

Gemeinde Oldsum Bebauungsplan 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

Bearbeitungsstand: 09.10.2023 Fassung Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
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.....	2
1.3 Raumordnungsplanung	3
1.4 Flächennutzungsplanung (FNP).....	6
1.5 Landschaftsplanung	7
2. Planinhalte.....	7
2.1 Art der baulichen Nutzung	7
2.1.1 Gewerbegebiete (GE).....	7
2.1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) - Energieerzeugung.....	9
2.1.3 Mischgebiete (MI)	9
2.2 Maß der baulichen Nutzung	9
2.3 Überbaubare Grundstücksflächen	10
2.4 Verkehrliche Erschließung	11
2.5 Abwasserbeseitigung	11
2.6 Immissionsschutz.....	11
2.7 Ver- und Entsorgung, Leitungen	12
2.8 Natur- und Landschaft, Grün- und Freiflächen	12
2.5 Hinweise.....	13
Teil II – Umweltbericht (s. separaten Textteil)	14
Anhang	14

1. Plangrundlagen¹

1.1 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. 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 als Grundlage des Nahwärmenetzes, der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung von Anlagen für solare Strahlungsenergie südlich und einer Absicherung des benachbarten Reetdachdeckerbetriebs östlich 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 zum Bebauungsplan Nr. 8 wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 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.

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 bestehende Bebauung an. Diese Bebauung setzt sich teilweise aus ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsflächen zusammen, die aktuell gewerblich genutzt werden. 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 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.

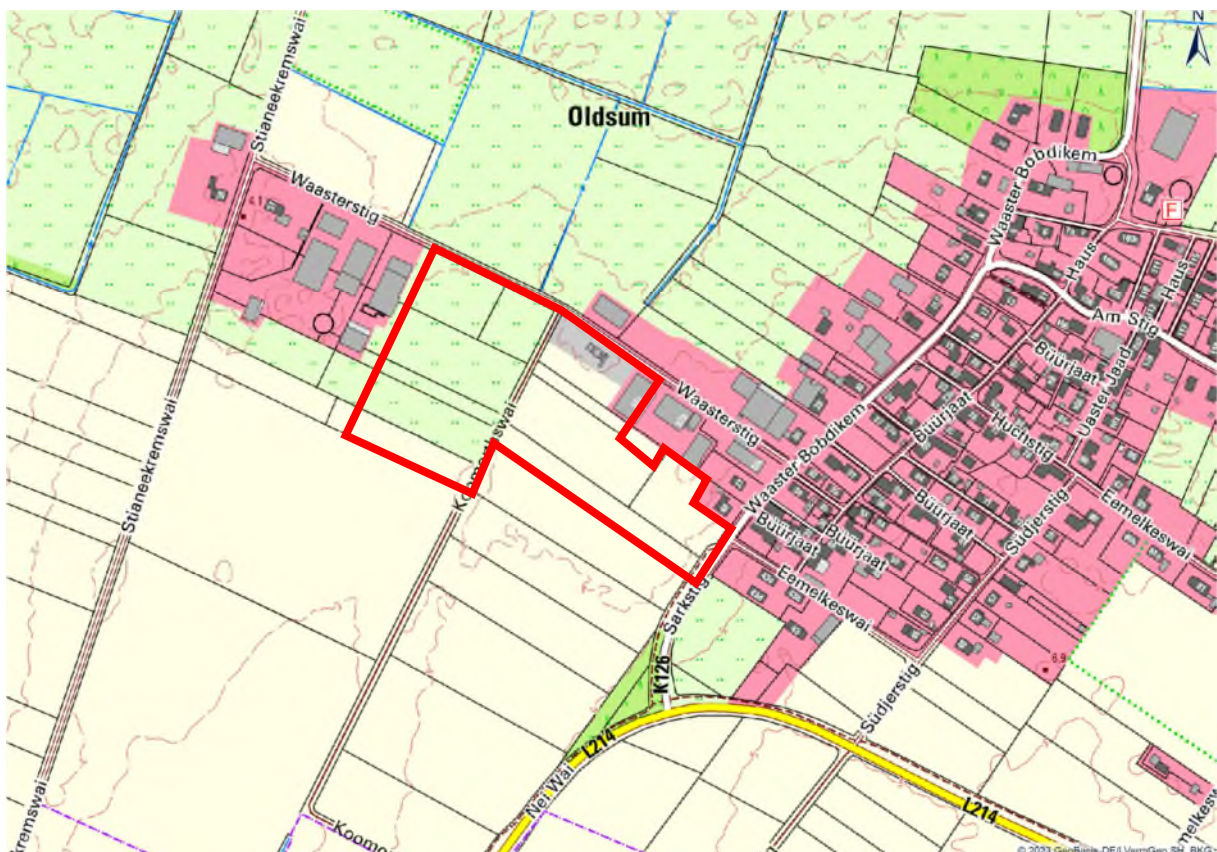


Abb. 1: Übersichtskarte; Lage des Plangebiets, ohne Maßstab (Quelle: Digitaler Atlas Nord, <https://danord.gdi-sh.de/>, 16.01.2023)

² Quelle: Statistikamt Nord, Stand 31.12.2021

1.3 Raumordnungsplanung

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.

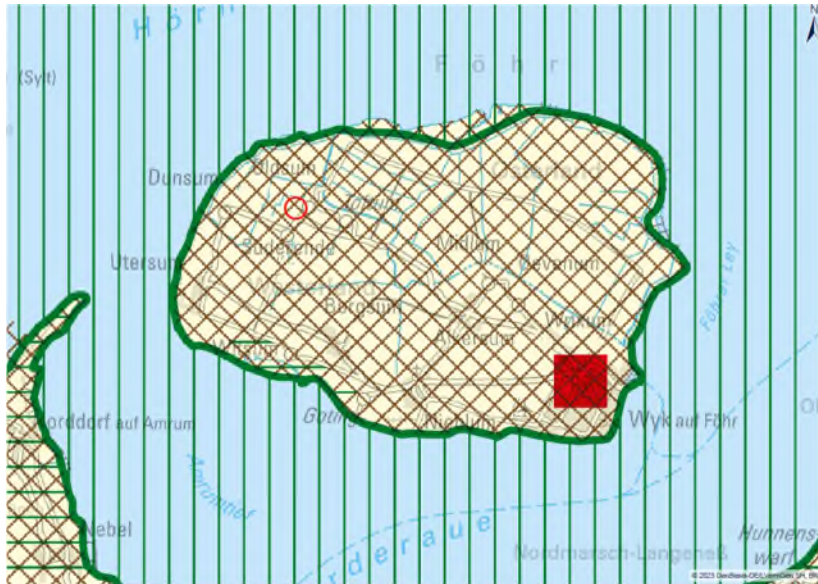


Abb.2: Auszug aus dem LEP, Fassung 2021, ohne Maßstab

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. Touristische Nutzungen und bauliche Entwicklungen im Bestand sind außerhalb der Baugebietsgrenzen grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

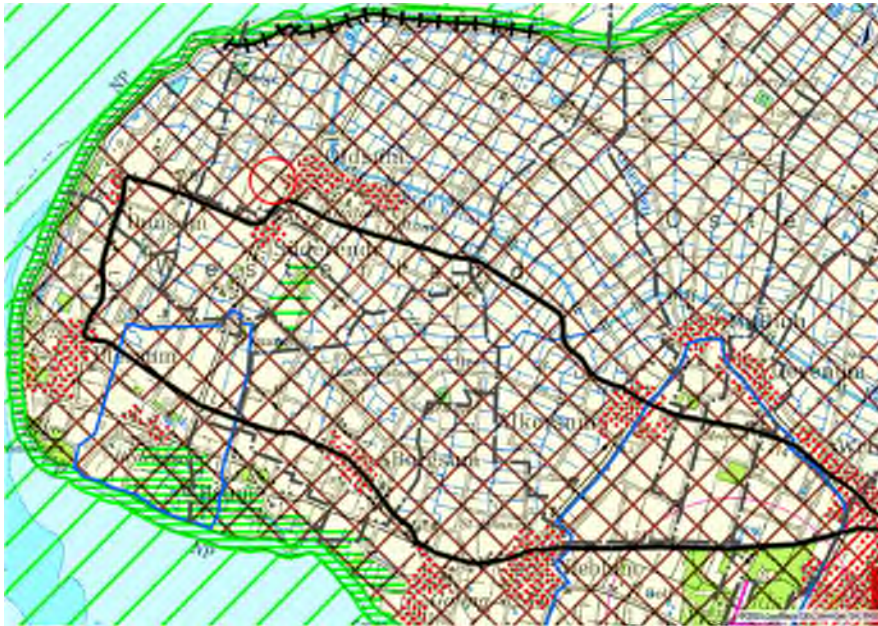


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum V, ohne Maßstab

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. Zudem führt die Gemeinde gerade für die bestehende Siedlungslage Bauleitplanverfahren durch, die explizit die Sicherung der Ortslage für Dauerwohnraum zum Ziel haben.

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. Die 3. Änderung des FNPs erfolgt im Parallelverfahren zur vorliegenden B-Plan-Aufstellung.

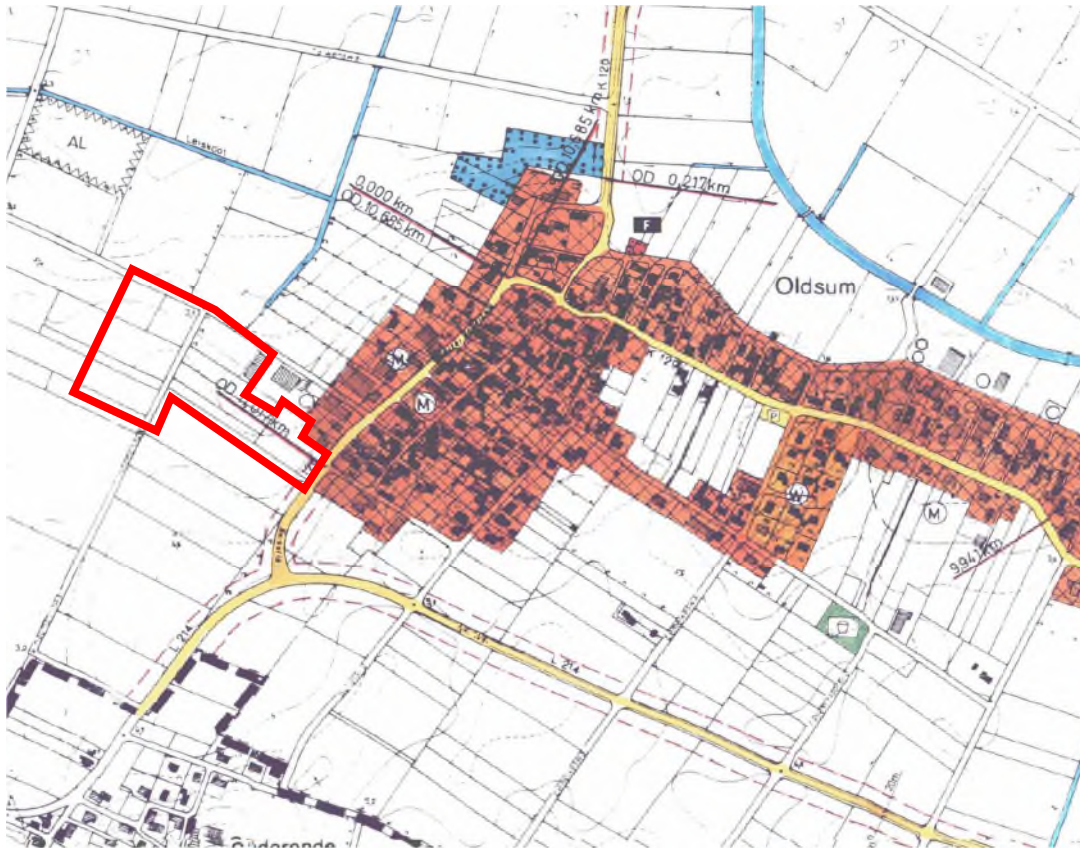


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Oldsum mit Skizze der Plangebietsabgrenzung, ohne Maßstab

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

2.1.1 Gewerbegebiete (GE)

Im westlichen Teil des Plangebiets werden Gewerbegebiete festgesetzt, um den im 1. Kapitel bestehenden Flächenbedarf für örtliche Betriebe und die lokale Wirtschaftsentwicklung zu sichern. Die zwei hier festgesetzten Gewerbegebietsflächen weisen zusammen ca. 1,5 ha auf, was durch die ermittelte Nachfrage (s. Bedarfsanalyse, Anhang 1 zu dieser Begründung) voll abgedeckt ist. Hinzu kommt eine kleinere Gewerbegebietsfläche (ca. 0,24 ha) im nördlichen Teil des Plangebiets zwischen der Ortslage und der Fläche des Blockheizkraftwerks des Nahwärmenetzes. Diese wird bereits durch einen bestehenden Betrieb genutzt. Die Fläche liegt jedoch nach Ansicht der Bauaufsichtsbehörde im Außenbereich, so dass eine Erweiterung des Betriebs nicht möglich ist. Da diese Erweiterung jedoch für das Nahwärmenetz notwendig

ist (die ansässige Reetdachdeckerei will hier Alt-Reet verbrennen und die Wärme dem Nahwärmenetz zuführen) und bei Umsetzung des B-Plans ohnehin zu einer Baulücke werden würde, wird die Fläche nun in den Geltungsbereich des B-Plans integriert, um klare baurechtliche Verhältnisse zu schaffen.

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment zulässig. Die Definition der Sortimente ergibt sich dabei inselspezifisch aus dem Einzelhandelskonzept von Wyk auf Föhr, wo diese Sortimente ebenfalls in Gewerbegebieten unzulässig sind.

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. Im Rahmen des Handwerkerprivilegs möchte die Gemeinde zentrenrelevante Sortimente von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben daher nur zulassen, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist und
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist.

Klarzustellen ist in jedem Fall, dass der Einzelhandel im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet ansässigen produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen muss.

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.

Außerdem wird ausdrücklich festgesetzt, dass auf Gebäudedächern- und -wänden sowie Freiflächen in den Gewerbegebieten Anlagen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Energie aus erneuerbaren Quellen oder Kraft-Wärme-Kopplung zulässig sind. Die Gemeinde möchte das Gewerbegebiet ausdrücklich als „grünes Gewerbegebiet“ entwickeln, und insbesondere Synergie-Effekte mit der Nahwärmeerzeugung und -versorgung nutzen, z.B. indem Wärmekollektoren an den Anlagen im GE zusätzliche Wärme in das Netz einspeisen und umgekehrt Energie abnehmen können. Nähere Regelungen und Vereinbarungen zu diesem Themenkomplex können mit den Erwerbern der einzelnen Grundstücke bzw. den dort ansiedelnden Gewerbetreibenden getroffen werden.

2.1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) - Energieerzeugung

Die Sonderbauflächen zur Energieversorgung sind für Anlagen für die Nahwärmeerzeugung und -verteilung sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorgesehen. Die Planung sichert und entwickelt das bestehende Nahwärmenetz im Hinblick auf die Nutzung von Solarthermie als klimafreundlicher und ressourcenschonender Energiequelle und bietet die Möglichkeit, es zukunftsfähig zu erweitern. Wichtig sind dabei die Möglichkeit, unterschiedliche Energiequellen aus dem Bereich erneuerbarer Ressourcen nutzen zu können, und erzeugte Energie zwischenzuspeichern, da die Zeitpunkte von Erzeugung und Verbrauch sich oft nicht decken.

Im Teilgebiet TG1 (ca. 2.900 m²) liegt das bisherige Blockheizkraftwerk mit den weiteren Betriebsanlagen, Lager- und Verkehrsflächen. Dies wird gesichert und nach Süden erweitert, um im Sinne der Nutzung regenerativer Ressourcen weitere Betriebsflächen, Erweiterungsmöglichkeiten für die Nutzung ergänzender Brennstoffe (z.B. Holz oder Reet) einschließlich Lagermöglichkeiten sowie Wärmespeicher und sonstige Anlagen, die dem genannten Nutzungszweck dienen, einrichten zu können. Zur Unterstützung der Wärmegewinnung über den Jahresverbrauchsverlauf ist ggf. ein zusätzlicher Einsatz ergänzender Brennstoffe nötig. Dafür werden als Ausnahme auch Feuerungsanlagen und Brennstoffbehälter zugelassen.

Im Teilgebiet TG2 (ca. 5.300 m²) sollen Solarthermiekollektoren zur Energieerzeugung für das Nahwärmenetz errichtet werden (möglichst ergänzt durch Kollektoren an den Gebäuden im zukünftigen Gewerbegebiet, s.o.). Dementsprechend werden hier ausschließlich Anlagen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung und Speicherung von Solarenergie einschließlich Nebenanlagen zugelassen. Klarstellend wird auch festgesetzt, dass eine Grünlandbewirtschaftung der Freiflächen zwischen den Kollektoren einschließlich Beweidung zulässig ist.

2.1.3 Mischgebiete (MI)

Die geplanten Mischgebiete im Südosten des Plangebiets schließen die Lücke zur bestehenden Ortslage und dienen als Pufferfläche zwischen bestehender Ortslage mit überwiegender Wohnnutzung und den oben geschilderten gewerblichen Nutzungen. Im Rahmen der für Mischgebiete charakteristischen gleichberechtigten Zulässigkeit von Wohnen und Gewerbe sollen die Flächen hier auch Platz für die auf Föhr durchaus gängige Form der Verbindung von Wohnungen und Gewerbebetrieben bieten. Die anschließende Bestandsbebauung an Waasterstig und 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).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die neuen Flächen des **Gewerbegebiets** mittels einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, zugelassen werden zwei Vollgeschosse. 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 (alle Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche). Hiermit ist es den Betrieben möglich, die für sie notwendigen Gebäude zu errichten. Die umliegenden Gebäude sind etwas niedriger, insgesamt fügt sich dieser bauliche Rahmen jedoch in die landwirtschaftlich-gewerbliche Nutzungs- und Baustruktur der Umgebung verträglich ein. Für die Gewerbefläche, die der Bestandsergänzung dient, werden diese Festsetzungen weitgehend übernommen, außer, dass eine GRZ von 0,8 festgesetzt wird. Aufgrund der begrenzten Grundstücksfläche im Verhältnis zum Flächenbedarf des ansässigen Betriebs ist diese Festsetzung – die dem Orientierungswert des § 17 BauNVO entspricht – an dieser Stelle gerechtfertigt.

Für das **Sondergebiet Energieversorgung** wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, da die hier vorgesehenen Anlagen zur Energiegewinnung recht flächenintensiv sein können. Die maximale Höhe für bauliche Anlagen beträgt im Teilgebiet TG1 10,00 m, da hier die Hauptbauwerke für die Energieverarbeitung angesiedelt werden, im Teilgebiet TG2, in dem Solarkollektoren und ggf. angesiedelt werden, nur 3,50 m. Eine Ausnahme von den Festsetzungen wird für die Errichtung von Wärme-Pufferspeichern im TG1 zugelassen. Diese sind für den bedarfsgerechten Betrieb des Nahwärmenetzes erforderlich, wenn Energieerzeugung und -verbrauch zeitlich auseinander fallen. Aufgrund der bautechnischen Voraussetzungen sind diese Hochbehälter bis zu 14,50 m hoch. Dies wird dementsprechend für maximal 150 m² Grundfläche ausnahmsweise zugelassen.

Im **Mischgebiet** wird die GRZ auf 0,5, die Zahl der Vollgeschosse auf eins und die maximal zulässige Firsthöhe auf 9,50 m beschränkt. Die maximale Traufhöhe beträgt auch hier 6,50 m. Aufgrund der kleinteiligen und die Schonung der Wohnnutzung mehr berücksichtigenden Baustruktur eines Mischgebiets werden diese beschränkenden Festsetzungen getroffen.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten werden durch Baugrenzen festgelegt. Da die genaue Grundstückseinteilung und die konkrete Baustruktur in der vorliegenden Angebotsplanung noch nicht abschließend eingeschätzt werden kann, werden großflächige Baufenster über die Baugebiete gelegt, die lediglich Abstände zu den Straßen und zu Nachbarflächen vorgeben. Im Teilgebiet TG2 des SO „Energieerzeugung“ wird gegenüber den Anpflanzungsflächen für niedrigwüchsige Vegetation auf einen Abstand verzichtet, da aufgrund der Art der geplanten Anlagen (aufgeständerte Solarmodule) und der festgesetzten Bepflanzung keine Konflikte entstehen. Im Grenzbereich zwischen Teilgebiet TG1 des SO „Energieerzeugung“ und des angrenzenden GE wird ebenfalls auf eine Abgrenzung der Baugrenzen verzichtet, genauso wie zwischen dieser GE-Fläche und dem angrenzenden bebauten Bestandsgrundstück. In diesen Bereichen besteht die Möglichkeit, dass Nutzungen kombiniert bzw. im Sinne der Flächeneffizienz als Nutzungspotentiale aufeinander bezogen werden, so dass direkt anschließende Flächen für bauliche Nutzungen sinnvoll sein könnten.

Abstandsbestimmungen auf der Grundlage des Bauordnungsrechts oder anderer gesetzlicher Vorgaben bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt.

Im Bereich des Mischgebiets wird die Baugrenze an die straßenrechtliche Anbauverbotszone der Kreisstraße K 126 angepasst.

2.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet soll mit einer neuen Erschließungsstraße der Gemeinde von der Straße Sarkstig (K 126) aus erschlossen werden. Dieser Anschluss wird in Abstimmung mit dem Baulastträger der Kreisstraße ausgestaltet. Die Erschließungsstraße 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 Ringerschließung ergibt. So kann auf Wendeplätze verzichtet werden. Die Mischgebietsfläche im Südosten wird durch eine kurze Stichstraße von der Erschließungsstraße aus erschlossen. Hier ist aufgrund der geringen Länge und beschränkten Anliegerzahl nur eine kleine Wendemöglichkeit für PKW vorgesehen.

Der Querschnitt der Straßenverkehrsflächen wird mit 9,5 m für die Zufahrtsstraße und 7,5 m für die Erschließungsstraßen so gewählt, dass gewerbetypischer LKW-Verkehr und ein separater Gehweg an den Baugebieten möglich werden. Der Waasterstig soll zwischen Sarkstig und Koomorthswai für den Schwerlastverkehr gesperrt werden, um die Wohnbebauung im Bereich des Einmündungsbereichs Waasterstig/Sarkstig bis zum Ortseingang zu schonen. Die genaue straßenrechtliche bzw. -technische Ausgestaltung liegt nicht im Regelungsbereich des Bebauungsplans.

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

2.5 Abwasserbeseitigung

Das Oberflächenwasser soll innerhalb der öffentlichen (Straßen-)Flächen über eine Kanalisation gesammelt und innerhalb des Plangebiets über einen breiten offenen Graben entlang der neuen Zufahrtsstraße zurückgehalten werden, um es ggf. zu versickern/verdunsten und gedrosselt in die geeignete Vorflut bzw. zu einer geeigneten Einleitstelle abzugeben. Dafür wird ein Streifen von 9,0 m Breite entlang der Straße als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Einzelheiten zur Entwässerung einschließlich der formal erforderlichen Bilanz der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (A-RW1-Berechnung) werden im Rahmen der nachfolgenden Ebene der Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden und Stellen abgestimmt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalisationsnetz des Klärwerks Utersum. Zur Sicherstellung der notwendigen Entsorgung wird im Bereich des Gewerbegebiets ein Standort für eine Schmutzwasserpumpstation als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt.

2.6 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 wird.³ Dabei wurden die prognostizierten Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen aus dem Plangebiet auf Bestandsbebauung 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 entsprechend der im eingefügten Begleitplan dargestellten Außenlärmpegel zu beachten bzw. im nachfolgenden Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die tatsächliche Nutzung die dargestellten Außenlärmpegel unterschreitet. Dies wird entsprechend im B-Plan festgesetzt.

2.7 Ver- und Entsorgung, Leitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen werden in den Straßenverkehrsflächen verlegt.

2.8 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 wurde ein Umweltbericht durch ein Fachbüro (UAG Umweltplanung und –audit GmbH Kiel) erarbeitet, der der Begründung beigelegt wird.

Das Plangebiet besteht derzeit im Wesentlichen aus mäßig artenreichem Wirtschaftsgrünland und Ackerland, teilweise auch bereits aus besiedelten Grundstücken. Als wertvolle Struktur ist in erster Linie eine typische Feldhecke entlang des Wirtschaftsweg Koomorthswai zu nennen, die ein gesetzlich geschütztes Biotop ist und daher grundsätzlich erhalten werden muss. Daneben gibt es am Waasterstieg eine ca. 70 m lange Baumreihe.

Aufgrund der Eignung der Strukturen des Plangebiets für Brutvögel offener Standorte und Gehölzbrüter sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße die Brutzeiten zu beachten, indem Eingriffe nur außerhalb dieser Periode (also von Oktober bis Februar) stattfinden. Als Kompensation für die Grünlandflächen sind außerdem geeignete Ersatzhabitate zu schaffen bzw. aufzuwerten. Für die Gehölzbrüter ergibt sich aufgrund des Erhalts bzw. der Ergänzung der Gehölzstrukturen im Plangebiet kein Kompensationserfordernis.

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.

Zur Kompensation der Eingriffe durch Lebensraumverlust und Versiegelung sind Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von 2,9 ha für Wiesenvogellebensraum und ca. 1,58 ha für Bodenverbesserungen notwendig. Der Ausgleich kann bei entsprechend geeigneten Maßnahmen auch auf derselben Fläche erfolgen, so dass der

³ ALN Akustiklabor Nord GmbH, Lübeck, Gutachten 2273-2261 vom 14.07.2023,

Lebensraumausgleich von **2,9 ha** maßgebend ist. Für die Ausgleichsmaßnahmen stehen vier Flächen im Eigentum der Gemeinde Oldsum in einer Gesamtgröße von ca. 7,45 ha zur Verfügung (die Größendifferenz ergibt sich daraus, dass aufgrund der Flächenausprägung teilweise nur geringes ökologisches Aufwertungspotential besteht). Auf diesen Flächen soll durch dauerhafte extensivierte Nutzung eine Entwicklung zu arten- und strukturreichem Dauergrünland mit Habitatpotential für Wiesenvögel erfolgen.

Auf die weiteren Ausführungen des Umweltberichts und die dortigen Darstellungen der Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen wird verwiesen.

2.5 Hinweise

Archäologischer Denkmalschutz

Die Plangebietsflächen liegen im Bereich eines archäologischen Interessengebiets. Es liegen Hinweise auf das Vorkommen von Denkmalen 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.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am beschlossen und die Begründung gebilligt.

Oldsum, _____

Der Bürgermeister

Dem Bebauungsplan 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 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.12.2022, GVOBl. S. 1002
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 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, 14.07.2023