

an GV ab 28.08.14 *See*

**Niederschrift**  
**über die Einwohnerversammlung der Gemeinde Nieby**  
**am Donnerstag, den 10. Juli 2014**  
**um 19:30 Uhr im Gemeindehaus Falshöft, Nieby**

---

Anwesend:

Bürgermeister: Volker Lippert

Gemeindevertreter: Wencke Peutz  
Hanno Fintzen  
Martin Paulsen  
Gabriele Weinmann  
Wolfgang Berthold  
Hildegard Mielenz

Entschuldigt fehlt: Raimund Stamm  
Ulrich Fengler

Aus der Amtsverwaltung: Gerd Aloe (LVB)  
Rainer Kirstein (Bauamtsleitung)  
Marlen Thomsen (Protokollführung)

Gäste: Norbert Essing  
Marion Essing  
Prof. Martin Weigel, GLC  
Gunnar Dogs, Architekturbüro Dogs, Markerup  
Timm Olbrich, Architekturbüro Dogs, Markerup  
Knud Hansen, Architekturbüro Hansen, Hürup  
Hans-Jürgen Schwager, Bgm. Gem. Stoltebüll

weitere Gäste / Einwohner/-innen gem. Anwesenheitsliste

**Tagesordnung:**

1. Begrüßung
2. Vorstellung des ersten Planungskonzeptes „Bebauung Sandkoppel“ der Geltinger Birk Sandkoppel GmbH & Co.KG
3. Vorschläge, Fragen und Anregungen aus der Versammlung

**Zu Punkt 1 der TO: Eröffnung und Begrüßung**

Um 19.30 Uhr eröffnet der Bürgermeister, Herr Volker Lippert, die Einwohnerversammlung der Gemeinde Nieby und begrüßt Frau und Herrn Essing als Investoren des „Ostsee-Feriendorf Geltinger Birk“, Herrn Professor Weigel von der Firma Glücksburger Consulting AG, Herrn Gunnar Dogs sowie Herrn Olbrich vom Architekturbüro Dogs, Herrn Hansen vom Architekturbüro Hansen, Herrn Köhler von der Presse, den Bürgermeister der Gemeinde Stoltebüll, Herrn Schwager, die anwesenden Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertreter, sowie Herrn Aloe, Herrn Kirstein und Frau Thomsen vom Amt Geltinger Bucht. Herr Lippert erläutert kurz die weitere Vorgehensweise sowie die „Spielregeln“ der Einwohnerversammlung und erteilt sodann Herrn Essing das Wort.

**Zu Punkt 2 der TO: Vorstellung des ersten Planungskonzeptes „Bebauung Sandkoppel“ der Geltinger Birk Sandkoppel GmbH & Co.KG**

Bevor das Projekt durch Herrn Professor Weigel vorgestellt wird, macht Herr Essing auf die wichtigsten Punkte dieses Projektes aufmerksam. Zum einen wird während der gesamten Planungs- und Bauphase absolute Transparenz gewährleistet, zum anderen soll hier ein naturnaher, sanfter, in die Landwirtschaft eingebetteter Tourismus geschaffen werden.

Mit Hilfe einer Präsentation stellt Herr Professor Weigel dar, dass durch den Bau von insgesamt 45 Ferienhäusern eine gewisse Größe und Offenheit der Grundstücke gewährleistet werden kann. Dabei soll mit Hinblick auf die Integration in die Umgebung die regionaltypische Hausgestaltung aufgegriffen werden. Insgesamt sind drei verschiedene Häusertypen geplant:

Häusertyp	Größe	Anzahl der Betten	Anzahl der Häuser
Atelierhaus	127 m <sup>2</sup>	6 Betten	15 Häuser
Künstlerkate	104 m <sup>2</sup>	4 Betten	10 Häuser
Malerhaus	90 m <sup>2</sup>	4 Betten	2 x 10 Doppelhäuser

Da ein Abriss der alten Kaserne aufgrund des schlechten Zustandes unumgänglich ist, bleibt trotz des Neubaus von 45 Ferienhäusern die Gebäudegrundfläche insgesamt auf gleichem Niveau, wobei die Straßengrundfläche sich aufgrund wassergebundener Wege zwischen den Ferienhäusern deutlich verringert. Bei der Waldfläche bleibt es bei der jetzigen Größe. Um auch hier die Natur erhalten zu können, sind Streuobstwiesen auf dem Gelände geplant.

Das „Ostsee-Feriedorf Geltinger Birk“ soll insbesondere Familien mit Kindern, Großeltern oder Erwachsenenengruppen ansprechen, wobei durch den Bau von Doppelhäusern auch Mehrfamilienurlaube möglich sind. Durch die touristische Zweckbindung wird die Möglichkeit des Zweitwohnsitzes ausgeschlossen.

Da kleinere Kommunen oftmals nicht die Möglichkeit haben größere Summen in Marketing zu investieren, profitiert die Ferienvermietung einer ganzen Region durch Feriendörfer hoher Qualität. Außerdem sollen regionale Gewerke sowohl beim Bau als auch bei der Unterhaltung des Feriendorfes integriert werden.

Bei einem Feriendorf dieser Größe wird davon ausgegangen, dass die Zahl der Übernachtungen nach einer Anlaufphase von ca. zwei bis drei Jahren bei 30.000 im Jahr liegt. Desweiteren werden für Servicearbeiten rund um die Ferienhausbuchung und -betreuung ca. fünf Arbeitsplätze geschaffen. Unterhaltungsarbeiten sollen durch regionale Gewerke ausgeführt werden, welches laut Herrn Professor Weigel einer Stellenäquivalenz von 41 entspricht. Insgesamt wird von einer Kaufkraft in Höhe von 3.080.000 € und einer regionalen Wertschöpfung (Ausgaben für Dienstleister, Einzelhändler und Gastronomie) von 1. Million Euro ausgegangen.

**Zu Punkt 3 der TO:      Vorschläge, Fragen und Anregungen aus der  
Versammlung**

Aus den Reihen der Einwohner werden folgende Fragen gestellt:

- Werden die Feriengäste die Möglichkeit haben direkt am Haus zu parken oder werden zentrale Parkplätze geschaffen?
  - Da Feriengäste Ihr Fahrzeug oftmals als zusätzliche Lagerfläche nutzen, werden die Gäste direkt am Ferienhaus parken können.
- Was passiert mit dem durch den Abriss entstehenden Bauschutt?
  - Der Bauschutt soll sowohl als Schotter für die wassergebunden Wege innerhalb des Feriendorfes, als auch als Rohstoff für die Erstellung eines Aussichtspunktes dienen.
- Sind direkte Wege aus dem Feriendorf in die Geltinger Birk geplant?
  - Da sich hinter dem Gelände des Feriendorfes das Vernässungsgebiet der Geltinger Birk befindet, sind keine Wege dorthin geplant. Innerhalb des Feriendorfes sind die Wege für die Öffentlichkeit zugänglich.
- Ist mit einem großen Verkehrsaufkommen durch Baumaschinen und Rohstofflieferanten zu rechnen?
  - Als Zufahrtsweg für Baumaschinen dient einzig und allein der Weg zur Sandkoppel. Da ein Großteil der Abrissstoffe der Wiederverwendung dient, ist kein größeres Verkehrsaufkommen geplant. Es ist lediglich von einem normalen Lieferverkehr auszugehen.
- Da die Ferienhäuser mit Reetdach gedeckt sind, wird nachgefragt, ob Notfallwege sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung eingeplant sind.
  - Eine Absprache mit dem Wassermeister Herrn Gröhnke bezüglich einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist bereits erfolgt. Desweiteren werden Alternativen wie der Bau eines Löschwasserteiches bedacht.
- Da sich der Firmensitz der Geltinger Birk Sandkoppel GmbH & Co. KG auf Gut Roest, Kappeln befindet, würde der Gemeinde Nieby keine Gewerbesteuer zustehen.
  - Es ist richtig, dass sich der Firmensitz noch in Kappeln befindet. Allerdings kann dieser ohne Probleme nach Nieby verlegt werden.
- Welche Alternativen gibt es, wenn nicht das gesamte Gelände, wie es die Planung vorsieht, bebaut werden darf. Ist möglicherweise ein Bau außerhalb des Geländes geplant?
  - Es wird versichert, dass sich der Bau des Feriendorfes ausschließlich auf das Gelände der Kaserne erstreckt. Außerhalb des Zaunes ist lediglich die Schaffung einer Streuobstwiese geplant.
- Da sich die Kläranlage der Gemeinde bereits an ihrer Auslastungsgrenze befindet, wird nachgefragt, inwieweit die Abwasserentsorgung gewährleistet wird.
  - Sollte der Neubau einer Kläranlage erforderlich sein, wird sich die Geltinger Birk Sandkoppel GmbH & Co. KG an den Kosten beteiligen. Es sollen keine zusätzlichen Kosten für die Einwohner/-innen der Gemeinde Nieby entstehen.

- Inwieweit werden öffentliche Mittel für den Bau des Feriendorfes in Anspruch genommen?
  - Da es geplant ist, dass sich das Feriendorf von allein trägt und für die Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln viel Zeit und Arbeit investiert werden muss, werden keine öffentliche Mittel beansprucht.
- In welchem Zeitraum soll das Feriendorf realisiert werden bzw. ist es möglich einen Bebauungsplan innerhalb eines Jahres aufzustellen?
  - Erfahrungen zeigen, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes grundsätzlich innerhalb eines Jahres möglich ist. Zu Weihnachten 2015 sollen bereits die ersten Gäste begrüßt werden.
- Soll das Projekt in Bauabschnitten oder in einem Zug verwirklicht werden?
  - Es bleibt abzuwarten, was planerisch am sinnvollsten ist. Es können dazu noch keine sicheren Aussagen getroffen werden.
- Was umfassen die geplanten 5 Arbeitsplätze?
  - Es werden sowohl Servicekräfte für das Servicebüro, welche umschichtig arbeiten, benötigt, als auch Reinigungskräfte, sowie ein Hausmeister, welcher den regionalen Gewerkschaften die Aufträge erteilt. Die Arbeitskräfte sollen vorerst nicht im Feriendorf wohnen.
- Bleiben die vorhandenen Bunker bestehen?
  - Es wäre vorstellbar, dass die Bunker als Unterschlupf für Fledermäuse vorgehalten werden.
- Bleiben Herr und Frau Essing auch nach Erstellung des Feriendorfes Ansprechpartner oder ist ein Verkauf des Feriendorfes geplant?
  - Herr und Frau Essing versichern, dass Sie weiterhin als Investoren Ansprechpartner bleiben.

Gegen Ende der Einwohnerversammlung spricht sich der Bürgermeister der Gemeinde Stoltebüll für das Projekt „Ostsee-Feriendorf Geltinger Birk“ aus und betont, dass man dankbar dafür sein sollte, dass in eine kleine Gemeinde, wie es Nieby ist, investiert wird.

Da keine weiteren Fragen und Anregungen aus den Reihen der Einwohner bestehen, regt Bürgermeister Lippert an, die vielen Eindrücke erst einmal zu verarbeiten. Außerdem kündigt er an, dass auf der nächsten Sitzung der Gemeindevertretung ein Résumé mit den Eindrücken der Einwohner erstellt werden soll.

Mit einem Dank an alle Anwesenden schließt Herr BGM Lippert um 21.30 Uhr die Einwohnerversammlung.



Marlen Thomsen  
Protokollführerin



Volker Lippert  
Bürgermeister