

Der Ministerpräsident | Staatskanzlei  
Postfach 71 22 | 24171 Kiel

Landesplanungsbehörde

Planungsgruppe Plewa  
Stuhrsallee 31  
24937 Flensburg

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 03.12.2015  
Mein Zeichen: StK 325 – 512.12 – vb B 1  
Meine Nachricht vom: 04.09.2015

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  
d. d. Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg

mit einer Kopie  
für die Gemeinde  
**Nieby**

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

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

Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume  
→ Abteilung Naturschutz, Forstwirtschaft und ländliche Räume ( V 534 )

26.04.2016

**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 Landesplanungs-gesetzes 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 03.12.2015 (Information über die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)**

Mit Schreiben vom 03.12.2015 haben Sie mich erneut über die geplante Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Sandkoppel / Reetdorf Geltinger Birk“ der Gemeinde Nieby für das zwischen dem Ortskern Nieby, der Ortslage Falshöft und dem

Naturschutzgebiet „Geltinger Birk“ im Außenbereich der Gemeinde gelegene, insgesamt ca. 8,9 ha umfassende und verhältnismäßig locker mit Unterkunfts- und Wirtschaftsgebäuden sowie KFZ-Hallen bebaute Areal des früheren Marinestandortes „Sandkoppelkaserne“ informiert.

Wesentliches Planungsziel ist es nach wie vor, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer gewerblich betriebenen Ferienhausanlage mit insgesamt 41 reetgedeckten Ferienhäusern (48 Ferienwohneinheiten mit insgesamt 236 Betten) und einem Servicegebäude für Empfang, Verwaltung und Geräte zu schaffen. Dazu soll im Wesentlichen etwa die Hälfte des Plangebietes als Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ verbindlich überplant werden.

Dieses Planungsvorhaben war bereits Gegenstand von Abstimmungen und Schriftwechseln; auf meine aus landes- und regionalplanerischer Sicht mit Stellungnahme vom 04.09.2015 gemachten Ausführungen weise ich zunächst hin.

Obwohl die seinerzeit im Rahmen der Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 LaPlaG vorgelegten Planunterlagen prinzipiell dem anlässlich eines Planungsgesprächs am 25.09.2014 in Kiel vorgestellten und diskutierten Planungsansatz entsprachen, konnte eine abschließende landesplanerische Stellungnahme zu den Inhalten des damaligen Planentwurfs noch nicht abgegeben werden. Insbesondere wurden im Hinblick auf den wegen seiner Außenbereichslage in einem sehr sensiblen Umfeld ausschließlich für eine Sondernutzung wie z.B. die hier geplante gewerblich-touristische Nutzung geeigneten Vorhabenstandort vor dem Hintergrund der in der raumordnerischen Beurteilung vom 05.09.2012 dargelegten Ergebnisse und Maßgaben eines 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 zu dem Vorgängerprojekt „Reit- und Naturresort Geltinger Birk“ für die abschließende landesplanerische Beurteilung der Bauleitplanung

- die Vorlage der im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bei der Gemeinde Nieby / dem Amt Geltinger Bucht eingegangenen Stellungnahmen – insbesondere hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft – und
- angesichts der als „Option für den persönlichen worst case“ im Durchführungsvertrag einzuräumenden Veräußerung einzelner Grundstücke an Dritte weitergehende Informationen zum Nutzungs- und Betreiberkonzept und zu den Inhalten der in Aussicht genommenen Vertragswerke

für erforderlich gehalten. Dem entsprechend wurde die abschließende landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Sandkoppel / Reetdorf Geltinger Birk“ der Gemeinde Nieby zunächst zurückgestellt.

Zwischenzeitlich wurden der Landesplanung die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen (E-Mails der Planungsgruppe Plewa vom 21.10.2015) sowie die dazu erfolgten Abwägungen der Gemeinde Nieby und die Niederschrift über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (E-Mail der Planungsgruppe Plewa vom 02.12.2015) vorgelegt.

Diesen Unterlagen ist zu entnehmen, dass lediglich von Seiten des NABU Ostangeln (Stellungnahme vom 26.08.2015) aus grundlegenden Erwägungen – wie schon anlässlich des 2012 durchgeführten Abstimmungsverfahrens zum Vorgängerprojekt – eine grundsätzliche Ablehnung der Planung bzw. des Vorhabens erfolgt. Im Übrigen wurden seitens der Beteiligten und auch der Öffentlichkeit verschiedene Bedenken sowie eine Vielzahl von Anregungen und Hinweisen zu etlichen Planungsdetails vorgetragen. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden in die gemeindliche Befassung

eingestellt und – soweit erforderlich und / oder sinnvoll – im Zuge der Planbearbeitung auch berücksichtigt.

Des Weiteren ist erkennbar, dass hinsichtlich der Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange eine Reihe von Abstimmungen und Schriftwechsel mit der Unteren Natur- schutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg geführt wurden. Im Ergebnis wurden die von dort vorgetragenen Aspekte anscheinend soweit geklärt bzw. ausgeräumt, dass die erforderlichen Zustimmungen oder zumindest diesbezügliche Inaussichtstellungen erteilt werden konnten. In diesem Zusammenhang ist insbesondere von Bedeutung, dass mit der Kreisverordnung zur Änderung der Landschaftsschutzverordnung „Flensburger Förde“ – 43. Änderungsverordnung – vom 07.03.2016, bekannt gemacht auf der Inter- netseite des Kreises Schleswig-Flensburg am 15.03.2016, der Vorhabenstandort aus dem Landschaftsschutzgebiet „Flensburger Förde“ entlassen worden ist.

Im weiteren Planungsfortgang ist sind die vertraglichen Regelungen, insbesondere der Durchführungsvertrag, mit der Landesplanung abgestimmt worden. Seitens der Landes- planung sind gegenüber dem Amt Geltinger Bucht mit E-Mail vom 24.03.2016 und vom 14.04.2016 verschiedene Punkte aufgezeigt worden, die insbesondere im Hinblick auf die nachhaltige Sicherung der gewerblich-touristischen Nutzung als zentraler Aspekt des Nachweises eines öffentlichen Interesses an der Planungsentscheidung von erheblicher Bedeutung sind.

Nachfolgend wurde sowohl der Entwurf des Durchführungsvertrages als auch der Ver- trag mit der Schleibrücken GmbH nochmals überarbeitet (E-Mail von Hr. Essing vom 18.04.2016 und E-Mail des Amtes Geltinger Bucht vom 20.04.2016) und der Landespla- nung zur Abstimmung vorgelegt.

Mit den nachfolgend aufgeführten ergänzenden Regelungen

- (Verpflichtung der Einzelerwerber von Grundstücken zur Bildung einer Betreiber- gesellschaft, die insbesondere Aufgaben der Vermietung und des Betriebes des Feriendorfes übernehmen soll - § 13 des Durchführungsvertrages -
- sowie Aufnahme einer Option zur Verlängerung des Vertrages mit der Schleibrü- cken GmbH um weitere fünf Jahre)

sind die landesplanerischen Belange im Hinblick auf die nachhaltige Sicherung der ge- werblich-touristischen Nutzung hinreichend berücksichtigt worden. Weitere Anmerkungen ergeben sich hierzu nicht.

In der Gesamtschau komme ich aus landes- und regionalplanerischer Sicht heute zu fol- gender Beurteilung des Planungsvorhabens:

Die im Zuge solcher Bauleitplanungen maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich vor allem aus dem Landesentwicklungs- plan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP; *Amtsbl. Schl.-H. 2010 Seite 719*) und dem Regionalplan für den Planungsraum V (RPI V; *Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747*).

In diesem Zusammenhang ist zunächst von Bedeutung, dass der Vorhabenstandort, nämlich die Liegenschaft der ehemaligen „Sandkoppelkaserne“, nach der Karte des LEP

- in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung (siehe Ziffer 3.7.1 LEP) und
- randlich in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft (vgl. Ziffer 5.2.2 LEP), liegt. Nach der Karte des RPI V befindet sich das Plangebiet

- in einem großräumigen Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (vgl. Ziffer 5.4 RPI V) und
- wird von einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft umschlossen (siehe Ziffer 5.3 RPI V).

Zu den mit diesen landes- und regionalplanerischen Festlegungen verbundenen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird auf die genannten Ziffern des LEP und des RPI V verwiesen.

Des Weiteren ist von Bedeutung, dass in Ziffer 8. RPI V („Tabelle – Nahbereiche der zentralen Orte – (zu Ziffer 6)“) zum Nahbereich Gelting / Gemeinde Nieby ausgeführt wird, dass „im ehemaligen Kasernengelände Sandkoppel eine bestandsorientierte Entwicklungsmöglichkeit mit den Naturschutzbelangen der Geltinger Birk abzustimmen ist“ (Grundsatz der Raumordnung).

Außerdem berührt das Planungsvorhaben eine Reihe von naturschutzfachlichen Ausweisungen und Belangen (siehe u.a. Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V):

- Nähe zum Naturschutzgebiet „Geltinger Birk“ einschl. geplanter Erweiterung;
- Lage im Landschaftsschutzgebiet „Flensburger Förde“;
- Nachbarschaft zum Europäischen Vogelschutzgebiet „Flensburger Förde“ und zum FFH-Gebiet „Küstenbereiche Flensburger Förde von Flensburg bis Geltinger Birk“ (Europäisches Netz NATURA 2000);
- Nachbarschaft zu einem Schwerpunktbereich des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

Die damit einhergehenden Fragestellungen und Aspekte wurden bereits im Rahmen des im Jahr 2012 durchgeführten Abstimmungsverfahrens zu dem Vorgängerprojekt „Reit- und Naturresort Geltinger Birk“ eingehend ermittelt und diskutiert; auf die anlässlich dieses Verfahrens ergangene raumordnerische Beurteilung vom 05.09.2012 weise ich zur Vermeidung von Wiederholungen hin.

Aufgrund der hier vorliegenden Informationen zu dem aktuellen Projektansatz bzw. zum laufenden Bauleitplanverfahren ist zunächst festzustellen, dass sich auch das jetzt verfolgte Vorhaben „Reetdorf Geltinger Birk“ in dem schon damals offenkundigen Spannungsfeld zwischen gewerblich-touristischen und wirtschaftlichen Aspekten auf der einen Seite sowie naturschutzfachlichen und städtebaulichen Belangen auf der anderen Seite bewegt. Nach wie vor ist außerdem auffällig, dass die Beteiligten einzelner Fachdisziplinen z.T. zu gegensätzlichen Beurteilungen des Projektes / der Planung kommen.

Die von Seiten der Gemeinde durchgeführte Abwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen erscheint aus hiesiger Sicht nachvollziehbar.

Das Projekt „Reetdorf Geltinger Birk“ wird hinsichtlich seines Umfangs deutlich hinter dem Vorgängerprojekt zurückbleiben. Die Zahlen der Ferienwohneinheiten (maximal 48 statt ehemals maximal 140), der Betten (maximal 236 statt ehemals maximal 535) und der Übernachtungen (ca. 31.500 statt ehemals 65.000 bis 85.000) werden jeweils unter 50 % der damaligen Eckpunkte liegen. Insoweit kann aber auch mit wesentlich geringeren Auswirkungen auf die umliegenden, naturschutzfachlich sensiblen Bereiche gerechnet werden.

Aus diesem Grunde werden allerdings auch nur geringere wirtschaftliche Effekte, insbesondere eine erheblich niedrigere Arbeitsplatzzahl (4 bis 5 gegenüber damals 70 bis 90) zu erwarten sein. Dieses ist aus hiesiger Sicht vor allem dem Fehlen von damals vorgesehenen Einrichtungen wie Hotelbetrieb, Gastronomie, Reiterhof, Wellnessbereich sowie

ergänzender Versorgungs- und Freizeitinfrastruktur geschuldet. Der Verzicht auf diese Projektbestandteile bedeutet aber wiederum auch, dass eine deutlich geringere Versiegelung im Plangebiet erfolgen wird.

Ein weiterer Aspekt ist, dass im Rahmen des Vorgängerprojekts noch von einer Einbeziehung der Bestandsgebäude der früheren Kasernenanlage ausgegangen wurde, soweit dies aufgrund des baulichen Zustands noch möglich gewesen wäre. In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass die Planüberlegungen und die konzeptionelle Entwicklung für den Standort bereits seit der Aufgabe der militärischen Nutzung im Jahr 1995, spätestens jedoch seit dem Übergang der Liegenschaft in Privatbesitz im Jahre 1998 laufen. Nach diesen nunmehr rund 20 Jahren kann aber nicht davon ausgegangen werden, dass noch Möglichkeiten zur baulichen Um- bzw. Nachnutzung des mittlerweile als marode einzuschätzenden Gebäudebestandes gegeben sind. Die Entwicklung eines plausiblen touristischen Projektansatzes kann sich deshalb – auch im Hinblick auf das erforderliche öffentliche Interesse an einem derartigen Planungsansatz – letztlich nur aus einer hinreichenden Qualitätsanmutung und damit der Neuerrichtung von Gebäuden herleiten lassen. Der Rückbau des Gebäudebestandes ist daher, wie im Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Nieby dargelegt, ein wesentlicher Teil der planerischen Grundkonzeption. Die abgesetzte Außenbereichslage des Konversionsstandortes und das naturschutzfachlich sehr sensible Umfeld erfordern zudem, dass sich das Vorhaben in Größe und Nutzungsintensität begrenzt und mit den naturschutzfachlichen Belangen vereinbaren lässt. Das künftige Maß der Versiegelung sollte daher den Umfang der ursprünglichen Bebauung nicht wesentlich überschreiten, die erforderlichen hochbaulichen und Erschließungsmaßnahmen sich im Bereich der schon ursprünglich versiegelten Flächen bewegen.

Die Gemeinde Nieby hat in den letzten Jahren mehrfach, z.B. mit Schreiben vom 17.10.2012, ihr Interesse an einer Fortführung der Planungen für die Nachnutzung der ehemaligen Bundeswehrliegenschaft bekräftigt, da mit dem Projekt touristische Impulse, Beschäftigungseffekte, eine Qualitätsverbesserung und saisonverlängernde Maßnahmen für die Gemeinde erreicht werden sollen und können.

Vor diesem Hintergrund ist auf Basis der hier vorliegenden, raumordnerisch relevanten Informationen nach eingehender Prüfung zusammenfassend Folgendes festzustellen:

- Das Planungsvorhaben entspricht grundsätzlich den schon langjährig verfolgten Intentionen der Gemeinde Nieby, ein gewerblich-touristisches Vorhaben auf dem Gelände der ehemaligen Sandkoppelkaserne zu ermöglichen.  
Das Planungsvorhaben ist zudem als Maßnahme zur Sicherung und Stärkung des Beherbergungsangebotes im „Masterplan zur Entwicklung der touristischen Infrastruktur der Gemeinden im Amt Geltinger Bucht (Planungsgruppe Plewa; November 2015)“ ausdrücklich benannt, so dass hinsichtlich des Projekts „Reetdorf Geltinger Birk“ in der regionalen Betrachtung auch von einem breiten Konsens ausgegangen werden kann.
- Die seinerzeit entsprechend meiner Stellungnahme vom 04.09.2015 noch offenen Punkte werden nunmehr als „auf der raumordnerischen Maßstabsebene in hinreichendem Maße berücksichtigt“ eingeschätzt; auf die obigen Ausführungen weise ich in diesem Zusammenhang hin.  
Insbesondere wird angesichts der bereits erfolgten Entlassung des Vorhabenstandortes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Flensburger Förde“, die im Zuge des Planungsprozesses seitens der Unteren Naturschutzbehörde an verschiedene Voraussetzungen geknüpft wurde, davon ausgegangen, dass die Planung die Belange von

Natur und Landschaft genügend berücksichtigt und dass es sich bei evtl. noch offenen Punkten lediglich um lösbbare Detailfragen handelt.

Außerdem wird auf Basis des vorliegenden Entwurfs des Durchführungsvertrages (Stand: 20.04.2016) mit den zugehörigen Anlagen und dem Vertrag des Vorhabenträgers mit der Schleibrücken GmbH anerkannt, dass hier ein gewerblich-touristisches Projekt im Vordergrund steht, das durch entsprechende Regelungen und Instrumente in seiner Funktion als solches auch im Falle evtl. späterer Einzelveräußerungen nachhaltig gesichert werden soll. Damit wird sowohl den Aspekten der städtebaulichen Planrechtfertigung als auch den diesbezüglichen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Ziffer 3.7.3 Abs. 4 U-Abs. 3 LEP angemessen Rechnung getragen.

- Der Vorhabenstandort steht aufgrund seiner Außenbereichslage in einem naturschutzfachlich sensiblen Umfeld in einem Konflikt mit dem Ziel der Raumordnung gemäß Ziffer 3.7.3 Abs. 4 U-Abs. 2 LEP; danach sind Ferienhausgebiete im Anschluss an vorhandene oder geplante Bauflächen vorzusehen, um einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken. Allerdings ist, wie oben bereits aufgezeigt, im RPI V ausdrücklich dargelegt, dass „im ehemaligen Kasernengelände Sandkoppel eine bestandsorientierte Entwicklungsmöglichkeit mit den Naturschutzbelangen der Geltinger Birk abzustimmen ist“. Aufbauend auf diese regionalplanerische Festlegung wurden in der Vergangenheit an diesem Standort verschiedene Projektideen seitens der Gemeinde Nieby verfolgt und auch von den Landesbehörden begleitet, so dass die Gemeinde sich für das aktuelle Planungsvorhaben auf einen gewissen Vertrauensschutz berufen kann.

Vor diesem Hintergrund sowie angesichts der hinreichenden Berücksichtigung der landes- und regionalplanerisch relevanten Belange wird einer Abweichung von dem in Ziffer 3.7.3 Abs. 4 U-Abs. 2 LEP festgelegten Ziel der Raumordnung an dieser Stelle zugestimmt.

Nach Abwägung der hier vorliegenden, raumordnerisch relevanten Informationen komme ich in der Gesamtschau zu dem Ergebnis, dass aus landes- und regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken (mehr) gegen das Planungsvorhaben der Gemeinde Nieby bestehen. Insbesondere werden dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Nieby Ziele der Raumordnung nicht entgegengehalten.

Soweit sich – auch vor dem Hintergrund meiner raumordnerischen Beurteilung vom 05.09.2012 im Rahmen des seinerzeitigen Abstimmungsverfahrens zu dem Vorgängerprojekt – im Zuge der weiteren Projekt- bzw. Planbearbeitung und des beim Kreis Schleswig-Flensburg anstehenden Genehmigungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Nieby noch zu klärende Aspekte ergeben, sind diese von der Gemeinde bzw. dem Kreis ggf. unter Hinzuziehung der Fachbehörden eigenverantwortlich abzuarbeiten.

Diese landesplanerische Stellungnahme wurde abgestimmt mit

- dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie – Referat Tourismus,
  - dem Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Referat Landschaftsplanung, Eingriffsregelung, UVP, Sport und Erholung
- sowie
- dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten – Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht.

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.

Freundliche Grüße

( Johannes Pick )

**Achtung! Bitte beachten!**

Unter Hinweis auf Abschnitt II. Ziffer 1.1 des Erlasses „Planungsanzeigen sowie Unterrichtungen nach dem Landesplanungsgesetz“ vom 06.02.2015 (Amtsbl. Schl.-H. 2015 Seite 394) bittet die Landesplanungsbehörde, alle Unterlagen zu Bauleitplanungen zukünftig neben der Papierform auch in digitaler Form zu übermitteln. Bitte senden Sie die digitalen Unterlagen an folgende E-Mail-Adresse: [LandesplanungS-H@stk.landsh.de](mailto:LandesplanungS-H@stk.landsh.de)