

BEGRÜNDUNG

ZUR 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 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 der Plangebiete	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 / Betreiberkonzept Ferienhäuser	23
5.2. Ziele der Planung	23
5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung	24
5.4. Alternativenprüfung	25
6. Künftige Darstellungen im Flächennutzungsplan	26
7. Umweltplanung	27
8. Immissionsschutz	27
9. Erschliessung	30
9.1. Verkehrserschliessung	30
9.2. Technische Infrastruktur	32
10. Sonstige Massnahmen und Hinweise	33
11. Kosten	34
12. Umweltbericht (gesonderter Teil)	34

- Anlagen:**
- Auswirkungsanalyse 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)

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Im Ortsteil Dagebüll-Hafen der Gemeinde Dagebüll, die in einem Schwerpunktraum 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. Es ist vorgesehen, dass der Wohnmobilstellplatz im Frühjahr 2022 seinen Betrieb aufnimmt.

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 der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 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

Die vorliegende 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-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.

Die 5. Änderung des F-Planes wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (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 12) 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 beigefügt. 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 der 5. Änderung des F-Planes 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 wurden mit Schreiben vom 08.03.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dagebüll hat die zur 5. Änderung des F-Planes 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 zur 5. Änderung des F-Planes der abschließende Beschluss gefasst und die Begründung gebilligt.

Weitere Verfahrensdaten werden im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

3.1. Lage der Plangebiete

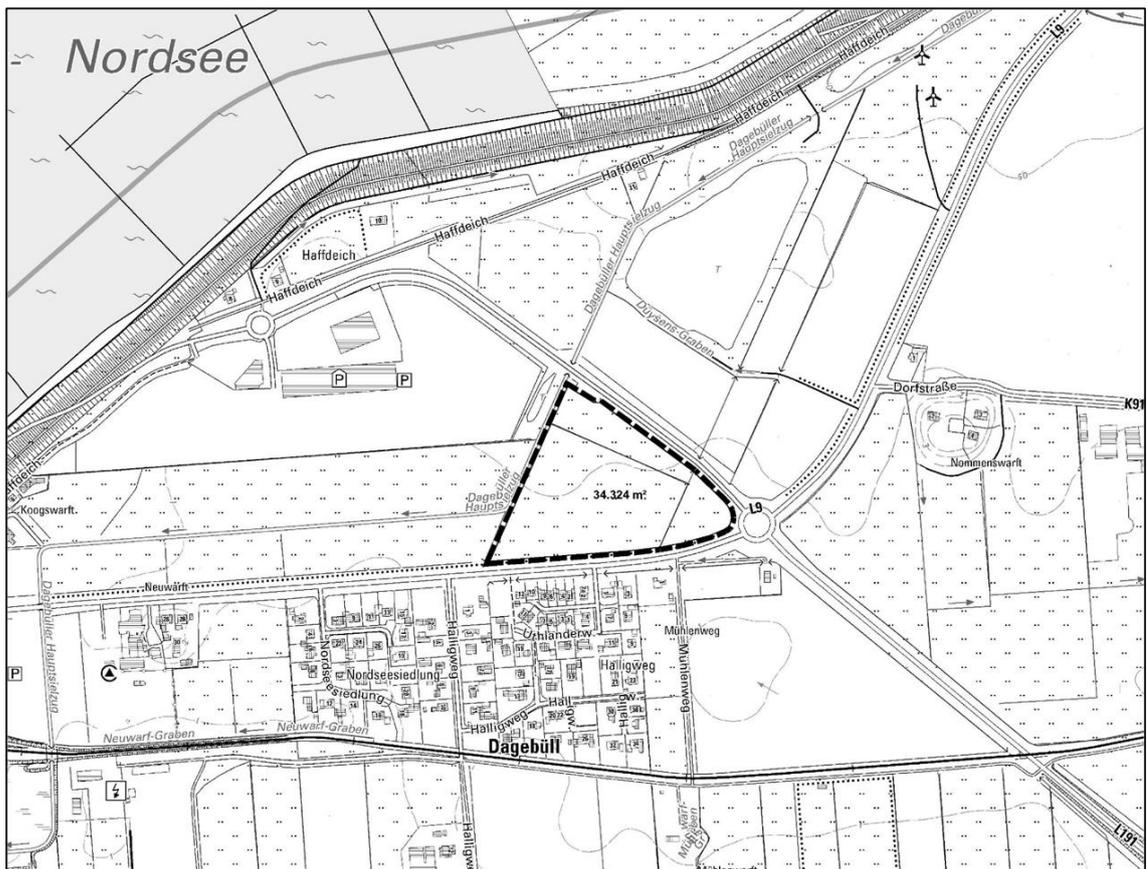
Die Gemeinde Dagebüll liegt ca. 7 km südlich der Stadt Niebüll.

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 Inselparkplatz für den überörtlichen Verkehr erschlossen werden.



Plangeltungsbereich der 5. Änderung des F-Planes

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 der F-Planänderung umfasst die eigentlichen Flächen des Vorhabengrundstückes. Der Plangeltungsbereich des VB-Planes umfasst darüber hinaus die nach derzeitigem Planungsstand betroffenen angrenzenden Verkehrsflächen der Nordseestraße und der L 9.

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.

Das Plangebiet der F-Planänderung ist ca. 3,43 ha groß. Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhenlage zwischen ca. 0,50 m und 1,50 m über NN.

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.

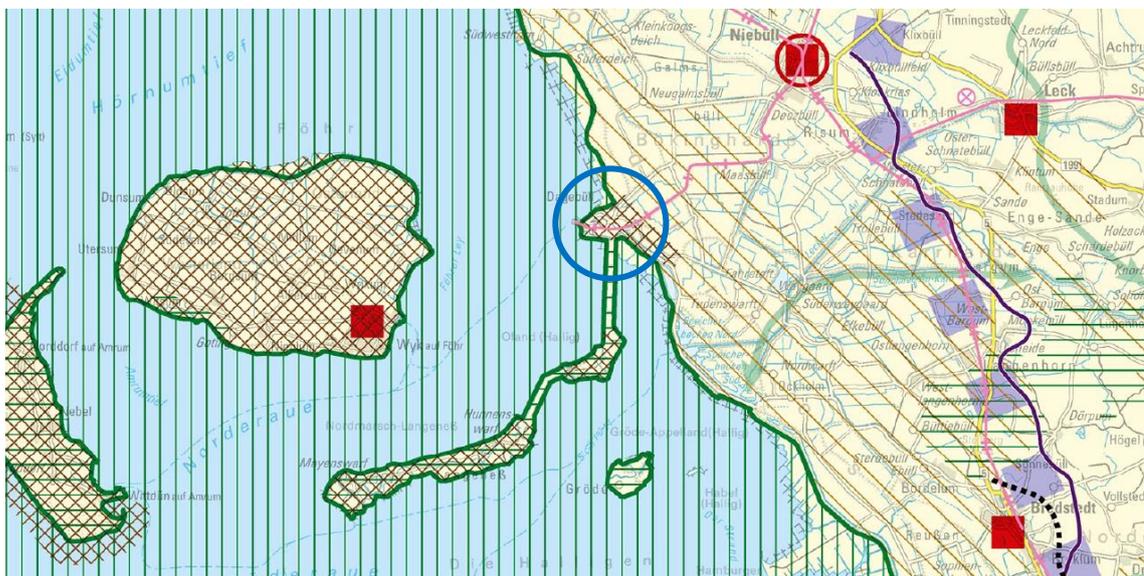
4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

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 Auswirkungsanalyse und die Wirksamkeit der Fortschreibung 2021 des LEP haben sich überschritten. 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.)**

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 sortimentspezifischen Kaufkraft im Gemeindegebiet entspricht."*

Wie in Kapitel 6.2 (der Auswirkungsanalyse) 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 sortimentspezifische 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.“

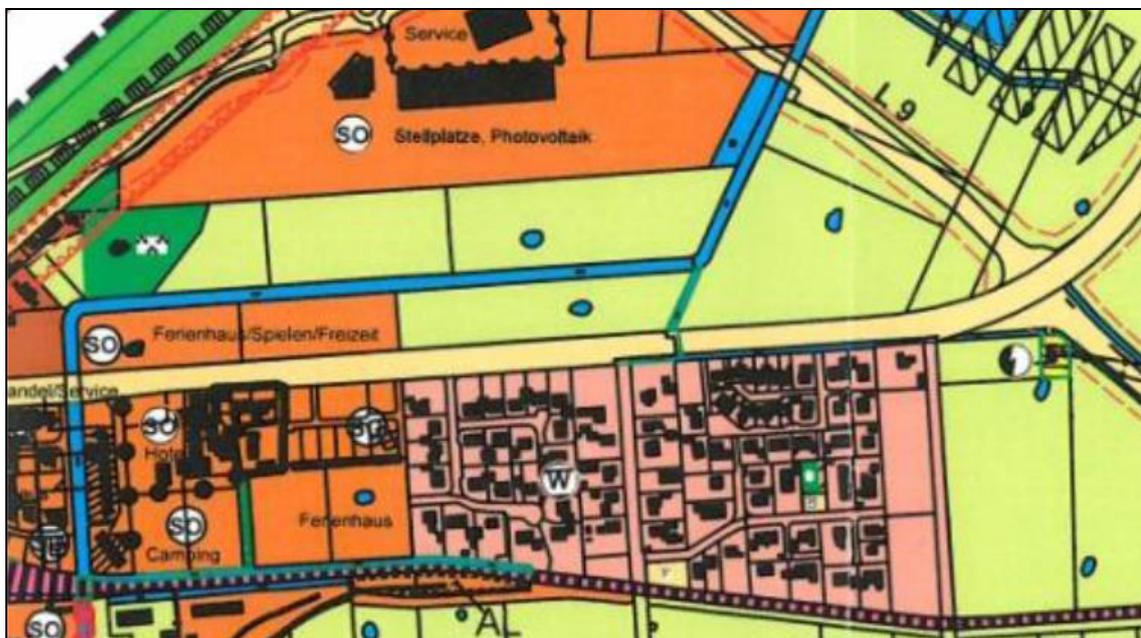
Im Hinblick auf die derzeit nicht rechtskräftige Entwurfsfassung der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2010, werden aller Voraussicht nach auch alle Ziele eingehalten, lediglich die Kompatibilität mit dem Integrationsgebot ist für den zentrenrelevanten Anbieter Kaufhaus Stolz, aufgrund des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



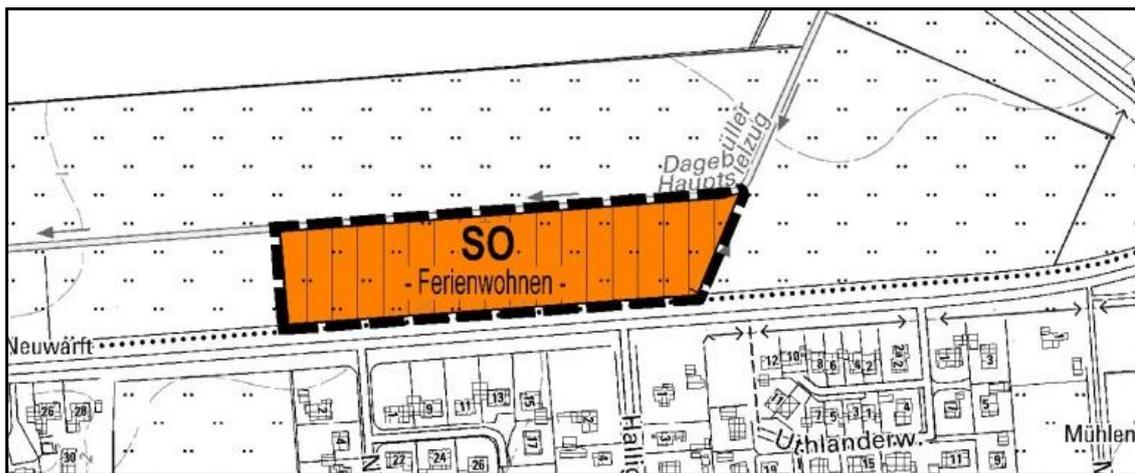
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Dagebüll (2015)

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

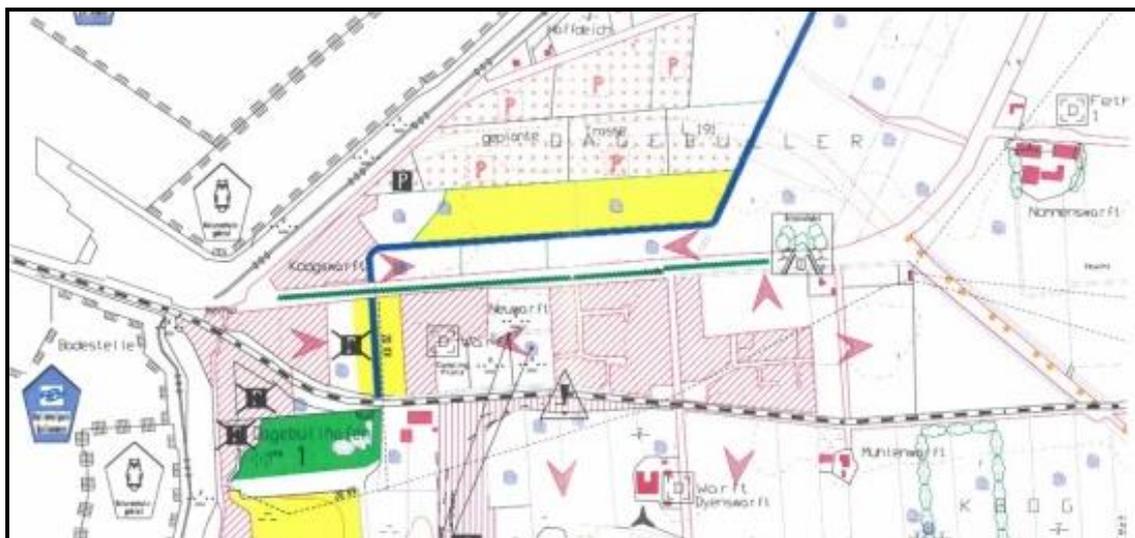


3. Änderung des F-Planes

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.



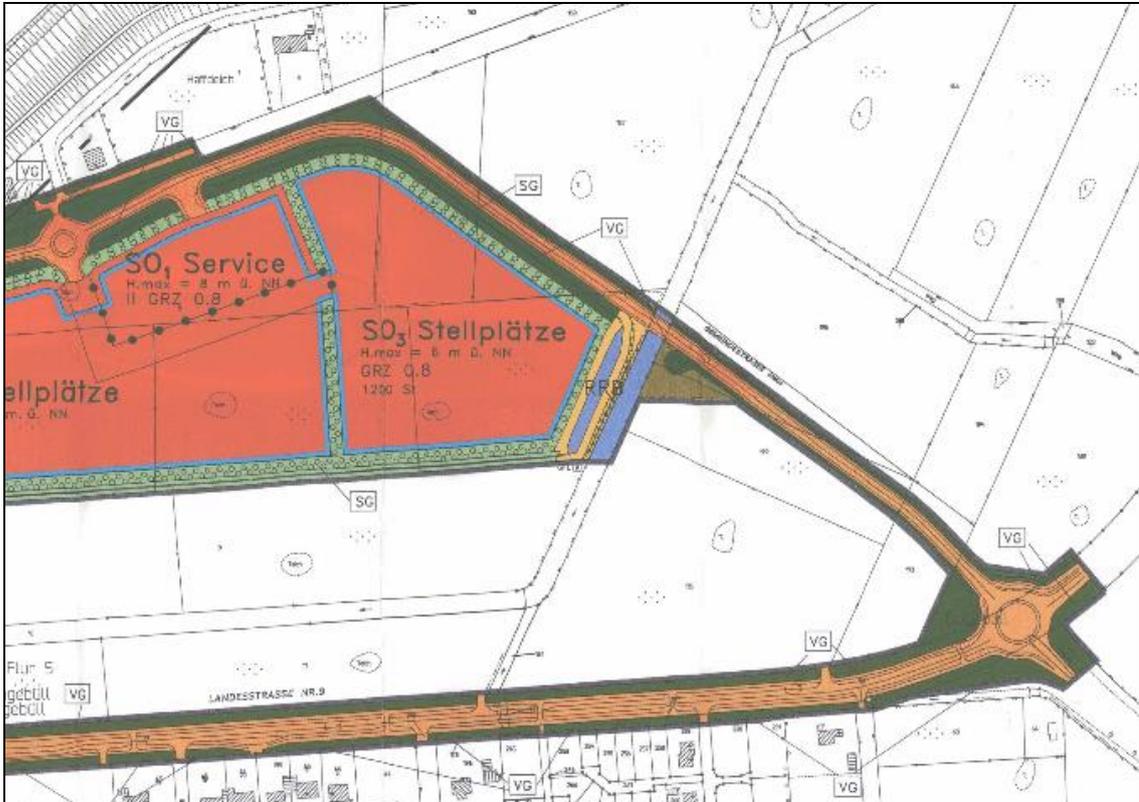
Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Dagebüll (1999)

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 überschritten. 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 Bäderkaufhauses (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 Schwerpunktraum 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 Inseleparkplatz 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 wohnungsnaher 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 Inseleparkplatz 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 Schwerpunktraum / 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 Inseleparkplatz für den überörtlichen Verkehr erschlossen werden. Der nordwestlich lokalisierte kostenpflichtige Inseleparkplatz 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 Inseleparkplatzes 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 teilintegriert 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 Lebensmittelvollsortimeter 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 sortimentspezifischen 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 sortimentspezifische 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 sortimentspezifischen Umsatzanteile deutlich < 0,35 Mio. Euro. Daraus wird deutlich, dass alle sortimentspezifischen 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 sortimentspezifischen 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.“

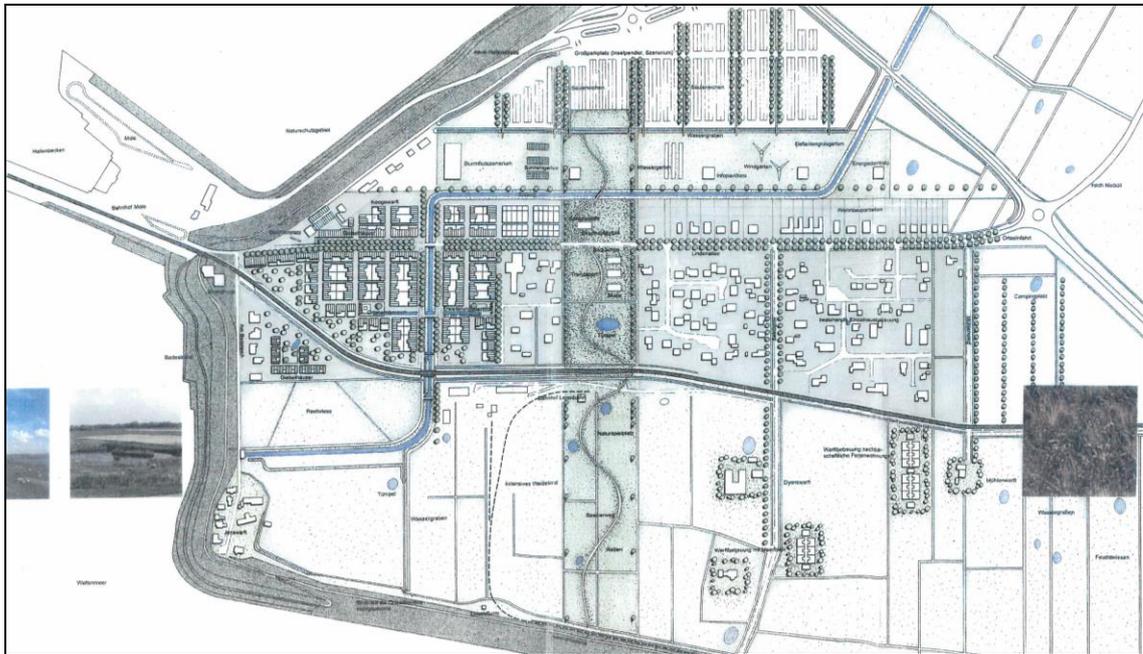
4.6. Sonstige gemeindliche Planungen

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 Inseleparkplatzes 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.



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

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.

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.

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 / Betreiberkonzept Ferienhäuser

Weitergehende Aussagen zum städtebaulichen Konzept und zur Vorhabenplanung sowie zum Betreiberkonzept für das geplante Ferienhausgebiet können der Begründung zum VB-Plan Nr. 21 entnommen werden.

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. 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.

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.

Eingriffsregelung

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe gem. § 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.

Die Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Weitergehende Aussagen hierzu sind der Begründung zum VB-Plan Nr. 21 zu entnehmen.

Artenschutzrechtliche Bewertung

Im Rahmen der Umweltprüfung ist eine artenschutzrechtliche Bewertung erfolgt. Fazit der Betrachtung ist, dass ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bei Durchführung der im Umweltbericht beschriebenen erforderlichen Maßnahmen vermieden werden kann.

Weitergehende Aussagen zur artenschutzrechtlichen Bewertung sind der Begründung zum VB-Plan Nr. 21 sowie 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 Wohngebietes 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 Südostfassaden 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 Einkaufsverkehre 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. Verkehrserschließung

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 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 un bebauten 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.



Konzeptskizze zur äußeren Erschließung (Wasser- und Verkehrskontor)

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.

Weitergehende Aussagen zur Erschließung können der Begründung zum VB-Plan Nr. 21 entnommen werden.

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 Bauherrensenservice.“

Die **Wasserversorgung** soll über das Leitungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung Drei Harden 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.

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.

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

Weitergehende Aussagen zur Regen- und Schmutzwasserentsorgung können der Begründung zum VB-Plan Nr. 21 sowie dem dort in Anlage beigefügten Entwässerungskonzept entnommen werden.

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.

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. 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.

12. 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 -