

Gemeinde Nebel

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Haus des Gastes“

Entwurf zur öffentlichen Auslegung,
Stand 06.04.2023

Inhaltsübersicht:

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	2
2. Ziele und Zwecke der Planung.....	3
3. Aufstellungsverfahren	3
4. Plangebiet.....	3
5. Fachliche Planungsvorgaben	4
6. Inhalte des Bebauungsplans.....	7
7. Hinweise	9
8. Umweltschutz.....	9
9. Erschließung	12
10. Flächenbilanzierung.....	13
11. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	14
12. Rechtliche Grundlagen	14
13. Anlagen.....	14

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

1.1. Anlass der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der geplante Neubau des „Haus des Gastes“. Nach intensiven Bemühungen zum Erhalt des bestehenden Gebäudes mittels Studien und Gutachten zur grundständigen Sanierung mit Varianten zum Teilneubau und Renovierung, die jedoch an den zu hohen Kosten gescheitert sind, entschied sich die Gemeinde schließlich für einen Neubau des Haus des Gastes.

Angestrebte Umbau- und Sanierungsplanung

Anfang des Jahres 2000 beschloss die Gemeinde noch eine Sanierung und den Umbau des „Haus des Gastes“ durchzuführen. Die Gemeinde veranlasste daraufhin Untersuchungen, um die beste Lösung zu finden: eine Sanierung, ein kompletter Neubau oder eine Sanierung mit Teilneubau. Im Jahr 2012 wurde dann der Beschluss gefasst das Gebäude zu sanieren und einen Teilneubau zu errichten.

Nach der Entscheidung für eine Sanierung mit Teilneubau begannen die detaillierten Umbau- und Sanierungsplanungen. Leider stellte sich heraus, dass die Substanz des Gebäudes deutlich schlechter war als angenommen. Auch die Berücksichtigung von neuen Brandschutzrichtlinien und insbesondere der behindertengerechte Zugang zu allen Räumlichkeiten des dreigeschossigen Gebäudes waren deutlich aufwendiger als angenommen. Die anfangs angenommenen Kosten haben sich dadurch immens erhöht.

Im Oktober 2013 hat der Gemeinderat beschlossen, dass eine Sanierung aus wirtschaftlichen Gründen zu aufwendig ist und das Projekt wurde gestoppt. Der Gemeinderat entschied sich schließlich für den Abriss des Bestandsgebäudes.

Realisierungswettbewerb „Neubau Haus des Gastes“

Für den Neubau des Haus des Gastes wurde 2019 ein Realisierungswettbewerb durch die Gemeinde Nebel ausgeschrieben. Der offene, zweiphasige Wettbewerb fand im Laufe des Jahres 2020 statt.

Die Auslobung forderte, dass sich der Neubau an die „örtlichen und kulturellen Gegebenheiten anpassen“ und „in das parkartige Umfeld und die vorhandene Bebauung“ angemessen einfügen soll. Außerdem galt es, den Freiraum im Umfeld des Gebäudes neu zu gestalten. Das geforderte Raumprogramm des Neubaus umfasste einen Veranstaltungsraum mit kleiner Bühne, einen Leseraum, Platz für Kinderbetreuung, ein Servicecenter sowie ein Café, Garderoben und öffentliche Toiletten.

Mit dem ersten Preis wurde schließlich der gemeinsame Entwurf des Architekten Daniel Zajsek aus München und des Landschaftsarchitekt Gert Lübs aus Hamburg (G2 LANDSCHAFT) ausge-

zeichnet. Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 24.06.2021 den Neubau des „Haus des Gastes“ beschlossen.

1.2. Erfordernis der Planaufstellung

Eine Zulässigkeit des Neubaus nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) käme nur im Rahmen einer maßvollen Überschreitung der Grundfläche des Bestandsgebäudes in Betracht. Der Rahmen einer maßvollen Überschreitung (etwa 10 - 15 %) wird mit dem geplanten Neubau jedoch überschritten. Hierauf wurde in einem Gespräch am 19.11.2020 mit dem Leiter des Fachbereiches Kreisentwicklung, Bauen, Umwelt und Kultur des Kreises Nordfriesland, Herr Burkhard Jansen, hingewiesen.

Das Bestandsgebäude hat eine Grundfläche von etwa 382 m². 15 % von 382 m² sind rund 57 m². Das Maß wäre rechnerisch ab einer Grundfläche von mehr als 439 m² (382 m² + 57 m²) überschritten. Die Grundfläche für den Neubau inklusive Vorplatz, Treppen und Terrassen beträgt voraussichtlich rund 1.330 m². Der Rahmen einer maßvollen Überschreitung wird damit nicht eingehalten und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Neubaus des „Haus des Gastes“ zu schaffen. Die Planung soll dem Zweck dienen, die unterschiedlichen Nutzungen im bestehenden Haus des Gastes langfristig in der Gemeinde zu erhalten.

3. Aufstellungsverfahren

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Haus des Gastes“ in der Sitzung am 26.08.2021 beschlossen.

Der Neubau des „Haus des Gastes“ wird am Standort des zuvor bestehenden Gebäudes errichtet. Dadurch wird eine zum Teil bereits bebaute Fläche überplant und die Inanspruchnahme neuer Flächen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils vermieden. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

4. Plangebiet

4.1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil der Ortslage Nebel, südlich des Meeskwei und östliche des Uasterstigh. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7.404 m².

4.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird im Norden durch den Meeskwei, im Westen durch die östliche Bebauung im Bereich Uasterstigh (Hausnummer 3 bis 11) und im Süden durch das Gelände der St.-Clemens-Kirche begrenzt. Im Osten grenzt der Geltungsbereich größtenteils an landwirtschaftliche Flächen an.

4.3. Bestand

Im Plangebiet besteht das bisherige „Haus des Gastes“. Das Bestandsgebäude liegt in einer insgesamt als ortsbildprägend anzusprechenden Parkanlage mit umfangreichem Gehölzbestand. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Spielplatz.

4.4. Umgebung

Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich grenzt unmittelbar der Parkplatz des „Haus des Gastes“ an das Plangebiet an. Direkt südlich des Plangebietes befindet sich die St.-Clemens-Kirche mit Friedhof. Östlich des Plangebiets erstreckt sich der historische Ortskern.

5. Fachliche Planungsvorgaben

5.1. Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung

Die Gemeinde Nebel nimmt zusammen mit der Gemeinde Wyk auf Föhr als Unterzentrum eine zentralörtliche Funktion wahr (vgl. Ziffer 6.1 Nr. 1 Regionalplan 2002 Planungsraum V). Damit bildet die Gemeinde einen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Sie soll dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung u. a. von Gemeinbedarfsflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden (vgl. Ziffer 6.1 Nr. 2 Regionalplan 2002 Planungsraum V).

Das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet bestimmt die räumliche Abgrenzung des Siedlungs- und Versorgungskerns zentraler Orte. Das Plangebiet liegt innerhalb dieser Abgrenzung. Zu beachten ist, dass sich die künftige bauliche Entwicklung u. a. auf der Insel Amrum nur noch innerhalb der in der Karte dargestellten Baugebietsgrenzen vollziehen soll (vgl. Ziffer 6.4.2 Nr. 7 Regionalplan 2002 Planungsraum V). Das Plangebiet liegt innerhalb dieser Abgrenzung.

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Vorranggebiet für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich gemäß Kapitel 6.6.1 Abs. 1 des Landesentwicklungsplans Fortschreibung 2021. In den Vorranggebieten für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich haben die Belange des Küstenschutzes und der Anpassung an die Folgen der Klimaveränderung gegenüber konkurrierenden Raumnutzungsansprüchen Vorrang. In begründeten Fällen kann vom Vorrang des Küstenschutzes und der Klimafolgenanpassung abgewichen

werden. Vor diesem Hintergrund ist die Planung mit dem Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein abzustimmen (siehe hierzu Kapitel 5.2).

5.2. Küstenschutz

Im Rahmen des Realisierungswettbewerbes 2019 wurde der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN) erstmals um eine Stellungnahme zum geplanten Bauvorhaben gebeten. Es liegen Stellungnahmen vom 11. März 2019, 23.04.2019 und 24.01.2020 vor. Zur Aufstellung des Bebauungsplans hat der LKN mit Schreiben vom 03.04.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erneut eine Stellungnahme abgegeben.

Genehmigungserfordernis

Es besteht keine Genehmigungserfordernisse gemäß den §§ 70, 80, 81 Landeswassergesetz (LWG). Der Geltungsbereich befindet sich weder auf oder hinter einem Deich, noch direkt an der Küste.

Bauverbot nach § 82 Absatz 1 Nr. 4 LWG

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß § 59 Absatz 1 LWG. Daher dürfen gemäß § 82 Absatz 1 Nr. 4 bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Es gilt ein Bauverbot nach § 82 Absatz 1 Nr. 4 LWG.

Gemäß § 82 Absatz 2 Nr. 6 LWG gilt das Bauverbot nach § 82 Absatz 1 Nr. 4 LWG nicht, wenn mit Herstellung der baulichen Anlage die erforderlichen Maßnahmen zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken durchgeführt werden. Durch die Festsetzung der Mindesthöhen der Fußbodenoberkante im Erdgeschoss, ist die wesentliche Maßnahme zur Minderung der Hochwasserrisiken bereits vorgeschrieben. Für eventuelle Untergeschosse können je nach Ausgestaltung und Nutzung weitere Maßnahmen erforderlich sein. Sofern Haustechnikanlagen oder Hausanschlüsse sich im Untergeschoss befinden, sind diese zu sichern.

Falls die erforderlichen Maßnahmen nicht mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden, ist eine Ausnahme vom Bauverbot nach § 82 Abs. 3 LWG notwendig. Die Ausnahme ist zulässig, wenn eine Betroffenheit der Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes auszuschließen ist. Über die Ausnahme entscheidet gleichzeitig mit der Erteilung der Baugenehmigung die dafür zuständige Behörde im Einvernehmen mit der unteren Küstenschutzbehörde.

Maßnahmen zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken

Auf dem Grundstück des Haus des Gastes besteht ein Friesenwall als Küstenschutzanlage. Der Friesenwall entspricht jedoch nicht dem Schutzstandard eines Landesschutzdeiches. Das Gebiet ist damit nicht hinreichend vor Sturmfluten geschützt. Nach Angaben des LKN schützt der Friesenwall derzeit vor Überflutung bei einem Hochwasserereignis, das alle 25 Jahre auftritt. Bei Küstenabbruch ist außerdem mit einer Überflutung zu rechnen. Aufgrund des zu erwartenden

beschleunigten Meeresspiegelanstieges kann die Küste zukünftig steigenden Angriffen ausgesetzt sein. Der LKN empfiehlt für den Neubau des Haus des Gastes daher einen anderen Standort, der höher und ggf. weiter im Inselinneren liegt, oder zumindest bauliche Maßnahmen zur Minimierung der Hochwasserrisiken.

Eine Minimierung der Hochwasserrisiken kann beispielsweise durch eine Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens und einer Gebäudeabdichtung erreicht werden. Auch möglich wären Verschlussvorrichtungen (Verschottungen der Türen, Rückstauverschlüsse etc.) und Gebäudeabdichtungen, die verhindern, dass Wasser bei Überflutung in das Gebäude eindringt. Verschottungen erfordern hingegen organisatorische Maßnahmen bei einer Sturmflut, Katastrophenschutzübungen und ein ständiges Bereithalten der Hochwasserschutzwände. Eine Auffüllung des Grundstücks wäre ebenfalls grundsätzlich denkbar, allerdings ist diese Maßnahme bezüglich der erreichten Hochwassersicherheit häufig begrenzt.

Die Höhe der tatsächlichen Geländeoberfläche im Plangebiet liegt etwa zwischen 2,7 m und 5,0 m über Normalhöhennull (NHN). Der Referenzwasserstand HW 200 (200-jährliche Hochwasserereignis) liegt derzeit bei 4,60 m NHN. Vom LKN wird empfohlen, den Neubau an das Extremhochwasser angepasst zu errichten. Auf den Referenzwasserstand sollte die Welle und der Wellenauflauf addiert werden. Der LKN empfiehlt weiter auch ein Aufschlag auf den Referenzwasserstand für den Meeresspiegelanstieg, sodass für das Gebäude auch in Zukunft die Hochwassersicherheit besteht. Bei der Bemessung der Deiche wird der Klimazuschlag mit 50 cm angesetzt.

Um der Hochwassergefährdung hinreichend Rechnung zu tragen ist die Gründung erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten sowie die Fußbodenhöhen im Erdgeschoss für Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen (Nutzung zu Wohnzwecken) auf mindestens 5,10 m über NHN (= Referenzwasserstand + 0,50 m Sicherheitszuschlag) zu legen. Nur für Räume mit rein gewerblicher Nutzung ist eine Fußbodenhöhe von 4,60 m über NHN ausreichend (z. B. Lager, Werkstätten, Verkaufseinrichtungen etc., kein dauerhafter Aufenthalt von Personen).

Bei einer Unterschreitung einer Höhe von 5,10 m über NHN schlägt der LKN im Weiteren beispielhaft folgende Maßnahmen vor:

- entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen,
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.)
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken (mit Keller), etc. oder Möglichkeiten zur Flutung
- besondere Sicherungsmaßnahme für Haustechnik und Hausanschlüsse
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsleitungen
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern (s. u.)

- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mind. NHN + 4,60 m

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung von gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden.

5.3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan „Insel Amrum“ wird das Plangebiet als „Fläche oder Buginstück für den Gemeinbedarf“ und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.



Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan „Insel Amrum“

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die für den Neubau des Haus des Gastes vorgesehene Fläche ist als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der geplanten Nutzung des „Haus des Gastes“. Im Bereich der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf soll der Neubau des „Haus des Gastes“ entstehen. Zudem sind nördlich des Neubaus Erdsonden zur Wärmeversorgung geplant. Da die Erdsonden dem Haus des Gastes dienen, wird der Bereich, in dem die Erdsonden samt Abstandflächen vorgesehen sind, ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

6.2. Öffentliche Grünflächen

Die im Plangebiet bestehende und als insgesamt ortbildprägend anzusprechende Parkanlage wird entsprechend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im Bebauungsplan festgesetzt. Die Parkanlage bleibt auch bei Durchführung der Planung erhalten und wird im Zuge des Neubaus des Haus des Gastes zum Teil neu gestaltet. Die Erholungsnutzung für die Allgemeinheit steht dabei weiterhin im Vordergrund. Im südlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche besteht ein Spielplatz. Dieser soll erhalten bleiben und in die Neugestaltung der Freiflächen integriert werden.

6.3. Zulässige Grundfläche

Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche orientiert sich an der Planung für den Neubau des „Haus des Gastes“. Die Grundfläche für den Neubau inklusive Vorplatz, Treppen und Terrassen beträgt zum Stand der Planaufstellung rund 1.330 m². Für Wege, Erdsonden und sonstige Anlagen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird eine Grundfläche von 370 m² berücksichtigt.

6.4. Höhe baulicher Anlagen

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen über Normalhöhennull (NHN) orientiert sich an der geplanten Höhe des Neubaus des „Haus des Gastes“. Die geplante oberste Kante des Neubaus liegt bei ca. 9,75 m über NHN. Hinzu kommen Aufbauten für Photovoltaikanlagen. Insgesamt wird zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht mit einer baulichen Überschreitung einer Höhe von 11,0 m über NHN ausgegangen. Um nicht vorhersehbaren Änderung bei der Neubauplanung oder nicht absehbaren zukünftigen baulichen Maßnahmen einen Handlungsspielraum zu gewähren, wird ein Puffer von 1,0 m bei der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen berücksichtigt.

Im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die tatsächliche Geländeoberfläche liegt im Plangebiet etwa zwischen 2,7 m und 5,0 m über NHN.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur St.-Clemens-Kirche, die in ihrer Gesamtheit in der Denkmalliste eingetragen ist. Durch die geplante Bauhöhe sollen die Belange des Denkmalschutzes entsprechend berücksichtigt werden.

6.5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan bedarfsgerecht durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Ausmaße der Baugrenzen berücksichtigen den geplanten Neubau des Haus des Gastes sowie den Bereich der geplanten Erdsonden samt Abstandsflächen.

6.6. Verkehrsflächen

Die im Plangebiet vorhandenen Verkehrsflächen werden im Bestand festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt jeweils gemäß den Ausdehnungen der zugehörigen Flurstücke.

6.7. Festsetzungen, die dem Hochwasserschutz dienen

Da das Plangebiet in einem Hochwasserrisikogebiet liegt, werden Festsetzungen zur Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe sowie zur Gründung von Gebäuden in den textlichen Festsetzungen festgesetzt. (siehe auch Kapitel 5.2)

7. Hinweise

7.1. Kampfmittel

Die Gemeinde Nebel gehört gemäß der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 7. Mai 2012 zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen. Auf die Anzeige- und Sicherungspflichten gem. § 3 sowie die Verbote gem. § 5 der Kampfmittelverordnung wird hingewiesen.

7.2. Archäologische Kulturdenkmale

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem archäologischen Interessengebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG SH um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Bei Planungen von Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt frühzeitig zu beteiligen.

Es wird deshalb ausdrücklich auch auf § 15 DSchG 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 unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

8. Umweltschutz

8.1. Biotop- und Artenschutz

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB entfällt mithin die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Unberührt von der Regelung nach § 13 Abs. 3 BauGB bleiben jedoch die Vorgaben des gesetzlichen

Biotopschutzes nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sowie die Vorgaben des § 44 BNatSchG zum Artenschutz. Aussagen hierzu werden in der mittels Potenzialabschätzung erstellten artenschutzfachlichen Beurteilung mit Stand vom 13. Januar 2023 getroffen. Der Bericht ist der Begründung als Anhang beigefügt.

Biotopschutz

Im Bereich des Vorhabengebietes kommen keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG vor und es sind auch keine FFH-Lebensraumtypen ausgewiesen. Des Weiteren kann ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhang IV im Vorhabengebiet ebenfalls ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Die artenschutzfachliche Beurteilung mittels Potenzialabschätzung für den Bebauungsplan Nr. 19 kommt zum Ergebnis, dass sowohl Fledermäuse als auch Vögel potenziell von Wirkungen des Vorhabens betroffen sind. Durch die geplanten Fällungen des Baumbestandes, wie auch den Abriss des Gebäudes ist nicht auszuschließen, dass Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG eintreten. So gehen sowohl Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Gehölzen als auch am Gebäude verloren.

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen aufgrund von bau-, anlage- oder betriebsbedingten Wirkungen sind Maßnahmen sowohl vor als auch während der Arbeiten sowie im Rahmen des Neubaus zu berücksichtigen bzw. durchzuführen. Zudem wird eine Empfehlung zur Lichtgestaltung im Plangebiet gegeben.

Das Maßnahmenpaket zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß §44 BNatSchG umfasst folgende Vermeidungsmaßnahmen und Empfehlung, die im Bericht zur artenschutzfachlichen Beurteilung beschrieben werden.

Vermeidungsmaßnahmen:

- 1) Eingeschränkte Eingriffszeiträume (Bauzeitenregelung)
- 2) Gebäudekontrolle
- 3) Ökologische Bau- und Fällbegleitung
- 4) Schaffung von Fledermaus-Ersatzquartieren
- 5) Schaffung von Nistkästen für Vögel
- 6) Verminderung von Vogelschlag an Glasscheiben

Empfehlungen:

- 1) Reduktion der Lichtemissionen

Es ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen 1 bis 6 die Umsetzung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auslöst.

8.2. Landschaftsbild

Die innerhalb des Plangebiets befindliche Parkanlage ist insgesamt als ortsbildprägend anzusprechen. Dessen ganz oder teilweise Entfernung entsprechend des § 8 Abs. 1 Nr. 9 und § 21 Abs. 4 Nr. 3 LNatSchG würde einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild darstellen.

Insgesamt erfolgte die Planung unter größtmöglicher Berücksichtigung des Baumbestandes, dies war auch bereits die Vorgabe des vorangegangenen Architekturwettbewerbs. Bei Durchführung der Planung entfallen 83 Gehölze im Plangebiet, 42 Nadelbäume und 41 Laubbäume. Ein Grund für den Entfall der Bäume ist die Lage im Bereich z. B. des Neubaus und von Geländeaufschüttungen, der geplanten Zuwegung und Feuerwehrezufahrt sowie der geplanten Erdsonde. Ein weiterer Grund ist die Freistellung von Bäumen zur Steigerung der Vitalität aufgrund eines engen Standes in Gehölzgruppen.

Nach den Maßgaben der Baumschutzsatzung der Gemeinde Nebel vom 22.12.2020 wären 33 Bäume durch die Baumschutzsatzung geschützt. Allerdings liegt das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches der Baumschutzsatzung der Gemeinde Nebel. (Anmerkung: Maßgabe der Baumschutzsatzung ist der Stammumfang in 1,0 m Höhe über dem Erdboden. Aufgemessen wurde der Durchmesser der vorhandenen Gehölze. Der zur Beurteilung erforderliche Stammumfang wurde daher rechnerisch ermittelt.)

Grundlage für die Anzahl der Neupflanzungen im Plangebiet ist daher die Freiflächenplanung, die im Zusammenhang mit der Planung des Neubaus des Haus es Gastes erfolgt. Insgesamt ist die Neuanpflanzung von 34 Laubbäumen vorgesehen. Durch die vorgesehenen Neuanpflanzungen der Bäume und auch die Freistellung von bestehenden Bäumen wird der Erhalt des Landschaftsbildes sichergestellt.

8.3. Lichtemissionen

Das geplante neue Haus des Gastes liegt in ca. 350 Meter von der Außengrenze des Nationalparks SH Wattenmeer entfernt. Gleichzeitig befindet es sich am Rand der Ortsbebauung der Gemeinde Nebel. Zur Vermeidung möglicher neuer Lichtemissionen in den Nationalpark Wattenmeer sollen bei den Außen- und Parkbeleuchtungen natur- und insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden.

Natur- und insektenfreundliche Leuchtmittel (bspw. LED- oder NAV-Lampen) zeichnen sich durch ein warmweißes Licht mit einer Lichttemperatur von unter 2.700 k und einem geringen Ultraviolett- und Blauanteil aus. Mögliche Blendwirkungen können durch den Einsatz geschlossener Lampengehäuse und die Ausrichtung der Lichtkegel der Lampen nach unten in Richtung Erdboden vermieden werden.

Im Zusammenhang mit dem Neubau des Haus des Gastes ist folgende Beleuchtung vorgesehen:

Beleuchtungsart	Leuchtmittel
Mastleuchten:	Homogene Darklight-Optik, nach unten gerichtete Lichtverteilung, frei von Streulicht, Warmweißes Licht (2700-3000 Kelvin)
Pollerleuchten:	Homogene Lichtoptik, Dark Sky-Technologie verhindert einen Lichtaustritt oberhalb der Horizontalebene, frei von Streulicht, Warmweißes Licht (2700-3000 Kelvin)
Anbauleuchten Vordächer:	Homogene Lichtoptik, auf Grund des tiefliegenden Leuchtmittels kein Lichtaustritt oberhalb der Horizontalebene, frei von Streulicht, warmweißes Licht (2700-3000 Kelvin)
Bodenstrahler Fassade:	Homogene entblendete asymmetrische Lichtoptik, warmweißes Licht (2700-3000 Kelvin), frei von Streulicht

9. Erschließung

9.1. Verkehrliche Erschließung

Ein Anschluss an das örtliche Verkehrsnetz ist über den Meeskwai gegeben. Die Feuerwehrzufahrt erfolgt ebenfalls über den Meeskwai.

9.2. Versorgung mit Elektrizität

Ein Anschluss an das örtliche Stromnetz ist vorhanden. Wie das spätere Gebäude an das Stromnetz angeschlossen werden kann, hängt davon ab, wie groß der Leistungsbedarf der einzelnen Anschlüsse wird.

9.3. Telekommunikation

Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist vorhanden.

9.4. Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt durch die Nutzung der Geothermie über Erdsonden.

9.5. Frischwasserversorgung

Ein Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz ist vorhanden.

9.6. Löschwasserversorgung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss als Grundschutz eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h für eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt werden. Die Löschwasserversorgung des Grundstücks erfolgt über das öffentliche Wasserversorgungsnetz. Im Meeskwai sind zwei Hydranten vorhanden. Die Wasserleitung hat hier einen Nenndurchmesser von DN 100. Nach Aussagen der Versorgungsbetriebe Amrum ergibt sich die Förder-

menge in Liter / Minute für die Hydranten aus dem 10- bis 13-fachen des Nenndurchmessers. Die Fördermenge liegt hier also bei 1.000 bis 1.300 Liter / Minute (60 m³/h bis 78 m³/h). Ein weiterer Hydrant befindet sich Ecke Hööwjaat / Uasterstigh. Die Wasserleitung hat hier einen Nenndurchmesser von DN 200. Die Fördermenge wäre hier entsprechend höher.

9.7. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die vorhandene Kanalisation.

9.8. Regenentwässerung

Das Grundstück verfügt über einen Regenwasseranschluss an einen Entwässerungsgraben. Über Höhenverläufe, Dimensionen, Lage und Zustand der bestehenden Entwässerungsleitungen liegen keine Unterlagen vor.

Die steigenden planmäßig abzuleitenden Regenwassermengen auf Dach- und Grundstücksflächen (Berechnungsregenspenden) erfordern größere Rohrquerschnitte. Außerdem erhöht sich im Zuge des Neubaus des Haus des Gastes die versiegelte Fläche gegenüber dem baulichen Bestand. Es wird daher davon ausgegangen, dass das bestehende Kanalnetz nicht den aktuellen hydraulisch erforderlichen Querschnitt aufweisen wird. Des Weiteren wird erwartet, dass eine Untersuchung des bestehenden Kanalnetzes aufgrund des Alters der Rohre einen Sanierungsbedarf offenbaren wird.

Aufgrund des guten Versickerungsbeiwertes für den Untergrund des Grundstückes wurde der Einsatz einer Rigolenanlage erfolgreich geprüft. Zur Versickerung des anfallenden Regenwassers wird daher auf dem Grundstück eine Rigolenanlage vorgesehen. Diese wird unterirdisch eingebracht und ausreichend dimensioniert, um das gesamte anfallende Regenwasser aufnehmen zu können.

Der bestehende Grundstücksanschluss für das Regenwasser wird als Überlauf beibehalten. Damit kann sichergestellt werden, dass auch bei Starkregenereignisse eine schadfreie Ableitung des Regenwassers vom Grundstück erfolgen kann.

9.9. Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung im Plangebiet ist gewährleistet.

10. Flächenbilanzierung

Öffentliche Grünfläche	ca. 3.934 m ²
- Parkanlage	ca. 3.361 m ²
- Spielplatz	ca. 573 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Haus des Gastes“	ca. 3.036 m ²

Straßenverkehrsfläche	ca. 434 m ²
Plangebiet	ca. 7.404 m²

11. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Planung führt voraussichtlich zu folgenden Auswirkungen:

- Durch den geplante Neubau des „Haus des Gastes“ und der Neugestaltung der Parkanlage kommt es zu Teil- und Vollversiegelung von bisher nicht versiegelten Flächen.

Auswirkungen auf die Umwelt werden in Kapitel 8 sowie im Bericht zur artenschutzfachlichen Beurteilung (siehe Anhang) beschrieben.

12. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

13. Anlagen

Artenschutzfachliche Beurteilung mittels Potenzialabschätzung, Insel Amrum, Naturschutzkoordinatorin, AmrumTouristik AÖR, M.Sc. Hanna Zimmermann, 13.01.2023