LEP 2010 und LEP-Entwurf 2018 sowie RPI V), zum anderen befindet sich die Gemeinde in einem dünn besiedelten und ländlich geprägten Raum ohne standortadäquate Nahversorgung.

Auch wenn das Gros der zu erwartenden Umsatzanteile beider Planvorhaben nicht aus dem Kerneinzugsgebiet, sondern durch diffuse Umsatzzuflüsse (Tages- und Transitgäste) von außerhalb des Einzugsgebietes stammen werden, so sehen die Gutachter dadurch keinen wesentlichen Kaufkraftabzug aus den Verflechtungsbereichen der benachbarten zentralen Orte.

Da es sich bei den diffusen Streuumsätzen nahezu ausschließlich um Tages- und Transitgäste aus dem gesamten Bundesgebiet handeln dürfte, die gezielt die Gemeinde Dagebüll ansteuern, um u.a. die Fährverbindungen in Richtung Föhr und Amrum zu nutzen, ist auch mit keinem spürbaren Kaufkraftabfluss aus den umliegenden Gemeinden (z.B. Niebüll oder Leck) zu rechnen. Dies gilt umso mehr, da die angrenzenden zentralen Orte selbst über ein differenziertes Einzelhandels- bzw. Nahversorgungsangebot verfügen und daher auch keine Kaufkraftabflüsse der dort ansässigen Wohnbevölkerung in Richtung Dagebüll zu erwarten ist.

Vor diesem Hintergrund wird der prognostizierte Umsatz beider Planvorhaben zum überwiegen-den Anteil aus touristischen Umsätzen in der Standortkommune generiert, daher ist eine Beeinträchtigung der angrenzenden Zentralen Orte, weder durch die Ansiedlung des Edeka-Marktes noch durch die Realisierung des Kaufhauses Stolz, nicht zu erwarten. In Summe beläuft sich die zentren- und nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenausstattung des Projektvorhabens auf rd. 2.000 m² Verkaufsfläche. Dem Kongruenzgebot wird demnach entsprochen.

Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

Der Projektstandort befindet sich am östlichen Rand des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Ortsteiles Dagebüll-Hafen. Dabei sehen die Planungen auch eine räumlich-funktionale Verknüpfung des Standortbereiches mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen/touristischen Einrichtungen vor, wie z.B. durch eine geplante Fußgängerbrücke über den Sielzug (künstlicher Wasserlauf) sowie die Integration in das vorhandene Netz aus Fuß- und Fahrradwegen (siehe dazu auch Kapitel 4). Perspektivisch und bei Umsetzung der angedachten Entwicklungen im Bereich Wohnbebauung und Tourismusinfrastruktur wird das Projektareal als städtebaulich integriert zu bewerten sein, zumal der Standortbereich auch über eine fußläufige ÖPNV-Anbindung verfügt. **Vor diesem Hintergrund steht die geplante Ansiedlung des Edeka Lebensmittelmarktes im Einklang mit dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot des LEP 2010.**

Städtebauliches Integrationsgebot

In diesem Zusammenhang ist zunächst darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem geplanten Kaufhaus Stolz mit einer Größendimensionierung < 800 m² Verkaufsfläche sowie einer Mietfläche < 1.200 m² (rd. 1.991 m²) grundsätzlich um keinen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO handelt. Auch wenn der Anbieter als eigenständige funktionale Einheit fungiert und über einen eigenen Ein- und Ausgangsbereich, gesonderte Anlieferung sowie Personal- und WC-Räumen verfügt, kommt im konkreten Fall der **Agglomerationseffekt** des Gesamtvorhabens zum Tragen. Da der Standortbereich in Verbindung mit dem geplanten Edeka-Markt von potenziellen Konsumenten als räumlich-funktionale Einheit wahrgenommen wird, ist die einzelhandelsrelevante Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.000 m² als entscheidendes Kriterium heranzuziehen. Damit fällt auch das geplante Kaufhaus Stolz unter die Großflächigkeit.

Da sich der Planstandort nicht im faktischen Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Dagebüll befindet, steht die geplante Ansiedlung des Kaufhauses Stolz mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zunächst nicht im Einklang mit dem städtebaulichen Integrationsgebot des LEP 2010. Ausnahmsweise sind derartige Ansiedlungen im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet jedoch zulässig, soweit in den städtebaulich integrierten Lagen (faktischer Zentraler Versorgungsbereich) keine Flächen zur Verfügung stehen, um das Planvorhaben zu realisieren.

Wie bereits im Kapitel 5.1 (der Wirkungsanalyse) dargestellt, verfügt die Gemeinde Dagebüll in ihrem Ortszentrum (faktischen Zentralen Versorgungsbereich) über keine alternativen Flächenpotenziale, die über eine ausreichende Größendimensionierung verfügen, um das geplante Kaufhaus Stolz bzw. das Gesamtvorhaben zu realisieren. Darüber hinaus ermöglicht

der kontinuierliche Anstieg der Übernachtungszahlen bzw. dem Fremdenverkehrsaufkommen in der Gemeinde eine weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklung, gerade im Bereich der touristisch ausgerichteten Angebotsstrukturen. Zudem wurde bereits dargelegt, dass die geplanten Ansiedlungen zu keiner Beeinträchtigung oder Funktionsverlust der Zentralen Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet Dagebüll sowie im Untersuchungsraum führen werden.

Damit steht die geplante Ansiedlung des Kaufhauses Stolz aus gutachterlicher Sicht und unter der Berücksichtigung der Ausnahmeregelung, im Einklang mit dem städtebaulichen Integrationsgebot des LEP 2010.

Dementsprechend wird in der Wirkungsanalyse zusammenfassend folgendes dargestellt.

„In Summe stehen die avisierten Einzelhandelsplanungen somit aus Sicht der BBE Handelsberatung im Einklang mit den Zielen des derzeit rechtsgültigen Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 sowie dem Regionalplan V. Dabei muss z.T. zwar auf die vorhandenen Ausnahmeregelungen verwiesen werden, jedoch stellt der Standort Dagebüll als ausgewiesener Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung und den damit verbundenen hohen Fremdenverkehrsaufkommen einen Sonderfall dar.“

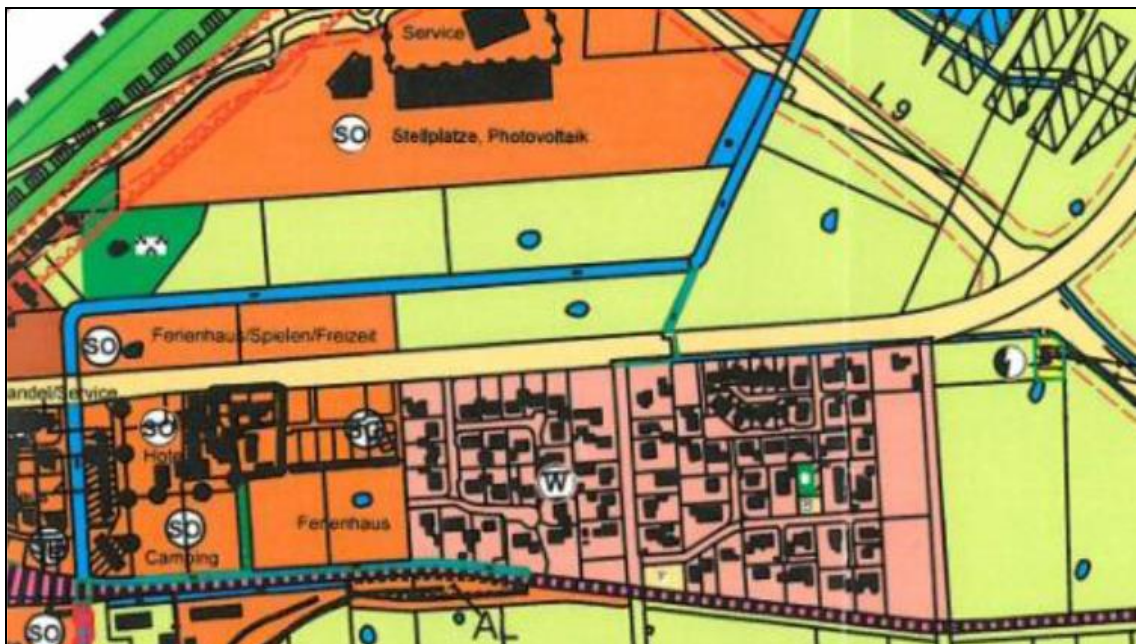
Im Hinblick auf die derzeit nicht rechtskräftige Entwurfsfassung der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2010, werden aller Voraussicht nach auch alle Ziele eingehalten, lediglich die Kompatibilität mit dem Integrationsgebot ist für den zentrenrelevanten Anbieter Kaufhaus Stolz, aufgrund des zu unterstellenden Agglomerationseffektes, in Frage zu stellen.

Darüber hinaus liegen im konkreten Fall die Voraussetzungen für einen begründeten Ausnahmefall gemäß Kapitel 2.8 Ziffer 5 letzter Satz des LEP 2010 bzw. für eine Ausnahme von der Regel für eine wesentliche Überschreitung der Kongruenz zwischen Einzugsgebiet und raumordnerisch zugewiesenem Versorgungsbereich gemäß Kapitel 3.10 B zu 5 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP vor.“

Auf der Grundlage der Ergebnisse der erfolgten Auswirkungsanalyse hat die Landesplanungsbehörde zuletzt mit Schreiben / Mail vom 07.09.2021 auf der Basis ihres Votums vom 13.08.2021 und der vorliegenden Auswirkungsanalyse die Zustimmung der Landesplanung zu den aktuellen Planinhalten der vorliegenden Planung im weiteren Verfahren in Aussicht gestellt.

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dagebüll, dessen Aufstellungsverfahren in 2015 abgeschlossen wurde, stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.



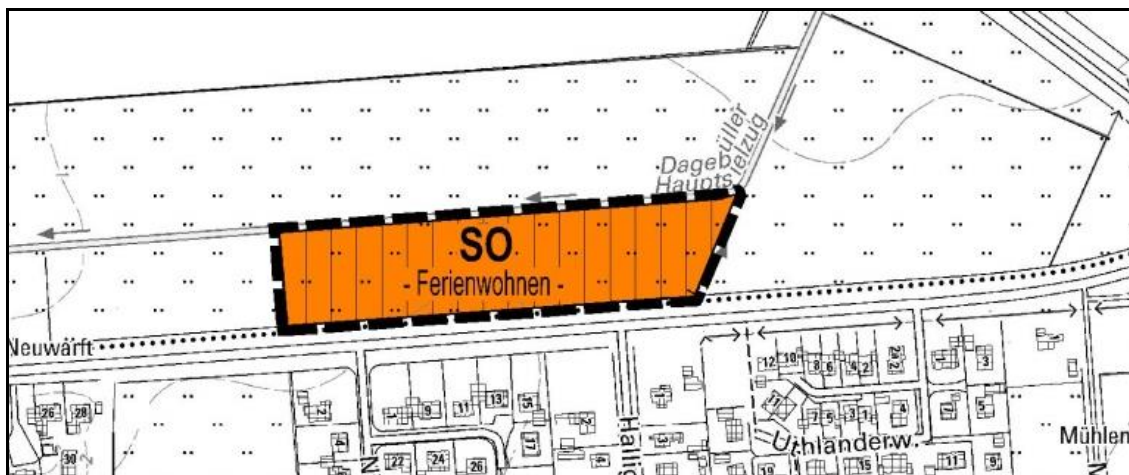
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Dagebüll (2015)

Die Flächen westlich des Planbereiches wurden mit der 2. und 3. Änderung des F-Planes überplant. Anstelle der im Ursprungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft setzt sich dort nunmehr die Darstellung von touristisch geprägten Sondergebieten fort.

Die 2. Änderung des F-Planes stellt dort Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ dar. Die Darstellungen des südlich angrenzenden Gebietes haben die Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ erhalten.



2. Änderung F-Planes



3. Änderung des F-Planes

Die südlich an den Planbereich angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Die Verläufe der L 9 und der Nordseestraße sind als örtliche bzw. überörtlichen Hauptverkehrsstraßen ausgewiesen. Zur Landesstraße ist die 20,0 m tiefe Anbauverbotszone nachrichtlich übernommen worden.

4.3. Landschaftsplan

Der bereits 1999 festgestellte Landschaftsplan der Gemeinde Dagebüll wurde bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.



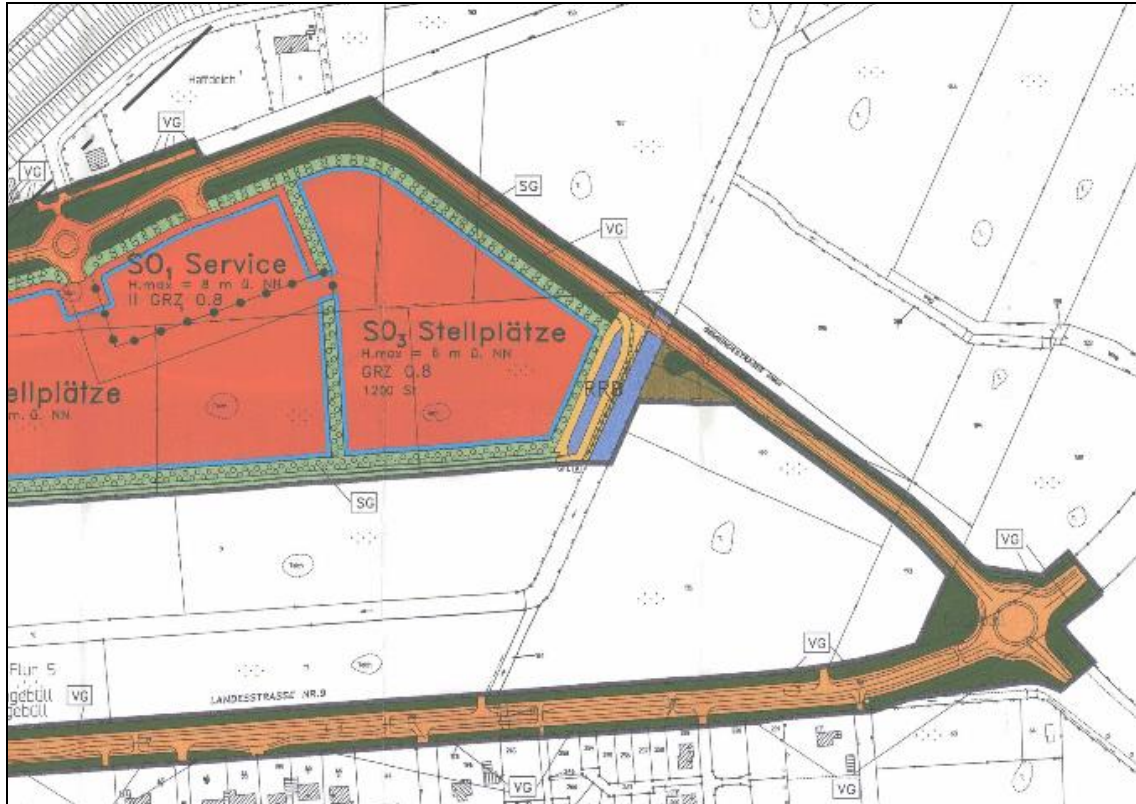
Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Dagebüll (1999)

Der zu überplanende Bereich wurde dort als Fläche für die Landwirtschaft ohne weitere besondere Kennzeichnungen dargestellt.

Der Landschaftsplan weist jedoch auf eine positive Gestaltung des Ortseingangsbereiches hin, was im Zuge der vorliegenden Planungen beachtet werden soll.

4.4. Bebauungsplanung

Bebauungspläne für das Vorhabengebiet selbst existieren nicht. Allerdings sind mit dem B-Plan Nr. 3 „Inselparkplatz“ die angrenzenden Verkehrsflächen überplant worden. Der nun vorliegende VB-Plan Nr. 21 wird diese Festsetzungen soweit notwendig ersetzen.



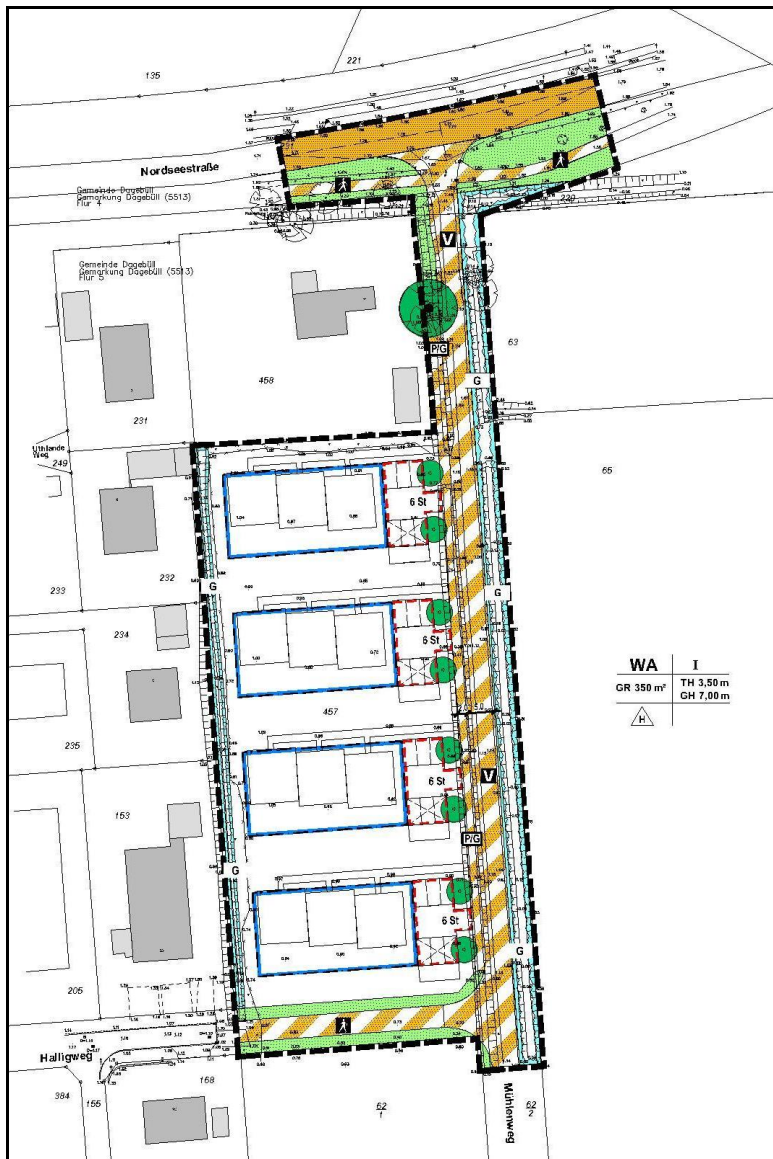
Auszug B-Plan Nr. 3 „Inselparkplatz“

Westlich des Plangebietes ist der VB-Plan Nr. 16 aufgestellt worden, der die Entwicklung eines Ferienhausgebietes zum Ziel hatte.



VB-Plan Nr. 16 (Auszug)

Südlich an das Plangebiet angrenzend hat der B-Plan Nr. 19 Rechtskraft, mit dem eine wohnbauliche Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet wurde.



B-Plan Nr. 19 (Auszug)

4.5. Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung - Edeka Markt und Kaufhaus Stolz

Für das konkrete Planungskonzept wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg eine Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Edeka Lebensmittelmarktes sowie Kaufhaus Stolz in der Gemeinde Dagebüll erarbeitet, um die Auswirkungen der geplanten Ansiedlungsvorhaben auf die Einzelhandelsstrukturen in Dagebüll sowie im Umland beurteilen zu können.

Der Zeitpunkt der Erstellung der Auswirkungsanalyse und die Wirksamkeit der Fortschreibung 2021 des LEP haben sich überschneiden. Insofern nimmt die Auswirkungsanalyse in ihren Ausführungen noch Bezug sowohl zum LEP 2010 als auch zur Entwurfsfassung der Fortschreibung des LEP. Inhaltlich ergeben sich hierdurch keine anderen Auswirkungen und Ergebnisse. Die betroffenen Ausführungen werden im weiteren Verfahrensablauf angepasst.

Zur Aufgabenstellung und den Zielsetzungen der Untersuchung wird folgendes ausgeführt:

„Die KG Projektgesellschaft Brook-Höfe GmbH & Co beabsichtigt die Realisierung eines Edeka Lebensmittelvollsortiments zzgl. Café mit Backwarenverkauf sowie eines Bäckerkaufhauses (Kaufhaus Stolz) in der Gemeinde Dagebüll.

Die Gemeinde Dagebüll mit knapp 900 Einwohnern befindet sich im Landkreis Nordfriesland und ist im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 sowie im Regionalplan für den Planungsraum V als Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Demnach haben sich die Übernachtungszahlen in der Gemeinde zwischen den Jahren 2007 bis 2019 mehr als verdreifacht (rd. 235.500 Übernachtungen inkl. Camping) und die Gemeinde verfügt mit dem Fähranleger im Ortsteil Dagebüll-Hafen über einen wichtigen touristischen Verkehrsknoten in Richtung der nordfriesischen Inseln Föhr und Amrum.

Im Zusammenhang mit der wachsenden Zahl der Übernachtungsgäste/Tagestouristen sowie dem Tourismusboom im Bundesland Schleswig-Holstein, steht die Gemeinde vor der Herausforderung ihre touristische Infrastruktur weiter zu entwickeln. Dabei zeigt sich im Hinblick auf die vorhandene einzelhändlerische Angebotsausstattung, insbesondere im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels, ein spürbares Entwicklungspotenzial. Aktuell verfügt die Gemeinde Dagebüll mit einem kleinen Lebensmittelladen ("De Molen Koopmann") sowie einer Bäckerei/Café über eine überschaubare Angebotskompetenz im Lebensmittelsegment, die angesichts der z.T. rasant wachsenden Übernachtungsgäste mittel- bis langfristig als nicht standortadäquat zu bewerten ist. Dies trifft auch auf die zielgruppenorientierte Ausstattung mit Einzelhandelsangeboten für den Tourismus zu.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die KG Projektgesellschaft Brook-Höfe GmbH & Co die Realisierung eines Edeka Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² zzgl. Café mit Backwarenverkauf mit rd. 120 m² Mietfläche. Zudem ist die Realisierung eines Bäderkaufhauses (Kaufhaus Stolz) mit maximal rd. 799 m² Verkaufsfläche geplant. Der Planstandort befindet sich im Ortsteil Dagebüll-Hafen nördlich der Nordseestraße an einem Kreisverkehr und westlich der Landstraße 9 (L 9), über die der Fähranleger und der Inseiparkplatz für den MIV erschlossen werden. Das Plangebiet wird derzeit als Grünfläche landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut.

Wesentliche Bestandteile des Planungskonzeptes sind - neben dem geplanten Edeka Lebensmittelvoll-sortimenter sowie dem Bäderkaufhaus - Ferienhäuser, eine Tankstelle sowie eine Adventure-Golfanlage. Zudem sollen am Standort drei Einheiten für Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe (Gastronomie, Fahrradverleih, Fitness) mit je rd. 150 m² Mietfläche entstehen. Bestandteil des Flächenkonzeptes ist auch ein Standort für ein neues Feuerwehrgerätehaus.

Aufgrund der anvisierten Größendimensionierung des Edeka Lebensmittelvollsortimenters, der eine Verkaufsflächengröße von 1.200 m² anstrebt, sowie dem arrondierenden Kaufhaus Stolz, wird das Gesamtvorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit, die bei > 800 m² Verkaufsfläche liegt, überschreiten (Agglomerationseffekt). Vor dem Hintergrund der Großflächigkeit der geplanten Einzelhandelsansiedlungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, sollen im Rahmen dieser Auswirkungsanalyse die möglichen ökonomischen sowie städtebaulichen Auswirkungen des Projektvorhabens auf die projektrelevanten Einzelhandelsstrukturen bzw. zentralen Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet von Dagebüll und angrenzenden Kommunen untersucht werden.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse für das Projektvorhaben vor.“

In der Zusammenfassung und dem Fazit der Auswirkungsanalyse wird folgendes ausgeführt.

„Die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung hat die städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen der geplanten Ansiedlung eines Edeka Lebensmittelvollsortimenters zzgl. Café mit Backwarenverkauf in einer Größendimensionierung von rd. 1.200 Verkaufsfläche sowie dem Kaufhaus Stolz mit rd. 799 m² Verkaufsfläche im staatlich anerkannte Erholungsort Dagebüll (knapp 900 Einwohner) geprüft. Im Ergebnis konnte aufgezeigt werden, dass die geplanten Einzelhandelsansiedlungen, vor dem Hintergrund der vorhandenen Nachfrageplattform, zwar als durchaus ambitioniert zu bewerten sind, jedoch auch aus planungsrechtlicher Sicht vertretbar.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplanten Ansiedlungen eines Edeka-Marktes sowie Kaufhaus Stolz in der Gemeinde Dagebüll (Ortsteil Dagebüll-Hafen) keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahe Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO im Untersuchungsraum zu erwarten sind.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

■ Die KG Projektgesellschaft Brook-Höfe GmbH & Co, Hamburg, plant in Kooperation mit der Gemeinde Dagebüll die Realisierung des neuen Ortseinganges von Dagebüll. Bestandteil des Planungskonzeptes ist u.a. die Realisierung eines Edeka Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.200 m² zzgl. Café mit Backwarenverkauf mit rd. 120 m² Mietfläche. Zudem ist die Ansiedlung eines Bäderkaufhauses (Kaufhaus Stolz) mit rd. 799 m² Verkaufsfläche geplant. Der Planstandort befindet sich im Ortsteil Dagebüll-Hafen nördlich der Nordseestraße an einem Kreisverkehr und westlich der Landstraße L 9, über die der Fähranleger und der Inseiparkplatz für den MIV erschlossen werden. Das Plangebiet wird derzeit als Grünfläche landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut.

Wesentliche Bestandteile des Planungskonzeptes sind - neben dem geplanten Edeka Lebensmittelvollsortimenter sowie dem Bäderkaufhaus – 10 Ferienhäuser, eine Tankstelle sowie eine Adventure-Golfanlage. Zudem sollen am Standort drei Einheiten für Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe (Gastronomie, Fahrradverleih, Fitness) mit je rd. 150 m² Mietfläche entstehen. Bestandteil des Flächenkonzeptes ist auch ein Standort für ein neues Feuerwehrgerätehaus.

■ Von Seiten der Betreiber des Edeka-Marktes wird eine Verkaufsflächendimensionierung von rd. 1.200 m² angestrebt, um ein entsprechendes Lebensmittelvollsortiment marktgerecht am Standort abbilden zu können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der geplante Lebensmittelmarkt ein Gros seiner Umsatzleistung aus dem Fremdenverkehrsaufkommen in der Gemeinde Dagebüll generieren wird und hierbei in erster Linie in den Sommermonaten. Vor diesem Hintergrund werden die Besucherzahlen des Lebensmittelmarktes insbesondere in den Monaten Mai bis September besonders hoch ausfallen und in den Wintermonaten spürbar absinken. Daher ist auch eine entsprechende Mindestgröße der Verkaufsfläche notwendig, um in den Hochfrequenzzeiten des Fremdenverkehrs einen marktgerechten Einkauf zu ermöglichen und einer standortseitigen Überlastung entgegen zu wirken. Zur 'Abrundung' des Angebotes ist darüber hinaus die Arrondierung eines Café mit Backwarenverkauf mit Sitzgelegenheiten im Innen- und Außenbereich geplant.

■ Das geplante Kaufhaus Stolz mit rd. 799 m² Verkaufsfläche bevorzugt für seine Filialen Standorte in touristisch orientierten Gebieten an der Nord- und Ostseeküste. Die Größe der bislang 33 Filialen variiert zwischen rd. 400 bis rd. 3.000 m² Verkaufsfläche und passt sich den jeweiligen Standort- und Baubedingungen an. Die Sortimentsstruktur ist zielgruppenspezifisch auf den touristischen Bedarf ausgerichtet und bewegt sich im niedrigen- bis mittelpreisigen Niveau. Alle Sortimente im Angebot des Kaufhauses sind als zentren- bzw. nahversorgungsrelevant einzustufen.

■ Die Gemeinde Dagebüll mit knapp 900 Einwohnern befindet sich im Landkreis Nordfriesland (Bundesland Schleswig-Holstein) und verfügt lt. Regionalplan für den Planungsraum V über keine zentralörtliche Funktion. Bei dem nächstgelegenen zentralen Ort handelt es sich um die rd. 12 km nordöstlich lokalisierte Stadt Niebüll (Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion).

Durch seine unmittelbare Lage am Nationalpark Wattenmeer sowie als Fährhafen und Ausgangspunkt zu den nordfriesischen Inseln Föhr und Amrum profitiert die Gemeinde Dagebüll als staatlich anerkannter Erholungsort von dem innerdeutschen Tourismusboom der letzten Jahre. Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde im Regionalplan für den Planungsraum V als Schwerpunkttraum / Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung ausgewiesen, in der eine schwerpunktmäßige Tourismusentwicklung, insbesondere die Errichtung von Fremdenverkehrs- und Serviceeinrichtungen größeren baulichen Umfangs, angestrebt werden.

Mit Blick auf die Übernachtungszahlen in der Gemeinde Dagebüll zeigt sich, dass sich die Anzahl der Übernachtungen (Beherbergungsstätten > 10 Betten) seit dem Jahr 2010 mehr als verdreifacht haben und im Jahr 2019 bei knapp 156.000 Übernachtungen lag. Somit unterstreichen die Zahlen eindrucksvoll die rasant wachsende Bedeutung des Erholungsortes als beliebte Urlaubsdestination.

Neben den Übernachtungsgästen im gewerblich geprägten Sektor, weist Dagebüll auch eine hohe Anzahl an privat vermieteten Ferienhäusern bzw. Beherbergungsstätten < 10 Betten auf. So wurde im vergangenen Jahr erst eine Ferienhaussiedlung mit 110 Ferienhäusern entlang der Nordseestraße realisiert. Nach Angaben des größten Betreibers von Ferienhäusern in der Gemeinde Dagebüll (NOVASOL) lag die Zahl der Übernachtungen im Bereich der Ferienhäuser im Jahr 2019 bei rd. 64.000.

Darüber hinaus ist neben dem Campingtourismus (rd. 80.000 Übernachtungen in 2019) sowie den Tagesgästen (rd. 300.000) auch auf die rd. 1,6 Mio. Passagiere der Wyker Dampfschiffs-Reederei (WDR) hinzuweisen, die als Transitgäste zu den Inseln Föhr und Amrum ein nicht unerhebliches touristisches Potenzial für die Gemeinde Dagebüll darstellen.

■ Der **Standortbereich** befindet sich nördlich der Nordseestraße, die durch den Ort zum Fährhafen führt und westlich der Landstraße 9 (L 9), über die der Fähranleger und der Inselparkplatz für den überörtlichen Verkehr erschlossen werden. Der nordwestlich lokalisierte kostenpflichtige Inselparkplatz verfügt derzeit über rd. 2.500 Pkw-Stellplatzkapazitäten. Hier können die Besucher der Inseln Föhr und Amrum bei Bedarf ihren Pkw abstellen und über eine gesonderte Buslinie zum Fährhafen pendeln. Vor dem Hintergrund des stark wachsenden Fremdenverkehrsaufkommens in der Gemeinde wird derzeit südlich des Inselparkplatzes eine Stellfläche für Camping- und Wohnwagen (rd. 140) gebaut. Im unmittelbaren Anschluss daran (westlich) ist perspektivisch die Errichtung eines Campingplatzes beabsichtigt. Dabei ist auch eine Wegführung für Fußgänger zum Projektareal angedacht. Südlich der im Bau befindlichen

Camping- und Wohnwagenstellplätze ist kürzlich eine Ferienhaussiedlung mit 110 Ferienhäusern entstanden.

In südlicher Richtung, vis-à-vis der Nordseestraße, grenzt das Projektareal an eine Wohnsiedlung mit punktueller Ferienhausbebauung. Der daran östlich angrenzende landwirtschaftlich genutzte Bereich soll nach Auskunft der Gemeindeverwaltung zukünftig für die Wohnbauentwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Aus gutachterlicher Sicht ist der Standortbereich derzeit als städtebaulich teintegriert zu bewerten, wobei er einen spürbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Dagebüll aufweist. Perspektivisch und bei Umsetzung der angedachten Entwicklungen im Bereich Wohnbebauung und Tourismusinfrastruktur wird das Projektareal als städtebaulich integriert zu bewerten sein, zumal im Ortszentrum (faktischen zentralen Versorgungsbereich) der Gemeinde keine alternativen Potenzialflächen für die Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Verfügung stehen.

Der Planstandort verfügt über eine fußläufige ÖPNV-Anbindung und ermöglicht zudem eine reibungslose straßenverkehrliche Anbindung in alle Ortsteile der Gemeinde. Aus Sicht der Gutachter kann der Planstandort eine zentrale Bedeutung für die wohnortnahe Grundversorgung im gesamten Gemeindegebiet sowie dem Fremdenverkehrsaufkommen in Dagebüll übernehmen und verfügt in seinem fußläufigen Nahbereich (1.000 m Gehdistanz) über eine Mantelbevölkerung von knapp 190 Personen.

Alternative Standortpotenziale die zur Ansiedlung der Projektvorhaben geeignet sind und die aus städtebaulicher Sicht eine integrierte Lage aufweisen, existieren derzeit nicht bzw. sind planungsrechtlich derzeit nicht umsetzbar (Küstenschutz). Somit stellt das Projektareal derzeit den einzigen geeigneten Standort für die Realisierung des Gesamtvorhabens dar.

■ Die geplanten Einzelhandelsansiedlungen sind in erster Linie auf die Nahversorgung sowie den touristischen Nachfragebedarf der Einwohner und Touristen in der Gemeinde Dagebüll ausgerichtet. Die derzeitige Ausstattung des Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung mit Gütern des periodischen Bedarfs fokussiert sich auf zwei kleine Lebensmittelanbieter im Ortszentrum (faktischen Zentralen Versorgungsbereich) und kann nur unzureichend die Nachfrage der Einwohner und Touristen abdecken. Insbesondere in der Hauptsaison ist eine qualitative Versorgung der Bevölkerung und der Touristen nicht möglich, da überproportional mehr Kunden die Touristendestination aufsuchen.

■ Die BBE-Gutachter gehen davon aus, dass der geplante Edeka-Markt mit einer unterdurchschnittlich großen Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² unter Berücksichtigung der Standortqualität, der Wettbewerbssituation sowie des im kompakten Einzugsgebiet vorhandenen Bevölkerungspotenzials eine im Filialnetz leicht unterdurchschnittliche Flächenleistung von rd. 4.400 Euro je m² Verkaufsfläche erzielt (Worst-Case-Ansatz). Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen hiervon rd. 4,8 Mio. Euro und auf Nonfood-Sortimente rd. 0,4 Mio. Euro.

Die Flächenproduktivität spiegelt zwar zum einen die 'überschaubare' Nachfrageplattform im kompakten Einzugsgebiet (Zone I Gemeinde Dagebüll, Zone II Gemeinde Galmsbüll) des geplanten Lebensmittelmarktes wieder, dokumentiert zum anderen jedoch auch, dass eine Verkaufsflächendimensionierung von 1.200 m² als noch standortadäquat zu bewerten ist. Diese gutachterliche Einschätzung dokumentiert sich in der Kaufkraftbindungsquote im Kerneinzugsgebiet (Gemeinde Dagebüll) von rd. 47 %, die zwar als durchaus ambitioniert zu bewerten ist, jedoch angesichts der fehlenden Wettbewerbsstrukturen im Gemeindegebiet - mit Ausnahme der kleinflächigen Anbieter - sowie der stetig wachsenden touristischen Nachfrageplattform, als machbar einzustufen ist. In diesem Kontext ist jedoch auch darauf hinzuweisen, dass ein größer dimensionierter Lebensmittelmarkt wirtschaftlich 'an seine Grenzen' stoßen dürfte und für den Standort Dagebüll als nicht standortadäquat zu bewerten wäre.

■ In der Entwurfsfassung zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (2018) wird jedoch in Kapitel 3.10 B zu 5 in den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung nur ein Einwohneräquivalent der Übernachtungsgäste und nicht der Tages- und Transitgäste bei der Ermittlung des einwohnerspezifischen Kaufkraftpotenzials zugrunde gelegt.

In diesem Kontext wird eine spezielle Berücksichtigung von Tagestouristen und Transitgästen bei der Bestimmung der Kaufkraft in den Kongruenzräumen nicht als sachgerecht angesehen, da letztlich jeder auswärtige Kunde so als "Einkaufstourist" eingeordnet werden könnte. Diese Potenziale sind nach Auffassung der Landesplanung den diffusen Streuumsätzen von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes zuzuordnen.

Unter der Berücksichtigung der Entwurfsfassung zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes dokumentiert sich für die Gemeinde Dagebüll ein Umsatzanteil von rd. 44 % für den geplanten Edeka-Markt im zugewiesenen Verflechtungsbereich (= Gemeindegebiet), ohne Berücksichtigung der Tages- und Transitgäste als Einwohneräquivalent. Die daraus resultierende Kaufkraftbindungsquote von rd. 43 % im Kerneinzugsgebiet (Gemeinde Dagebüll) dokumentiert nach wie vor, dass es sich bei dem geplanten Edeka-Markt um ein ambitioniertes Planvorhaben handelt, unabhängig davon, ob das Einwohneräquivalent aus dem Bereich der Tages- und Transitgäste der Gemeinde Dagebüll zugeordnet wird oder den diffusen Umsatzzuflüssen von außerhalb des Einzugsgebietes.

■ Für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte Zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.

■ Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Ansiedlung eines Edeka Lebensmittelvollsortimenters mit 1.200 m² Verkaufsfläche zzgl. Café mit Backwarenverkauf keine negativen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnah Versorgung im Untersuchungsraum gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Aus der durchgeführten Modellrechnung lassen sich zwar wettbewerbliche, aber keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen ableiten. Es wird deutlich, dass der prognostizierte Planumsatz des Vorhabens einerseits aus der Umverteilung bestehender Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum, andererseits durch die stärkere Erschließung/Bindung bislang nicht vor Ort gebundener Marktpotenziale im perspektivischen Einzugsgebiet, insbesondere dem Tourismusaufkommen in der Gemeinde Dagebüll, resultiert.

Der geplante Edeka Lebensmittelvollsortimenter wird in seiner räumlichen Ausstrahlungskraft auf dem Festland deutlich durch die vorhandenen Lebensmittelmärkte (u.a. Edeka) in der Stadt Niebüll beschränkt. Eine gravierende Änderung der Konsumgewohnheiten der Niebüller Bevölkerung sowie der Bevölkerung im regionalplanerisch zugewiesenen Nahbereich, infolge der Realisierung eines Edeka-Marktes in Dagebüll, kann aufgrund des system- und betreibergleichen Anbieters sowie der gut aufgestellten und differenzierten Anbieterstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel im Stadtgebiet von Niebüll ausgeschlossen werden.

Auf den deutlich vom Festland abgesetzten Inseln Föhr und Amrum besteht jeweils ein flächendeckendes sowie standortadäquates Angebot mit Lebensmittelmärkten. Zudem ist zu unterstellen, dass die dort vorhandenen nahversorgungsrelevanten Anbieter, aufgrund ihrer Insellage sowie dem Tourismusaufkommen, sehr leistungsstarke Umsatzanteile erwirtschaften und damit sehr stabil am Markt agieren. Deutlich spürbare Auswirkungen auf den dort verorteten Lebensmitteleinzelhandel sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

■ Die BBE-Gutachter gehen davon aus, dass das geplante **Kaufhaus Stolz** mit einer unterdurchschnittlich großen Verkaufsfläche von rd. 799 m² unter Berücksichtigung der Standortqualität, der Wettbewerbssituation sowie des im kompakten Einzugsgebiet vorhandenen Bevölkerungspotenzials eine durchschnittliche Flächenleistung von rd. 3.400 Euro je m² Verkaufsfläche erzielt, was einem Worst-Case-Szenario entspricht. Damit liegt die Brutto-Umsatzleistung des geplanten Kaufhauses in einer Größenordnung von rd. 2,7 Mio. Euro p.a.

Die Gutachter gehen davon aus, dass das geplante Kaufhaus Stolz rd. 51 % von dem in den projektrelevanten Sortimenten verfügbaren Kaufkraftpotenzial im Kerneinzugsgebiet (Gemeinde Dagebüll) binden kann. Im erweiterten Einzugsgebiet (Gemeinde Galmsbüll) wird die prozentuale Kaufkraftbindung des Planvorhabens mit rd. 44 % aller Voraussicht nach ähnlich intensiv ausfallen, da das geplante Kaufhaus zum einen eine differenzierte/breite Sortimentsstruktur aufweist und zum anderen bislang im näheren und weiteren Standortumfeld nicht präsent ist. Somit kann das Planvorhaben auch potenzielle Kunden von außerhalb der Gemeinde Dagebüll stärker ansprechen.

Bei der Prognose zu den Umsatz- und Marktanteilen ohne die Berücksichtigung der Tages- und Transitgäste als Einwohneräquivalent in Zone I (Gemeinde Dagebüll), liegt der Umsatzanteil des geplanten Kaufhauses Stolz aller Voraussicht nach bei rd. 29 %, die Kaufkraftbindungsquote im Kerneinzugsgebiet bei rd. 38 %.

Insgesamt dokumentieren die hohen Marktanteile die begrenzte Nachfrageplattform in beiden Einzugsgebietszonen und unterstreichen somit, dass es sich bei dem Planvorhaben nicht um einen 'Selbstläufer' handelt, sondern durchaus um eine ambitionierte Planung. Dabei ist jedoch von gutachterlicher Seite auch darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Prognose um einen Worst-Case-Betrachtung handelt und die Umsatzleistung des geplanten Kaufhauses in der Realität spürbar geringer ausfallen dürfte, mit entsprechend niedrigeren

Abschöpfungsleistungen. Vor diesem Hintergrund kann zwar von einem ehrgeizigen, aber auch umsetzbaren Planvorhaben gesprochen werden.

Aufgrund der z.T. sehr geringen sortimentsspezifischen Umsatzleistungen des Kaufhauses Stolzes sowie der Vielzahl an relevanten Wettbewerbsstandorten mit Sortimentsüberschneidungen zum Planvorhaben im Untersuchungsraum, ist eine standortspezifische Ausweisung von Umverteilungseffekten in einem messbaren Rahmen nicht möglich und wird im Folgenden unter qualitativen Gesichtspunkten vorgenommen.

■ Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es eine Vielzahl von Anbietern mit einer vergleichbaren Sortimentsausrichtung wie das geplante Kaufhaus Stolz. Sowohl in der Stadt Niebüll, aber insbesondere auf den Inseln Föhr (Wyk auf Föhr) und Amrum (Wittdün) befinden sich zahlreiche Anbieter, die Sortimentsüberschneidungen zum geplanten Kaufhaus aufweisen. Dabei ist die Sortimentstiefe- und breite der überwiegend auf den Tourismus ausgerichteten Angebote in den Fachgeschäften deutlich ausgeprägter und differenzierter.

Insbesondere die projektrelevanten Anbieter auf den Inseln Föhr und Amrum sind stärker auf gehobene Käuferschichten ausgerichtet, während das Kaufhaus Stolz überwiegend durch eine preisorientierte bzw. konsumige Angebotsausrichtung zu charakterisieren ist.

Wie bereits im Kapitel 5 (Wettbewerbsstrukturen) aufgezeigt, verfügen sowohl die Innenstädte/Ortszentren von Niebüll, Wyk auf Föhr oder Wittdün auf Amrum über eine breites und differenziertes Einzelhandelsangebot mit zentrenrelevanten Sortimenten, die zugleich im niedrig-, mittel- und hochpreisigen Angebotssegment agieren. Daher gibt es aus gutachterlicher Sicht keinen schlüssigen Grund, warum die Bewohner/Übernachtungs- und Tagesgäste dieser Orte zukünftig dieses Angebot im verstärkten Maße nicht mehr vor-Ort nachfragen sollten und stattdessen am Neustandort in Dagebüll einzukaufen, was u.a. mit einem erheblichen Distanzaufwand verbunden wäre.

Wie aus den Abschöpfungsquoten/Marktanteilen deutlich wurde, rekrutiert das geplante Kaufhaus Stolz voraussichtlich seine Umsatzleistung in erster Linie aus der Wohnbevölkerung im kompakten Einzugsgebiet sowie dem Fremdenverkehrsaufkommen vor-Ort. Daher resultieren die möglichen Umsatzverlagerungseffekte für die wettbewerbsrelevanten Anbieter im Untersuchungsraum lediglich aus diesem räumlichen Bereich und sind daher aus gutachterlicher Sicht als überschaubar zu bewerten.

Der höchste sortimentsspezifische Umsatzanteil des geplanten Kaufhauses Stolz wird aller Voraussicht nach mit rd. 1,2 Mio. Euro im Sortiment Bekleidung/Textilien erwirtschaftet. In allen anderen Sortimentsbereichen liegen die sortimentsspezifischen Umsatzanteile deutlich < 0,35 Mio. Euro. Daraus wird deutlich, dass alle sortimentsspezifischen Umsatzverlagerungseffekte in einer nicht messbaren Größenordnung ausfallen dürften, zumal sich der zentrenrelevante Einzelhandel im Untersuchungsraum als äußerst leistungsstark und stabil darstellt und auf eine Vielzahl von Wettbewerbsstandorte reflektiert.

■ Vor diesem Hintergrund dürften die sortimentsspezifischen Wettbewerbswirkungen, infolge der Realisierung des geplanten Kaufhauses Stolz, in der betrieblichen Einzelfallbetrachtung keine messbaren Auswirkungen hervorrufen.

Diese Bewertung trifft aus gutachterlicher Sicht auch für den zentrenrelevanten Einzelhandel im Ortszentrum von Dagebüll zu. Die dort lokalisierten Anbieter rangieren in einem deutlich höheren Preissegment, weisen eine begrenzte Sortimentsbreite auf und profitieren im hohen Maße von den Passantenaufkommen im Umfeld der Tourismusbehörde, Ferienhausvermietungen, Gastronomieeinrichtungen sowie dem Hafenbereich inkl. Bahnhof. Auch wenn der 'ein oder andere Euro' perspektivisch zum Planvorhaben Kaufhaus Stolz fließen wird, können gravierende Auswirkungen bzw. ein Funktionsverlust des faktischen Zentralen Versorgungsbereiches ausgeschlossen werden.

Vielmehr dürfte das gesamte Ortszentrum von der Attraktivitätssteigerung, infolge des Gesamtvorhabens inkl. Tankstelle, Dienstleistungsbetriebe und Adventure Golfanlage, profitieren, wobei insbesondere das zu erwartende höhere Passantenaufkommen im Ortsteil Dagebüll-Hafen einen positiven Einfluss auf die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen haben dürfte.

Darüber hinaus ist auch zum einen der von Seiten der Gutachter zugrunde gelegte Worst-Case-Ansatz für die Umsatzleistung des geplanten Kaufhauses zu berücksichtigen, die in der Realität spürbar geringer ausfallen dürfte und somit geringere Wettbewerbswirkungen nach sich zieht. Zum anderen ist auch die perspektivisch wachsende Nachfrageplattform im Einzugsgebiet zu berücksichtigen, die sich aus den kontinuierlich steigenden Übernachtungszahlen in der Gemeinde Dagebüll ableiten lässt.

In Summe werden demnach aus Sicht der BBE Handelsberatung alle Umsatzumverteilungseffekte durch das geplante Kaufhaus Stolz unterhalb der der Spürbarkeitsschwelle liegen.

■ **Hinsichtlich der Kompatibilität mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung** kann von Seiten der Gutachter eruiert werden, dass die beiden Einzelhandelsplanungen im Einklang mit den Zielen des derzeit rechtsgültigen Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 sowie dem Regionalplan V stehen. Dabei muss z.T. zwar auf die vorhandenen Ausnahmegelungen verwiesen werden, jedoch stellt der Standort Dagebüll als ausgewiesener Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung und den damit verbundenen hohen Fremdenverkehrsaufkommen einen Sonderfall dar.

Im Hinblick auf die derzeit nicht rechtskräftige Entwurfsfassung der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2010, werden aller Voraussicht nach auch alle Ziele eingehalten, lediglich die Kompatibilität mit dem Integrationsgebot ist für den zentrenrelevanten Anbieter Kaufhaus Stolz, aufgrund des zu unterstellenden Agglomerationseffektes, in Frage zu stellen.

Darüber hinaus liegen im konkreten Fall die Voraussetzungen für einen begründeten Ausnahmefall gemäß Kapitel 2.8 Ziffer 5 letzter Satz des LEP 2010 bzw. für eine Ausnahme von der Regel für eine wesentliche Überschreitung der Kongruenz zwischen Einzugsgebiet und raumordnerisch zugewiesenem Versorgungsbereich gemäß Kapitel 3.10 B zu 5 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP vor.

Zum einen gehört die Gemeinde Dagebüll zu den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung (siehe LEP 2010 und LEP-Entwurf 2018 sowie RPI V), zum anderen befindet sich die Gemeinde in einem dünn besiedelten und ländlich geprägten Raum ohne standortadäquate Nahversorgung. Auch wenn das Gros der zu erwartenden Umsatzanteile beider Planvorhaben nicht aus dem Kerneinzugsgebiet, sondern durch diffuse Umsatzzuflüsse (Tages- und Transitgäste) von außerhalb des Einzugsgebietes stammen werden, so sehen die Gutachter dadurch keinen wesentlichen Kaufkraftabzug aus den Verflechtungsbereichen der benachbarten zentralen Orte.

Da es sich bei den diffusen Streuumsätzen nahezu ausschließlich um Tages- und Transitgäste aus dem gesamten Bundesgebiet handeln dürfte, die gezielt die Gemeinde Dagebüll ansteuern, um u.a. die Fährverbindungen in Richtung Föhr und Amrum zu nutzen, ist auch mit keinem spürbaren Kaufkraftabfluss aus den umliegenden Gemeinden (z.B. Niebüll oder Leck) zu rechnen. Dies gilt umso mehr, da die angrenzenden zentralen Orte selbst über ein differenziertes Einzelhandels- bzw. Nahversorgungsangebot verfügen und daher auch keine Kaufkraftabflüsse der dort ansässigen Wohnbevölkerung in Richtung Dagebüll zu erwarten ist.“

4.6. Sonstige gemeindliche Planungen

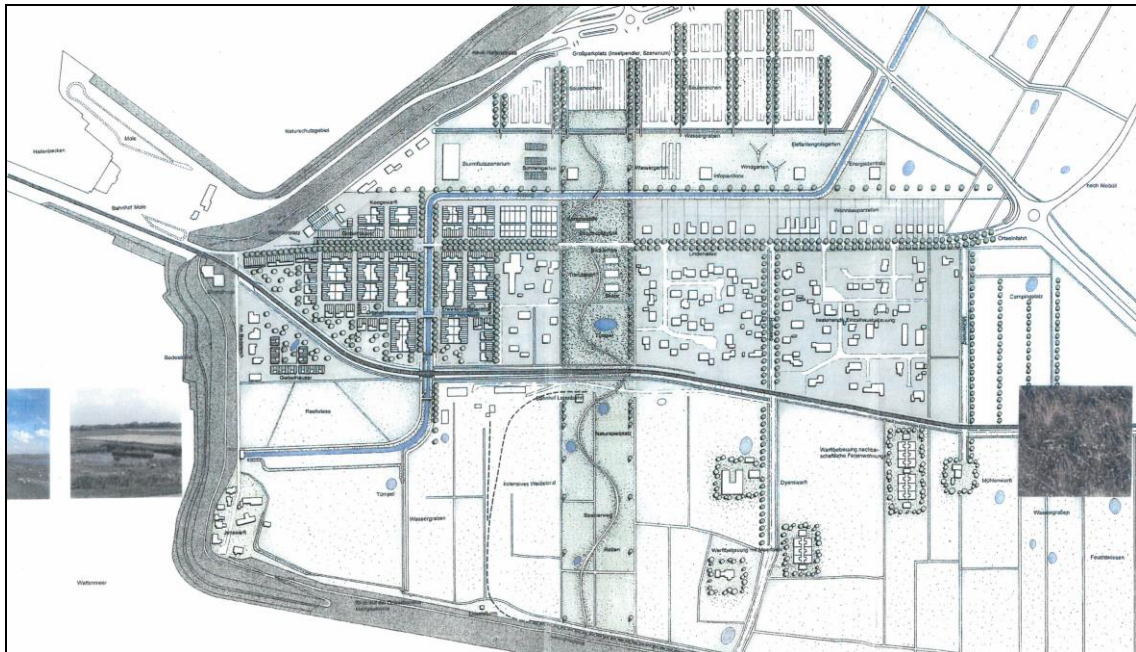
Gemeindliche Planungen, die über die bereits genannten Planungen hinaus erarbeitet wurden und auch den Bereich des Plangebietes berühren, sind in der Vergangenheit im Rahmen eines Ideenwettbewerbes zur städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles Dagebüll-Hafen, einer Betrachtung der tourismuswirtschaftlichen Effekte einer Ferienhausansiedlung sowie mit einer Untersuchung zur räumlichen Entwicklung touristischer Einrichtungen im Ortsteil erfolgt.

Städtebaulicher Ideenwettbewerb (2000)

Mit der Verlegung des Inseelparkplatzes an den nördlichen Rand des Ortsteiles und die Neuordnung der Hafenerschließung eröffnete sich die Möglichkeit, die zentrale Ortslage von Dagebüll-Hafen neu zu ordnen und den Ortsteil von seiner Funktion als Fährstandort für die Inselbesucher zu einem attraktiven Urlaubsstandort hin zu entwickeln.

Um die neuen städtebaulichen Chancen und das mögliche Entwicklungspotential untersuchen zu lassen wurde 1999 / 2000 ein Ideenwettbewerb im Rahmen eines Gutachterverfahrens durchgeführt. Der Siegerentwurf zeichnet sich durch ein klar gegliedertes Ordnungsmuster aus, das eine abschnittsweise Ortsentwicklung ermöglicht und eine Vernetzung der unterschiedlichen Räume (Ortslage und umgebender Landschaftsraum) vorgedacht hat.

Die bisherige Entwicklung in Dagebüll-Hafen hat sich weitestgehend an den Vorgaben des Siegerentwurfes orientiert. Allerdings wurde die Idee einer Vernetzung durch eine grüne Nord-Süd-Verbindung (Freizeitband) nicht aufgegriffen und inzwischen durch die Planungen für ein Ferienhausgebiet unmöglich gemacht.



Städtebaulicher Wettbewerb 2000 (Siegerentwurf: Arkitektfirmaet Tegnestuen Volden / Aarhus)

Die jetzt zur Überplanung anstehende Fläche wurde im Siegerentwurf bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

Stellungnahme zu den Effekten einer Ferienhausbebauung (2010)

Im Vorlauf auf die erste Ansiedlung von Ferienhäusern im Ortsteil wurde 2010 eine Stellungnahme beauftragt, die die potentiellen tourismuswirtschaftlichen Effekte einer Ferienhausbebauung untersucht hat. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass ein derartiges Ansiedlungsvorhaben in einer untersuchten Größenordnung von ca. 100 Einheiten positive Auswirkungen auf die Wertschöpfung in der Region hat. Abweichend den angestrebten 100 Ferienhäusern sind bislang ca. 112 Einheiten fertiggestellt bzw. umgesetzt worden. Weitere 4 Einheiten befinden sich mit dem VB-Plan Nr. 20 derzeit in der Entwicklung.

Untersuchung zur räumlichen Entwicklung touristischer Einrichtungen

Da die Gemeinde Dagebüll in den letzten Jahren hinsichtlich der Ansiedlung touristischer Einrichtungen eine starke Weiterentwicklung erfahren hat, die insbesondere durch die vor Jahren erfolgte Verlegung des Inselfparkplatzes, aus dem zentralen Bereich in Nähe des Strandhotels an den nördlichen Rand des Ortsteils Dagebüll Hafen, ermöglicht wurde, hat die Gemeinde eine Untersuchung beauftragt, mit der eine Betrachtung der weiteren räumlichen Entwicklung touristischer Einrichtungen erfolgen soll.

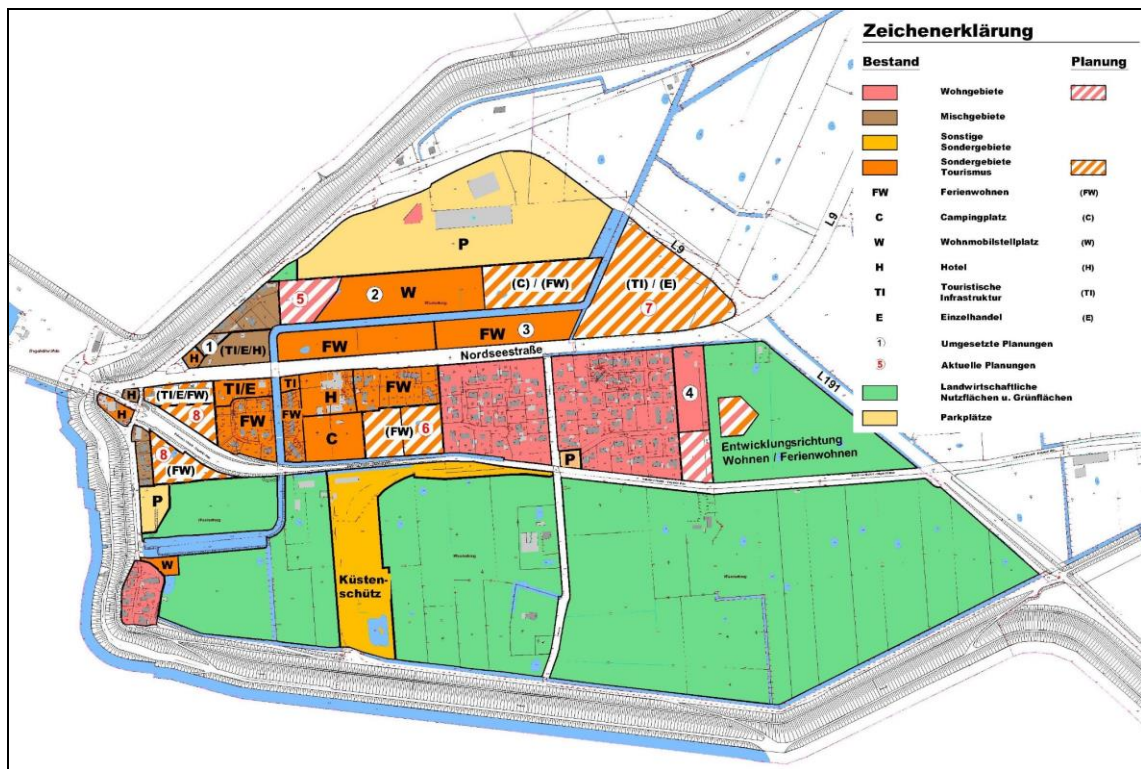
Mit dieser Untersuchung, die im Jahre 2016 erarbeitet wurde, soll -in Abstimmung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche zueinander- die behutsame Weiterentwicklung touristischer Einrichtungen betrachtet und Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Ziel des Konzeptes war es, eine planerische Grundlage für eine abgestimmte touristische Weiterentwicklung des Ortsteiles Dagebüll-Hafen zu schaffen.

Das Konzept ist im Jahre 2021 hinsichtlich der bereits erfolgten sowie aktueller Entwicklungen fortgeschrieben worden. Dies war auch vor dem Hintergrund sinnvoll, dass die seinerzeit erfolgten Flächendarstellungen zu Entwicklungsoptionen inzwischen fast vollständig in die Nutzung genommen wurden bzw. es absehbar in kurzer Zeit werden.

Aufbauend auf einer Bestandsaufnahme und Auswertung bereits erfolgter Planungen ist zu den relevanten Handlungsfeldern eine Ideensammlung und deren Diskussion in den gemeindlichen Gremien erfolgt.

Parallel hierzu hat sich die Gemeinde mit konkreten Anträgen von Vorhabenträgern hinsichtlich unterschiedlicher touristischer Vorhaben und Konzepte auseinandergesetzt und diese auf deren Vereinbarkeit mit dem gemeindlichen Gesamtkonzept hin überprüft.

Das Konzept ist das Ergebnis dieses Planungsprozesses, verortet die unterschiedlichen Planungsansätze hinsichtlich deren Flächenausweisungen sowie Größenordnungen und trifft Aussagen zu erforderlichen Maßnahmen hinsichtlich der Erschließung.



Karte Nutzungskonzept (Fortsetzung der Untersuchung zur räumlichen Entwicklung touristischer Nutzungen, 2021)

Die wesentlichen Handlungsfelder bzw. Projektansätze, die aufeinander abgestimmt kurzfristig umgesetzt werden sollen, sind

- die Weiterentwicklung des Ortszentrums zunächst auf der gemeindeeigenen Fläche des alten Campingplatzes (inzwischen umgesetzt) sowie der Flächen südlich der Nordseestraße,
- die Entwicklung eines weiteren Ferienhausgebietes (inzwischen in zwei Abschnitten umgesetzt),
- die Neuanlage eines Camping- und Wohnmobilstellplatzes (als größerer Wohnmobilstellplatz in der Umsetzung),
- die Umnutzung der ehemaligen Muschelfabrik und die dortige Bereitstellung von Freizeitangeboten sowie
- die Entwicklung eines Wohngebietes für den örtlichen Bedarf bzw. die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl an Dauerwohnungen für die am Ort beschäftigten Menschen. (teilweise in der Umsetzung bzw. Vorplanung).

Weitere mit den oben genannten Projektansätzen in Verbindung stehende bzw. auf sie aufbauende kurz- bis mittelfristig umzusetzende Maßnahmen sind

- die Weiterentwicklung des Ortszentrums auf den Flächen des bestehenden Hotels am Deichtorplatz und der Flächen der Hafengesellschaft sowie die Aktivierung der Flächen südlich des Deichtorplatzes,
- die Verbesserung der Anbindung des Strandparkplatzes und
- die Verbesserung und Vernetzung der fußläufigen Wegeverbindungen (teilweise umgesetzt und weiterhin in der Umsetzung).

Die Verwirklichung der o.g. kurzfristig umzusetzenden Vorhaben erfordert bzw. erfordert die Herstellung des entsprechenden Planungsrechtes. Die Gemeinde hat daher nach erfolgter Abstimmung mit den maßgeblichen Behörden die Planungen in einer gemeinsamen Änderung des F-Planes für Teile der relevanten Konzeptansätze auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf den Weg gebracht.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung war und ist die Aufstellung von jeweils projektbezogenen vorhabenbezogenen Bebauungsplänen erfolgt bzw. beabsichtigt, deren Satzungsumgriffe und Planinhalte aufeinander abzustimmen sind. Gleiches gilt für ggf. erforderliche Änderungen des F-Planes der Gemeinde.

5. PLANUNG

5.1. Städtebauliches Konzept / Vorhabenplanung

Der Vorhabenträger hat eine Vorhabenbeschreibung zur Verfügung gestellt, deren wesentliche Aussagen im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben werden.

„Strukturkonzept

Das Planungsgrundstück des Vorhabens liegt zwischen der Nordseestraße und der Fährhafenstraße direkt am Kreisverkehr, dem Hauptzugang des Ortsteiles Dagebüll-Hafen der Gemeinde Dagebüll.

Für den Durchreisenden zu den Fähren zu den Nordseeinseln Amrum und Föhr, ebenso wie für die Besucher des Ortes selbst, zeigt das Grundstück am Ortseingang den ersten Eindruck vom Charakter des Ortes. Gleichzeitig jedoch haben die beiden Begrenzungsstraßen einen gänzlich unterschiedlichen Charakter.

Während die Fährhafenstraße, die L9, vom Durchgangsverkehr zu den Fähren und dem durchfließenden PKW- und LKW-Verkehr geprägt ist, wurde die Nordseestraße verkehrsberuhigt. Ihre kleinteilige Straßenrandbebauung repräsentiert den dörflichen Charakter des Ortes.

Durch die kürzlich errichtete Gruppe von reetgedeckten Ferienhäusern im unmittelbaren westlichen Anschluss an das Planungsgebiet zeigt sich die angestrebte neue Qualität von Dagebüll als hochwertigem Nordsee-Ferienort.

In gleicher Weise, wie die örtlich geprägte Nordseestraße und die auf den schnellen Fährverkehr ausgerichtete Fährhafenstraße, teilt sich auch die geplante Bebauung des Gebietes in zwei Orte unterschiedlichen Charakters: einerseits eine südliche Bebauung mit kleinteiligen Ferienhäusern gehobener Qualität in Fortsetzung der angrenzenden Nutzung und andererseits eine örtliche, auf die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, mit Auto anfahrbar, ausgerichtete Bebauung.

Beide Bereiche werden verknüpft durch den keilförmigen Grünzug mit dem eingebetteten Biotop in Form einer Wasserfläche in der Mitte zwischen den beiden Bereichen.



Perspektivische Darstellung des Vorhabens (Roderjan Architekten, Hamburg)

Die östliche Spitze des Gebietes bildet die gärtnerisch gestaltete Freizeitanlage, die auf diese Weise sowohl den grünen als auch den Freizeitwert des Ortes kennzeichnet.

Der Standort des Feuerwehrhauses wurde zum einen verkehrsgünstig nahe dem Kreisel platziert, zum anderen gibt seine Lage der Gemeinde die Chance, hier ein Gebäude besonderer Qualität und Gestaltung zu schaffen und so für Besucher und Bewohner einen Maßstab für künftige Bebauung zu setzen.



Perspektivische Darstellung des Vorhabens (Roderjan Architekten, Hamburg)

Straßen und Wege

Gemäß den Intentionen des Gestaltungskonzeptes ist auch das Wegekonzept auf unterschiedliche Nutzungen abgestimmt. Entlang der Nordseestraße ist ein Wegesystem für Fußgänger und Radfahrer geplant, was den westlichen Ortskern am Fährhafen mit den Versorgungseinrichtungen im nördlichen Teil des Planungsgebietes verbindet.

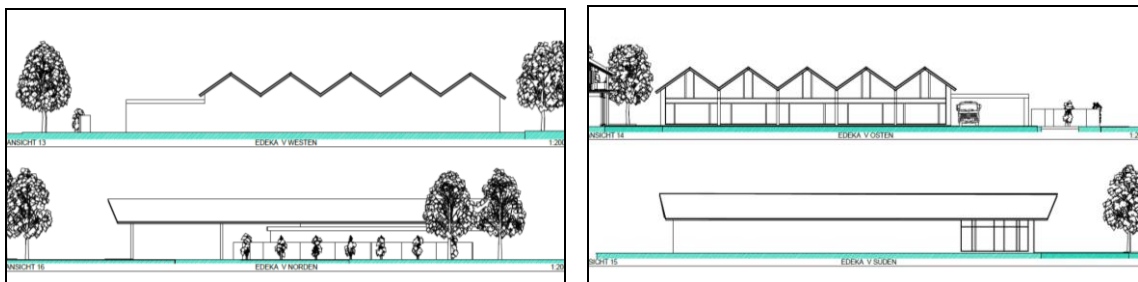
Hierzu wird die Nordseestraße über einen Grünzug, der das Gebiet der Ferienhäuser kreuzt und über eine kleine, das Biotopgewässer führende Fußgängerbrücke hinweg mit dem Einkaufsgebiet verbunden. Wichtig sind hierbei die Sichtachsen von der Nordseestraße her auf die äußeren Terrassen des Einkaufsbereiches. Eine zweite Wegeverbindung führt entlang des Entwässerungsgrabens und über eine zweite Brücke seitlich des Biotopgewässers. Auch hier wird durch eine Sichtachse auf die Terrassen der kleinen Läden das Einkaufszentrum angekündigt. Beide Wege zusammen bilden einen Rundweg.

Während dieses Wegesystem auf die innerörtlichen Beziehungen abzielt, ist die Erschließung der nördlichen Planungszone, der Nutzung entsprechend, ganz auf den KFZ-Verkehr orientiert.

Der Einkauf, ob durch Feriengäste oder Einwohner, erfolgt gerade in weitläufigen Landschaften gewohnheitsmäßig mit dem PKW. Der dadurch entstehende Verkehr ist dem Zentrum einer Ferienhausanlage nicht zuträglich, weshalb ja auch die Landesstraße 9 als Fährzubringer das eigentliche Ortszentrum umgeht. Dies rechtfertigt nicht zuletzt auch die Anordnung der neuen Einkaufsflächen an der Landesstraße. Hier ist eine Zufahrt mit entsprechenden Abbiegespuren geplant.

Gewerbezone im Einzelnen und vorgesehene Nutzungen

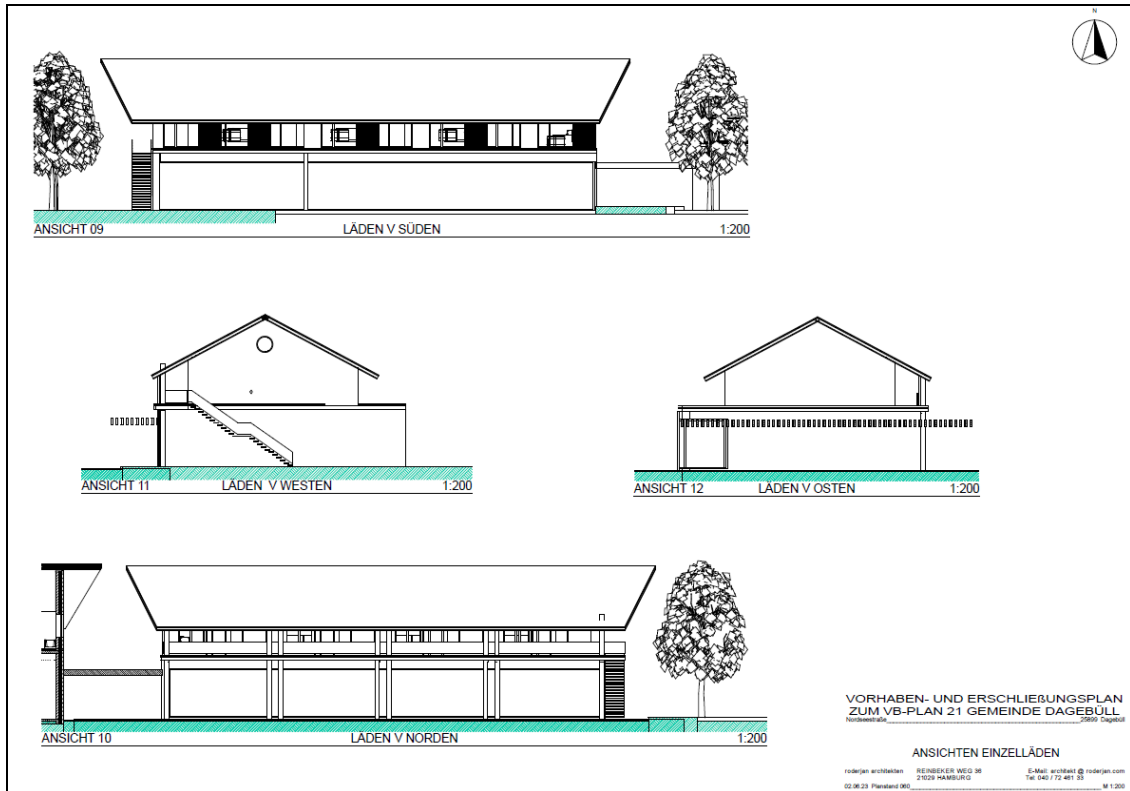
Den gestalterischen Mittelpunkt des nördlichen Planungsgebietes bildet naturgemäß der dorfplatzähnliche, von Gebäuden eingefasste Parkplatz mit mittig angeordneter Tankstelle inklusive Elektroladestationen innerhalb der angrenzenden Stellplätze.



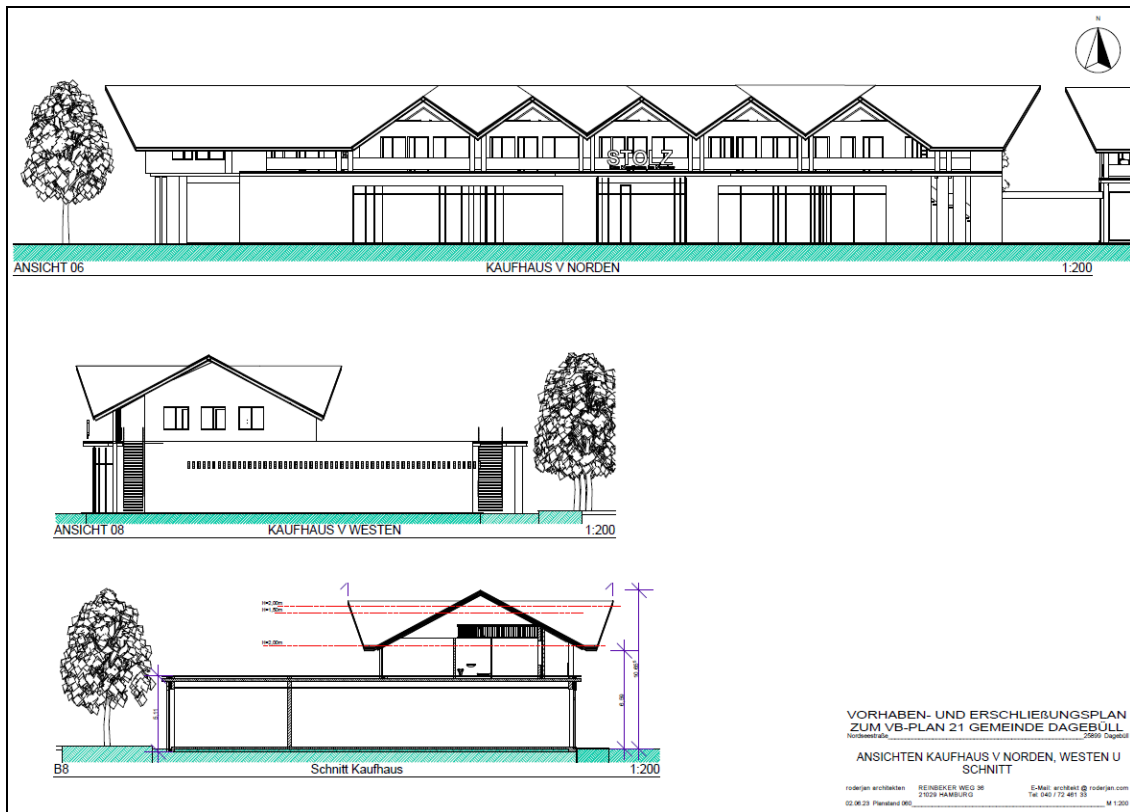
Ansichten des Lebensmittelmarktes (Roderjan Architekten, Hamburg)

Geplant sind eine umfängliche Lebensmittelversorgung und ein allgemeines Kaufhaus zur Deckung des täglichen Bedarfs. Ergänzend kommen drei kleine Gewerbeeinheiten für tourismusnahe Dienstleistungen (Fahrradverleih und Reparatur, Fitnessstudio), eine Gastronomie sowie ein Bäckerladen hinzu. Die Gewerbeeinheiten verfügen an ihrer Rückseite

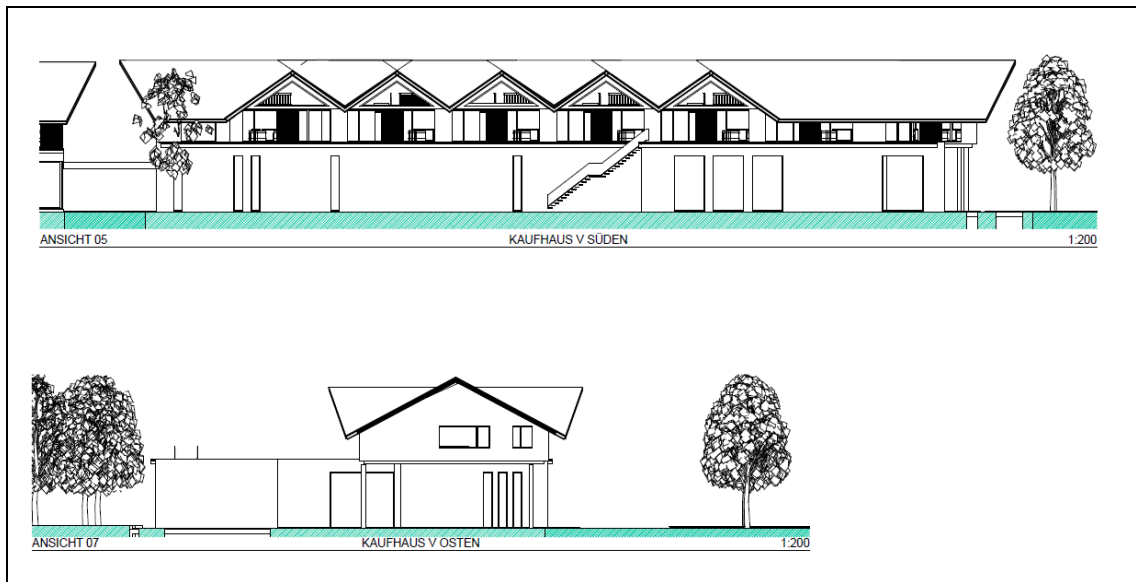
zum Biotop hin jeweils über einen terrassenartigen Außenbereich, wodurch hier eine eigenständige Aufenthaltsqualität entsteht.



Ansichten der Gewerbeeinheiten (Roderjan Architekten, Hamburg)

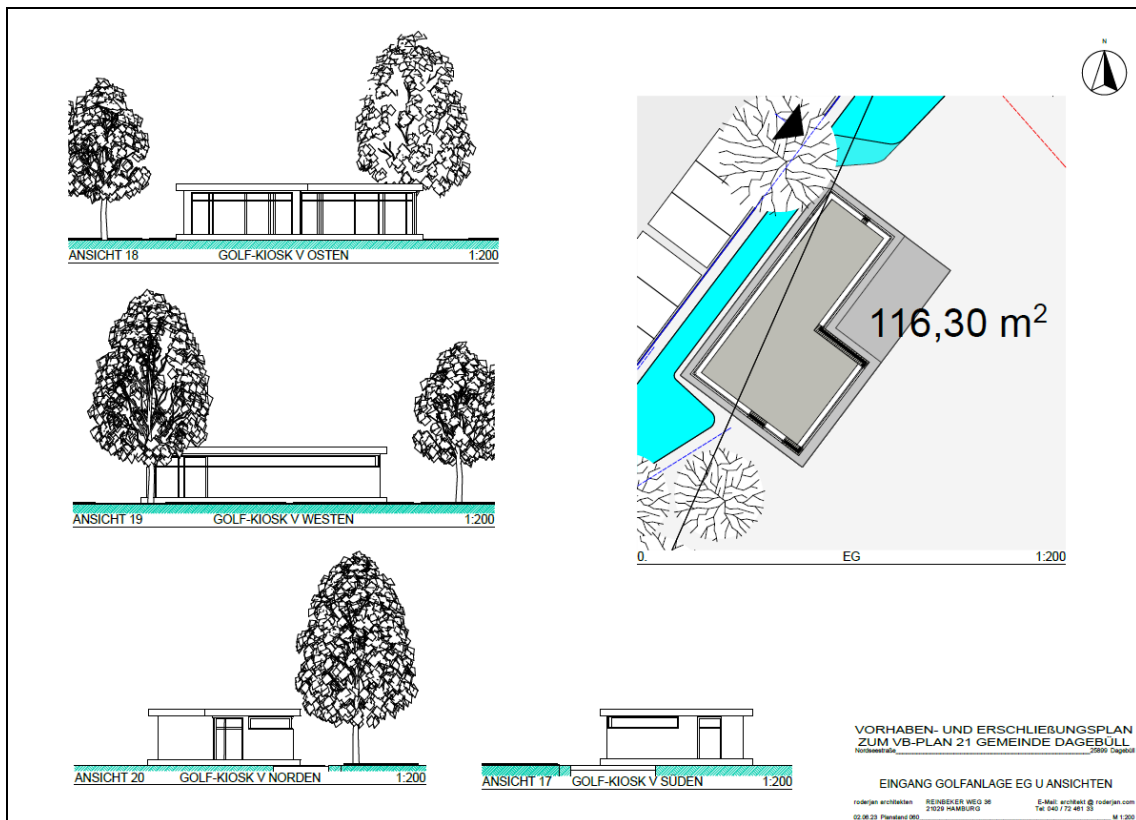


Ansichten und Schnitt des Bäckerkaufhauses (Roderjan Architekten, Hamburg)



Ansichten des Bäderkaufhauses (Roderjan Architekten, Hamburg)

In Synergie mit dem Einkaufsbereich ist die „Adventure Golf Anlage“ geplant. Deren Konzept besteht darin, das Geschicklichkeitsspiel Minigolf mit landschaftlich bezogenen Themen zu verbinden. Dies könnten hier zum Beispiel die Natur des Wattenmeeres oder die historisch gewachsenen Bezüge zwischen den Menschen und ihrem Lebensraum sein, hierzu gehören auch ihre besonderen Handwerke, ihre Geschichte und Geschichten.



Ansichten des Eingangsgebäudes der Adventure-Golfanlage (Roderjan Architekten, Hamburg)

Ein solcher Ort, der auch bei schlechtem Wetter Besucher anzieht, weckt das Verständnis für die herbe Schönheit dieser Landschaft und schafft so auch langfristige Bindungen.

Rein gewerbliche Bauten haben häufig einen eher spröden Charakter. Daher ist hier beabsichtigt, den Kaufhausbau mit einer Reihe von Wohnungen für die Mitarbeiter des Kaufhauses zu überbauen. Zum Platz hin werden diese vorwiegend kleineren Wohnungen über einen Laubengang erschlossen. Zum Süden, also zum Biotop hin, erhalten die Wohnungen Dachterrassen oberhalb des Kaufhausbaus.

Angestrebt ist eine zumeist durch Vorbauten geprägte Architektur mit deutlichen Anklängen an die Bäderarchitektur des 19. Jahrhunderts, wie wir sie in der neueren Gestaltung der Dorfplätze, beispielsweise in List, wiederfinden.

Der vorgelegten Planung der Einkaufsläden liegen Nutzungsvorstellungen und Flächenbedarfe zugrunde. Vorgesehen sind:

- ein Lebensmittel-SB-Markt mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche, ca. 400 m² Lager,
- ein eingeschossiger Trakt mit drei Gewerbeeinheiten á ca. 150 m²,
- ein Bäderkaufhaus mit maximal 799 m² Verkaufsfläche und ca. 390 m² Lager- bzw. Sozialräume, Wohnungen im Obergeschoss,
- eine Bäckerei/Café mit ca. 120 m²,
- vorgelagert zu den Läden sollen ca. 110 bis 125 PKW-Parkplätze angeordnet werden,
- eine Tankstelle mit E-Ladestationen für PKW's auf den angrenzenden Stellplatzflächen,
- Adventure Golf Anlage auf ca. 2.276 m² Grundstück mit Parkplätzen und Betriebsgebäude, als Blickfang und Grünzone vor dem Kreisel.

Ferienhauszone im Einzelnen

Entlang der Nordseestraße sind in Fortsetzung der westlich anschließenden Bebauung elf Ferienhäuser mit jeweils 2 Ferienwohnungen vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über kurze Stichstraßen ohne Wendemöglichkeiten von der Nordseestraße aus. Die PKW-Stellplätze der Gäste liegen auf den jeweiligen Grundstücken.



Ansichten der Reetdachhäuser (Roderjan Architekten, Hamburg)

Die Häuser sind eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Die leichte Drehung der Baukörper nach Westen verlängert die Besonnungszeit auf der südlichen Terrasse. Die Gebäudeform ermöglicht die räumliche Fassung eines Eingangshofes im Norden der Häuser, dem auch die PKW-Stellplätze zugeordnet sind.

Die Ferienhäuser sind in rotem Backstein mit Satteldach, 45-50° Neigung, und einer Deckung aus Reet- oder Dachpfannen gedacht. Gleiches gilt für das Feuerwehrgebäude, dies jedoch mit einer Dachneigung von 25-45° und einer Ziegeldeckung.

Biotop

Auf dem Planungsgrundstück befindet sich zurzeit eine Schafstränke, ein ca. 100 m² großes Wasserloch. In Anlehnung an diesen Bestand soll zwischen den Planungszonen ein Biotop als Feuchtgebiet mit einer vielfältigen einheimischen Pflanzenwelt entstehen.

Diese dritte Komponente der Planung erfüllt mehrere Funktionen. Zum einen bildet sie ein grünes Verbindungsglied zwischen den unterschiedlichen Nutzungscharakteren der Nordsee- und der Fährhafenstraße, zum anderen zeigt sie dem Gast noch einmal die vielfältige Flora und Fauna der speziellen Landschaft der Umgebung.

Die Ferienhäuser erhalten so eine zusätzliche Attraktion und der Einkaufsbereich mit den Außenterrassen der kleinen Läden eine Aussichtsfläche.

Nicht zuletzt bildet die hochwertige Ausstattung des Biotops einen Beitrag zu den erforderlichen Ausgleichsflächen.“

Die erfolgten Ausführungen sind zu ergänzen um Aussagen zu den gemeindlichen Planungen, die den Standort eines Feuerwehrgerätehauses sowie die Gestaltung des Ortseingangsbereiches umfassen.

Feuerwehrgerätehaus

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines neuen Feuerwehrgerätehauses erfolgt gemeinsam mit der vorliegenden Vorhabenplanung, da der Standort ohnehin im Zuge der Gesamtentwicklung zu berücksichtigen ist und es gemeinsam zu lösende Problemstellungen gibt wie z.B. die Ableitung des Oberflächenwassers und die verkehrliche Erschließung.

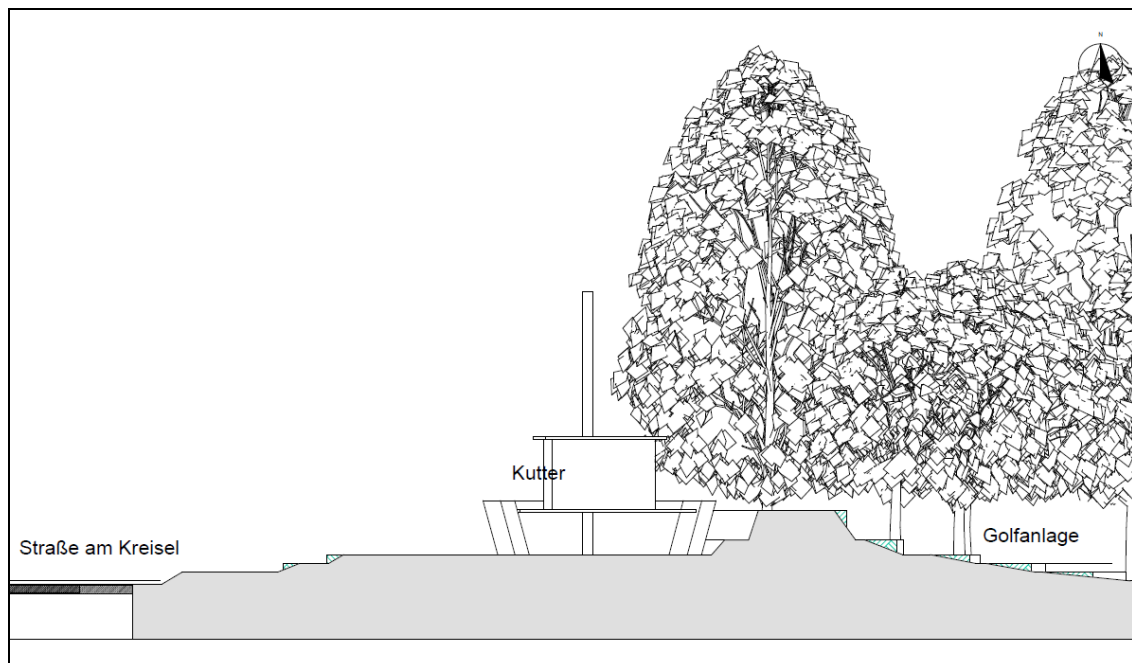
Die Ansiedlung wird auch auf Grund der in den letzten Jahren erfolgten und noch zu erwartenden baulichen Entwicklungen im Ortsteil Dagebüll-Hafen erforderlich. Zum Vorhaben wurde ein Vorkonzept erstellt, um den Flächenbedarf ermitteln und die wesentlichen inhaltlichen Festsetzungen entwickeln zu können.

Ortseingang

Zielsetzung der Planung ist es einen grünen Ortseingang zu gestalten. Dies erfolgt durch die Nutzung als Adventure-Golfanlage, die in größerem Umfang von Grün- und Freiflächen bestimmt wird, und der südöstlich vorgelagerten Grünfläche.

Diese Grünfläche wird aus dem Vorhabengrundstück herausgetrennt, durch die Gemeinde übernommen und künftig als öffentliche Grünfläche den Ortseingang im Bereich des Kreisverkehrs gestalten. Dies erfolgt zum einen durch die vorgesehenen Bepflanzungen im Übergang zur Adventure-Golfanlage und zum anderen durch die Gestaltung der vorgelagerten Fläche selbst. Die Grünfläche soll Platz für einen historischen Kutter bereitstellen, der als identitätsstiftender Blickfang am Ortseingang dienen soll und im Übrigen in Teilen bepflanzt werden.

Der Standort für den Kutter wird durch die Planung ermöglicht, ist außerhalb der Anbauverbotszone vorgesehen und soll in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig – Holstein bestimmt werden.



Schnitt durch das am Ortseingang vorgesehene Grünfläche mit Schiff (Roderjan Architekten, Hamburg)

Weitergehende Aussagen zur verkehrlichen Erschließung können dem entsprechenden Kapitel dieser Begründung entnommen werden.

5.2. Betreiberkonzept

Ein Betreiberkonzept ist in Anlehnung an die Konzepte der bislang entwickelten Ferienhausgebiete für die geplante Ferienhaussnutzung vorgesehen. Hierzu wurde bislang folgendes ausgeführt, was auch für die vorliegende Entwicklung gelten soll:

„In den Ferienhausgebieten sollen Ferienhäuser errichtet werden, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und überwiegend auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zum zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt dienen. Durch die Schaffung des Ferienhausgebietes in Dagebüll-Hafen soll die touristische Funktion der Gemeinde Dagebüll nachhaltig gestärkt werden.

Auf der Basis des Bebauungsplanes Nr. 21 ist im Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ nur die Ferienhaussnutzung zulässig (öffentlich-rechtliche Sicherung), d.h.: das allgemeine Wohnen ist im Ferienhausgebiet ausgeschlossen. Die Begründung eines 1. oder 2. Wohnsitzes ist in Folge dessen nicht zulässig.

Vorgesehen ist, die entstehenden Ferienhäuser an Investoren und Privatpersonen in Einzeleigentum zu veräußern. Daher ist es erforderlich, ein Betreiberkonzept zu entwickeln, mit dem einer überwiegend privaten Nutzung mit den Nachteilen eines eingeschränkten Nutzerkreises und in der Regel nur kurzen Nutzungszeiten entgegengewirkt werden kann.

Das im Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ liegende Ferienhaus, muss an mindestens 185 Tagen im Jahr zur Vermietung angeboten werden. Dieser Zeitraum umfasst insbesondere auch die Hauptsaison vom 15.06. bis 31.08. eines jeden Jahres.

Durch die Bereitstellung zur Vermietung an mindestens 185 Tagen im Jahr wird die Forderung der Baunutzungsordnung erfüllt, die Anlage überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der Schleswig-Holstein-spezifischen Rahmenbedingungen für den Tourismus (vorrangige Nachfrage in den Sommermonaten) soll insbesondere auch der Hauptsaisonzeitraum für die Vermietung vorgesehen werden.

Im Zeitraum der Hauptsaison vom 15.06. bis 31.08. eines jeden Jahres ist die Nutzung durch den Eigentümer auf maximal 14 Tage begrenzt. Durch diese Möglichkeit der zeitlich begrenzten Belegung durch den Eigentümer wird ein gewisser Ausgleich zwischen der privaten Nutzung und der Vermietung im Zeitrahmen der Hauptsaison erzielt. Dadurch sollen die Ferienhäuser nachfragegerecht während der Hauptsaison für die gewerbliche Vermietung verfügbar gehalten werden, zugleich den Eigentümern aber auch in diesem Zeitraum in gewissem Umfang eine Eigennutzung ermöglicht werden.

Diese Regelung wird durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch, Abteilung II abgesichert.

Zur Unterstützung der Vermarktung und Bewirtschaftung des Ferienhauses wird der Abschluss eines Dienstleistungsvertrages mit einer vor Ort ansässigen Vermietungs- und Serviceagentur empfohlen. Die Gemeinde Dagebüll kann einen Nachweis über das Vermietungsangebot und die tatsächliche Vermietungsdauer des jeweiligen abgeschlossenen Kalenderjahres vom Eigentümer verlangen.

Die Vermietung des Objekts ist grundsätzlich Aufgabe des Eigentümers. Insbesondere bei nicht ortsansässigen Eigentümern ist jedoch der Abschluss eines Dienstleistungsvertrages mit einer vor Ort ansässigen Vermietungs- und Serviceagentur zu empfehlen, die auch die Betreuung der Gäste übernimmt.

Der gegenüber der Gemeinde zu führende Nachweis der gewerbsmäßigen Vermietung ist im Hinblick auf etwaige Fehlnutzungen und daraus zu ziehende Konsequenzen erforderlich. Öffentlich-rechtliche Konsequenzen können z.B. Verbotsverfügungen sein, die mit Zwangsgeldern durchgesetzt werden. Zivilrechtlich sind Unterlassungsklagen gegen den jeweiligen Eigentümer möglich.“

Die Absicherung der touristisch gewerblichen Nutzung erfolgt zudem -entsprechend der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung durch die Landesplanungsbehörde gegebenen Hinweise- durch Regelungen im Durchführungsvertrag.

Zur weitergehenden Absicherung der touristisch gewerblichen Nutzung sollen über die bislang üblichen Regelungen hinausgehende Bindungen erfolgen. Diese betreffen z.B. den Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages zwischen Verkäufer/Betreiber und Käufer zur Sicherung der touristisch-gewerblichen Nutzung durch Bindung des Käufers an Betreiber und Festlegung der genauen Modalitäten der Bewerbung und Vermietung. Diese inhaltlichen Regelungen befinden sich derzeit noch in der Abstimmung.

5.3. Ziele der Planung

Die Gemeinde verfolgt mit der vorliegenden Planung weiterhin die Stärkung und Qualitätsverbesserung des Tourismus im Ortsteil Dagebüll-Hafen.

Mit den weiter steigenden Übernachtungszahlen steigt die Nachfrage nach bzw. der Bedarf an adäquaten Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sowie touristischen Freizeitangeboten. Das Bestreben, einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln, scheiterte in der Vergangenheit daran, dass auf Grund einer nicht ausreichend großen Kundenanzahl im Einzugsbereich, ein wirtschaftlicher Betrieb von potentiellen Betreibern nicht gesehen wurde. Dies wird vor dem Hintergrund der wachsenden Übernachtungszahlen inzwischen anders beurteilt.

Die bisherige Entwicklung in Dagebüll-Hafen hat ein klares Ortszentrum mit entsprechenden Versorgungseinrichtungen im westlichen Bereich, die den östlich daran anschließenden, in jüngerer Zeit entstandenen Ferien- und Dauerwohnnutzungen dienen, ausgeprägt. Eine logische Fortsetzung dieser Struktur wäre u.a. die Weiterentwicklung und weitere Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen im zentralen Bereich, was auch nach wie vor Zielsetzung der Gemeinde ist. Dortige Entwicklungen sind jedoch in der verfügbaren Fläche begrenzt und würden hinsichtlich großflächigerer Ansiedlungen zusätzlichen Verkehr in die Ortslage ziehen.

Auf der Entwicklungsachse nördlich der Nordseestraße stellt die vorliegende Entwicklung in den Außenbereich den räumlichen Abschluss der Siedlungsentwicklung im Ortsteil dar, die durch den Verlauf der L 9 / Fährhafenstraße an Osten begrenzt wird. Der Planbereich stellt insofern einen Verknüpfungspunkt zwischen der Ortslage und den Einrichtungen, die dem überörtlichen Verkehr zu den Inseln dienen, dar und bietet sich daher für die vorgesehene Entwicklung in besonderem Maße an.

Die dort vorgesehenen großflächigen Einrichtungen können verkehrlich gut angebunden werden, ohne den Ort selbst mit den entstehenden Verkehren zu belasten. Sie sind über die Nordseestraße und die vorgesehenen Wegeverbindungen im westlichen Bereich und von dem Fußweg am Kreisverkehr ausgehend aber auch für Gäste der unterschiedlichen Übernachtungsangebote in Dagebüll-Hafen sehr gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Entwicklung zielt insofern sowohl auf die Versorgung der Gäste der Inseln, die vor der Fährüberfahrt noch Einkäufe erledigen können, auf der einen und der vor Ort wohnenden Gäste auf der anderen Seite ab.

Der Anbindung der Einkaufseinrichtungen für Fußgänger und Radfahrer an die Nordseestraße und den Kreisverkehr wird insofern besondere Bedeutung beigemessen. Es ist vorgesehen, diese sowohl funktional als auch gestalterisch so auszubilden, dass sie eine entsprechende Wirkung entfalten können.

Eine weitergehende Ausrichtung der Einkaufseinrichtungen zur Nordseestraße hin, würde zwar den Bezug zur Ortslage stärken, wird jedoch aus unterschiedlichen Gründen nicht vorgenommen. Die Bebauung an der Nordseestraße soll die bestehende kleinteilige Struktur im Ortseingangsbereich aufnehmen. Dies ist am ehesten durch den verfolgten Konzeptansatz mit Ferienhäusern und der gemeindlichen Feuerwehr zu erreichen, als durch Verkaufseinrichtungen mit größeren Gebäudevolumen. Des Weiteren soll der Ortseingangsbereich im unmittelbaren Anschluss an den Kreisverkehr grün gestaltet werden. Auch hierfür wird der vorliegende Konzeptansatz als zielführend erachtet. Zuletzt würde eine stärkere Ausrichtung der Geschäftsbebauung zur Nordseestraße die verkehrliche Anbindung an die L 9 erschweren, die für die Umsetzung der geplanten Vorhaben essentiell ist.

Vor dem Hintergrund der genannten Aspekte und der bislang erfolgten Entwicklungen sind insbesondere die nachfolgenden Zielvorstellungen für die Planung von Bedeutung.

Das hochbauliche Konzept, das Erschließungskonzept und das Nutzungskonzept sollen darauf abzielen, eine Verbindung zur Ortslage herzustellen. Neue und alte Nutzungen sollen sich ergänzen und unterstützen.

Insbesondere für die zum Kreisverkehr / Ortseingang und zur Nordseestraße hin ausgerichteten Bereiche werden Nutzungen vorgesehen, die sich positiv auf das Erscheinungsbild auswirken. Die großflächigen Einrichtungen sind zur Fährhafenstraße hin ausgerichtet. Der Ortseingangsbereich soll in diesem Zusammenhang sowohl durch die bauliche Gestaltung als auch durch die Gestaltung der Freiflächen eine Aufwertung erfahren. Durch die entlang der Nordseestraße vorgesehenen Bebauung erfolgt eine bauliche und räumliche Fassung des Verlaufs der Nordseestraße sowie eine Ergänzung der bestehenden kleinteiligen Bebauungsstruktur.

Durch die Art der anzusiedelnden Einrichtungen sollen Auswirkungen auf die bestehenden kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen im Ortszentrum von Dagebüll-Hafen vermieden bzw. verträglich gestaltet werden. Daher wird davon abgesehen, kleinteilige Einzelhandelsstrukturen innerhalb des Plangebietes vorzusehen. Derartige, insbesondere auch qualitativ hochwertige Angebote wie z.B. regionale Angebote (Öko-Produkte, Schlachter, Fischhändler etc.) sollen einem Standort in zentraler Lage vorbehalten bleiben.

Vor dem Hintergrund der erfolgten Ausführungen lassen sich die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung wie folgt zusammenfassen:

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die geordnete Weiterentwicklung des baulichen Bestandes im Plangebiet unter Beachtung des Belanges der Erhaltung des Ortsbildes,
- die Erfüllung der Bedürfnisse nach Erholung,
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie
- die Berücksichtigung der Belange zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Aspekten der Planung sowie zum städtebaulichen Konzept finden sich in den entsprechenden Kapiteln der Begründung.

5.4. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes nachhaltig verändert. Auf Teilen der bislang unbebauten, an die Ortslage anschließenden Grünlandfläche sollen künftig unterschiedliche bauliche Nutzungen mit teilweise größerer Grundfläche entstehen. Durch Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der Gebäude sowie der Gestaltung der Eingrünung des Gebietes soll eine städtebaulich möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen.

Innerhalb der Fläche befindet sich ein Kleingewässer, das im Zuge der Planung entfernt und ggf. extern ausgeglichen werden soll, da der Erhalt die Flächennutzung zu stark einschränken würde. Die Kompensation dieses Eingriffs erfolgt auch durch die vorgesehene innere Durchgrünung des Plangebietes und die Anlage eines größeren Stillgewässers.

Die Bebauung durch Gebäude und Straßen sowie die Errichtung von Nebenanlagen werden zu einer Versiegelung und einer Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens führen. Ein Ausgleich hierfür wird im Rahmen des Verfahrens ermittelt und verbindlich festgesetzt.

Die Verkehrsbelastung der vorhandenen Bebauung entlang der Nordseestraße sowie weiterer angrenzender Nutzungen wird sich durch die geplante Bebauung erhöhen, ist jedoch im Verhältnis zur bereits vorhandenen Belastung als verträglich einzustufen. Die Kfz-motorisierten Fahrbewegungen sollen durch die vorgesehene Anbindung des Plangebietes an die Ortslage und die Schaffung attraktiver Wegeverbindungen minimiert werden.

Die Verkehrsbelastung der Fährhafenstraße wird sich durch das Vorhaben nur in dem Maße erhöhen, in dem die geplanten Einrichtungen gezielt durch Anwohner der umliegenden Ansiedlungen gezielt angefahren werden. Das Verkehrsaufkommen bestimmt sich im Übrigen durch die Verkehre zum Fähranleger bzw. zu den Inseln. Schutzbedürftige Nutzungen entlang der Fährhafenstraße sind nicht vorhanden. Die Verkehrsabläufe sollen durch entsprechende, im weiteren Verfahren zu bestimmende Maßnahmen verträglich gestaltet werden.

Zur Ansiedlung der gemeindlichen Feuerwehr sind die von dort ausgehenden Lärmemissionen hinsichtlich angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen zu würdigen. Dies ist durch die Erstellungen eines Schallgutachtens erfolgt.

Durch die vorgesehenen Ansiedlungen wird sich die Versorgung der örtlichen Bevölkerung und der touristischen Gäste mit Waren des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen erheblich verbessern. Die nächstgelegenen, größeren Einkaufsmöglichkeiten sowie Tankstellen befinden sich in Niebüll und auf den Inseln Föhr und Amrum.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Planung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen im Umweltbericht.

5.5. Alternativenprüfung

Eine Prüfung von Entwicklungsoptionen für die bauliche Entwicklung im Ortsteil Dagebüll-Hafen ist auf der Ebene der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sowie im Rahmen der Untersuchung zur räumlichen Entwicklung touristischer Einrichtungen im Ortsteil erfolgt.

Aussagen zu der jetzt vorgesehenen Entwicklung sind in beiden Planungen nicht erfolgt, da sich eine derartige Entwicklung zum Zeitpunkt der Aufstellung der Planungen nicht abgezeichnet hat.

Im Rahmen einer Betrachtung der touristischen Entwicklung innerhalb des Ortsteiles Dagebüll-Hafen hat sich die Gemeinde im Jahre 2015 mit der weiteren Entwicklung touristischer Einrichtungen und ergänzender Einrichtungen beschäftigt. Im Rahmen des Tourismuskonzeptes wurde die Fläche als mögliche Alternative für die Ansiedlung eines Campingplatzes geprüft, diskutiert und verworfen, da besser geeignete Flächen vorhandene waren. Für die vorliegende Fläche war insofern bislang keine touristische Nutzung vorgesehen. Das Konzept ist hierzu entsprechend fortgeschrieben worden. Dies war auch vor dem Hintergrund sinnvoll, dass die seinerzeit erfolgten Flächendarstellungen zu Entwicklungsoptionen inzwischen fast vollständig in die Nutzung genommen wurden bzw. es absehbar in kurzer Zeit werden.

Sowohl mit der ursprünglichen Erarbeitung des Konzeptes als auch mit der Fortschreibung wurde das Ziel formuliert, den südlich der Bahnlinie Niebüll-Dagebüll liegenden Landschaftsraum von jeglicher baulicher Entwicklung freizuhalten und diese auf die Bereiche unmittelbar nördlich und südlich der Nordseestraße zu konzentrieren.

Insofern kommen für die geplante Entwicklung hinsichtlich der erforderlichen Flächengröße nur der vorliegende Vorhabenstandort sowie die südlich der Nordseestraße und westlich der L 191 gelegene Fläche in Frage. Da der gewählte Vorhabenstandort sowohl zur städtebaulichen Einbindung als auch zur verkehrlichen Anbindung deutliche Vorteile aufweist, wird er als der geeignetere angesehen.

Eine Flächeninanspruchnahme östlich bzw. jenseits der L 9 oder der L 191 kommt aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage.

Vor dem Hintergrund der bislang erfolgten Ausführungen kann die Aussage getroffen werden, dass sich der vorliegende Planbereich auf Grund seiner Lage für die Umsetzung der vorgesehenen Entwicklung in besonderem Maße eignet.

Auf der Ebene der Vorhabenplanung wurden bislang unterschiedliche Varianten der inneren Erschließung, der Stellung der Gebäude sowie der Verdichtung innerhalb des Gebietes geprüft. Das nun vorliegende Vorhabenkonzept des Vorhabenträgers bietet vor dem Hintergrund der Rahmenbedingungen und der Ziele der Planung eine gute Grundlage für eine positive Entwicklung des Plangebietes.

6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Für den Bereich des VEP wird textlich festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur die Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Weitere Konkretisierungen der Vorhaben erfolgen demnach im Durchführungsvertrag. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet sollen entsprechend der angestrebten Nutzungen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt werden.

Sonstiges Sondergebiet

Im nördlichen Planbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung -Einzelhandel / Dienstleistung -Versorgungszentrum- festgesetzt. Dies

entspricht der vorgesehenen Mischung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, deren zulässiger Umfang durch entsprechende Festsetzungen weitergehend bestimmt wird.

Hierbei werden zunächst die innerhalb des Sondergebietes zulässigen Nutzungen beschrieben und bestimmt. Demnach dient das festgesetzte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel / Dienstleistung -Versorgungszentrum-

- der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Verkauf von Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs (periodischer Bedarf),
- einem Bäderkaufhaus (aperiodischer Bedarf),
- Gastronomiebetrieben, Dienstleistungsbetrieben, einer Tankstelle und
- den zulässigen Nutzungen dienende Wohnungen für Betriebsinhaber und Mitarbeiter nach Maßgabe nachfolgender Regelungen sowie
- den erforderlichen Stellplätzen einschließlich von Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge.

Hiermit werden -der Zielsetzung der Planung und dem Ansiedlungskonzept folgend- die insgesamt zulässigen Nutzungen und damit der Gesamtcharakter des Gebietes festgelegt. Darauf aufbauend erfolgt eine weitergehende Steuerung der zulässigen Nutzungen für die vier definierten Baufelder innerhalb des Sonstigen Sondergebietes.

Innerhalb des Baufensters 1 soll der Neubau eines Vollsortiment-Lebensmittelmartes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² erfolgen. Zulässig sind auch eine Bäckerei / Café mit einer maximalen Verkaufsfläche von 120 m² sowie die zugeordneten Einrichtungen für die Lagerhaltung, für die Verwaltung und Unterhaltung des angesiedelten Betriebes.

Neben den Einzelhandelsflächen sind auch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Lager-, Verwaltungs- und Unterhaltungsflächen zulässig. Dies soll innerhalb des Baufensters 2 erfolgen. Nur oberhalb des Erdgeschosses sind maximal 4 Wohnungen ausschließlich als alleinige Wohnung und Hauptwohnung (Dauerwohnung) für Betriebsinhaber und Mitarbeiter der angesiedelten Betriebe oder Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Dagebüll haben.

Innerhalb des Baufensters 3 soll ein Bäderkaufhaus mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m² entstehen. Zur maximalen Verkaufsfläche erfolgt die Festsetzung von maximalen sortimentspezifischen Verkaufsflächenanteilen, die aus den Aussagen der Wirkungsanalyse für den Standort entwickelt wurden. Auch wenn die rechnerische Gesamtsumme der Verkaufsflächenanteile auf Grund der Festlegung eines „runden“ Wertes einen Wert oberhalb von 799 m² ergeben, ist dieser als Obergrenze zwingend einzuhalten.

Zulässig sind ebenfalls die zugeordneten Einrichtungen für die Lagerhaltung, für die Verwaltung und Unterhaltung des angesiedelten Betriebes sowie nur oberhalb des Erdgeschosses maximal 8 Wohnungen ausschließlich als alleinige Wohnung und Hauptwohnung (Dauerwohnung) für Betriebsinhaber und Mitarbeiter der angesiedelten Betriebe oder Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Dagebüll haben.

Mit der Festsetzung zur Wohnnutzung in den Baufeldern 2 und 3 soll sichergestellt werden, dass die Wohnungen nicht zweckentfremdet werden und ausschließlich den Mitarbeitenden der angesiedelten Betriebe vorbehalten bleiben.

Zulässig innerhalb des Baufeldes 4 sind nur Gebäude, Überdachungen und Freiflächen für eine Tankstellennutzung einschließlich eines Verkaufsshops sowie die zugeordneten Einrichtungen für die Lagerhaltung, für die Verwaltung und Unterhaltung des angesiedelten Betriebes. Die Festsetzung schließt innerhalb des Baufensters auch die Errichtung von Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge mit ein.

Diese Ladeinfrastruktur kann entsprechend der übergeordneten Festsetzung für das gesamte Sondergebiet jedoch auch außerhalb der überbaubaren Flächen vorrangig innerhalb der flächig festgesetzten Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf hergestellt werden.

Sondergebiet, das der Erholung dient

Die Bauflächen im südwestlichen, an der Nordseestraße gelegenen Bereiches des Plangebietes werden entsprechend der angestrebten Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient (SO) mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ festgesetzt. Auf Grund der die Fläche unterteilenden Grünfläche wird das Sondergebiet in zwei Teilgebiete untergliedert.

Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind neben den vorgesehenen Ferienhäusern ebenfalls Gemeinschaftseinrichtungen und -anlagen für die Freizeitgestaltung, die Versorgung und Unterhaltung der Ferienhäuser sowie Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf. Darüberhinausgehende Nutzungen werden nicht zugelassen.

Fläche für den Gemeinbedarf

Für den geplanten Standort der Feuerwehr erfolgt die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Feuerwehr-. Innerhalb des Gebietes sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Feuerwehr sowie der Sicherung des Brandschutzes dienen.

Neben den Funktionsräumen (Fahrzeughalle, Geräteräume) sind zudem Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze zulässig soweit sie der Hauptnutzung räumlich und funktional zugeordnet sind.

Adventure-Golf

Die geplante Adventure-Golfanlage wird vor dem Hintergrund der überwiegenden Freiflächennutzung als private Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Für die Nutzung erforderliche bauliche Anlagen werden als Fläche mit besonderem Nutzungszweck innerhalb der Grünfläche im erforderlichen Umfang festgesetzt.

Zulässig sind ein der Nutzung und Unterhaltung der Einrichtung dienendes Gebäude innerhalb der Baufläche mit besonderem Nutzungszweck nach Maßgabe der in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen sowie die Spielbahnen des Adventure-Golfplatzes einschließlich erforderlicher Wege- und Platzflächen bis zu einer maximalen Flächenversiegelung von insgesamt 1.000 m².

Öffentliche Grünflächen

Sowohl der zentrale, das Gebiet gliedernde Grünzug als auch die Fläche östlich der Adventure-Golfanlage sollen als öffentliche Grünflächen künftig auch öffentlich zugänglich sein und werden dementsprechend mit entsprechender Zweckbestimmung als Parkanlage, und in Teilen als Maßnahmenfläche und Gewässerrandstreifen flächig festgesetzt. Weitergehende Regelungen erfolgen im Rahmen grünordnerischer Festsetzungen.

Maß der Nutzung

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) geben für das gesamte Plangebiet den Rahmen vor, innerhalb dessen die geplanten Bauvorhaben verwirklicht werden können, wobei mit deren Ausweisung ein gewisser Spielraum für die Positionierung der geplanten Gebäude gelassen, dieses aber am konkreten und beabsichtigten Standort festgeschrieben wird.

Die Baugrenzen der festgesetzten Baufelder 1 bis 3 dürfen durch Überdachungen (Vordächer) bis zu einer maximalen Tiefe von 2,50 m überschritten werden. Damit werden Eingangsvordächer oder auch Überdachungen vor Schaufenstern ermöglicht.

Das Maß der Nutzung wird in allen Teilbereichen der Planung über die Festsetzung von absoluten Werten für die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen sowie, zu deren Einbindung in das Gelände und die Umgebungsbebauung, durch eine exakte Festsetzung für die Höhe der Gebäude gesteuert.

Klarstellend ist für alle Gebiete festgesetzt, dass die maximal überbaubare Grundstücksfläche jeweils für die Summe der baulichen Anlagen innerhalb des jeweils festgesetzten Baufeldes gilt.

Es erfolgen ebenfalls Festsetzungen zur Überschreitung der festgesetzten Grundflächen durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO entsprechend der Anforderungen des jeweiligen Planungsbereiches. Im Sonstigen Sondergebiet darf die Grundfläche bis zu 11.500 m², innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf bis 1.300 m² und innerhalb des Sondergebietes, das der Erholung dient bis zu 60 % der festgesetzten Grundfläche überschritten werden.

Für drei Teilbereiche erfolgen weitergehende Regelungen zu einzelnen Aspekten.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (Teilgebiete 1 und 2), das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung -Ferienhäuser- darf die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche ausschließlich zugunsten von an das Hauptgebäude angebauten Geräte- oder Abstellräumen, vollverglasten Wintergärten und unselbständigen offenen oder überdeckten Terrassen um

maximal 20 m² je Doppelhaushälfte erhöht werden. Dies dient u.a. der Klarstellung der Anrechnung von Terrassen.

Innerhalb des im Sonstigen Sondergebiet zwischen Baufeld 1 und Baufeld 2 festgesetzten Baufensters ist eine bauliche Verbindung in Form einer Überdachung oder Pergola mit einer maximalen Höhe der baulichen Anlage von 7,0 m über NHN (Normal-Höhen-Null) zulässig.

Innerhalb der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche westlich des Kreisverkehrs der L 9 mit der Nordseestraße ist eine Nutzung und Gestaltung als Aufstellfläche für Objekte zulässig. Die maximale Flächenversiegelung darf 150 m² nicht überschreiten. Konkret vorgesehen ist die Aufstellung eines alten Fischkutters als identitätsstiftendem Wahrzeichen für den Ortsteil.

Bauweise

Im Sondergebiet, das der Erholung dient sind ausschließlich Doppelhäuser vorgesehen und entsprechend zugelassen.

Im Weiteren wird eine offene Bauweise festgesetzt. Lediglich für das Baufenster 3 des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche dürfen Gebäude auch mit Gebäudelängen über 50,0 m errichtet werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist der Erdgeschossfertigfußboden, dessen Höhe als absoluter Wert, im gesamten Plangebiet mit 2,00 m über NHN (Normal-Höhen-Null) festgesetzt ist.

Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante. Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes.

Des Weiteren erfolgen für die unterschiedlichen Gebiete ergänzende und klarstellende Festsetzungen.

Innerhalb der Teilgebiete 1 und 2 des festgesetzten Sondergebietes, das der Erholung dient, dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen durch Abgas- und Lüftungsschornsteine sowie sonstige technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen durch Bauelemente zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 0,50 m und durch Abgas- und Lüftungsschornsteine sowie sonstige technische Anlagen um maximal 1,50 m überschritten werden.

Die Höhe der optional zulässigen Überdachung von Stellplätzen innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes darf eine maximale Höhe von 8,0 m über NHN (Normal-Höhen-Null) nicht überschreiten. Dies entspricht einer Höhe über Gelände -angestrebt werden 1,60 m über NHN- von ca. 6,40 m.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den hierfür festgesetzten Flächen zulässig, womit eine klare Zuordnung getroffen wird. Garagen sind unzulässig, da sie dem Charakter des Gebietes nicht entsprechen.

Überdachte Stellplätze werden optional zugelassen. In den nördlichen und östlichen, unmittelbar an die Verkehrsfläche der L 9 sowie an die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Adventure-Golf- angrenzenden Randbereichen der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind überdachte Stellplätze aus gestalterischen Gründen unzulässig.

Gemäß dem § 10 des Gesetzes zur Energiewende und zum Klimaschutz in Schleswig-Holstein besteht ab 2023 eine Installationsvorgabe für Photovoltaikanlagen auf größeren neu errichteten Parkplätzen. Demnach ist beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 100 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nach dem 1. Januar 2023 über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren.

Die Gemeinde Dagebüll trifft hier aus städtebaulichen Gründen für die Randbereiche der Stellplatzanlage planerisch eine teilweise andere Entscheidung und bereitet damit im Sinne des Gesetzes die Erteilung einer begründeten Ausnahme vor. Weiteres wird auf der Ebene der Antragsplanung geklärt.

Klarstellend ist festgesetzt, dass Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von

Abwasser dienen, -mit Ausnahme der festgesetzten Grünflächen sowie der mit Geh- und Fahrrechten belegten Flächen- im gesamten Plangebiet zulässig sind.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes dürfen fossile Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden. Auf Grund der Eigenart der vorgesehenen Bebauung insbesondere innerhalb des Sondergebietes für die Ferienhäuser wird eine entsprechende Festsetzung dort nicht getroffen.

6.2. Örtliche Bauvorschriften

Im Sinne der Bewahrung des Ortsbildes und einer guten Einfügung von Neubauten und baulichen Veränderungen in das Ortsbild werden im Plangebiet im Rahmen der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, bezüglich der Form und der Material- und Farbgebung sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen und der Stellplatzanlagen geregelt, um eine ansprechende und harmonische Einfügung der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung und die umgebende Landschaft gewährleisten zu können.

Die Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 LBO SH dar. Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 LBO SH handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach dieser Satzung erlassenen, unter den Textziffern 11.1 bis 12.3 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO SH mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Sondergebiet, das der Erholung dient

Die für das Gebiet getroffenen Festsetzungen sollen dazu dienen, den besonderen Charakter und eine einheitliche Gestaltung der Ferienhaussiedlung zu sichern.

Vor diesem Hintergrund sollen die Fassaden der Hauptgebäude in Anlehnung an die Gestaltung der südlich gelegenen Wohngebiete sowie der westlich angrenzenden Ferienhausbebauung ausschließlich in rotem Verblendmauerwerk zulässig sein.

Für Teilflächen der Fassaden bis zu einem maximalen Flächenanteil je Fassadenseite von 20% ist auch eine Holzverkleidung aus flachen Brettern oder Bohlen zulässig. Anstriche der Holzverkleidungen sind mit einer farblosen Lasur auszuführen. Die Verwendung von Leucht- und Signalfarben ist unzulässig.

Für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen (z.B. Tür- und Fensterlaibungen, Schmuckelemente) dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.

Als Dachform der Hauptgebäude sind nur symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung der Hauptdachfläche darf 45° bis 55° betragen. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Reetdach auszubilden. Hier werden zudem ergänzend Regelungen zu Dachaufbauten aufgenommen.

Durch eine Begrenzung der Auswahl an Farben und Materialien werden eine aufdringliche und nicht gewollte Fernwirkung der Anlage ausgeschlossen. Diese Festsetzungen werden auch auf Nebenanlagen ausgedehnt, die in ihrem Erscheinungsbild den Hauptgebäuden entsprechen müssen. Weitere Festsetzungen regeln die Anbringung von Solarenergieelementen, die auf den Dachflächen nicht zulässig sind, sowie den Ausschluss von Kleinwindkraftanlagen.

Sonstiges Sondergebiet

Die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude ist auch im Sondergebiet nur in rotem Verblendmauerwerk zulässig. Damit wird für den gesamten Bereich eine gestalterische Einheit vorgegeben.

Für Teilflächen der Fassaden bis zu einem maximalen Flächenanteil je Fassadenseite von 20% ist auch eine Holzverkleidung aus flachen Brettern oder Bohlen zulässig. Anstriche der Holzverkleidungen sind mit einer farblosen Lasur auszuführen. Die Verwendung von Leucht- und Signalfarben ist unzulässig.

Für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen (z.B. Tür- und Fensterlaibungen, Schmuckelemente) dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer und Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung der geneigten Dachflächen der Hauptdachflächen darf 25° bis 35° betragen. Die Flachdächer der Hauptgebäude sind als Gründach auszubilden und die geneigten Dachflächen

sind mit Dachsteinen in den Farbtönen Rot, Rotbraun oder Anthrazit einzudecken. Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig.

Weitergehende Regelungen erfolgen zur Zulässigkeit von Solaranlagen, die ausschließlich auf den Dachflächen und an den Fassaden der Hauptgebäude sowie auf Stellplatzüberdachungen zulässig sind und aus gestalterischen Gründen zu Abständen von Solaranlagen und technischen Anlagen zu Dachabschlüssen.

Ergänzende Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sollen ggf. im Rahmen des Durchführungsvertrages getroffen werden.

Ein Lebensmittelmarkt und auch andere Einrichtungen innerhalb des Sondergebietes auch in verkehrsgünstiger Lage werden durch Werbung auf sich aufmerksam machen müssen, um Kundschaft anzusprechen. Da sich das Plangebiet im Ortseingangsbereich der Gemeinde befindet und hier neben den Belangen der Ortsbildbewahrung auch die Belange des Landschaftsbildes zu beachten sind, werden auf der Grundlage des mit der Gemeinde abgestimmten Hochbaukonzeptes grundsätzliche Vorgaben zu freistehenden und am Gebäude angebrachten Werbeanlagen abschließend geregelt.

Nach der Maßgabe der entsprechenden Festsetzung dürfen Werbeanlagen die am Ort der Anbringung vorhandene Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Darüber hinaus werden Regelungen zur Zulässigkeit von freistehenden Werbeanlagen sowie zu deren Standort, Höhe und Größe aufgenommen. Da die Einrichtungen und hier insbesondere der Lebensmittelmarkt in erster Linie der Nahversorgung dienen sollen, werden derartige Anlagen in ihrer Höhe und Größe auf ein städtebaulich verträgliches und dem Ort angemessenes Maß beschränkt.

Die Regelung zur Anzahl der Fahnenmasten dient ebenfalls dem Belang der Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes.

Fremdwerbung ebenso wie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Weitergehende Regelungen zur maßvollen Einfügung von Werbeanlagen an Gebäuden hinsichtlich deren Anzahl und maximalen Einzelgröße werden abgestimmt auf das Hochbaukonzept ggf. in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Adventure-Golf

Die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude ist nur in rotem Verblendmauerwerk oder mit einer Holzverkleidung aus flachen Brettern oder Bohlen zulässig. Anstriche der Holzverkleidungen sind mit einer farblosen Lasur auszuführen. Die Verwendung von Leucht- und Signalfarben ist unzulässig. Hier erfolgt insofern eine Wahlmöglichkeit für den Vorhabenträger.

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer auszubilden und -zur Verzögerung des Regenwasserabflusses- mit einem Gründach einzudecken.

Weitere Festsetzungen regeln -analog zum angrenzenden Sonstigen Sondergebiet- die Zulässigkeit von Werbeanlagen sowie die Anbringung von Solarenergieelementen und den Ausschluss von Kleinwindkraftanlagen.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind vorrangig Regelungen zur Gestaltung der Stellplatzflächen sowie von Wege- und Platzflächen vorgesehen.

Zugunsten des Oberflächenwasserabflusses sind die Stellplätze und Zufahrten mit Ausnahme der Fahrgassen der Stellplatzanlage mit Pflastersteinen mit großem Fugenanteil oder mit Versickerungspflaster in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Wege- und Platzflächen innerhalb der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind wassergebunden oder mit Pflastersteinen mit großem Fugenanteil in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Schottergärten werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

6.3. Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen werden in erster Linie zur landschaftsgerechten, mit den vorgesehenen Nutzungen abgestimmten Eingrünungen und Durchgrünungen des Plangebietes

durch Neupflanzung von Einzelbäumen sowie zur Ausgestaltung der Grünflächen und des zentralen Grünzuges mit dem vorgesehenen Gewässer erforderlich.

Im Plangebiet vorhandene Einzelbäume entlang der Nordseestraße sollen erhalten bleiben und werden entsprechend festgesetzt.

Alle als zu erhaltend und neu herzustellen festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Es sind dabei Gehölze aus heimischer Anzucht zu verwenden.

Zur Gliederung der Stellplatzanlage im Sonstigen Sondergebiet ist festgesetzt, dass je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein Laubbaum entsprechend der Vorgaben zur Artenauswahl und Pflanzqualität anzupflanzen ist. Die vorgenannte Vorgabe gilt nicht für Stellplatzflächen, die überdacht ausgeführt werden.

Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte öffentliche Grünfläche entlang der festgesetzten Wasserfläche ist naturnah als arten- und krautreiche Wiesenfläche (Blühwiese) sowie entsprechend der weiteren Vorgaben der Festsetzung zu entwickeln.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist ein Stillgewässer mit einer Mindestgröße von 3.300 m² anzulegen. Das Stillgewässer ist mit unterschiedlichen Wassertiefen auszugestalten. Diese und die weiteren zu beachtenden Vorgaben zielen darauf ab, ein naturschutzfachlich hochwertiges Gewässer zu schaffen, das zwar auch Aufgaben als Rückhalteraum für Regenwasser zu erfüllen hat, für das aber der natürliche Charakter im Vordergrund steht. Daher wird die Fläche -anders als andere Wasserflächen die der Regenwasserableitung dienen sowie die ebenfalls entsprechend als Flächen für die Abwasserbeseitigung festgesetzten Mulden- als Wasserfläche festgesetzt.

Für die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünfläche erfolgen Vorgaben zur Ausgestaltung, die Art, Umfang, Qualität und Artenauswahl umfassen.

Zur landschaftsgerechten Gestaltung des Ortseingangs erfolgen Vorgaben für Hecken- und Gehölzpflanzungen innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen.

7. UMWELTPLANUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen. Deren Ergebnisse sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht zu dokumentieren, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Zur Vorbereitung auf die Verfahrensschritte der vorliegenden Bauleitplanung wurden die Auswirkungen der Planung durch das Büro GFN, Molfsee aus naturschutzfachlicher Sicht untersucht und mit Angaben zu möglichen Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

Die wesentlichen Aussagen des Umweltberichtes sind in den Bauleitplänen berücksichtigt worden.

Als Folge des Bauvorhabens kommt es zur Beeinträchtigung der Funktionen einiger Schutzgüter. Diese Beeinträchtigungen sollen durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verhindert bzw. minimiert werden. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Kompensationsmaßnahmen zu ersetzen bzw. auszugleichen (siehe Ziffer 7.1).

Die Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt sind im Umweltbericht ausführlich beschrieben und für die Planung berücksichtigt worden.

Die Gemeinde ist verpflichtet, unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Planung (§ 4c BauGB) durch ein Monitoring zu überwachen. Näheres zu diesen Aussagen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

7.1. Eingriffsregelung, Vermeidung und Minimierung, Biotopschutz

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe gemäß § 14 BNatSchG i. V. m. § 8f LNatSchG verbunden. Gemäß § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 (2) BNatSchG so auszugleichen oder zu ersetzen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Ziel von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist es daher, Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten.

Folgende Maßnahmen sind geeignet, Beeinträchtigungen durch die Planung zu minimieren bzw. zu vermeiden:

- Um Schädigungen von Vögeln oder Nestaufgaben von Brutvögeln zu vermeiden, sind die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Es gelten folgende zeitliche Vorgaben:
 - o Brutzeit Arten der Fließ- und Stillgewässer einschließlich Röhrichte: 01.03.-15.08.
 - o Brutzeit der Offenlandarten: 01.03. bis 15.08.

Sind diese Bauzeitfenster nicht einzuhalten, müssen vor Baubeginn anderweitige Vorkehrungen getroffen werden, die eine Besiedlung der von den Wirkungen des Vorhabens betroffenen Flächen durch Brutvögel sicher vermeiden. Dann wäre eine Besatzkontrolle hinsichtlich möglicher Brutreviere und Nester erforderlich, um Schädigungen von Bruten auszuschließen. Fällt diese negativ aus, muss innerhalb von 5 Tagen mit den Arbeiten an den potenziellen Brutgebieten begonnen werden. Werden Brutreviere nachgewiesen, sind weitere Arbeiten bis zum Ende der Brutzeit auszusetzen.

- Das betroffene Stillgewässer, in denen mit Amphibienvorkommen zu rechnen ist, ist außerhalb der Aktivitätszeiten der Amphibien (01.03.-31.10., da potenziell Moorfrosch betroffen) aufzufüllen.

Ist das Bauzeitenfenster für das betroffene Gewässer nicht einzuhalten, muss vor Beginn der Bauarbeiten der Nachweis erbracht werden, dass das Gewässer nicht von Amphibien genutzt wird. Das in Anspruch genommene Gewässer wird einmal (frühestens 1 Tag vor Baubeginn oder möglichst direkt unmittelbar vor dem Eingriff) im Zeitraum von 01.03 bis 30.04. nach Amphibien/Laich abgesucht. Aufgefundene Tiere bzw. Laich werden in geeignete Gewässer außerhalb der Bauflächen gesetzt.

- Es werden insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißem Licht, mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil eingesetzt, die eine Farbtemperatur von 3.000 K nicht überschreiten. Die Lichtkegel der Lampen sind dabei möglichst nach unten zum Erdboden zu richten.
- Bei den Baumaßnahmen sind die Vorschriften zum Bodenschutz gem. DIN 18915 und 19731 zur Vermeidung von Bodenschäden zu beachten. Der durch den Oberbodenabtrag im Bereich der bebauten Flächen gewonnene Boden ist wieder auf dem Grundstück zu verwenden, insbesondere zum Anlegen des randlich vorgesehenen Walls.
- Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wiederherzustellen.
- Laut Landesbauordnung sind alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Wegen oder Parkplätzen in Anspruch genommen werden, gärtnerisch zu gestalten oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- Anpflanzung von Gehölzen am Rand des Geltungsbereichs sowie im Straßenraum zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Nach den Vorgaben des Runderlasses zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (MELUR-SH und IM-SH 2013) ist bei der Bemessung des Kompensationsbedarfs von Flächen mit

- allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- besonderer Bedeutung für den Naturschutz

zu unterscheiden. Bei Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz ist lediglich die Versiegelung von Bodenflächen kompensationspflichtig. Dafür wären z.B. Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln. Der Runderlass sieht für Gebäudeflächen und stark versiegelte Oberflächen ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 und für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge (teilversiegelte Flächen) ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,3 vor.

Bei Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind zusätzlich weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Dabei ist bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs die Wertigkeit des betroffenen Biotoptyps zu berücksichtigen. Der zu Grunde legende Faktor liegt dabei zwischen 1 für kurzfristig wiederherstellbare Funktionen und Werte und 3 für nur langfristig wiederherstellbare Werte (z.B. Altholzreiche Wälder). Mit der Überbauung eines 550 m² großen Stillgewässers ist auch eine Fläche mit besonderer Bedeutung betroffen. Aufgrund der kurzfristigen Herstellbarkeit des Gewässers und der weiten Verbreitung dieses Biotoptyps wird ein Ausgleichsverhältnis von 1:1 als ausreichend erachtet.

Es werden mit Ausnahme des Stillgewässers nur Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz beansprucht. Die Überschreitung durch private Verkehrsflächen sowie die ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Daher wird hier ein Ausgleichsfaktor von 0,3 angesetzt. Pro Doppelhaushälfte ist eine maximal überbaubare Grundfläche (GR) von 90 m² zulässig. Das entspricht pro Grundstück eine GR von 180 m².

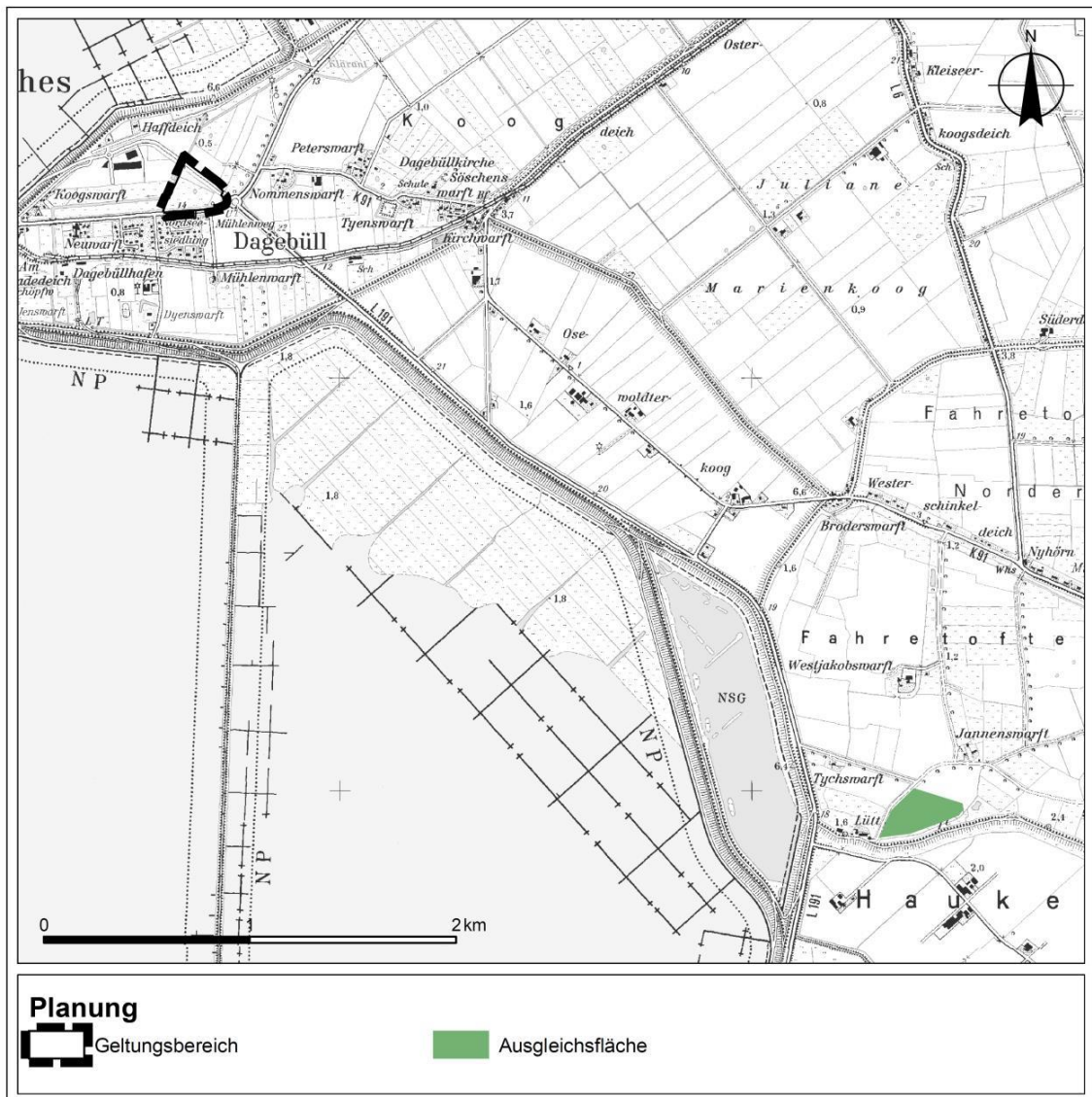
Für die Geländeaufschüttungen wurden nur die den Baufeldern zugeordneten Flächen berücksichtigt (23.103 m²), wobei die durch die geplanten Gebäude vollversiegelten Flächen hiervon abgezogen wurden (17.960 m²). Das ergibt eine Fläche von 5.143 m².

Bei der in Anspruch genommenen Grünlandfläche handelt es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Entsprechend der Bilanzierung im Umweltbericht entsteht ein Ausgleichserfordernis von insgesamt **9.026 m²** für das Schutzgut Boden.

Der Ausgleich erfolgt teilweise planintern durch die Anlage einer arten- und krautreichen Blühwiese im Randgebiet eines naturnahen Gewässers und betrifft eine Fläche von **1.859 m²**. Die Ausgestaltung der Maßnahmenfläche ist im Umweltbericht beschrieben.

Der verbleibende Kompensationsbedarf von **7.167 m²** erfolgt planextern über das Flurstück 104 der Flur 11 der Gemarkung Fahretoft in der Gemeinde Dagebüll. Der Investor hat diese Fläche gesichert. Ein Maßnahmenkonzept wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Nordfriesland für die Fläche erstellt. Insbesondere sind Vernässungsmaßnahmen, wie Anstau von Gräben oder Vergrößerung vorhandener Gewässer vorgesehen.

Die UNB hat bereits festgestellt, dass die Fläche aufgrund ihrer Lage innerhalb der Wiesenvogelbrutkulisse und in ihrer Beschaffenheit für den Wiesenvogelschutz gut geeignet ist.



Lage der externen Ausgleichsfläche

Der Ausgleich für den Verlust des Stillgewässers sollte ursprünglich planintern durch die Anlage des rund 3.300 m² naturnahen Stillgewässers erfolgen. Nach Aussage der UNB erscheint dies nicht geeignet. Derzeit wird geprüft, inwiefern der Ausgleich planextern innerhalb der vorgesehenen Ausgleichsfläche erfolgen kann. Der Ausgleich wird bis zum Satzungsbeschluss abschließend bestimmt und gesichert.

Weitergehende Aussagen zur Bilanzierung, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zum Biotopschutz sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

7.2. Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Planung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Im Ergebnis der Prüfung wird festgestellt, dass ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bei der Beachtung der erforderlichen Maßnahmen vermieden werden kann. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist somit nicht notwendig.

Weitergehende Aussagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Bezüglich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind bei der vorliegenden Planung die von den umliegenden Straßen sowie vom Inselparkplatz ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmemissionen zu würdigen. Hierzu wurde eine lärmtechnische Untersuchung beauftragt.

Hinsichtlich der vom Plangebiet ausgehenden Emissionen wird sich die Verkehrsbelastung der vorhandenen Nutzungen entlang der Nordseestraße durch die geplante Ferienhausbebauung im südlichen Bereich geringfügig erhöhen, ist jedoch im Verhältnis zur bereits vorhandenen Belastung als gering einzustufen. Die durch das Vorhaben weiterhin zu erwartenden Verkehre werden sich auf die L 9 als überörtlicher Straße konzentrieren.

Die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind auf ihre Verträglichkeit mit vorgesehenen und angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen hin zu betrachten. Hinsichtlich der Ansiedlung der gemeindlichen Feuerwehr sind die von dort ausgehenden Lärmemissionen hinsichtlich angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen zu würdigen. Auch zu diesen Aspekten ist eine lärmtechnische Untersuchung erfolgt.

Die Ergebnisse und deren Auswirkungen werden nachfolgend beschrieben.

Verkehrslärm

Im Kapitel „Zusammenfassung und Empfehlung“ der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm wird folgendes ausgeführt:

„Aufgabenstellung

In der Gemeinde Dagebüll ist die Entwicklung einer bisher unbebauten Grundstücksfläche nördlich der Nordseestraße und südwestlich der Fährhafenstraße (L 9) beabsichtigt. Durch die geplante Ansiedlung eines SB-Marktes, eines Kaufhauses, einer Adventure Golfanlage, einer Tankstelle und einer Feuerwehr wird eine gewerbliche Anlage geschaffen.

Andererseits ist zusätzlich die Errichtung von Ferienhäusern im südlichen Geltungsbereich entlang der Nordseestraße geplant, die gegebenenfalls vor Verkehrslärm zu schützen sind.

Es ist daher ein Schallgutachten über Verkehrslärm mit Berechnung nach den „Richtlinien für Lärmschutz an Straßen, RLS-19“ und anschließender Beurteilung nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“ zu erstellen.

Zusammenfassung

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen im Bereich zwischen der Nordseestraße und der Fährhafenstraße (L 9) im Beurteilungszeitraum TAG Beurteilungspegel von unter 50 dB(A) am westlichen Gebietsrand bis 63 dB(A) an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze infolge des Verkehrslärms der öffentlichen Straßen. Im Beurteilungszeitraum NACHT werden hier Beurteilungspegel von unter 40 dB(A) bis 53 dB(A) erreicht.

In den ebenerdigen Außenwohnbereichen im Bereich des Sondergebietes „Ferienhäuser“ wird der Orientierungswert von 55 dB(A) unterschritten. Es ist ein Aufenthalt im Freien in der Qualität eines Allgemeinen Wohngebiets gegeben.

An der geplanten schutzbedürftigen Bebauung im Sondergebiet „Ferienhäuser“ sowie an der schutzbedürftigen Bebauung in den Obergeschossen der Geschäftshäuser (Sondergebiet „Einzelhandel“) werden die in der städtebaulichen Planung als wünschenswert einzuhaltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ unterschritten. Daher besteht keine Notwendigkeit für aktive Lärmschutzmaßnahmen vor Verkehrslärm.

Es verbleiben jedoch Bereiche des Geltungsbereiches, in denen noch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich werden. Hiervon sind Nordost- und Südostfassaden von Wohnungen im Obergeschoss der Geschäftshäuser sowie die Südfassaden der beiden südöstlichsten Ferienhäuser betroffen. Durch eine entsprechende schalldämmende Ausbildung der Außenbauteile oder eine Grundrissgestaltung mit Anordnung schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1 an ruhigere Fassaden ist die Einhaltung ihrer Innenraumpegel sicherstellen.

Als planungsrechtliche Vorgabe empfiehlt sich dazu die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109- 1. Es ist die Festsetzung des Lärmpegelbereiches III notwendig.

Empfehlung

Zum Schutz der geplanten Bebauung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 21 wird die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 empfohlen.

Im Folgenden wird ein Vorschlag zur Festsetzung genannt. Die Texte beziehen sich auf die Flächen mit der Umgrenzung für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gemäß der Darstellung im Anhang 3.

- *Im Feld mit der Bezeichnung LPB III ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen.*

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

Zusätzliche Hinweise:

Die Festsetzung von LPB I und LPB II mit einem Bau-Schalldämmmaß der Summe aller Außenbauteile von $R'_{w,ges} = 30$ dB ist nicht erforderlich, da durch die Erfüllung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) [9] ausreichende Schalldämmmaße erreicht werden.“

Gewerbelärm

Die Ausgangslage wird in der schalltechnischen Untersuchung wie folgt beschrieben:

„In der Gemeinde Dagebüll ist über den Bebauungsplan Nr. 21 die Entwicklung einer bisher unbebauten Grundstücksfläche nördlich der Nordseestraße und südwestlich der Fährhafenstraße (L 9) beabsichtigt. Auf dem Gelände ist die Ansiedlung diverser gewerblicher Einrichtungen (Lebensmittelmarkt, Kaufhaus (Kaufhaus Stolz), Gastronomie, Fahrradverleih, Tankstelle, Feuerwehr und Adventure Golfanlage) in einem Sondergebiet (SO, EZH) geplant. In den oberen Geschossen ist eine Wohnnutzung vorgesehen.

Weiterhin sind in einem Sondergebiet (SO, FeWo) auf einer südlichen Teilfläche Ferienhäuser auf der Entwicklungsfläche geplant. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soll ein Schallgutachten beigebracht werden.

Im Zuge der lärmtechnischen Untersuchung ist die durch Gewerbe bedingte Immissionsbelastung an den maßgebenden Immissionsorten der Bebauung der Nachbarschaft

nachzuweisen. Die Einzelhandelseinrichtungen werden als gewerbliche Anlagen betrachtet, so dass die Berechnung nach TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 erfolgt. Sofern die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln.“

Die Ergebnisse der lärmtechnischen Berechnung werden wie folgt beschrieben:

„Die lärmtechnischen Berechnungen werden für einen mittleren Spitzentag durchgeführt, an dem erhöhte Lärmbelastung vorhanden ist. Im Zuge der lärmtechnischen Berechnungen wird von einem Samstag ausgegangen, da an diesem die größten Einkaufsverkehere stattfinden.

Die Einstufung der Schutzbedürftigkeit der umliegenden Bebauung erfolgt entsprechend der Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne der Gemeinde Dagebüll.

Die Modellierung der Situation erfolgt auf der Grundlage der Objektplanung des Büros Roderjan Architekten vom 02.06.2023. Als Geländemodell wurde das digitale Geländemodell DGM1 sowie das 3D-Gebäudemodell LoD1 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH) zugrunde gelegt.

Die Abbildung der Schallquellen basiert auf der aktuellen Betriebsbeschreibung durch das Planungsbüro Roderjan Architekten, der Auskunft des Wehrführers der Freiwilligen Feuerwehr Dagebüll sowie der Erfahrungswerte des Schallgutachters für Anlagen vergleichbarer Lage und Charakteristik.

Beurteilungszeitraum TAG:

Die Berechnungen zeigen, dass der Betrieb der geplanten Nutzungen im Beurteilungszeitraum TAG ohne Lärmschutzmaßnahmen zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für das Sondergebiet Ferienhäuser (SO FeWo) eingestuft wie Allgemeine Wohngebiete (WA) und das Sondergebiet Einzelhandel (SO EZH) eingestuft wie Mischgebiete (MI) führt. Zum Schutz der Bebauung der Nachbarschaft sind Lärmschutzmaßnahmen organisatorischer und baulicher Art durchzuführen. Zur Abschirmung der Ladevorgänge im Bereich des Kaufhauses ist eine Lärmschutzwand vorzusehen. Zur Reduzierung der Emissionen des Kundenparkplatzes ist der Einsatz von lärmarmen Einkaufswagen mit Kunststoffkorb notwendig.

Beurteilungszeitraum NACHT:

Vorberechnungen haben gezeigt, dass die kurzzeitigen Geräuschspitzen infolge der Ladevorgänge und des Auslösens der Lkw-Druckluftbremse der Lieferfahrzeuge der Gastronomie und des Kaufhauses zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm in der Nacht führen würden. Nachtanlieferungen im Beurteilungszeitraum NACHT zwischen 22.00 und 06.00 Uhr sind daher unzulässig.

Vorberechnungen haben gezeigt, dass die kurzzeitigen Geräuschspitzen infolge des Kofferraumdeckelschlagens auf dem Kundenparkplatz ebenfalls zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1] in der Nacht führen würden. Eine Nutzung des Kundenparkplatzes im Beurteilungszeitraum NACHT zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist daher auszuschließen.

Beurteilung eines Feuerwehreinsatzes mit Martinshorn:

Durch den Einsatz des Martinshorns im Falle eines Vollalarms wird im Beurteilungszeitraum TAG an Ferienhaus Nr. 11 der Immissionsrichtwert der TA Lärm um 3 dB(A) überschritten. Bei einem nächtlichen Einsatz werden an den Immissionsorten an Ferienhaus Nr. 10, Nr. 11 sowie Mühlenweg Nr. 1 und Uthlande Weg Nr. 5 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um bis zu 8 dB(A) überschritten.

Die Maximalpegel durch das Martinshorn überschreiten die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen um bis zu 21 dB(A) am TAG und um bis zu 33 dB(A) in der NACHT.

Unter den Gesichtspunkten der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz von Rettungseinsätzen der Feuerwehr mit Rettung von Menschenleben liegt hier ein besonderer Umstand vor, der eine Sonderfallprüfung nach Abschnitt 3.2.2 der TA Lärm rechtfertigt. Entsprechend der Rechtsprechung - OVG NRW 10. Senat, 23.09.2019, 10 A 1114/17 - sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an der Bebauung der Nachbarschaft wegen der besonderen Umstände beim Betrieb einer Feuerwehr im Einzelfall als zumutbar einzustufen. Weiterhin liegt die Häufigkeit der nächtlichen Einsätze weit unter zehn im Kalenderjahr. Aus diesem Grund werden keine Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor den Immissionen eines Einsatzes der Feuerwehr vorgesehen.“

Im Fazit der Untersuchung wird folgendes ausgeführt:

„Entsprechend der Vorgaben der BImSchG [4] sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Mit dieser Lärmtechnischen Untersuchung wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Dagebüll ein frühzeitiges Entwurfskonzept untersucht, welches durch den allgemeingültigen Bebauungsplan aufgenommen werden kann. Der Bebauungsplan entlässt dabei den Anlagenbetreiber nicht aus einem schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren. Erst zu diesem späteren Zeitpunkt ist der Planungsfortschritt so hinreichend konkretisiert, dass detaillierte Lärmschutzmaßnahmen entwickelt werden können.

Das hier vorliegende Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher und organisatorischer Art zu lösen wären.“

Die sich aus den Untersuchungen ergebenden Maßnahmen wurden -soweit sie festsetzungsfähig sind- in die Planung übernommen. Weitere erforderliche Maßnahmen insbesondere organisatorischer Art werden über den Durchführungsvertrag verbindlich vereinbart.

Weitergehende Aussagen können den Schalltechnischen Untersuchungen entnommen werden, die dieser Begründung als Anlage beigelegt sind.

Weitere, über die beschriebenen Maßnahmen hinausgehenden Untersuchungen werden nach dem derzeitigen Stand der Planung als nicht erforderlich angesehen.

9. ERSCHLIESSUNG

9.1. Verkehrerschließung

Das Plangebiet gliedert sich auch hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung in zwei Teilbereiche.

Die geplante Ferienhausbebauung entlang der Nordseestraße soll ebenso wie der Standort der Feuerwehr über Stichwege von der Nordseestraße aus erschlossen werden. Der ruhende Verkehr für diese Nutzungen soll entlang dieser Stichwege angeordnet werden.

Die äußere Erschließung der großflächigen Einzelhandelsnutzungen soll über die freie Strecke Fährhafenstraße (L 9) erfolgen. Im Hinblick auf die vorgesehenen Nutzungen mit Einkaufseinrichtungen und einer Tankstelle waren hier zunächst zwei Zufahrten vorgesehen. Gerade die Ansiedlung einer Tankstelle macht hier eine zweite Zufahrt sinnvoll. Dies stellte sich im Zuge der Vorabstimmungen der Planung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV) jedoch als nicht zustimmungsfähig heraus.

An einer Erschließung über die Fährhafenstraße soll jedoch festgehalten werden, um keine weiteren Verkehre in die gerade in den Sommermonaten bereits stark belastete Nordseestraße zu bringen und den nichtmotorisierten Verkehr in der Gemeinde Dagebüll weiter zu stärken. Die Einrichtung einer Tankstelle mit E-Ladestationen, die an diesem Standort als sehr sinnvoll angesehen wird, bedingt eine Anbindung an die L 9, da diese Einrichtung vorrangig auf den überörtlichen Verkehr ausgerichtet ist.

Zur Abstimmung der Planung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein und um zu klären, ob und in welcher Form das Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen leistungsfähig und verkehrsverträglich zu bewältigen bzw. welche baulichen Maßnahmen erforderlich werden, wurde durch das Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster ein Verkehrsgutachten erstellt. In seiner Zusammenfassung führt das Verkehrsgutachten folgendes aus:

„Aufgabenstellung

In der Gemeinde Dagebüll ist über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 21 die Entwicklung einer bisher unbebauten Grundstücksfläche nördlich der Nordseestraße und südwestlich der Fährhafenstraße (L 9) beabsichtigt.

Aufgrund emissionsbezogener Überlegungen sowie weiterer Maßnahmen zur Stärkung des nichtmotorisierten Verkehrs in der Gemeinde erfolgt die verkehrliche Haupterschließung für den Kfz- Verkehr über eine Grundstückszufahrt im Zuge der Fährhafenstraße (L 9). Die Anbindung der Ferienwohnungen an das Bestandsnetz erfolgt über die Nordseestraße. Über die Anlage

eines Biotops als qualifizierte Ausgleichsfläche gelingt die aus lärmtechnischen Gründen erforderliche Trennung der Nutzungsarten sowie der Verkehre innerhalb der Entwicklungsfläche.

Über das hier angebotene Verkehrsgutachten war zu klären, ob und in welcher Form das Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen leistungsfähig und verkehrsverträglich zu bewältigen bzw. welche baulichen Maßnahmen erforderlich werden.

Verkehrsanalyse

Zur Beurteilung des derzeitigen Verkehrsgeschehens wurden sowohl die stündlich am Fährhafenanleger in Dagebüll verkehrenden Kfz als auch die Daten aus dem Verkehrsmonitoring des LBV aus dem Jahr 2015 herangezogen.

Im relevanten Streckenabschnitt der Fährhafenstraße (L 9) zeigt sich eine maßgebende stündliche Verkehrsbelastung von 300 Kfz/h mit einem absoluten Schwerverkehrsanteil von 13 Lkw/h.

Prognose-Planfall 2030

Der Prognose-Planfall 2030 berücksichtigt die allgemeine Verkehrsentwicklung bis zum Prognosejahr 2030 sowie den aus dem Vorhaben erzeugten Neuverkehr von 1.348 Kfz/24h mit einem absoluten Anteil von 27 Lkw/24h.

Nachweis der Leistungsfähigkeit

Es zeigt sich, dass der Erschließungsknoten in der Lage ist, die Verkehre im Prognose-Planfall 2030 langfristig leistungsfähig abzuwickeln. Hierbei stellt sich die sehr gute Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes „QSV A“ ein.

Entsprechend ihrer Funktion als Sammelstraße und den verfügbaren Streckenkapazitäten zwischen 4.000 und 8.000 Kfz/24h kann die Nordseestraße die aus den Ferienwohnungen sowie der Feuerwehr resultierenden Neuverkehre verkehrsverträglich aufnehmen.

Äußere Erschließung

Entsprechend der Richtlinien für die Netzgestaltung, RIN 2008 [7] sowie der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen, RAL 2012 [3] ist im Einmündungsbereich zum B-Plan Nr. 21 ein Linksabbiegestreifen erforderlich. Dieser bemisst sich aufgrund einer Aufstellstrecke von mindestens 20 m sowie einer einseitigen Verziehung von 70 m auf eine Gesamtlänge von ca. 90 m.“

Demensprechend wurde folgende Empfehlung formuliert:

„Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Entwicklungen im Rahmen des B-Plans Nr. 21. Die vom Vorhaben erzeugten Verkehre können vom Bestandsnetz leistungsfähig aufgenommen werden.

Aufgrund städtebaulicher Alleinstellungsmerkmale sowie aus Gründen des Emissionsschutzes ist die Anbindung der gesamten Entwicklungsfläche an die Nordseestraße nicht möglich. Demnach verbleibt die Anbindung der nördlichen Teilfläche des B-Plans Nr. 21 an die Fährhafenstraße (L 9) als einzige Erschließungsmöglichkeit für den Kfz-Verkehr.

Innerhalb des Plangebiets wird ein Ringverkehr um die zentral positionierte Tankstelle als sinnvoll erachtet. Mit dieser Verkehrssteuerung kann vermieden werden, dass sich bei voller Belegung der Tanksäulen ein Rückstau in der Grundstückszufahrt bildet.“

Die im Verkehrsgutachten empfohlenen Maßnahmen zur äußeren verkehrlichen Erschließung von der L 9 wurden berücksichtigt und in den aktuellen Stand der Vorhabenplanung aufgenommen.

Die Sicherstellung der empfohlenen Umfahrung erfolgt durch verkehrslenkende Maßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes und wird durch entsprechende Vorgaben im Durchführungsvertrag weitergehend abgesichert.

Die erforderlichen Sichtdreiecke wurden in der Planzeichnung festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind bauliche Nutzungen jeglicher Art unzulässig. Die Sichtfelder müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.



Konzeptskizze zur äußeren Erschließung (Wasser- und Verkehrskontor)

Zu den Belangen der Planung und der äußeren Erschließung gibt der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH) die nachfolgenden Hinweise:

„Dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH), Standort Flensburg, ist durch die Gemeinde Dagebüll ein prüffähiger RE-Entwurf (gemäß RE 2012) zur Genehmigung vorzulegen. Zwischen der Gemeinde Dagebüll und dem LBV.SH ist eine Vereinbarung abzuschließen.“

Entstehende Kosten für die Herstellung des Linksabbiegestreifens, für den Mehraufwand an Straßenunterhaltung und anderer zusätzlicher Kosten für die geplante Anbindung im Zuge der L 9, gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers der Landesstraße und werden durch einen Ablösebetrag abgegolten.

Die Eckausrundungen der Zufahrt sind als dreiteilige Korbbögen, gemäß RAL 2012, auszuführen.

Für die Nutzung von Zufahrten zu Landesstraßen außerhalb einer nach § 4 (2) StrWG festgesetzten Ortsdurchfahrt ist eine gebührenpflichtige Sondernutzungserlaubnis erforderlich. Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist unter Vorlage entsprechender Planunterlagen die erforderliche Sondernutzungserlaubnis von allen benutzenden Anliegern der Zufahrt bei dem LBV.SH, Standort Flensburg, zu beantragen.

Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 9 nicht erfolgt. Sie sind so abzuschirmen, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.“

Über die Zufahrt zur L 9 werden eine Stellplatzanlage mit bis zu 125 Stellplätzen, die Tankstelle sowie die am südöstlichen Rand am Kreisverkehr gelegene Adventure-Golfanlage erschlossen. Die Zufahrt hält entsprechend der Empfehlungen des Verkehrsgutachtens einen größtmöglichen Abstand zum Kreisverkehr mit der L 191 ein.

Hinsichtlich der geplanten Nutzungen ist auch die 20,0 m tiefe Anbauverbotszone zur L 9 berücksichtigt worden. Diese ist in der Vorhabenplanung dargestellt und wird ebenso nachrichtlich in den VB-Plan übernommen.

Besonderes Augenmerk wird auf die fußläufige Anbindung der vorgesehenen Einzelhandelsansiedlungen an die Ortslage gelegt. Von der Nordseestraße ausgehend ist ein Grünzug vorgesehen, innerhalb dessen eine die innere Grünfläche mit dem Stillgewässer querende Wegeverbindung die unmittelbare Anbindung des Plangebietes an die Nordseestraße sicherstellt. Der Weg ist bis an das Vorhabengebiet heran als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Daran schließt zur Verdeutlichung und Sicherung der Zielsetzung die Festsetzung einer privaten Wegefläche an.

Bereits im Konzept zur Ansiedlung touristischer Einrichtungen in Dagebüll-Hafen wurde die Zielsetzung formuliert, entlang der nördlichen Seite des Dagebüller Hauptsielzuges eine Fußwegeverbindung zu schaffen. Diese ist im Zuge der bisherigen Planungen berücksichtigt worden und soll sukzessive mit der Herstellung der angrenzenden Übernachtungsangebote in Ferienhäusern und dem geplanten Wohnmobilstellplatz weiterentwickelt werden. Das Plangebiet soll über eine Brücke über den Sielzug an diese Wegeverbindung angebunden werden. Auch hier wird die vorgesehene Wegeverbindung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der die Nordseestraße begleitende Fuß- und Radweg verläuft nördlich der Straße und setzt sich nach Westen über den Kreisverkehr hinaus in die L 9 nach Niebüll fort. Da es parallel zur nach Nordwesten verlaufenden Fährhafenstraße keinen entsprechenden Weg gibt, wird ein solcher innerhalb der Vorhabenflächen vorgesehen und ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Mit den getroffenen Maßnahmen sind die geplanten Einkaufseinrichtungen über die Nordseestraße und die vorgesehenen Wegeverbindungen im westlichen Bereich und von dem Fußweg am Kreisverkehr ausgehend für Gäste der unterschiedlichen Übernachtungsangebote in Dagebüll-Hafen sehr gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Entwicklung bzw. Konzeption der Erschließung zielt insofern sowohl auf die Versorgung der Gäste der Inseln, die vor der Fährüberfahrt noch Einkäufe erledigen können, auf der einen und der vor Ort wohnenden Gäste auf der anderen Seite ab.

Der Anbindung der Einkaufseinrichtungen für Fußgänger und Radfahrer an die Nordseestraße und den Kreisverkehr wird insofern besondere Bedeutung beigemessen. Es ist vorgesehen, diese sowohl funktional als auch gestalterisch so auszubilden, dass sie eine entsprechende Wirkung entfalten können.

Um die an das Plangebiet angrenzenden Verbandsgewässer pflegen zu können, ist ein 5,0 m breiter Räumstreifen erforderlich, der durch Pflegefahrzeuge befahren werden kann. Hierzu werden entsprechende Geh- und Fahrrechte festgesetzt, die von Norden und Süden an die künftig öffentliche Grünfläche herangeführt werden. Die betroffenen Flächen sind von baulichen Nutzungen freizuhalten.

9.2. Technische Infrastruktur

Die äußere Erschließung des Gebietes kann über die entsprechenden Infrastrukturen (Telekommunikation-, Elektrizitäts-, Gas, Wasser- und Abwasserleitungen, Abfallbeseitigung) in der Nordseestraße sichergestellt werden. Innerhalb des Planbereiches sind alle Leitungsarten neu zu verlegen.

Die **Stromversorgung** soll über das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG erfolgen. Die Schleswig-Holstein Netz AG weist auf folgendes hin:

„Wie die späteren Gebäude und Betriebe an unser Strom- bzw. Erdgasnetz angeschlossen werden können, hängt davon ab, wie groß der Leistungsbedarf der einzelnen Anschlüsse wird. Auskünfte hierzu erteilt die Netzkundenbetreuung unter der E-Mail-Adresse ioerq.bloeckeresh-netz.com.

Damit eine frühzeitige Abstimmung über die Legung unserer Leitungen mit der erschließenden Tiefbaufirma erfolgen kann, bitten wir Sie, unsere Bauplanungsabteilung (DN-VVV) über die Vergabe der Tiefbauarbeiten zu informieren.

Um die neuen Straßen- bzw. Grundstücksgrenzen in unser Planwerk übernehmen zu können, bitten wir um Zusendung des B-Planes in Form einer dxf.-Datei an die E-Mailadressen: matthias.feddersenesh-netz.com und torben.petersenesh-netz.com, sobald die Daten feststehen.

Wir benötigen außerdem einen 10m2 großen Stationsplatz. Dieser sollte sich - wenn möglich - im Bereich des Kaufhauses und der Gastronomie befinden.“

Ein geeigneter Standort für eine Trafostation kann innerhalb des Plangebietes frei gewählt werden.

Das Plangebiet soll an das **Telekommunikationsnetz** eines geeigneten Anbieters angeschlossen werden. Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in diesem Zusammenhang auf folgendes hin:

„Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) mit unserem BauherrensERVICE.“

Die **Wasserversorgung** soll über das Leitungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung Drei Hadden erfolgen. Von dort wird auf folgendes hingewiesen.

„Wir bitten um frühzeitige Einbindung in die technischen Planungen. Ebenso sollten möglichst frühzeitig die Fragen zu den Erschließungskosten geklärt werden.“

Es ist vorgesehen, das anfallende, nicht verschmutzte **Oberflächenwasser** in die angrenzenden Gräben zu leiten. Zur Planung wurde ein Entwässerungskonzept als Grundlage zur Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen zur Regenwasserableitung erarbeitet.

Die Aufgabenstellung des Konzeptes wurde dort wie folgt beschrieben:

„Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes ist zu prüfen, wie die schadlose Ableitung von Schmutz- und Regenwasser realisiert werden kann. Hierfür sind die Notwendigkeiten und Lagen der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen, z.B. Pumpstationen, Regenrückhaltebecken und Gräben zu prüfen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.“

Die zu treffenden Aussagen sollen die entwässerungstechnischen Grundlagen für eine B-Planaufstellung bilden, so dass alle Entwässerungseinrichtungen nur konzeptionell geprüft werden und eine Untersuchung der Machbarkeit z.B. aufgrund der vorliegenden Höhensituation und Bodenverhältnisse durchgeführt wird. Dabei sollen die von den zuständigen Behörden gestellten Anforderungen erfüllt werden. Bei der Erstellung des Konzeptes sind die „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW 1“ zu berücksichtigen.“

In der allgemeinen Beschreibung der Regenwasserableitung trifft das Entwässerungskonzept die folgenden Aussagen:

„Es ist geplant, das aufgesammelte Niederschlagswasser zu dem in dem mittleren Teil des Plangebietes vorgesehenen Biotop mit der Funktion eines Regenrückhaltebeckens zu führen und gedrosselt in den Dagebüller Hauptsiebzug einzuleiten. Die Einleitmengen werden dabei bis auf 10 l/s begrenzt. Dies kann entweder als eine Rohrdrossel oder als eine automatische Drosseleinrichtung (z.B. von Fa. Steinhardt) realisiert werden. Eine Konkretisierung erfolgt in weiteren Projektstadien.“

Das gesamte Regenwassernetz wird in zwei Systeme unterteilt:

➤ quasi unbelastetes Niederschlagswasser von Dachoberflächen wird direkt dem Becken zugeführt. Ein Teil der Verkehrsflächen wird in dem Plangebiet an ein Mulden-Rigolen-System angeschlossen, um das Regenwasser vorzureinigen und mittels der Kofferbettdrainagen dem Becken zuzuführen

➤ ein weiterer Teil der Verkehrsflächen (mittlerer Bereich des Parkplatzes), welcher nicht am Mulden-Rigolen-System angeschlossen ist, wird an eine Vorreinigungseinrichtung (z. B. eine SediPipe-Anlage) angeschlossen und führt das Regenwasser im weiteren Verlauf zum Becken. Eine Konkretisierung und Bemessung der Vorreinigung erfolgen in weiteren Projektstadien.

Im Rahmen der Entwurfsplanung ist einen Nachweis gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 102 durchzuführen.

SediPipe-Anlagen behandeln belastetes Regenwasser durch Sedimentation von Grob- und Feinststoffen. Sie bieten die Funktionalität eines klassischen Regenklärbeckens, kommen durch ihre Geometrie aber mit deutlich geringerem Bauvolumen als herkömmliche Regenklärbecken aus. Im Havariefall werden in den SediPipe-Anlagen große Mengen Leichtflüssigkeiten zuverlässig zurückgehalten. Bei einigen Anlagentypen werden im Regenfall sogar Abscheideleistungen eines Koaleszenzabscheiders erreicht.

Die SediPipe Anlage besteht aus einem Startschacht und einem Zielschacht. Zwischen den Schächten ist eine Sedimentationsstrecke angeordnet. Dort werden Grob- bis Feinpartikel und daran gebundene Schadstoffe zurückgehalten. Je nach Anlagentyp befindet der Ablauf

sohlgleich zum Zulauf, sodass keine Höhenverluste entstehen. Dadurch ist eine geringstmögliche Einbautiefe der Ablaufleitung bzw. des nachfolgenden Regenrückhaltebeckens möglich.

Orientierend an die begrenzende Bebauung sollen die Geländeoberflächen auf eine mittlere Höhe bei +1,60 m NHN aufgeschüttet werden. Dadurch kann die Gefahr einer möglichen Überschwemmung seitens des angrenzenden Grabensystems deutlich reduziert werden. Außerdem kann dabei die Entwässerung im Freigefälle realisiert werden. Es sind ggf. Leitungsrechte rechtzeitig zu sichern.“

Auf Grundlage des erfolgten Nachweises nach A-RW 1 („Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“) sowie der Bemessung des erforderlichen Regenrückhalteraaumes und der Muldenversickerung erfolgten die Darstellungen im Entwässerungslageplan sowie die textlichen Erläuterungen des Entwässerungskonzeptes zu weiteren Vorgaben, die entsprechend in die Planzeichnung und die weiteren Bestandteile des VB-Planes (textliche Festsetzungen und Begründung) aufgenommen wurden.



Entwässerungslageplan (Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster)

Weitergehende Aussagen zur Ableitung des Regenwassers können dem Entwässerungskonzept entnommen werden, das dieser Begründung als Anlage beigelegt ist.

Der Deich- und Hauptsielverband Südwesthörn-Bongsil weist auf folgendes hin:

„Grundsätzlich ist bei Planungen darauf zu achten, dass satzungsgemäß (siehe im Internet unter www.deichbauamt.de) zwischen den Böschungsoberkanten des Gewässers und neu herzustellenden Bauwerken, Einbauten, befestigten Flächen, Einfriedigungen und Bepflanzungen beidseitig ein mindestens fünf Meter breiter Streifen zur Nutzung durch den DHSV, den SV und bevollmächtigte Dritte für Arbeiten an dem Hauptverbandssielzug komplett frei zu halten ist. Des Weiteren ist die Zugänglichkeit des Gewässers für Großgeräte, Geräte und Personal der Befugten innerhalb des Baugebietes in einem ebenfalls mindestens fünf Meter breiten Streifen wenigstens an zwei Stellen jederzeit und dauerhaft zu gewährleisten.“

Dies ist sowohl in die Satzung als auch in die Begründungen dieses Entwurfes sowie des B-Planes 21 als westlicher einseitiger Räumstreifen mit aufzunehmen. In der Planzeichnung ist dies bereits abstandsmäßig gekennzeichnet worden, jedoch muss dies noch entsprechend verdeutlicht werden.

Die durchgängige Einhaltung des Unterhaltungstreifens ist vor Ort zwingend zu beachten.

Im Bereich des dargestellten Biotopes sind Befahrungsmöglichkeiten für Großgeräte zur durchgängigen Unterhaltung des Hauptverbandsgewässers in ausreichender nutzbarer Form zu schaffen.

Eine abweichende Regelung über den bestehenden Gestattungsvertrag zwischen dem DHSV SWBS und der Gemeinde Dagebüll ist hier aufgrund der bestehenden Gesamtsituation nicht möglich.“

Das anfallende **Schmutzwasser** aus dem Plangebiet soll dem Kanalisationsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung Drei Harden zugeführt werden. Zurzeit ist das Plangebiet nicht an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Gemäß der Leitungsauskunft des Zweckverbandes Wasserversorgung Drei Harden verläuft eine Schmutzwasser-Druckrohrleitung DN 100 PVCU im Fahrbahnbereich der Nordseestraße, südlich des Plangebietes.

Das Entwässerungskonzept trifft zur geplanten Schmutzwasserableitung die nachfolgenden Aussagen:

„Es ist geplant, das aufgesammelte Schmutzwasser mittels mehrerer Kanäle im Freigefälle zu einem Pumpwerk hinter dem Feuerwehrgebäude zu führen. Das o.g. Pumpwerk soll das Abwasser zum Bestandskanal in der Nordseestraße leiten. Details können dem Entwässerungslageplan entnommen werden.

Falls fett- bzw. leichtflüssigkeitshaltiges Abwasser entstehen soll (Gastronomie, Tankstelle usw.), ist dieses auf dem Grundstück des Verursachers mithilfe eines Fett- bzw. Leichtflüssigkeitsabscheiders mit einem nachgeschalteten Probenahmeschacht vor der Einleitung in die gemeinsame SW-Kanalisation vorzureinigen.

Die Ermittlung des Schmutzwasserabflusses nach DIN 1986-100, gemäß der geplanten Entwässerungsgegenstände ist im Konzeptstadium nicht möglich, da keine TGA-Planung vorliegt. Daher werden die Abflussmengen vorläufig geschätzt. Eine Konkretisierung erfolgt erst im Rahmen der Entwurfsplanung.“

Weitergehende Abstimmungen hierzu insbesondere hinsichtlich des Anschlusses an die bestehende Druckleitung und ggf. ergänzender Maßnahmen erfolgen im weiteren Verfahrensablauf.

Die **Löschwasserversorgung** soll über Hydranten des zu verlegenden Trinkwassernetzes sichergestellt werden.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch ein vom Kreis Nordfriesland beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

Weitere Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden im weiteren Verfahrensablauf in die Planung aufgenommen.

10. SONSTIGE MASSNAHMEN UND HINWEISE

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Altablagerungen und keine Altstandorte.

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

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 unveränderten 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.

Die im Umweltbericht dargelegten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung einschließlich der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind zwingend zu beachten und umzusetzen.

Die Baustellenbeleuchtung ist blendfrei einzurichten. Sie darf die Erkennbarkeit der Schifffahrtszeichen nicht beeinträchtigen, nicht zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen führen und keine für die Schifffahrt beeinträchtigenden Reflexionen auf dem Wasser hervorrufen.

An der Anlage dürfen außer den nach den schifffahrtspolizeilichen Vorschriften erforderlichen und den vom Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt genehmigten Schifffahrtszeichen keine Zeichen und Lichter angebracht werden, die mit Schifffahrtszeichen verwechselt werden oder die Sichtbarkeit von Schifffahrtszeichen beeinträchtigen oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelung oder anders irreführen oder behindern können.

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein – Landeseisenbahnverwaltung weist auf folgendes hin:

„Forderungen der Grundstückseigentümer und -nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z. B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen etc.) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der o. g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen.“

11. FLÄCHENERMITTLUNG

Die nachfolgende Flächenermittlung erfolgt auf Grundlage des vorliegenden VB-Planes.

Gesamtgröße Plangebiet	42.614 m ²	
Verkehrsflächen (Bestand)	Fährhafenstraße	5.101 m ²
Verkehrsflächen (Bestand)	Nordseestraße	2.740 m ²
Bruttobauland	34.773 m ²	100,00 %
<u>davon</u>		
Verkehrsflächen	1.608 m ²	4,62 %
Öffentliche Grünflächen	4.449 m ²	12,79 %
Stillgewässer	3.337 m ²	9,60 %
Private Grünfläche (Adventure-Golf)	2.276 m ²	6,55 %
Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)	1.476 m ²	4,24 %
Sonstiges Sondergebiet	12.673 m ²	36,45 %
Sondergebiet, das der Erholung dient	8.954 m ²	25,75 %

12. KOSTEN

Der Gemeinde Dagebüll entstehen durch die Aufstellung der vorliegenden Bauleitpläne keine Kosten.

Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden, um die Übernahme sämtlicher Planungskosten durch den Vorhabenträger zu vereinbaren.

13. UMWELTBERICHT (GESONDERTER TEIL)

Der § 2 (4) BauGB regelt, dass die Belange des Umweltschutzes in einer Umweltprüfung zusammengeführt und in einem Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt werden. In ihr werden alle erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Dabei werden die Instrumente Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung, FFH-Verträglichkeitsprüfung und die Bodenschutzklausel mit den weiteren Anforderungen an die Beachtung der Umweltbelange in der Bauleitplanung verknüpft. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zu den Bauleitplänen und ist zur besseren Lesbarkeit als Dokument mit eigenem Inhaltsverzeichnis Bestandteil der Begründung.

Dagebüll, den

.....
- Der Bürgermeister -