Gemeinde Oldsum

Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8
für das Gebiet
zwischen Waasterstig und Waaster Bobdikem sowie beidseitig des Koomorthswai in einer Entfernung von bis zu ca. 175 m südlich des Waasterstigs

Stand Juli 2022

Verfasser:
Planungsbüro Sven Methner
Zingelstraße 50, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779, post@planungsbuero-methner.de

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung....3

1.1 Räumlicher Geltungsbereich....3
1.2 Anlass und Ziel der Planung....3

2 Übergeordnete Planungsvorgaben....4

2.1 Ziele der Raumordnung....4
2.2 Flächennutzungsplan (FNP)....6
2.3 Landschaftsplan....7

3 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung....7

3.1 Art der baulichen Nutzung....7
3.2 Maß der baulichen Nutzung....9
3.3 Erschließung/Infrastruktur....9
3.4 Immissionsschutz....10
3.5 Hinweise....10

4 Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung....10

4.1 Eingriffs/ Ausgleichsermittlung....11

5 Umweltbericht....12

6 Rechtsgrundlagen....12

7 Anhänge....13

1 Einleitung[1]

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Oldsum, Kreis Nordfriesland, zwischen Koomorthswai, Waasterstig und Waaster Bobdikem und einer Parallelen im Abstand von ca. 175 m südwestlich zum Waasterstieg. Der Geltungsbereich umfasst 29, 94, 99 und weite Teile der Flurstücke 80, 101, 136, 140, 142, 144, 35, 95, und 97 der Flur 7 der Gemarkung Oldsum (Föhr). Der Geltungsbereich grenzt südöstlich unmittelbar an bestehende Bebauung an. Diese Bebauung setzt sich größtenteils aus ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsflächen zusammen, die aktuell gewerblich genutzt werden. Die Wohnbebauung entlang des Waaster Bobdikem grenzt in ca. 100 m Entfernung an. Nordwestlich grenzt eine ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Hofstelle an, die derzeit ebenfalls teilweise gewerblich genutzt wird. Nördlich und Südlich des Geltungsbereichs liegen überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,7 ha und liegt am westlichen Rand der Ortslage Oldsum. Die Gemeinde Oldsum mit 519 Einwohnern[2] liegt im Nordwesten der Insel Föhr.

Die Gemeinde liegt nördlich/ nordöstlich der L214, die ausgehend von Wyk die Insel ringförmig erschließt. Unweit des südwestlichen Ortsrands schließt sich die Nachbargemeinde Süderende an. Der Hafen von Wyk ist knapp 10 km entfernt. Das Plangebiet befindet sich rund 1,8 km Luftlinie hinter der Küstenlinie.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die ursprüngliche Planung des B-Plan Nr. 8 bezog sich auf die Absicht der Gemeinde Oldsum, ein Nahwärmenetz für Oldsum und Süderende aufzubauen. Dabei standen die Wärmeversorgung zur Beheizung von Wohngebäuden sowie die Warmwasserbereitung im Fokus. Das hierfür benötigte Blockheizkraftwerk (BHKW) wurde am westlichen Ortsrand der Gemeinde errichtet, um die Leitungslängen zu den beiden Gemeinden in vertretbaren Größenordnungen zu halten. Die zwischenzeitlich errichtete Anlage wird derzeit mit Gas betrieben. An das Nahwärmenetz sind bisher ca. 140 Häuser angeschlossen, eine Erweiterung des Netzes ist geplant, die Nachfrage ist vorhanden.

Im Zuge der Weiterentwicklung des Projektes ergab sich eine Planung zur Einspeisung von Solarthermie (solare Strahlungsenergie). Diese Wärmeenergie sollte ebenfalls in das Blockheizkraftwerk und somit in das Fernwärmenetz eingespeist werden. Damit erweiterte sich das Planungsziel auf die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Blockheizkraftwerk" sowie eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Anlagen für solare Strahlungsenergie".

Gleichzeitig stellte sich heraus, dass ein Bedarf an Gewerbeflächen vorhanden ist. Dies führte zu einer Bedarfsanalyse (s. Anhang) und im Nachgang zu einer erneuten Ausweitung des Plangebietes. Die vorliegende Planung dient daher drei Zielen, die miteinander verbunden werden: Der planungsrechtlichen Absicherung für das Blockheizkraftwerk, der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung von Anlagen für solare Strahlungsenergie südlich des Blockheizkraftwer-

[1] Teile der Begründung sind dem Entwurfsstand vom 08.05.2018 entnommen und an die aktuelle Planung angepasst worden. Eine Kennzeichnung der entsprechenden Textpassagen ist aus Gründen der Lesbarkeit unterblieben.

[2] Quelle: Statistikamt Nord, Stand 31.12.2021

kes sowie der Ausweisung eines Gewerbegebiets für Betriebe, die unmittelbar durch das Blockheizkraftwerk mit Energie versorgt werden können und ihrerseits über Kollektoren auf den Dachflächen Wärme einspeisen. Durch die aktuellen Entwicklungen im Hinblick auf Versorgungsschwierigkeiten und Preissteigerungen fossiler Brennstoffe wird die Systemumstellung auf Solarwärme für die Nahwärmeversorgung zunehmend dringlicher.

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes wird die beabsichtigte Nutzung in dem Gebiet planungsrechtlich vorbereitet. Grundlage dafür sind eine Bedarfsanalyse sowie eine Standortalternativenprüfung, die dieser Begründung angehängt sind.

2 Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2021 und im Regionalplan V aus dem Jahr 2002 werden die Ziele der Raumordnung für die Gemeinde Oldsum dargestellt. Im Folgenden werden nur die Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt, die allgemein für das Plangebiet bzw. für die Planungsaufgabe relevant sind.

Die Gemeinde Oldsum liegt im ländlichen Raum in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung ohne zentralörtliche Funktion. In den Regionalplänen sind in den Schwerpunkträumen Tourismus und Erholung Baugebietsgrenzen festzulegen, innerhalb derer sich die Gemeinden baulich entwickeln können. Dies betrifft u.a. die Insel Föhr als touristisch hoch frequentierter Raum, der zudem unter einem besonderen Siedlungsdruck steht. Baugebietsgrenzen sollen helfen, die bauliche Entwicklung zu steuern und zu ordnen, um die für die Attraktivität so wichtigen Freiräume zu erhalten. Künftige Siedlungsentwicklung in Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung soll sich daher nur innerhalb der im Regionalplan dargestellten Baugebietsgrenzen vollziehen[3]. Touristische Nutzungen und bauliche Entwicklungen im Bestand sind außerhalb der Baugebietsgrenzen grundsätzlich nicht ausgeschlossen[4]. Da die seit gut 20 Jahren unveränderten Baugebietsgrenzen im Regionalplan für die Gemeinde Oldsum kaum Spielraum für eine Siedlungsentwicklung außerhalb der bestehenden Ortslage lassen, eine Innenentwicklung insbesondere für gewerbliche Nutzung jedoch nicht in ausreichendem Maße möglich ist (s.u.), plant die Gemeinde zwangsläufig außerhalb der Baugebietsgrenzen. Grundlage dafür ist eine städtebauliche Standortalternativenprüfung, insbesondere anhand der Kriterien Erschließung, Immissionsschutz, Landschafts- und Denkmalschutz sowie Förderung regenerativer Energieerzeugung und -nutzung. Die Dokumentation dieser Prüfung ist dieser Begründung **als Anhang** beigefügt. Im Ergebnis stellt das vorliegende Plangebiet den am besten geeigneten Standort dar.
Ebenso wurden mögliche Innenentwicklungspotentiale untersucht, auch im Hinblick auf eine Reduzierung der neuen Gewerbeflächenbedarfe durch einen „Ringtausch“ bei Standorten, die in neue Gewerbegebiete umsiedeln. Dafür wurde eine direkte Nachfrage bei den örtlichen Betrieben durchgeführt. Diese Potentiale sind jedoch sehr begrenzt. Zum einen ist für einen Großteil

[3] Kap. 4.1 Regionalplan V

[4] Kap. 3.5 und 4.7.1 LEP

der Altstandorte bereits eine Weiter- oder Nachnutzung vorgesehen (z.B. als Lagerflächen, Zweitstandorte bei expandierenden Betrieben, teilweise auch für Wohnnutzung), so dass die Grundstücke nicht zur Verfügung stehen. Zum anderen bestehen bei nahezu allen Bestandsstandorten im Siedlungsbereich räumliche und rechtliche Restriktionen durch umgebende, meistens zum Wohnen genutzte, Bestandsbebauung.
Im Ergebnis ist eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung – in diesem Fall die Baugebietsgrenzen – notwendig. Dementsprechend beantragt die Gemeinde Oldsum ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 13 Landesplanungsgesetz SH, da die Umsetzung der Planung aus Sicht der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung notwendig und sinnvoll ist und keine wesentlichen negativen räumlichen Auswirkungen hat. Die Landesplanungsbehörde führt ein entsprechendes Verfahren unter Beteiligung der zuständigen und betroffenen Stellen durch.

Im LEP ist ebenfalls vorgegeben, dass "alle Gemeinden unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen können."[5] Weiter heißt es in der Begründung[6]: "In allen Gemeinden gibt es daher die Möglichkeit, dass sich bereits ortsansässige Betriebe erweitern können. Auch die Ansiedlung neuer Betriebe ist möglich [...]". Die Insellage Föhrs bedingt hierbei eine besondere Voraussetzung in der Planung (s.o. Stichwort Siedlungsdruck). Einerseits sind beim Flächenverbrauch dadurch noch stärkere Abwägungen und interkommunale Abstimmungen erforderlich. Andererseits haben ortsansässige Betriebe noch weniger Ausweichmöglichkeiten in benachbarte räumliche Zusammenhänge als auf dem Festland. Gleichzeitig sind sie für die Versorgung der Bevölkerung und die Wirtschaft der Insel von hoher Bedeutung.
Der Planung liegt eine Bedarfsanalyse zur Gewerbeflächennachfrage in der Gemeinde Oldsum aus dem Jahr 2020 zugrunde, die der Begründung ebenfalls **als Anhang** beigefügt ist. Dort wurde ein örtlicher Bedarf von ca. 1,4 bis 1,5 ha netto durch 17 interessierte Betriebe ermittelt. Dies wurde nun im Jahr 2022 nochmals aktualisiert. Aufgrund der mittlerweile fast drei Jahren währenden Planung mussten zwischenzeitlich einige Interessenten ihr Ansiedlungsinteresse aufgrund von schon erfolgten Verlagerungen bzw. Betriebsaufgaben oder angesichts der stark steigenden Investitionskosten wieder zurückziehen. Dagegen sind auch neue Interessenten dazu gekommen bzw. der Flächenbedarf bei einigen noch gestiegen, so dass aktuell sogar eher noch größere Nachfrage besteht als 2020 (aktuell für ca. 1,9 ha Nettogewerbefläche bei 13 interessierten Betrieben).

Für die Versorgungen der Bevölkerung, der Entwicklung und Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft im Gesamtraum ist zudem eine sichere, unabhängige, effiziente, bedarfsgerechte und umweltverträgliche sowie kostengünstige Energieversorgung sicherzustellen. Hierzu sollen kommunale und regionale Energieversorgungskonzepte einen wichtigen Beitrag zur sparsamen und rationellen Energieversorgung leisten. Neben dem rationellen und sparsamen Umgang mit Energie kommen beispielsweise der energetischen Optimierung von Neubauten und auch Wärmenetze in Betracht. Diese stellen eine zukunftsflexible Wärmeversorgungsinfrastruktur dar, weil sie offen für alle CO2-armen Versorgungstechniken sind. So sind in Wohngebieten der Einsatz von Blockheizkraftwerken und Nahwärmenetzen anzustreben. Der Landesentwicklungsplan soll regional bedeutsame Planungen und Maßnahmen aufnehmen, die eine Optimierung der Energieinfrastruktur unterstützen. Dazu zählen u.a. sowohl der Aus- und Neubau von regional bzw. überörtlich bedeutsamen Erzeugungsanlagen sowie Leitungen zu Elektrizitäts-, Fern- und Nahwärme und Gasversorgung unter Anwendung von Kraft-Wärme-Kopplung als auch die ver-

[5] Kap 3.7 LEP

[6] ebd.

stärkte Anwendung von Technologien zur Nutzung regenerativer Energien.[7] Die Erforderlichkeit des Ausbaus der Nahwärmenetze ergibt sich aus dem zukünftig breiten Spektrum an installierten Anlagengrößen[8].
Die Planung ermöglicht auf der Basis des bereits funktionierenden und installierten Nahwärmenetzes für Oldsum und Teile Süderendes eine Umstellung von fossiler Energie (Gas) auf regenerative Energie (Solar), die nicht nur in Bezug auf die Begrenzung von Treibhausgasemissionen, sondern angesichts der derzeitigen weltweiten Entwicklungen auch im Hinblick auf Autarkie und Preisstabilität Vorteile bietet. Die örtliche Nachfrage für eine Erweiterung des Nahwärmenetzes ist vorhanden.

Keine verbindlichen Ziele, aber zu berücksichtigende Grundsätze der Raumordnung, gibt es außerdem zur allgemeinen städtebaulichen Entwicklung[9]. Danach sollen neue Bauflächen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden haben Innenentwicklung, Nachverdichtung, Um- und Nachnutzung Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen. Lärmempfindliche Bereiche wie Wohngebiete sollen von Anlagen mit störenden Wirkungen auf die Umgebung möglichst freigehalten werden.

Diese Vorgaben erfüllt der B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Oldsum. Das Gebiet wird über eine neue Anbindung erschlossen, die abseits von Wohnbebauung, aber direkt an vorhandener Bebauung liegt: An diesem Ende der Gemeinde befinden sich entlang der bisherigen Waaster Bobdikem gewerblich nachgenutzte landwirtschaftliche Betriebe. Das geplante Gewerbegebiet liegt zwischen einem dieser Betriebe und einem ausgesiedelten landwirtschaftlichen Betrieb (der mittlerweile auch teilweise gewerblich genutzt wird), so dass der bebaute Bereich der Gemeinde Oldsum verdichtet und abgerundet wird. Mögliche Standorte wurden im Rahmen der vertieften Standortalternativenprüfung untersucht, die der Begründung als Anhang beigefügt ist. Ausreichende geeignete Flächen im Innenbereich sind u.a. aus Gründen des Lärmschutzes, der verkehrlichen Erschließung innerhalb der Ortslage und der kleinteiligen Grundstücksstruktur nicht vorhanden. Im Rahmen der Bedarfsanalyse einschließlich aktueller Nacherhebung hat die Gemeinde darüber hinaus im Sinne der Priorisierung der Innenentwicklung durch direkte Ansprache der Betriebe geprüft, ob bisherige Gewerbestandorte bei Umsiedlung des jeweiligen Betriebs im Rahmen einer Art „Ringtausch“ zur Aufnahme anderer Gewerbetreibender dienen können, um die zusätzlichen Flächen im neuen Gewerbegebiet zu reduzieren. Dies ist jedoch nur in sehr begrenztem Maße möglich (insgesamt für max. ca. 0,25 ha Grundstücksfläche), da für die meisten Grundstücke schon eine Nachnutzung bzw. Weiternutzung geplant ist, oder sie sich aus den o.g. Gründen (Erschließung, Immissionsschutz, Flächenzuschnitt) weniger für eine gewerbliche Weiternutzung eignen.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oldsum stellt den heute unbebauten Bereich des Plangebietes als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Die bebauten Flächen werden entlang des Waaster Bobdikem als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt.

---

[7] Kap. 4.5 LEP

[8] Kap. 7.4, Regionalplan V

[9] Kap 3.9 LEP

Im Parallelverfahren wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes der „Flächen für Landwirtschaft“ zu „Sonderbauflächen“, "Gewerbeflächen" und „Mischbauflächen“ durchgeführt (s.o.).

2.3 Landschaftsplan

Gemäß Landschaftsplan der Insel Föhr in der gültigen Fassung vom 18.12.2001, zuletzt geändert am 18.03.2008, wird das Plangebiet und die nördlich, südlich sowie westlich angrenzenden Flächen in der „Maßnahmen- und Entwicklungskarte“ als „Landwirtschaftliche Fläche, Bestand“ dargestellt. Das östliche Umland des Plangebietes wird als „Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt.

Nördlich (außerhalb) des Plangebiets wurden Strukturen als „Knick: gehölzbestandener Wall, Gehölzreihe, gehölzloser Wall (gesetzlich geschütztes Biotop nach § 15b LNatSchG); Bestand“ ausgewiesen. Die Gebietsstraße Waasterstig erhielt eine Ausweisung als „Radfahrroute und/ oder Wanderweg, Bestand“.

In der Gebietsfläche werden die Ziele „Erhöhung der Knick- und Gehölzstreifendichte im Defizitbereich“ sowie als „Erhöhung der Dichte hochwertiger Kleingewässer im Defizitgebiet“ dargestellt. Östlich des Gebietes wird das Ziel „Verbesserung der Ortsrandgestaltung“ aufgezeigt.

Das Planungskonzept beinhaltet eine umfangreiche interne und randliche Begrünung und entspricht somit den Zielen der Landschaftsplanung.

3 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden ein sonstiges Sondergebiet "Energieerzeugung" gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und ein "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO sowie ein „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Teilgebiet 1 des sonstigen **Sondergebiets** sind Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen durch ein zentrales BHKW zulässig, ebenso wie Anlagen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien einschließlich der Umwandlung erneuerbarer Energieträger. Damit wird die Grundlage für die Erzeugung und Nutzung „grüner Energie“ direkt vor Ort, insbesondere für die anzusiedelnden Betriebe gelegt. Im Gegenzug sollen die Dachflächen der gewerblichen Gebäude ebenfalls zur Energiegewinnung durch Solarthermie-Anlagen genutzt werden. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen werden im Rahmen der Grundstücksverkäufe getroffen. Die Verknüpfung von Gewinnung, Speicherung und Nutzung regenerativer Energie innerhalb kurzer Wege optimiert den klimawirksamen Effekt und die Unabhängigkeit der Energieversorgung von den Marktbewegungen. Diese Planung ist ein Baustein für ein ganzheitliches Energiekonzept für die Insel Föhr.
Außerdem sind im Sondergebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebiets entsprechen, den im Baugebiet gelegenen Grundstücken oder des Baugebiets selbst dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen. Dies gilt auch für Anlagen zur Brennstoffbevorratung, z.B. als Lagermöglichkeit.
Im Teilgebiet 2 sind Anlagen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus Solarenergie einschließlich Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten zulässig, um hier die Flächen für Solarenergiemodule zu nutzen.

Im Bereich des **Gewerbegebiets** sind gemäß BauNVO vorwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe vorgesehen. Zulässig sind regelmäßig Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie öffentliche Betriebe. Auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke können sich hier ansiedeln. Ausnahmsweise können auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Ebenfalls zur Sicherung ortsangemessener Struktur sind Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Analog zum Einzelhandelskonzept von Wyk auf Föhr, wo diese Sortimente ebenfalls in Gewerbegebieten unzulässig sind, erfolgt die Definition der zulässigen Sortimente daher wie folgt:

- Bauelemente, Baustoffe
- Baumarktspezifisches Sortiment
- Bettwaren, Matratzen
- Boote und Zubehör
- Elektrogroßgeräte
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Gartenartikel und -geräte
- Kamine, Kachelöfen, Heizungen
- Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
- Kraftfahrzeug- und Motorradhandel
- Möbel
- Pflanzen, Samen
- Rollläden, Markisen
- Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge
- Zoologische Artikel und lebende Tiere

Ausnahmsweise ist Einzelhandel auch mit anderen Sortimenten zulässig, wenn es sich um eine funktional untergeordnete Begleitnutzung eines Handwerks- oder sonstigen Gewerbebetriebs handelt, und nur Eigenerzeugnisse und Waren derselben Branche des Betriebs angeboten werden. Diese Klausel soll unnötige Härten verhindern, da ein untergeordneter Verkauf von branchenspezifischen Artikeln bei kleineren Betrieben oft üblich ist.

In den Gewerbegebieten sind Wohnungen unzulässig, um die gewerbliche Nutzung nicht durch Immissionsschutzansprüche einzuschränken und um keine Konkurrenz zur Ortslage als Wohnstandort zu schaffen. Weiterhin sind Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen, weil Oldsum mit Betrieben dieser Art bereits gut ausgestattet ist und keine Konkurrenz in Ortsrandlage und innerhalb eines Gewerbegebietes entstehen soll bzw. Vergnügungsstätten nicht in die dörfliche Ortsstruktur passen. Tierhaltungsbetriebe sind ebenfalls ausgeschlossen, weil von dieser Nutzung insbesondere Geruchsemissionen ausgehen. Zudem möchte die Gemeinde die Flächen für Betriebe vorhalten, die im Innenbereich keine Erweiterungsmöglichkeiten haben oder selbst durch von ihnen ausgehenden Emissionen nicht in Wohnnähe ansiedeln können. Tierhaltung ist zudem eine typische Nutzung für den Außenbereich, sodass Betriebsstätten für diese Nutzung auch anderweitig zu finden sind.

Das **Mischgebiet** dient der gleichberechtigten Unterbringung von Gewerbe und Wohnnutzung und stellt einen städtebaulichen Puffer zwischen den Gewerbegebieten und der Wohnnutzung in der Ortslage dar. Außerdem soll es auch Platz für die auf Föhr durchaus gängige Form der Verbindung von Betriebswohnungen und Gewerbebetrieben bieten. Die bestehende Bebauung nordwestlich

Waaster Bobdikem hat ebenfalls Mischgebietscharakter. Aus denselben Gründen wie in den Gewerbegebieten sind auch im Mischgebiet Schank- und Speisewirtschaften nicht und Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment zulässig (s.o.).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im **Gewerbegebiet** mittels einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Dies ist für gewerbliche Nutzung relativ moderat, trägt aber der Gemeindestruktur und der Lage des Plangebiets im ländlichen Raum Rechnung. Die Firsthöhe wird auf 12,00 m begrenzt, die Traufhöhe auf 6,5 m. Hiermit ist es den Betrieben möglich, die für sie notwendigen Gebäude zu errichten.

In beiden Teilgebieten des sonstigen **Sondergebietes** "Energieerzeugung" wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, um den Besonderheiten der Bebauung zu entsprechen und eine effiziente Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Insbesondere beim Teilgebiet 2 handelt es sich bei den geplanten baulichen Anlagen nicht um Flächenbebauung, sondern um Anlagen, die den Boden größtenteils lediglich überdecken.
Gleichzeitig legt der Bebauungsplan eine maximale Gesamthöhe der Anlagen von 10,00 m im TG1 und 2,5 m im TG2 fest.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten im Sinne des § 14 BauNVO grundsätzlich um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Durch diese Regelung besteht die Möglichkeit zur Errichtung von Nebenanlagen, soll aber die Anzahl der Nebenanlagen auf wenige beschränken, um eine großflächige Versiegelung zu verhindern.

Im **Mischgebiet** darf die Firsthöhe 9,50 m und die Traufhöhe 6,5 m nicht überschreiten. Damit möchte die Gemeinde gewährleisten, dass sich die neue Bebauung an den Bestand anpasst. Gleichzeitig trägt die GRZ mit 0,5 diesem Ziel Rechnung, ebenso wie die Festsetzung von einem Vollgeschoß.

Der Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche am Baugrundstück. Die Erschließungsplanung soll parallel zur Bauleitplanung soweit entwickelt werden, dass spätestens bis zum Satzungsbeschluss die Höhenlage der Straßen feststeht.

3.3 Erschließung/Infrastruktur

Das Plangebiet wird mit einer neuen Zufahrt von der Straße Sarkstig (K126) aus erschlossen. Die Straße soll parallel zur Fläche für Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie führen und sich im Gewerbegebiet in zwei Straßen aufsplitten. Die südöstliche davon ist der innerhalb des Plangebietes bereits als Feldweg vorhandene Koomorthswai, der entsprechend ausgebaut wird. Parallel dazu wird eine zweite Erschließung im Nordwesten errichtet. Beide Straßen schließen an den Waasterstig an, so dass sich eine Ringerschließung ergibt. Wendeplätze sind dadurch nicht notwendig.
Der Waasterstig wird zwischen Sarkstig und Koomorthswai für den Schwerlastverkehr gesperrt, da südöstlich des Sarkstig in Höhe des Waasterstigs Wohnbebauung beginnt. Hier sollen Schallimmissionen weitestgehend vermieden werden. Die Ringerschließung soll in der tatsächlichen straßentechnischen Umsetzung als Einbahnstraße vorgesehen werden, um die Verkehrssicherheit durch den Verzicht auf Begegnungsverkehr zu erhöhen.

Die Erschließung für den Rad- und Fußverkehr erfolgt über den Waasterstig. Die Anbindung der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Südwesten des Plangebiets erfolgt weiterhin über den Koomorthswai.

Das geplante Mischgebiet wird durch einen kurzen Stich von der beschriebenen neuen Zufahrtsstraße aus erschlossen, so dass das bestehende örtliche Straßensystem nicht weiter belastet wird.

Die neue Zufahrtsstraße erhält beidseitig offene Entwässerungsgräben.

Detailliertere Angaben erfolgen im weiteren Verlauf der Planung.

3.4 Immissionsschutz

Es wird ein Immissionsschutzgutachten neu erstellt, um sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen vorhandener schutzwürdiger Nutzungen erfolgen und die Planung umsetzbar ist.

3.5 Hinweise

Immissionsschutz *(wird noch überarbeitet)*
Für den Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente sowie der Lärmschutzvorgaben sind folgende Normen einschlägig, die bei der Gemeinde Oldsum eingesehen werden können:

- DIN 45691 – Geräuschkontingentierung, vom Dezember 2006
- DIN 9613-2:1999-10 – Akustik – Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien – Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, vom Oktober 1999
- DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen, vom Januar 2018
- DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, vom Januar 2018

Archäologischer Denkmalschutz
Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz verwiesen: 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.

4 Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung wird ein Umweltbericht durch ein Fachbüro (UAG Umweltplanung und –audit GmbH Kiel) erarbeitet, der der Begründung beigefügt wird. Die Ausführungen in diesem Kapitel werden daher im weiteren Verlauf des Verfahrens noch dem aktuellen Kenntnisstand angepasst.

Gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planänderung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Unabhängig von der allgemeinen naturschutzrechtlichen Eingriffsermittlung sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten: Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Artendes Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten. In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn für betroffene Arten in räumlicher Nähe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, durch die die jeweilige Populationsgröße erhalten werden kann.

Das Plangebiet wird als unbebaute, landwirtschaftliche Fläche, hauptsächlich zur Beweidung durch Pferde, genutzt. Entlang der Straße Waaster Bobdikem stehen gewerblich nachgenutzte landwirtschaftliche Betriebe. Entlang der Hauptverkehrsstraße der Gemeinde befindet sich neben landwirtschaftlichen Betrieben Wohnbebauung.

Westlich und östlich angrenzend an das Plangebiet sind landwirtschaftliche Flächen sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb, der durch Vieh- und Ackerbau bewirtschaftet wird.

4.1 Eingriffs/ Ausgleichsermittlung

Die ausgleichsbedürftigen Eingriffe, die durch den B-Plan vorbereitet werden, werden auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (V 531 -5310.23, IV 268) vom 9. Dezember 2013 ermittelt und bewertet.

Das Plangebiet besteht hauptsächlich aus intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen (Grünland und Acker). Das Grünland hat grundsätzlich besondere Bedeutung als Lebensraum, z.B. für Wiesenvögel. Allerdings ist die tatsächliche Lebensraumfunktion durch die direkte Nachbarschaft zu bebauten Gebieten und durch den Gehölzbewuchs am Rand (Ansitze für Prädatoren) teilweise eingeschränkt.

Entlang des Wirtschaftswegs Koormothswai befinden sich ca. 60m Feldhecken, die erhalten bleiben und noch derart ausgeweitet werden, dass das schließlich gesamte SO entlang der künftigen Straßen und auch an seinen Außengrenzen zur Landschaft im Südosten hin eingegrünt sein wird.

Die bestehenden Freiflächen gehen als Lebensraum verloren, vorhandene Vegetation kann teilweise oder ganz beseitigt werden. Bebauung und Versiegelung führen zu Eingriffen in den Boden- und Wasserhaushalt sowie ins Landschaftsbild.

Insgesamt können gemäß der Festsetzungen des B-Plans folgende Eingriffe erfolgen:

(wird noch ausgearbeitet)

Zum Lebensraumverlust kommt eine Versiegelung noch hinzu. In die Berechnung gehen neben der Festsetzung der Grundflächenzahl noch die zulässige Überschreitung von 50% zusätzlich mit ein.

(wird noch ausgearbeitet)

5 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird von der UAG Umweltplanung und –audit GmbH Kiel erstellt und liegt noch nicht vor.

Ein Immissionsschutzgutachten wird neu erstellt und liegt ebenfalls noch nicht vor.

6 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan Nr. 8 liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBL.1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.02.2022, GVOBl. S. 91
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVOBl. Schl.-H., S.8), zuletzt geändert 12.11.2020, (GVOBl. S. 808)), zuletzt geändert durch Art. 6 Gesetz vom 12.11.2020, GVOBl. S. 808
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP) in der Fassung vom 25.11.2021 (GVOBl. 2021, 1409)
8. Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 11. Oktober 2002 (Amtsbl. 2002, 747)

7 Anhänge

- Bedarfsanalyse, Planungsbüro Methner, November 2020
- Standortalternativenuntersuchung, Planungsbüro Methner, Stand Juni 2022