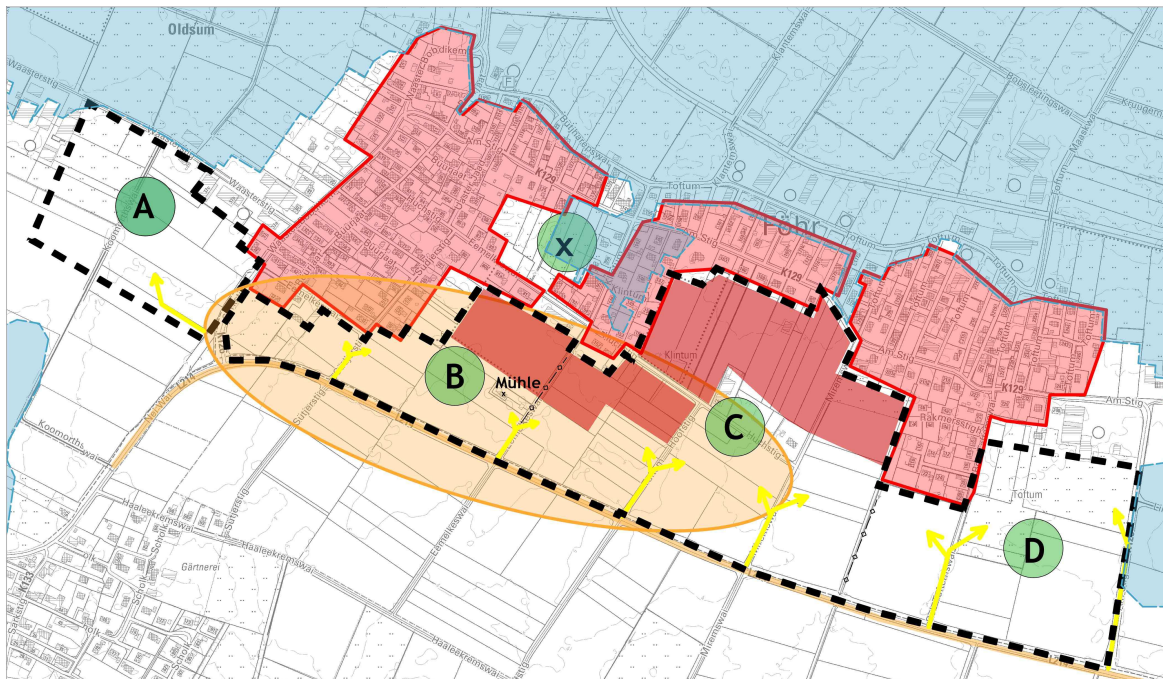




## Standortalternativenprüfung zum Gewerbegebiet Koomorthswai der Gemeinde Oldsum

### 1 Anlass und Zweck der Untersuchung

In der Gemeinde Oldsum besteht die dringende Nachfrage nach Flächen für die Erweiterung und/ oder Neugründung der örtlichen Betriebe<sup>1</sup>. Im Zusammenhang mit der Errichtung eines BHKW entwickelte die Gemeinde die Idee, hier ein „grünes“ Gewerbegebiet auszuweisen.

Die Gemeinde hat sich daher nach eingehenden Überlegungen und in ihrer Verantwortung für eine städtebaulich sinnvolle Ordnung entschlossen, bisher unbebaute Flächen zu überplanen. Diese Entscheidung führt zu einer Ausweitung der Ortslage in Richtung Westen, die sich kompakt im Anschluss an den Ortsrand erstreckt. Die Ausweisung des Gewerbegebietes erfolgt zwar nicht als Abrundung der Ortslage, wohl aber durch das Aufnehmen der vorhandenen Strukturen in der Nachbarschaft und in direktem Zusammenhang mit dem Ortsrand. Eine Erweiterung von Siedlungsplittern im Sinne des Kapitels 3.9 Punkt 2 der LEP-Fortschreibung von 2021 (s.o.) liegt daher nicht vor. Eine intensive Eingrünung des Gewerbegebietes ist für die Gemeinde selbstverständlich, allein schon aufgrund der Ausrichtung als „grünes“ Gewerbegebiet. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist daher nicht zu befürchten, auch, da die Ortszufahrt bereits jetzt als Allee gestaltet

<sup>1</sup> s. Bedarfsanalyse, Planungsbüro Methner, 11-2020, s. Anhang

ist und den Blick günstig lenkt. Ähnliche Maßnahmen sind im Bereich des Waasterstigs für Radtouristen denkbar.

Im Rahmen der Abstimmung mit den Behörden stellte die Landesplanung aufgrund der übergeordneten Vorgaben die Notwendigkeit einer ausführlichen Alternativenprüfung fest, die hiermit vorgelegt wird.

## 1.1 Vorgaben aus der LEP-Fortschreibung 2021

### *Kapitel 3.9*

#### *4Z*

*Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke*

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,*
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu*

*beurteilen sind, sowie*

- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.*

*Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten. Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.*

Die durchgeführte Alternativenprüfung (s.u.) im Zusammenhang mit der Bedarfsanalyse<sup>2</sup> hat ergeben, dass im Innenbereich und im Anschluss an die Ortslage keine geeigneten bzw. ausreichenden Flächen vorhanden sind. Die von den Betrieben angemeldeten Größenordnungen und Anforderungen sind im Innenbereich nicht zu erfüllen.

Im Rahmen der Beratungen des Amtes Föhr-Amrum und einzelner Gemeinden zur Situation der Gewerbegebiete der Insel wurde klar, dass die Flächen in Wyk und Alkersum nicht mehr ausreichende Reserven bieten. Dabei wurde mehreren Gemeinden von der Ausweisung von eigenen Flächen abgeraten. Dennoch zeigte sich, dass im Westen der Insel eine Ausweisung sinnvoll sein würde. Hier bietet sich Oldsum als größte Gemeinde mit der größten Betriebsdichte und dem bereits vorhandenen BHKW als Standort an. Hinzu kommt, dass einige Oldsumer Betriebe ortsansässig bleiben möchten, da ihr Angebot auf Oldsum abgestimmt ist. Die Ausrichtung in Oldsum auf ein „grünes“ Gewerbegebiet hat dabei große Zustimmung erfahren. Auch weitere Infrastrukturen lassen sich auf diese Weise sinnvoll und nachhaltig nutzen.

Kapitel 3.9, Punkt 2 im LEP fordert, dass *„neue Bauflächen [...] nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden [sollen].“* Diese Forderung steht im Zusammenhang mit dem o.g.

---

<sup>2</sup> ebd.

Grundsatz 4 des LEP, der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ vorsieht. Aus den u.g. genannten Gründen ist das in Oldsum nicht möglich. Wie in der Begründung zu den o.a. Zielen unter 4 von der Landesplanung ausgeführt wird, ist die Innenentwicklung eben (Zitat) *„im Einzelfall nicht immer zu realisieren, da beispielsweise erschlossene Bauflächen nicht vorhanden sind oder bestimmte Nutzungen einen anderen Standort erfordern.“* Zwar sind erschlossene Flächen im Süden der Ortslage vorhanden, der Ausweisung als Gewerbegebiet stehen jedoch wichtige Gründe entgegen (s.u. Alternativenprüfung).

Reserveflächen im Sinne der Begründung im LEP zu Punkt 4 des Kapitels 3.9 wie (Zitat) *„Flächen aufgegebener landwirtschaftlicher Betriebe oder Gewerbe- und Konversionsflächen in städtebaulich integrierten Lagen“* sind nicht vorhanden. Der LEP fordert unter Punkt 2 weiterhin (Zitat) *„Eine Erweiterung von Siedlungssplittern soll vermieden werden. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft soll geachtet werden.“* Und begründet wie folgt: *„Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, um den Außenbereich zu schützen und die Inanspruchnahme neuer Flächen zu reduzieren. Unter Zersiedelung wird sowohl ungeordnete oder unzusammenhängende Bebauung verstanden als auch Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst. Neue Baugebiete sollen daher möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten und in Form von Ortsabrundungen ausgewiesen werden“* (Zitat Ende).

Der Bestand weist in Nachbarschaft zum Plangebiet eine intensive Mischnutzung auf. Hier sind mehrere ehemalige landwirtschaftliche Betriebe in eine gewerbliche Nutzung übernommen worden - also analog zur Forderung der Landesplanung (s.o). Diese Umnutzungen liegen jedoch mehrere Jahrzehnte zurück. In der Folge hebt sich dieser Bereich der Gemeinde eindeutig vom Rest der Ortslage ab. Um einen behutsamen Übergang vom Bestand mit seiner Mischnutzung zum reinen Gewerbegebiet zu erreichen, sollen einige weitere Grundstücke als Mischgebiet ausgewiesen werden. Dies ermöglicht zudem eine sinnvolle Erschließung dieser Flächen, die ohne diese Ausweisung unter Umständen als „gefangene Flächen“ nicht nutzbar wären. So kommt die Gemeinde dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach. Eine kleinteiligere Bebauung entlang der Ortseinfahrt fügt sich zudem günstiger in die räumliche Wahrnehmung der Ortes ein.

In der Gesamtschau erweist sich die Planung als integrativ und nachhaltig ausgelegt. Die Gemeinde hat sich intensiv darum gekümmert, über den eigenen Tellerrand hinaus zu sehen, was durch die Bedarfserhebung, die Standortalternativenanalyse und die übergemeindliche Abstimmung durch das Amt im Abstimmung mit den Gemeinden belegt ist. Damit ermöglicht sie einem größeren Kreis von Betroffenen, sich an zukunftsfähigen Lösungen zu beteiligen.

Als Ergänzung zur Bedarfsanalyse und Standortalternativenprüfung führt die Gemeinde eine Prüfung der Folgenutzungsmöglichkeiten durch. Auf diese Weise soll sicher gestellt werden, dass möglicherweise frei werdende Standorte sinnvoll weitergenutzt werden (Stichwort „Ringtausch“; s.a. 2.5 )

## 2 Standortalternativenprüfung

### 2.1 Einleitung

Betrachtet werden vier Zonen der Entwicklung mit den Bezeichnungen A-D, die sich in der südlichen Ortslage befinden. Dabei erstreckt sich die Zone A teilweise über den westlichen Ortsrand hinaus. Die anderen Zonen liegen zwischen der L214, die Föhr ringförmig erschließt, und dem nördlich davon gelegenen Ortsrand. Die Zonen B-D beziehen sich nicht auf konkrete Flächen, sondern auf grundsätzlich geeignete Zonen, während Zone A ein konkretes Entwicklungsvorhaben bezeichnet.

Die Zone A bezeichnet sich auf das projektierte Gewerbegebiet. Die Zone B umfasst die Flächen südlich der Ortslage beginnend mit der Ortszufahrt im Westen bis zum Eemelkeswai an der Mühle. Daran schließt sich die Zone C an, die nördlich bis zur Ortslage und im Osten bis zum Rikmersstigh reicht. Die Zone D wird nördlich von dem dort ansässigen landwirtschaftlichem Betrieb und östlich von der Ortszufahrt begrenzt. Im Westen geht sie in die Zone C über.

Zur vollständigen Betrachtung der Ortslage wird im vorliegenden Text auch auf eine Fläche mit der Bezeichnung x eingegangen. Diese Fläche findet sich aus den unten angeführten Gründen nicht in der Alternativenprüfung.

### 2.2 Beschreibung der Kriterien und der Bewertungen

Zur Bewertung der Eignung wurden folgende Kriterien herangezogen:

1. Entwicklungsabsichten der Gemeinde
2. Verkehrserschließung
3. Sichtbeziehungen und Landschaftsbild
4. Hochwasserrisikogebiet
5. benachbarte Nutzungen und Denkmalschutz
6. Nutzung des BHKW und der Solarthermie

### 2.3 Zone x

Die Zone x teilt die Ortslage der Gemeinde Oldsum in zwei Teile. Das erklärt sich aus der Topografie, die hier eine leichte Senke aufweist, so dass die Zone x zur Hälfte als Hochwasserrisikogebiet gilt. Eine Bebauung ist dementsprechend nicht angezeigt. Die Zone x fällt daher von vornherein aus der Betrachtung heraus.

Zone x → **keine Eignung**

Bei **Punkt 1** kommen die bereits von der Gemeinde geäußerten Entwicklungsabsichten bezüglich Wohnnutzung zum Tragen. Die Gemeinde hat hierfür die südlich des Ortsrands gelegenen Flächen vorgesehen (Flächen 1 und 2, rot). Dies ist auch aus städtebaulicher

Sicht und unter dem Aspekt sinnvoll, die Ortslagen kompakt zu halten. Diese Kriterien werden auch von der Landesplanung an die Ortsentwicklung angelegt.

Da die Flächen 1 und 2 in eine andere Entwicklungsabsicht fallen, sind sie aus Sicht Gemeinde wenig geeignet für die Entwicklung eines Gewerbegebietes.

- Zone A → Eignung gegeben
- Zone B → keine Eignung
- Zone C → keine Eignung
- Zone D → Eignung gegeben

**Zu Punkt 2** wurde betrachtet, ob es schon eine verkehrliche Erschließung gibt und wie gut der Ausbau der betreffenden Straße ist (gelbe Pfeile). Hinzu kommt die Überlegung, wie gut sich eine Anbindung an die L214 verwirklichen lässt. So wäre beispielsweise eine zweite Einmündung direkt nach/ vor der Abzweigung nördlich von Süderende und damit nach/ vor der Kurve nicht ohne Gefahrenpotential. Daher erfährt die Erschließungsmöglichkeit der Zone B eine Abwertung gegenüber den Erschließungsmöglichkeiten der Zonen C und D, die ebenfalls von der L214 aus erschlossen werden würden. Zone A hat bisher keine verkehrliche Erschließung und daher ebenfalls eine sehr geringe Eignung. Hier würde die Anbindung jedoch über einen bereits vorhandenen Verkehrsknotenpunkt erfolgen.

- Zone A → mittlere Eignung
- Zone B → keine Eignung
- Zone C → Eignung gegeben
- Zone D → Eignung gegeben

**Punkt 3** betrachtet die Entwicklung von Gewerbegebieten aus Sicht des Landschafts- und Ortsbildes. Am südlichen Ortsrand und deutlich abgesetzt von der Ortslage steht die Oldsumer Mühle. Sie stellt ein wichtiges Landschaftsmerkmal dar und beherrscht als Wahrzeichen der Gemeinde das gesamte Gebiet nördlich der L214. Mühlen bilden immer auch die historische Entwicklung einer Gemeinde ab, was auch auf die Oldsumer Mühle zutrifft. Die Mühle wird zudem von einem Mühlen- und Kulturverein betreut und als Kulturdenkmal geführt. Eine Bebauung, vor allem mit modernen Gewerbebauten, verbietet sich auch aus touristischen Gründen und wird von der Gemeinde abgelehnt, die zu nicht unerheblichem Teil vom Tourismus lebt.

Die Untere Denkmalschutzbehörde, Kreis Nordfriesland, bestätigt dies umfassend. Die Umgebung der Oldsumer Mühle ist seit 1901 unverändert. Windmühlen wurden für ihre volle Funktionsweise weit freistehend (oft erhöht) errichtet, was auch in Oldsum zutrifft. Die Behörde führt explizit aus: *„Heute sind Sicht- und Blickbeziehungen als bestimmende Kriterien der Einbindung des Denkmals in seine Umgebung hinzugekommen. Die Sicht- und Blickbeziehungen dokumentieren häufig die Funktionsweise und ursprüngliche Einbettung der Kulturdenkmale in die historische Kulturlandschaft.“* Und weiter: *„Die historische Situation/Lage der Mühle ist bis heute überliefert und verdeutlicht die Funktionsweise einer Windmühle, auch wenn sie nicht mehr dazu genutzt werden kann.“*

Die Zonen B und C sind daher für eine Gewerbeentwicklung ungeeignet.

- Zone A → Eignung gegeben
- Zone B → keine Eignung
- Zone C → keine Eignung
- Zone D → Eignung gegeben

**Punkt 4** beleuchtet das Risiko eines Hochwasserschadens. Alle betrachteten Zonen liegen außerhalb des Hochwasserrisikogebietes mit geringer Wahrscheinlichkeit und sind unter diesem Aspekt gleich gut geeignet.

- Zone A → Eignung gegeben
- Zone B → Eignung gegeben
- Zone C → Eignung gegeben
- Zone D → Eignung gegeben

Zu guter Letzt vergleicht **Punkt 5** die benachbarten Nutzungen. Hier unterscheiden sich die Zonen A und D auf den ersten Blick wenig (s.a. Erhebung der Gewerbebetriebe aus dem Jahr 2020). In der Nachbarschaft befinden sich jeweils Gewerbe- bzw. Mischnutzungen und landwirtschaftliche Betriebe. Bei näherer Betrachtung wird jedoch deutlich, dass die Nachbarschaft von Zone D westlich der Straße 'Am Stig' einem Wohngebiet entspricht. Es sind hier nur die Büros/ Verwaltungen von gewerblichen Betrieben angesiedelt, Waren- und Besucherverkehr ist hier gar nicht oder nur in sehr geringem Maße vorhanden. Zone B grenzt bereits jetzt an ein Wohngebiet. Mit einer Erweiterung der Wohnnutzung nördlich der Mühle, so, wie die Gemeinde das in ihrer Innenentwicklungsstrategie vorsieht, tut sich hier ebenfalls ein Konflikt auf. Dies trifft auf Zone C ebenfalls zu, da hier zwischen der vorhandenen Ortslage und „Huchstiege“ (teils auch mit „Toftum“ benannt) ebenfalls eine Erweiterungszone für Wohnnutzung vorgesehen ist. Weiter östlich liegt das Wohngebiet Rakmersstigh, so dass in diesem Bereich weitere Konflikte entstehen würden. Die Gemeinde möchte von ihrer Innenentwicklungsstrategie nicht abweichen. Somit stellt sich die Entwicklung eines Gewerbegebietes in Zone C als nicht nachhaltig dar.

Dieser Umstand in Verbindung mit der Projektierung eines Gewerbegebietes an anderer Stelle hat bereits dazu geführt, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Betriebs Ketelsen (Maler und Lackierer) und ein Vorhaben der Tischerlei Feddersen (in der Karte mit „T“ bezeichnet) wieder zurückgezogen wurden. Damit hat die Gemeinde auch offengelegt, dass sie eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich aus städtebaulichen Gründen nicht wünscht. Es wäre widersinnig, hier nun eine großflächigere Entwicklung anzustoßen.

Zusätzlich wird an dieser Stelle noch der Denkmalschutz bewertet. Sowohl die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises als auch die Obere Denkmalschutzbehörde des Landes verweisen darauf, dass die Mühle als geschütztes Kulturdenkmal geführt wird. Insbesondere Mühlen genießen zur Verdeutlichung ihrer Funktionsweise größere Schutzbereiche. Die Gemeinde hat sich dazu entschlossen, hier noch über die von der ODB geforderte Sichtachse bis zum Taftem Hoofstigh hinaus zu gehen, da Gewerbebauten die Sicht mehr beeinträchtigen als Wohnbebauung. Die Gemeinde möchte die Flächen entlang der L214 aus touristischen Gründen mindestens bis zum Miremsway von Bebauung frei halten, damit die Sicht auf die Mühle auf einer möglichst langen Strecke frei bleibt. Die



Mühle steht abgesetzt von der Ortslage, was auch langfristig kenntlich bleiben soll. Aus den Vorgaben der UDB und der ODB ergibt sich Ausschluss der Zonen B und C.

Zone A → Eignung gegeben  
 Zone B → keine Eignung  
 Zone C → keine Eignung  
 Zone D → keine Eignung

Unter dem Gesichtspunkt der sinnvollen und nachhaltigen Nutzung es geplanten BHKW ist für **Punkt 6** die gemeinsame Nutzung des BHKW mit der Nachbargemeinde Süderende zu bewerten. Hier kommen lediglich die Zonen A und B in eine engere Wahl. Die anderen Zonen liegen für eine sinnvolle Nutzung der Nahwärme zu weit entfernt.

Zone A → Eignung gegeben  
 Zone B → Eignung gegeben  
 Zone C → keine Eignung  
 Zone D → keine Eignung

## 2.4 Ergebnis

Für die Bewertung werden die oben ausgeführten summiert und abschließend betrachtet.

| Zone | 1) Entwicklungsabsichten der Gemeinde | Bewertung | 2) Verkehrserschließung | Bewertung | 3) Sichtbeziehungen und Landschaftsbild | Bewertung | 4) Hochwasserrisikogebiet | Bewertung | 5) benachbarte Nutzungen                        | Bewertung | 6) Nutzung BHKW | Bewertung | Ergebnis |
|------|---------------------------------------|-----------|-------------------------|-----------|-----------------------------------------|-----------|---------------------------|-----------|-------------------------------------------------|-----------|-----------------|-----------|----------|
| A    | Gewerbe                               | 1         | nicht vorhanden         | 1         | nein                                    | 1         | nein                      | 1         | Gewerbe/ Mischnutzungen                         | 1         | ja              | 1         | 1        |
| B    | keine/ Wohnen                         | 3         | ja                      | 2         | Sichtachse Mühle                        | 3         | nein                      | 1         | Wohnen; Denkmalschutz                           | 3         | ja              | 1         | 2        |
| C    | Wohnen/ keine                         | 3         | ja                      | 3         | Sichtachse Mühle                        | 3         | nein                      | 1         | Wohnen, teilweise Mischnutzungen; Denkmalschutz | 3         | nein            | 3         | 3        |
| D    | nein                                  | 1         | ja                      | 1         | Sichtachse Mühle                        | 1         | nein                      | 1         | Landwirtschaft/ Wohnen                          | 3         | nein            | 3         | 2        |

Abbildung 1: Bewertung 1-3 mit 1 als beste Eignung (gut: 1; mittel: 2 keine Eignung: 3)

Für die Zone B ergibt sich rechnerisch eine mittlere Eignung. Wie oben dargelegt stellen die Forderungen des Denkmalschutzes jedoch eine unüberwindliche Hürde für eine Ausweisung als Gewerbegebiet dar.

Für die Zone D ergibt sich auf den ersten Blick ebenfalls eine mittlere Eignung. Ausschlaggebend für den Ausschluss der Zone D ist jedoch die negative Bewertung in Bezug auf die gemeinsame Nutzung des BHKW mit der Nachbargemeinde Süderende bei gleichzeitiger Projektierung eines „grünen“ Gewerbegebietes, das für die Betriebe Solar-

thermie statt Gas anbieten wird. Eine Entkopplung der Standorte BHKW und Gewerbegebiet ist aus Sicht der Gemeinde deshalb unsinnig, da der Aufwand zur Erstellung der nötigen Infrastruktur dann den Nutzen übersteigt (die projektierten Solarthermieflächen in Zone A sind dem BHKW zugeordnet). Gleichzeitig soll das BHKW für eine wirtschaftliche Auslastung auch von den Gewerbebetrieben genutzt werden. Diese Sichtweise entspricht aus Sicht der Gemeinde auch dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§1a Absatz 2 BauGB).

Die Entwicklung eines Gewerbegebietes ist aus den genannten Gründen nur im Bereich des Zone A sinnvoll und im Sinne der Absichten der Gemeinde Oldsum sowie der ebenfalls involvierten Gemeinde Süderende. Diese überörtliche Abstimmung entspricht auch den Forderungen der Landesplanung insbesondere für die Insel Föhr.

## **2.5 Nachnutzung aufgegebener Standorte innerhalb der Ortslage**

Die Gemeinde erhebt im Rahmen einer erweiterten Bedarfsanalyse<sup>3</sup> bei den Betrieben, die sich für eine Umsiedlung interessieren, die Bereitschaft, ihren Altstandort innerhalb der Ortslage zu veräußern bzw. zu verpachten. Hieraus wird ein Kataster erstellt, in dem Standort, Größe der Gebäude und des Grundstücks sowie weitere wesentliche Merkmale in Form eines Steckbriefes<sup>4</sup> erfasst werden. Interessenten, die nur einen geringfügigen Erweiterungsbedarf haben oder eine Neugründung anstreben, werden zunächst auf dieses Register verwiesen und eine gewerbliche Standortnachfolge angestrebt, um den Bedarf an Neuflächen zu reduzieren. Damit wird dem Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung gefolgt. Die Ergebnisse der Befragung werden unverbindlich und vertraulich erhoben und bleiben aus Datenschutzgründen bei der Gemeinde. Eine Zusammenfassung des Gewerbeflächenbedarfs, der innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erfüllt werden kann, wird dieser Standortalternativenprüfung jedoch beigelegt.

## **2.6 Weitere Erhebungen und Grundlagen der Planung**

Das Amt Föhr-Amrum hat eine Potentialflächenanalyse zur Solaren Energienutzung in Auftrag gegeben. In diesem Zusammenhang werden auch die Flächen von Oldsum einer eingehenden Betrachtung unterzogen. Das Gutachten steht kurz vor dem Abschluss.

Anhang:

- Bedarfserhebung 2020
- Nacherhebungsbogen 2022

---

3 Nacherhebung, s. Anhang

4 s. Anhang



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Oldsum möchte mit der Aufstellung eines Bebauungsplans neue Gewerbegebietsflächen zur Verfügung stellen und damit die örtliche Wirtschafts- und Gewerbestruktur sichern. Dieses Vorhaben setzt eine Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs in der Gemeinde voraus. Ihr Betrieb gehört zu den aktiv wirtschaftenden Betrieben in Oldsum. Ihr Mitwirken ist daher gefragt, um die Gemeinde bei der bedarfsgerechten Planung zur Sicherung der örtlichen Gewerbebetriebe zu unterstützen.

*Wem sollen die geplanten Gewerbegebietsflächen dienen?*

In erster Linie sollen die geplanten Gewerbegrundstücke örtlichen Betrieben, die am derzeitigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten oder durch eine Gemengelage (z.B. angrenzende Wohnbebauung) rechtliche Einschränkungen zu befürchten haben, eine Erweiterungsmöglichkeit ihres Betriebes bieten. Aber auch Interessierten aus der Einwohnerschaft soll dadurch die Möglichkeit geboten werden, neue Gewerbebetriebe in Oldsum ansiedeln zu können.

*Warum muss eine Bedarfsermittlung durchgeführt werden?*

Die Gemeinden sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen und der Ausweisung von Gewerbeflächen nicht völlig frei, sondern müssen sich im Rahmen der vom Land vorgegebenen Ziele der Raumordnung halten. Für kleinere ländliche Gemeinden wie Oldsum bedeutet das unter anderem, dass sich die Ausweisung neuer Gewerbeflächen am örtlichen Bedarf zu orientieren hat, um einen Flächenwettbewerb zwischen den Gemeinden und ein damit verbundenes Überangebot erschlossener Gewerbeflächen zu vermeiden. Deshalb muss die Gemeinde Oldsum als Vorbedingung für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen den örtlichen Bedarf an Gewerbeflächen ermitteln.

*Wie wird der örtliche Bedarf an Gewerbeflächen ermittelt?*

Zur Bedarfsermittlung fertigt die Gemeinde eine Übersicht über Art, Lage und Größe bzw. Flächenbedarf der in Oldsum ansässigen Betriebe an. Dazu werden die Erweiterungsabsichten der bestehenden Betriebe abgefragt und mögliche Entwicklungshemmnisse an den bestehenden Betriebsstandorten festgestellt. Mögliche Entwicklungshemmnisse können z. B. begrenzte Grundstücksflächen, mögliche Immissionskonflikte mit benachbarter Wohnbebauung oder schwierige Erschließungssituationen sein. Die Ergebnisse der Bedarfsermittlung werden am Ende in einem Bericht zusammengefasst und dienen als Grundlage für das anschließende Bauleitplanverfahren. Bei der Bedarfsermittlung und Durchführung des anschließenden Bauleitplanverfahrens wird die Gemeinde durch das Planungsbüro Sven Methner aus Meldorf unterstützt.

*Wie werden die Erweiterungsabsichten der Betriebe abgefragt?*

Diesem Schreiben ist ein Fragebogen beigelegt, in dem Angaben zu dem oben dargestellten Sachverhalt abgefragt werden, unter anderem auch zu möglichen Erweiterungsabsichten der Betriebe. Ich bitte Sie, den Fragebogen soweit möglich auszufüllen und bis zum XX.XX.2020 an mich zurückzusenden.

Falls Sie bereits Interesse an Flächen im zukünftigen Gewerbegebiet haben sollten, können Sie dies unverbindlich vermerken, damit Sie zu gegebener Zeit weitere Informationen erhalten können.

Die Angaben im Fragebogen werden ausschließlich als interne Arbeitsgrundlage verwendet und in ihrer ursprünglichen Form nicht veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben. Eine Veröffentlichung der Daten und Informationen findet nur in aggregierter Form, so dass keine Rückschlüsse auf einzelne Betriebe möglich sind, in dem Bericht zur Bedarfsermittlung oder den Planunterlagen zur Gewerbegebietsplanung statt. Nach der Durchführung des Planverfahrens werden die Fragebögen vernichtet. Weitere Hinweise zum Datenschutz finden Sie am Ende des Fragebogens.

Selbstverständlich können Sie in dem Fragebogen auch erklären, dass Ihre Daten gar nicht in die Bedarfsermittlung aufgenommen werden sollen. In diesem Fall werden Sie auch von der Verteilerliste weiterer Anschreiben in dieser Angelegenheit genommen.

#### *Wie geht es weiter?*

Die Gemeinde wird gemeinsam mit dem Planungsbüro Sven Methner eine Informationsveranstaltung für alle Gewerbetreibenden und Interessierten aus Oldsum durchführen, um den Anlass, Zweck und Ablauf der Gewerbegebietsplanung zu erläutern und Fragen dazu zu beantworten. Zu dieser Veranstaltung sind auch Sie herzlich eingeladen. Den Termin und die näheren Umstände dieser Veranstaltung wird die Gemeinde mit Blick auf die Entwicklung der notwendigen Beschränkungen und Schutzmaßnahmen im Rahmen der Coronavirus-Epidemie festlegen. Ich werde Sie rechtzeitig vorher noch einmal separat dazu einladen.

In der Hoffnung, dass wir gemeinsam zur weiteren Entwicklung eines lebenswerten Oldsums beitragen, verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

Der Bürgermeister

# Fragebogen zur Bedarfsermittlung für eine Gewerbegebietsplanung der Gemeinde Oldsum

Alle Angaben sind freiwillig. Wenn sie zu einzelnen Punkten keine Angaben machen können oder wollen, lassen Sie sie einfach frei.

Name und Kontaktdaten:

.....

Art des bestehenden Betriebes:

.....

Der Betriebsstandort in Oldsum besteht seit: .....

Anzahl der Mitarbeiter: Vollzeit: ...

Teilzeit: ...

Größe des bestehenden Betriebes:

Gebäude(teile):

| Art (z.B. Büro, Verkaufsraum, Lager, Produktion) | Größe Grundfläche ca. | Größe Nutzfläche (in allen Geschossen) ca. | Traufhöhe (TH)/ Firsthöhe (FH) ca. |
|--------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|------------------------------------|
|                                                  |                       |                                            |                                    |
|                                                  |                       |                                            |                                    |
|                                                  |                       |                                            |                                    |
|                                                  |                       |                                            |                                    |
|                                                  |                       |                                            |                                    |

Befestigte/versiegelte Flächen und Nebenanlagen außerhalb von Gebäuden:

| Art (z.B. Parkplätze, Fahrflächen, Lager, Betriebstechnik, Müllplatz) | Fläche ca. | Oberflächenbefestigung (z.B. Asphalt, Pflaster, Grand) |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
|                                                                       |            |                                                        |
|                                                                       |            |                                                        |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

Bekannte Restriktionen in Bezug auf die Umgebung (z.B. Abstandsflächen, immissionsschutzrechtliche Auflagen):

.....

.....

Halten Sie in den nächsten Jahren Erweiterungen Ihrer Betriebsanlagen/-flächen für möglich?  
Wenn ja, welcher Art und Größe:

.....

.....

.....

.....

.....

Haben Sie (unverbindlich) Interesse an Flächen im zukünftigen Gewerbegebiet und möchten weiter informiert werden, wenn konkretere Planungen vorliegen?

☐ Ja

☐ Nein

\_\_\_\_\_

☐ Ich möchte mich an der Bedarfsermittlung nicht beteiligen und möchte, dass sämtliche im Zusammenhang mit diesem Verfahren über mich und meinen Betrieb erhobenen Daten umgehend gelöscht werden.

.....

Name

.....

Datum, Unterschrift

# Hinweise zum Datenschutz

## 1. Zweck der Datenerhebung

Mit der Befragung werden Daten und Informationen zu Gewerbebetrieben in der Gemeinde Oldsum erhoben. Die Erhebung der Daten und Informationen dient alleine der Bearbeitung der Bedarfsermittlung für eine Gewerbegebietsplanung der Gemeinde Oldsum.

Die im Rahmen der Bedarfsermittlung erhobenen betriebsbezogenen Daten und Informationen werden dabei ausschließlich als interne Arbeitsgrundlage verwendet.

Die Erhebung der Daten und Informationen erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt und für die Erarbeitung der Bedarfsermittlung und die Gewerbegebietsplanung erforderlich ist.

## 2. Einwilligung zur Datenverarbeitung

Alle Angaben in der Befragung sind freiwillig. Mit Ausfüllen und Abgabe des Fragebogens wird die Einwilligung zur Verarbeitung aller im Fragebogen gemachten Angaben zu dem in Nr. 1 genannten Zweck erteilt.

## 3. Einwilligung zur Datenübermittlung

Die Gemeinde Oldsum hat das Planungsbüro Sven Methner, Meldorf mit der Bearbeitung der Bedarfsermittlung für eine Gewerbegebietsplanung der Gemeinde Oldsum beauftragt. Die Befragung ist ein Bestandteil der Bedarfsermittlung. Mit Ausfüllen und Abgabe des Fragebogens wird die Einwilligung erteilt, dass die erhobenen Daten und Information an das oben genannte Büro zur weiteren Bearbeitung übermittelt werden dürfen.

Die erhobenen Daten werden nicht an sonstige Dritte weitergegeben.

Die erhobenen Daten werden unter Beachtung der geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen vertraulich behandelt.

## 3. Veröffentlichung der Daten und Informationen

Die im Fragebogen angegebenen Primärdaten und Information werden in ihrer ursprünglichen Form nicht veröffentlicht, weder von der Gemeinde Oldsum oder dem Amt Föhr-Amrum noch von dem beauftragten Planungsbüro Sven Methner, Meldorf.

Die erhobenen Daten und Informationen werden nur in aggregierter Form, so dass keine Rückschlüsse auf einzelne Betriebe möglich sind, 1.) im Bericht zur Bedarfsermittlung für eine Gewerbegebietsplanung der Gemeinde Oldsum und 2.) in den Planunterlagen zu den an die Bedarfsermittlung anschließenden und im öffentlichen Interesse stehenden Bauleitplanverfahren veröffentlicht.

## 4. Löschen der Daten und Informationen

Mit Beendigung der Arbeiten an der Bedarfsermittlung für eine Gewerbegebietsplanung der Gemeinde Oldsum werden die Fragebögen vernichtet.

## 5. Verantwortliche Stelle i. S. d. DSGVO

Gemeinde Oldsum - Der Bürgermeister, Bürgermeister Hark Riewerts, über Amt Föhr-Amrum - Der Amtsdirektor, Amtsdirektor Christian Stemmer, Bau- und Planungsamt, Hafenstraße 23, 25938 Wyk auf Föhr, Ansprechpartner: Herr Koblun, Tel.: 04681/5004-823, E-Mail: t.koblun@amt-fa.de

### Nacherhebung

Bei der Bedarfserhebung im Jahr 2019 haben Sie

- ☐ Bedarf von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> angegeben
  - ☐ das ist noch aktuell
  - ☐ ich benötige mehr, und zwar \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
  - ☐ ich benötige weniger, und zwar nur \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- ☐ keinen Bedarf angegeben

Können Sie inzwischen eine konkretere Angabe machen, um die Planung zu erleichtern?

- ☐ Ja, und zwar in etwa \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- ☐ Leider nein.

Zusätzliche Frage:

- ☐ Ich kann mir vorstellen, einen freiwerdenden Standort innerhalb der Ortslage von Midlum zu nutzen, wenn dieser meine Anforderungen erfüllt.

*Ihre Angaben sind selbstverständlich freiwillig, unverbindlich und werden vertraulich behandelt.*

## Erhebungsbogen

Name des Betriebs/ Inhaber:

---

*Alle Angaben sind freiwillig, unverbindlich und werden vertraulich behandelt.*

- ☐ Ich möchte meinen Betrieb zusätzlich am alten Standort weiterführen.
- ☐ Ich möchte meinen Betrieb am alten Standort aufgeben, die Immobilie aber weaternutzen als (Angabe optional)  

---
- ☐ Ich möchte meinen Standort aufgeben und kann mir vorstellen, an einen anderen Betrieb zu veräußern/ zu verpachten.
- ☐ Ich möchte keine Auskunft geben.
- ☐ Ich kann mir vorstellen, einen Altstandort, der frei wird, zu nutzen, statt meinen Betrieb im neuen Gebiet anzusiedeln.



## Erhebungsbogen

Name des Betriebs/ Inhaber:

---

*Alle Angaben sind freiwillig, unverbindlich und werden vertraulich behandelt.*

- ☐ Ich möchte meinen Betrieb zusätzlich am alten Standort weiterführen.
- ☐ Ich möchte meinen Betrieb am alten Standort aufgeben, die Immobilie aber weaternutzen als (Angabe optional)  

---
- ☐ Ich möchte meinen Standort aufgeben und kann mir vorstellen, an einen anderen Betrieb zu veräußern/ zu verpachten.
- ☐ Ich kann mir vorstellen, einen Altstandort, der frei wird, zu nutzen, statt meinen Betrieb im neuen Gebiet anzusiedeln.
- ☐ Ich möchte keine Auskunft geben.