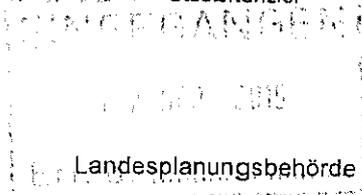


Der Ministerpräsident | Staatskanzlei
Postfach 71 22 | 24171 Kiel

Planungsgruppe Plewa
Stuhrsallee 31
24937 Flensburg



Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 15.07.2015
Mein Zeichen: StK 325 – 512.12 – vb B 1
Meine Nachricht vom: 05.09.2012

Jörn Uhl
joern.uhl@stk.landsh.de
Telefon: 0431 988-1849
Telefax: 0431 988-611-1849

nachrichtlich:

Amtsvorsteher des Amtes
Geltinger Bucht
→ Bauamt
Holmlück 2
24972 Steinbergkirche

mit einer Kopie
für die Gemeinde
Nieby

d. d. Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg

Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg
→ Fachbereich 3 – Kreisentwicklung, Bau und Umwelt
Flensburger Straße 7
24837 Schleswig

Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten
→ Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht (IV 26)

Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume
→ Abteilung Naturschutz, Forstwirtschaft, Jagd (V 537)

04.09.2015

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungs-gesetz vom 27. Januar 2014 (GVOBl. Schl.-H. S. 8), geändert durch das Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes vom 22. Mai 2015 (GVOBl. Schl.-H. S. 132);

- **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Sandkoppel / Reetdorf Geltinger Birk“ der Gemeinde Nieby**

Ihr Schreiben vom 15.07.2015 (Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 LaPlaG, zugleich Information über die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Mit Schreiben vom 15.07.2015 haben Sie mich über die von der Gemeinde Nieby geplante Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Sandkoppel / Reetdorf Geltinger Birk“ für das zwischen dem Ortskern Nieby, der Ortslage Falshöft und dem Naturschutzgebiet „Geltinger Birk“ gelegene, insgesamt ca. 8,9 ha umfassende und relativ locker mit Unterkunfts- und Wirtschaftsgebäuden sowie KFZ-Hallen bebaute Areal des früheren Marinestandortes „Sandkoppelkaserne“ informiert.

Wesentliches Planungsziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer gewerblich betriebenen Ferienhausanlage mit 41 reetgedeckten Ferienhäusern (48 Ferienwohneinheiten mit insgesamt 236 Betten) und einem Servicegebäude zu schaffen. Dazu soll etwa die Hälfte des Plangebietes als Sondergebiete „Ferienhausgebiet“ ausgewiesen werden. Außerdem sind Private Verkehrsflächen, Private Grünflächen, Wald sowie Flächen für die Ver- und Entsorgung vorgesehen.

Dieses Planungsvorhaben war bereits Gegenstand von Abstimmungen, insbesondere eines Planungsgespräches am 25.09.2014 in Kiel. Zunächst ist zwar festzustellen, dass die aktuell zur Beurteilung vorliegenden Planunterlagen prinzipiell dem seinerzeit vorgestellten und diskutierten Planungsansatz entsprechen, gleichwohl **kann eine abschließende landesplanerische Stellungnahme zu den Inhalten des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Nieby derzeit noch nicht abgegeben werden.** Zu den Gründen:

Im Rahmen des o.a. Planungsgespräches wurde vor dem Hintergrund der in der raumordnerischen Beurteilung vom 05.09.2012 dargelegten Ergebnisse des auf der Basis der Ziffer 3.7.3 Abs. 1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP; *Amtsbl. Schl.-H. 2010 Seite 719*) durchgeführten Abstimmungsverfahrens zum Vorgängerprojekt „Reit- und Naturresort Geltinger Birk“ u.a. darauf aufmerksam gemacht, dass die abzuarbeitenden Aspekte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens behandelt werden können. Für die abschließende landesplanerische Beurteilung der Bauleitplanung sollten der Landesplanung aber die Stellungnahmen aus der TÖB-Beteiligung (vor allem Stellungnahmen bezüglich der Belange von Natur und Landschaft) vorgelegt werden.

Die im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bei der Gemeinde Nieby / dem Amt Geltinger Bucht eingegangenen Stellungnahmen wurden der Landesplanung bisher noch nicht vorgelegt.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ergibt sich aus den in der raumordnerischen Beurteilung vom 05.09.2012 formulierten Maßgaben. U.a. ist danach der Vorhabenstandort nur für eine Sondernutzung wie z.B. die geplante gewerblich-touristische Nutzung geeignet. Also muss die Entstehung von Dauer- und Zweitwohnnutzungen an diesem Standort nachhaltig ausgeschlossen werden. Für den Fall, dass Ferienhäuser / -wohnungen in Einzel- / Privateigentum veräußert werden sollen, ist im Rahmen eines Nutzungs- und Betreiberkonzepts (siehe dazu Ziffer 3.7.3 Abs. 4 LEP) die Rückbindung dieser Einheiten in die gewerblich-touristische Vermietung darzulegen und in geeigneter Form (z.B. durch vertragliche Vereinbarungen, Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde, Zustimmungsvorbehalt für Grundstücksteilungen) sicherzustellen.

Lt. Ziffer 4. der Begründung (Seite 10 unten) will sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag als Option die Veräußerung einzelner Grundstücke an Dritte einräumen lassen, obwohl ein solches Vorgehen von ihm grundsätzlich nicht angestrebt wird.

Wenngleich die Veräußerung einzelner Grundstücke lediglich als Option in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan einfließen soll, so sind für die abschließende landesplanerische Beurteilung doch bereits jetzt weitergehende Informa-

tionen zum Nutzungs- und Betreiberkonzept und auch zu den Inhalten der in Aussicht genommenen Vertragswerke erforderlich.

Vor diesem Hintergrund wird die abschließende landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Sandkoppel / Reetdorf Geltinger Birk“ der Gemeinde Nieby bis zur Vorlage der vorstehend aufgezeigten Unterlagen und Informationen zurückgestellt.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Aus Sicht des **Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten (Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht)** sind derzeit keine weiteren Anmerkungen erforderlich.

Freundliche Grüße

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jörn Uhl', written in a cursive style.

(Jörn Uhl)