

Gemeinde Oldsum

3. Änderung des Flächennutzungsplans

für das Gebiet zwischen Waasterstig und Waaster Bobdikem sowie beidseitig des Koomorthswai in einer Entfernung von bis zu ca. 175 m südlich des Waasterstigs

Bearbeitungsstand: 22.08.2023 Fassung Abschließender Beschluss
Bvh.-Nr.: 23005

Begründung – Teil I



Auftraggeber
Gemeinde Oldsum

Projektbearbeitung
Leitung:
Dipl.-Ing. Sven Methner
Stadtplaner
(048 35) 97 77 – 243

Auftragnehmer
Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22

Inhalt

1. Plangrundlagen	1
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	1
1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	1
1.3 Raumordnungsplanung	2
1.4 Flächennutzungsplanung (FNP).....	6
1.5 Landschaftsplanung	7
2. Planinhalte.....	7
2.1 Art der baulichen Nutzung	7
2.2 Verkehrliche Erschließung.....	9
2.3 Oberflächenentwässerung.....	9
2.4 Immissionsschutz.....	9
2.5 Natur- und Landschaft, Grün- und Freiflächen	10
2.6 Hinweise.....	11
3. Fachplanungen.....	11
Teil II – Umweltbericht (s. separaten Textteil)	12
Anhang	12

1. Plangrundlagen¹

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die ursprüngliche Planung des B-Plan Nr. 8 im jetzigen Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplan(FNP)-Änderung 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. 160 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) und weiteren Wärmequellen (angedacht ist derzeit die Verbrennung von Alt-Reet eines benachbarten Reetdachdeckerbetriebs). Diese Wärmeenergie sollte ebenfalls in das Blockheizkraftwerk bzw. 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" für die Kollektorflächen.

Gleichzeitig stellte sich heraus, dass ein Bedarf an Gewerbeflächen vorhanden ist. Die Gemeinde Oldsum hat mit ca. 70 recherchierten Gewerbebetrieben (von denen jedoch nicht alle aktiv sein dürften bzw. eine eigene Betriebsstätte haben) eine ungewöhnlich reiche, kleinteilige örtliche Wirtschaftsstruktur. Es wurde daher eine Bedarfsanalyse erstellt (s. **Anhang 1**), die im Nachgang zu einer erneuten Ausweitung des Plangebietes führte. 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 Blockheizkraftwerkes 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 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 8 aufgestellt. Mit der 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.

1.2 Lage und 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 grenzt östlich unmittelbar an

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

bestehende Bebauung an. Diese Bebauung setzt sich teilweise aus ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsflächen zusammen, die aktuell gewerblich genutzt werden. Ein Teil dieser Bestandsbebauung war bisher nicht im Flächennutzungsplan dargestellt und wird in das Plangebiet integriert. Weiter östlich entlang des Waaster Bobdikem besteht wohnbauliche und gemischte Nutzung. Nordwestlich grenzt eine ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Hofstelle an das Plangebiet 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. 4,2 ha und liegt am westlichen Rand der Ortslage Oldsum. Die Gemeinde Oldsum mit 519 Einwohnern² 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.

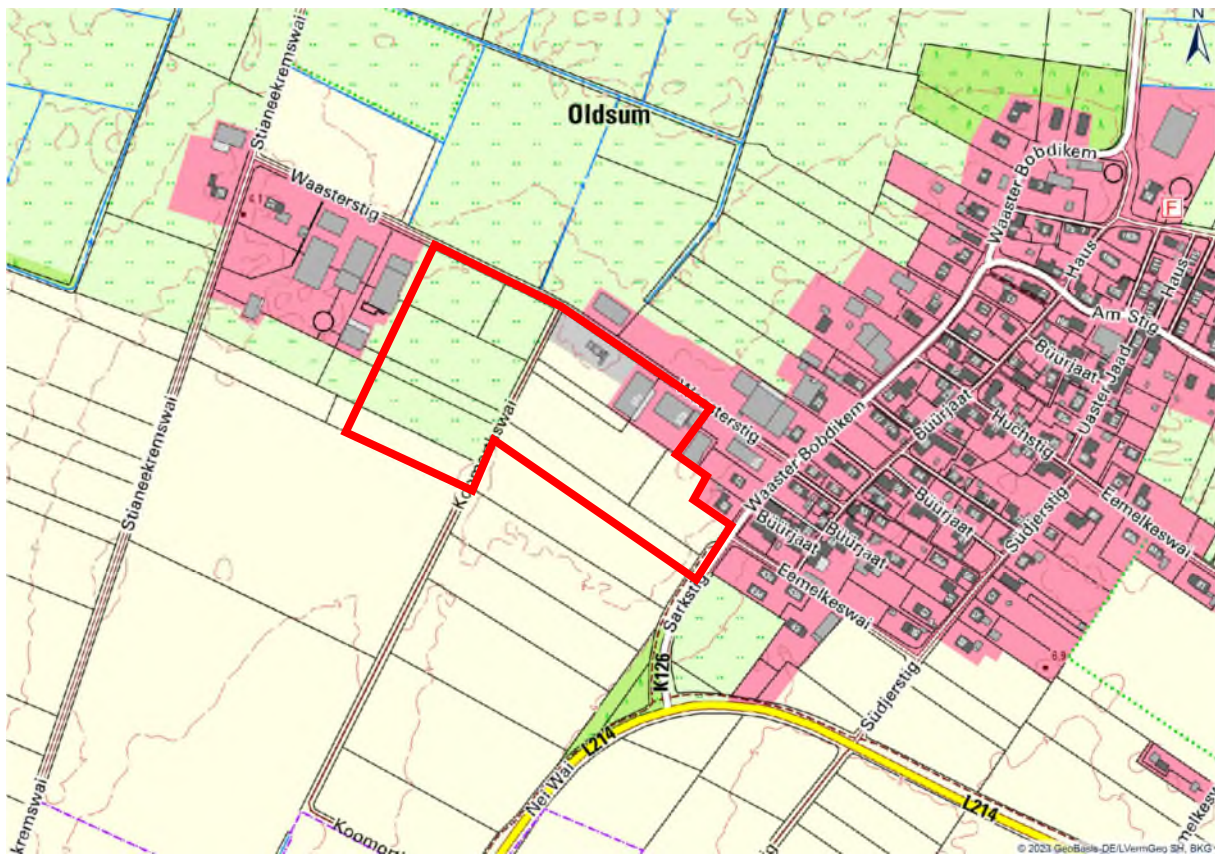


Abb. 1: Übersichtskarte; Lage des Plangebiets, ohne Maßstab (Quelle: Digitaler Atlas Nord, <https://danord.gdi-sh.de/> , 16.01.2023)

1.3 Raumordnungsplanung

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

² Quelle: Statistikamt Nord, Stand 31.12.2021

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.

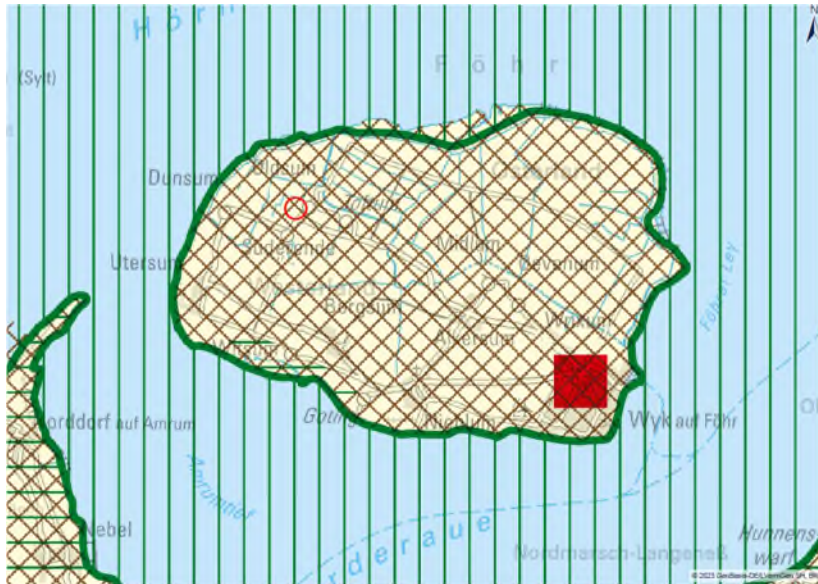


Abb.2: Auszug aus dem LEP, Fassung 2021, ohne Maßstab

Die Gemeinde Oldsum liegt im ländlichen Raum in einem Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung ohne zentralörtliche Funktion. In den Regionalplänen sind in den Schwerpunktträumen 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. Touristische Nutzungen und bauliche Entwicklungen im Bestand sind außerhalb der Baugebietsgrenzen grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

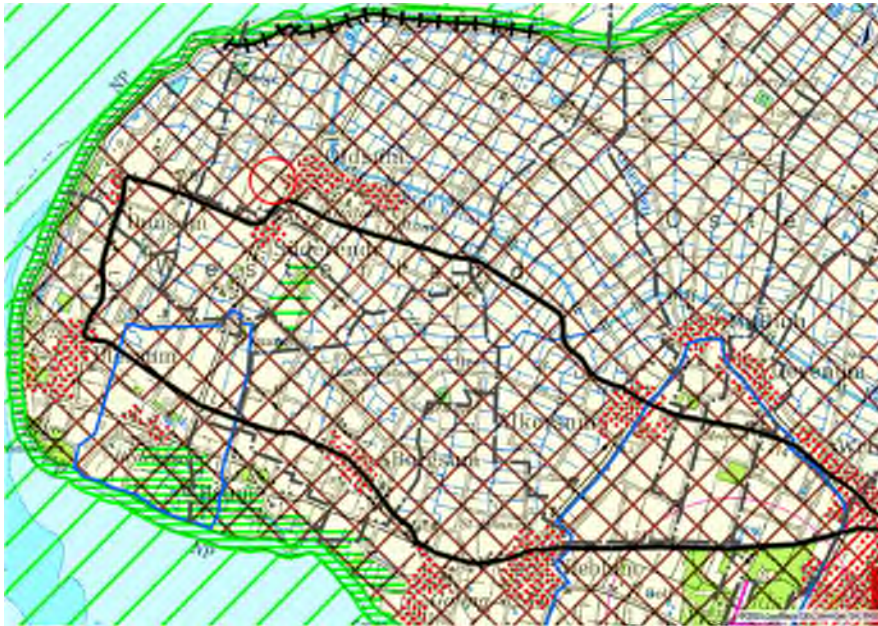


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum V, ohne Maßstab

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 2** beigelegt. 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 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 hat die Gemeinde Oldsum ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 13 Landesplanungsgesetz SH beantragt, 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 hat ein entsprechendes Verfahren unter Beteiligung der zuständigen und betroffenen Stellen durchgeführt. Mit Bescheid vom 31.03.2023 hat sie der entsprechenden Zielabweichung zugestimmt.

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." Weiter heißt es in der Begründung: "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 oder zentrale Orte 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 als **Anhang 1** beigelegt 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, effektive, bedarfsgerechte und umweltverträgliche sowie kostengünstige Energieversorgung sicherzustellen. Hierzu sollen kommunale und regionale Energieversorgungskonzepte einen wichtigen Beitrag zur effizienten 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 verstärkte Anwendung von Technologien zur Nutzung regenerativer Energien. Die Erforderlichkeit des Ausbaus der Nahwärmenetze ergibt sich aus dem zukünftig breiten Spektrum an installierten Anlagengrößen.

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. 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 die Bauleitplanung 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 2** 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 (meist Dauerwohnen) bzw. Weiternutzung geplant ist, oder sie sich aus den o.g. Gründen (Erschließung, Immissionsschutz, Flächenzuschnitt) weniger für eine gewerbliche Weiternutzung eignen.

1.4 Flächennutzungsplanung (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oldsum aus dem Jahr 2004 stellt im Bereich des Plangebiets derzeit „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Die bebauten Flächen werden entlang des Waaster Bobdikem als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Diese gemischte Baufläche wird im Plangebiet nun fortgeführt und durch neue Bauflächen ergänzt.

Für die Umsetzung der unter 1.1 erläuterten Planung ist eine Änderung des FNP notwendig. Mit der vorliegenden 3. Änderung des FNPs werden im Geltungsbereich des Plangebietes nun „Sonderbauflächen Energieversorgung“, „Gewerbeflächen“ und „Mischbauflächen“ dargestellt.

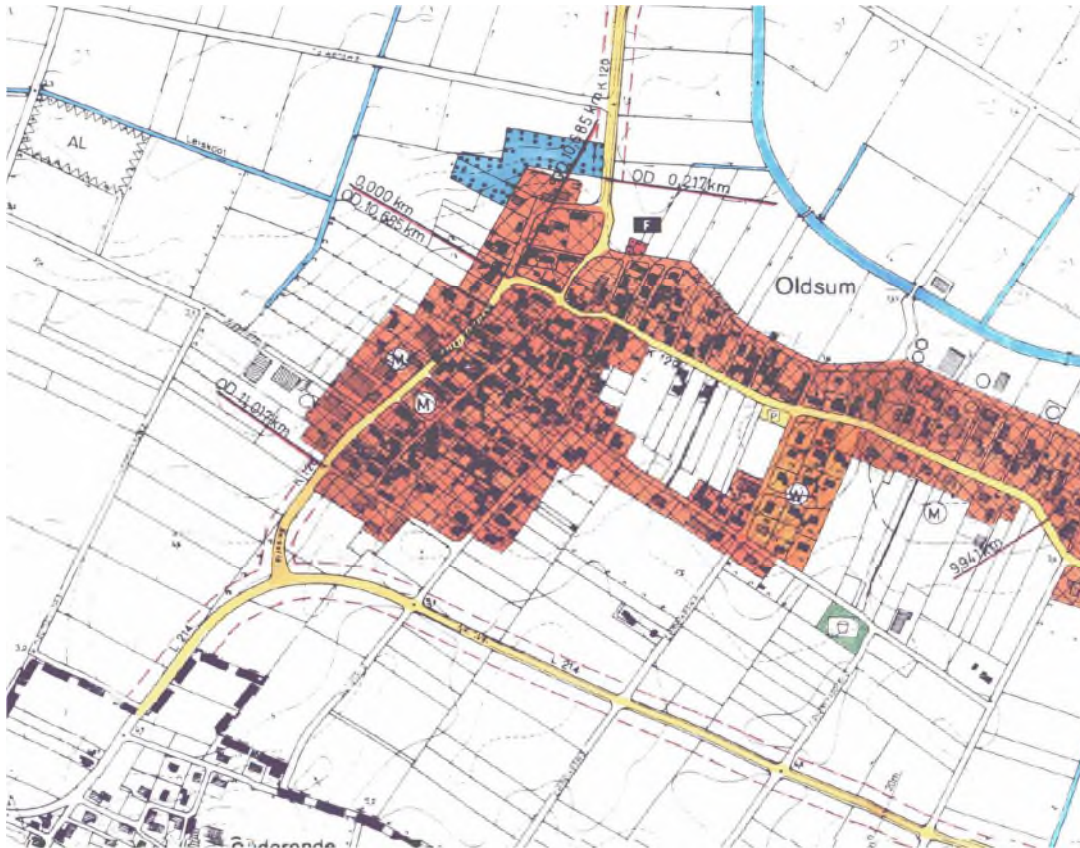


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Oldsum, ohne Maßstab

1.5 Landschaftsplanung

Auf den **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I** (Stand Januar 2020) und den **Landschaftsplan** der Gemeinde Oldsum (Stand 2001) wird im Umweltbericht näher eingegangen (siehe **Teil II** der Begründung).

2. Planinhalte

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan (FNP) werden entsprechend der geplanten Nutzungsaufteilungen "Sonderbauflächen - Energieversorgung", "Gewerbliche Bauflächen" sowie „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Ausführliche Erläuterungen zum Hintergrund und zu den Zwecken der Planung sind oben in den Kapiteln 1.1 und 1.3 enthalten.



Abb. 5: Übersicht über die Plangebiete, ohne Maßstab

Die Sonderbauflächen zur Energieversorgung sind für Anlagen für die Nahwärmeerzeugung und -verteilung sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorgesehen. Die Planung sichert und entwickelt einerseits das bestehende Nahwärmenetz im Hinblick auf die Nutzung von Solarthermie als klimafreundlicher und ressourcenschonender Energiequelle.

Mit den geplanten gewerblichen Bauflächen werden Baumöglichkeiten für die Entwicklung bzw. Verlagerung örtlicher Gewerbebetriebe geschaffen. Diese haben innerhalb der Ortslage meist keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr, zudem kann es durch die Nachbarschaft zu Wohnnutzung zu Immissionskonflikten kommen. Durch die Planung wird die örtliche Wirtschaftsstruktur gesichert.

In der Nachnutzung von bisherigen Gewerbestandorten innerhalb der Ortslage kann neuer Wohnraum für Dauerwohnungen geschaffen werden (es wird bei der Umsiedlung vertraglich gesichert, dass dort keine Zweit- oder Ferienwohnungen entstehen können), so dass auch die örtliche Wohnungssituation entschärft werden kann, und möglicherweise an anderer Stelle weniger freie Flächen für Wohnungsneubau benötigt werden.

Dies rechtfertigt aus Sicht der Gemeinde die bauliche Entwicklung auf bisherigen Freiflächen. Gegen eine Anordnung der Bauflächen nach Süden hin entlang des Sarkstigs (K126) spricht aus Sicht der Gemeinde, dass es dort eher zu Immissionskonflikten mit der Wohnbebauung östlich des Sarkstigs/Waaster Bobbikem kommen könnte, und dass der Bereich südlich des Waasterstigs einschließlich der Hofstelle, die künftig westlich an das Plangebiet angrenzt, bereits durch gewerbliche Siedlungsnutzung vorgeprägt ist.

Die geplanten gemischten Bauflächen erweitern die bereits im gültigen FNP entsprechend dargestellten Bauflächen (s.a. Kapitel 1.4). Es handelt sich dabei teilweise um bereits bebaute

(hauptsächlich gewerblich genutzte) Grundstücke sowie eine Erweiterung, die als Pufferfläche zwischen bestehender Ortslage und den oben geschilderten gewerblichen Nutzungen dient.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet soll mit einer neuen Erschließungsstraße der Gemeinde von der Straße Sarkstig (K 126-010) aus erschlossen werden. Die Straße soll parallel zur Fläche für Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie führen und sich im Gewerbegebiet in zwei Straßen aufsplitten, so dass sich mit der Straße Waasterstig eine Ringschließung ergibt. Der Waasterstig soll dann zwischen Sarkstig und Koomorthswai für den Schwerlastverkehr gesperrt werden, da südöstlich des Sarkstig in Höhe des Waasterstigs Wohnbebauung beginnt.

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.

Detailliertere Angaben zur Erschließung werden im Rahmen der Aufstellung eines nachfolgenden Bebauungsplans gemacht.

2.3 Oberflächenentwässerung

Es wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens auf der Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans untersucht, ob der Bodenaufbau eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet zulässt. Das Oberflächenwasser der öffentlichen (Straßen-)Flächen soll über eine Kanalisation bzw. offene Gräben gesammelt und innerhalb des Plangebiets zurückgehalten werden, um es ggf. zu versickern/verdunsten und gedrosselt in die geeignete Vorflut bzw. zu einer geeigneten Einleitstelle abzugeben. Einzelheiten dazu einschließlich der formal erforderlichen Bilanz der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (A-RW1-Berechnung) werden mit den zuständigen Behörden und Stellen abgestimmt und ggf. im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt.

2.4 Immissionsschutz

Zur Untersuchung der Verträglichkeit der geplanten Gewerbegebiete mit dem Siedlungsbestand bzw. schützenswerten Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets wurde eine Schallimmissionsuntersuchung durchgeführt, die den Planunterlagen als **Anhang 3** zu dieser Begründung beigelegt ist.³ Dabei wurden die prognostizierten Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen aus dem Plangebiet ebenso berücksichtigt wie die Einwirkung bestehenden Verkehrslärms bzw. das Zusammenwirken mit der Planung. Im Ergebnis werden alle Grenz- bzw. Orientierungswerte unterschritten, zumeist sehr deutlich.

In der Planung sind dem entsprechend lediglich Vorgaben für Schalldämmmaße der Bauteile bei neu errichteten Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen im Plangebiet zu beachten. Dies

³ ALN Akustiklabor Nord GmbH, Lübeck, vom 14.07.2023

wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 8 vermerkt und muss in nachfolgenden Genehmigungsverfahren beachtet werden.

Bezüglich möglicher Geruchsimmissionen sind ggf. zwei umliegende landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung zu berücksichtigen. Es ist jedoch aufgrund der geplanten Nutzungen als gewerbliche und Mischgebietsbauflächen, der bestehenden Nachbarschaft der landwirtschaftlichen Betriebe zu Wohnnutzungen sowie der Ortsüblichkeit von Tierhaltungsbetrieben in einer ländlichen Gemeinde wie Oldsum davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung grundsätzlich nicht zu zusätzlichen Konflikten oder Einschränkungen führen kann. Die konkrete bauliche Entwicklung innerhalb der geplanten Bauflächen kann auf der Ebene eines nachfolgenden Bebauungsplans so organisiert werden, dass neue Wohn- und Arbeitsstätten weiter von potentiellen Emissionsquellen entfernt sind als bestehende, so dass Nutzungskonflikte aufgrund nicht-ortsüblicher Immissionslagen in jedem Fall vermieden werden (gegebenenfalls sind auf der Ebene eines nachfolgenden Bebauungsplans genauere Ermittlungen gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) erforderlich). Daher steht die Umsetzbarkeit der vorliegenden FNP-Änderung nicht in Frage.

2.5 Natur- und Landschaft, Grün- und Freiflächen

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 beigelegt wird. Die Ausführungen in diesem Kapitel werden daher ggf. im weiteren Verlauf des Verfahrens noch dem aktuellen Kenntnisstand angepasst. Nähere Informationen zu Bestandsaufnahme und -bewertung sowie Umweltauswirkungen der Planung können dem Umweltbericht entnommen werden. Die bereits bebauten Teile des Plangebiets werden dabei nicht näher betrachtet, da hier keine zusätzlichen Umweltauswirkungen zur Bestandsnutzung entstehen.

Das Plangebiet besteht derzeit im Wesentlichen aus mäßig artenreichem Wirtschaftsgrünland. Als wertvolle Struktur ist in erster Linie eine typische Feldhecke entlang des Wirtschaftswegs Koomorthswai zu nennen, die ein gesetzlich geschütztes Biotop ist und daher grundsätzlich erhalten werden muss.

Aufgrund der Eignung des Plangebiets als Brutgebiet für Wiesenvögel sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße die Brutzeiten zu beachten, indem Eingriffe nur außerhalb dieser Periode stattfinden. Als Kompensation sind außerdem geeignete Ersatzhabitate zu schaffen bzw. aufzuwerten.

Die Umsetzung der Planung wird zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, insbesondere durch Umformung bzw. Verlust der bestehenden Lebensräume und Versiegelungen/Bodenbefestigungen, die sich auf Boden- und Wasserhaushalt auswirken. Diese Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

Nähere Regelungen werden im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 8 getroffen.

2.6 Hinweise

Denkmalschutz

Die Plangebietsflächen liegen im Bereich eines archäologischen Interessengebiets. Es liegen Hinweise auf das Vorkommen von Denkmälern vor. In Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein wurden Voruntersuchungen auf den Plangebietsflächen vorgenommen, um mögliche Funde zu untersuchen. Einer Umsetzung der Planung stehen denkmalschutzrechtliche Belange nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht entgegen.

Es wird daher auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde dem Archäologischen Landesamt mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, 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 für den Fund Verantwortlichen 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.

3. Fachplanungen

Detaillierte Angaben zu vorgesehener Ver- und Entsorgung im Teilgebiet 1 sowie zur Abstimmung mit anderen Fachplanungsbelangen werden im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans gemacht.

Die Gemeindevertretung hat die Flächennutzungsplan-Änderung in ihrer Sitzung am beschlossen und die Begründung gebilligt.

Oldsum, _____

Der Bürgermeister

Der Flächennutzungsplan-Änderung liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
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 - LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVOBl. Schl.-H., S. 8), zuletzt geändert durch Art. 6 Gesetz vom 12.11.2020, GVOBl. S. 808
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), vom 25.11.2021 (GVOBl. 2021, 1409)

Teil II – Umweltbericht (s. separaten Textteil)

Anhang

1. Bedarfsanalyse, Planungsbüro Methner, Meldorf, November 2020
2. Standortalternativenuntersuchung, Planungsbüro Methner, Meldorf, Juni 2022
3. Schallimmissionsprognose Akustik-Labor Nord, Lübeck, 13.07.2023