

Gemeinde Oldsum

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 (Abwägungstabelle)

Abwägungstabelle mit Beschlussvorschlägen zu folgenden Verfahrensschritten:

Teil I:	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden mit Frist bis zum 08.11.2022
Teil II:	Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2022 bis 22.11.2022

Hinweise: Die Nummerierung in den folgenden Tabellen erfolgt nach der Nummerierung der beteiligten Stellen in der Verteilerliste zum Beteiligungsverfahren.

Teil I

Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

a) Keine Stellungnahmen abgegeben

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben:

Nr.	Behörde / TöB / Nachbargemeinde
3	Hauptzollamt Itzehoe
4	Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein
8	Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein,
11	Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein, Abt. Verkehr, Luftfahrtbehörde und Eisenbahnbehörde
12	Wasser- und Schifffahrtsamt Elbe-Nordsee
14	Gemeinde Alkersum
15	Gemeinde Borgsum
16	Gemeinde Dunsum
16	Gemeinde Nieblum
17	Gemeinde Süderende
18	Deich- und Sielverband Föhr
20	HanseWerk Natur GmbH
21	Energiegenossenschaft
23	Wasserbeschaffungsverband Föhr
24	Versorgungsbetriebe Amrum AöR
25	Wyker-Dampfschiffs-Reederei
27	Freiwillige Feuerwehr Langdorf
30	Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordfriesland GmbH

b) Stellungnahmen ohne Einwände, Anregungen und Hinweise

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie Nachbargemeinden haben eine Stellungnahme abgegeben, in der sie der Gemeinde mitteilen, dass ihre Belange nicht berührt werden und bzw. oder sie keine Einwände gegen die Planung sowie keine Anregungen und Hinweise vorzutragen haben. Die Stellungnahmen werden in den Abwägungsvorschlägen nicht gesondert aufgeführt, da sie keine inhaltliche Relevanz haben:

Nr.	Behörde / TöB / Nachbargemeinde	Datum der Stellungnahme
1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	05.10.2022
6	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde	17.10.2022
19	Deutsche Telekom Technik GmbH	05.10.2022
22	Schleswig-Holstein Netz AG	28.10.2022
26	Landwirtschaftskammer S-H	21.10.2022
28	Handwerkskammer	13.10.2022
29	IHK Flensburg	04.11.2022

c) Stellungnahmen mit inhaltlichen Belangen, Anregungen und Hinweisen

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) haben eine Stellungnahme abgegeben, in der inhaltliche Belange vorgetragen sowie Anregungen und Hinweise mitgeteilt werden:

Nr.	Behörde / TöB	Datum der Stellungnahme
2	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde, Planungskontrolle	14.10.2022
5	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Technischer Umweltschutz - Regionaldezernat Nord	01.11.2022
7	Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein	04.11.2022
9	Ministerium für Inneres, ländliche Räume Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein, Referat "Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht", IV 52	29.11.2022
10	Ministerium für Inneres, ländliche Räume Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung Landesplanung und ländliche Räume, IV 6	29.11.2022
13	Kreis Nordfriesland	08.11.2022

zu c) Stellungnahmen mit inhaltlichen Belangen, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde, Planungskontrolle Stellungnahme vom 14.10.2022	
2.1	die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen.
2.2	Wir stimmen der vorliegenden Planung zu. Das Archäologische Landesamt ist jedoch frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen.
2.3	Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.
2.4	Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche	Der Hinweis wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen.

	<p>Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p>	
5	<p>Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Technischer Umweltschutz - Regionaldezernat Nord</p> <p>Stellungnahme vom 01.11.2022</p>	
5.1	<p>Gegen die Durchführung der geplanten Maßnahme bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes von hier aus grundsätzlich keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.2	<p>Den Ausführungen zum Immissionsschutz in der Begründung wird von hier aus nicht gefolgt.</p> <p>Mit der Planung soll ein Sondergebiet geschaffen werden, in dem die Nutzung als Dauerwohnen und Tourismusbeherbergung ermöglicht werden soll. Mit der Planung ergibt sich somit ein neuer nachbarrechtlicher Schutzanspruch, der insbesondere durch die Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe beeinflusst werden kann. Die auftretenden Immissionen sind daher genauer zu betrachten und darzustellen.</p>	<p>Der Geltungsbereich wurde im Rahmen einer Geruchsgutachterlichen Stellungnahme untersucht.</p> <p>Diese kommt zu dem Schluss, dass bei den Grundstücken im Geltungsbereich mit einer Geruchsbelastung von bis zu ca. 15% keine übermäßige Beeinträchtigung der Wohnbebauung besteht. Dabei kann eine geringe Überschreitung dieses Wertes aufgrund der Bestandssituation vernachlässigt werden. Für kleine Bereiche an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches kann die Geruchsbelastung bis zu 20% betragen. Eine Überschreitung des Grenzwertes in diesem geringen Ausmaß ist jedoch gemäß der Geruchsgutachterlichen Stellungnahme als Übergangsbereich zum Außenbereich als begründete Ausnahme (siehe Punkt 5 Geruchsimmissions-Richtlinie) einzuordnen und somit zulässig.</p> <p>Somit kann festgehalten werden, dass sich alle Geruchsimmissionen im Geltungsbereich innerhalb der akzeptablen Grenzwerte für ähnliche Gebietstypen (wie z.B. Dorfgebiete) liegen und somit keine übermäßige Beeinträchtigung der Nutzungen im Geltungsbereich besteht. Zusätzlich ist hier auch zu berücksichtigen, dass diese Geruchsimmissionen in diesem Maße</p>

		<p>schon seit langer Zeit in dem dörflichen Kontext bestehen und somit an sich Teil der gewachsenen dörflichen Atmosphäre ist. Eine Verschlechterung der Bestandslage findet nicht statt.</p> <p>Dies wird in der Begründung ergänzt.</p>
7	Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein	
	Stellungnahme vom 04.11.2022	
7.1	<p>Eine Betroffenheit von küstenschutzrechtlichen Belangen ist nicht erkennbar. Ein küstenschutzrechtliches Genehmigungserfordernis besteht nicht.</p> <p>Es liegt derzeit kein Bauverbot gem. §82 Abs. 1 Nr. 4 LWG vor.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7.2	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Landesschutzdeichen oder Mitteldeichen. Aus den Unterlagen ist erkennbar, dass eine gesonderte küstenschutzrechtliche Genehmigungserfordernis im Sinne der §§ 70, 80 oder 81 LWG nicht besteht.</p> <p>Das Plangebiet liegt zu einem Teil in einem Hochwasserrisikogebiet an der Küste im Sinne von § 59 Abs. 2 LWG.</p> <p>Gemäß §82 Abs. 1 Nr. 4 LWG dürfen „<i>bauliche Anlagen (..) in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 59 Absatz 1 Satz 2) nicht errichtet oder wesentlich geändert werden</i>“.</p> <p>Gemäß §82 Abs. 2 Nr. 6 gilt Absatz 1 nicht für“ (<i>...) bauliche Anlagen (...), die durch Landes-schutzdeiche im Sinne von §65 Nummer 1 (...) geschützt werden</i>.</p> <p>Das Plangebiet wird derzeit durch einen Landesschutzdeich geschützt. Das Bauverbot gilt somit derzeit nicht.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7.3	<p>Hinweis: Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet, das grundsätzlich durch Sturmfluten gefährdet ist. Eine absolute Sicherheit ist auch hinter den vorhandenen Hochwasserschutzanlagen nicht gegeben.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7.4	Hinweis:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Aufgrund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden.	
7.5	Hinweis: Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7.6	Hinweis: Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
9	Ministerium für Inneres, ländliche Räume Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein, Referat "Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht", IV 52 Stellungnahme vom 29.11.2022	
	Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht , werden ergänzend folgende Hinweise gegeben: Gegenüber der vorgesehenen textlichen Festsetzung 1 (4) „(...) Mindestens 80,0 m ² der Geschossfläche von Gebäudeeinheiten [...] ist als Dauerwohnung zu nutzen“ bestehen grundsätzliche Bedenken. Eine Festsetzung von Mindestgrößen in qm für bestimmte (Wohn-)nutzungen erscheint vergleichbar mit einer prozentualen Größenfestsetzung, für die es nach der hierzu ergangenen Rechtsprechung (OVG Schleswig, Urt. v. 16.06.2020 - 1 KN 18/15) keine entsprechende Rechtsgrundlage gibt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Rechtsgrundlage für die Festsetzung findet sich in § 1 Abs. 3 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO. Es handelt es sich um eine besondere Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung - wie der Bebauungsplan richtigerweise in der Überschrift zu der Festsetzung ausgeführt -, nicht etwa zu ihrem Maß. Durch die Festsetzung wird konkretisiert, in welchem Verhältnis untereinander mehrere zulässige Nutzungsarten stehen dürfen. Vorbild für diese Festsetzung sind die Bestimmungen in § 4a Abs. 4 Nr. 2, § 6a Abs. 4 Nr. 3 und § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO. In § 4 Abs. 4 Nr. 2 heißt es - vergleichbar in den anderen genannten Vorschriften -: „Für besondere Wohngebiete oder Teile solcher Gebiete kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Absatz 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass 1. ...

		2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist.“
10	Ministerium für Inneres, ländliche Räume Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung Landesplanung und ländliche Räume, IV 6 Stellungnahme vom 29.11.2022	
10.1	Die im Zuge einer solchen Bauleitplanung maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, <i>GVOBl. Schl.-H. 2021 Seite 1409</i>) – LEP-Fortschreibung 2021 – sowie dem Regionalplan für den Planungsraum V (<i>Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747</i>) – RPI V . Darüber hinaus sind die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 Kapi-tel 4.5.1 (Windenergie an Land) vom 06.10.2020 (LEP-Teilfortschreibung-VO, <i>GVOBl. Schl.-H. Seite 739</i>) – LEP Wind – sowie die Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum I in Schleswig-Holstein Kapitel 5.8 (Windenergie an Land) vom 29.12.2020 (Regionalplan I-Teilaufstellung-VO, <i>GVOBl. Schl.-H. Seite 1082</i>) – RPI Wind – maßgeblich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
10.2	Gemäß Kapitel 4.7.1 Abs. 1 LEP-Fortschreibung 2021 bzw. Ziffer 4.1 Abs. 1 RPI V liegt die Insel Föhr innerhalb eines Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung bzw. in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Entsprechend Ziffer 4.1 Abs. 7 RPI V ist aufgrund der Versorgungsengpässe der einheimischen Bevölkerung mit Wohnungen eine Bauleitplanung zur Errichtung neuer Zweitwohnungen nicht mehr vertretbar. Zugleich soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dabei haben Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebots beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen (vgl. Kapitel 4.7.1 Abs. 3 LEP-Fortschreibung 2021). Vor diesem Hintergrund wird das Anliegen der Gemeinde, das Dauerwohnen und die Touristenbeherbergung vertiefter zu steuern, begrüßt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
10.3	Gemäß Ziffer 4.1 Abs. 3 RPI V ist auf der Insel die künftige Siedlungstätigkeit dadurch ein-geschränkt, dass sich die weitere bauliche Entwicklung nur noch innerhalb der in der Karte dargestellten Baugebietsgrenzen vollziehen darf. Das Plangebiet liegt innerhalb dieser Abgrenzung bzw. im Randbereich dieser.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

10.4	Im Ergebnis wird bestätigt, dass Ziele der Raumordnung dem Planvorhaben nicht entgegenstehen. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13	Kreis Nordfriesland Stellungnahme vom 08.11.2022	
	Untere Naturschutzbehörde	
13.1	Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Oldsum wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 (3) des BauGB entfällt mithin die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Den Unterlagen kann gefolgt werden. Es bestehen keine naturschutzrechtlichen oder –fachlichen Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	FD Klimaschutz und nachhaltige Raumentwicklung	
13.2	Die auf dem Satzungsentwurf wiedergegebene Rechtsgrundlage der LBO für die Gestaltungsvorschriften ist veraltet. Es stellt sich zudem die Frage, warum die Rechtsgrundlage verwendet wird, wenn keine gestalterischen Vorschriften gem. § 86 LBO festgesetzt werden.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Rechtsgrundlage der LBO wird entsprechend angepasst.
13.3	Bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche im Hinblick auf die Anwendungs Voraussetzungen für § 13a-Verfahren ist der Versiegelungsbonus gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht mitzurechnen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13.4	Zur 22er-Satzung: Gemäß § 22 Abs. 10 BauGB sind in der Begründung die Voraussetzungen zum Erlass einer 22er-Satzung darzulegen. Dies ist noch zu ergänzen. Hierzu und im Hinblick auf die spätere Genehmigungspraxis empfehle ich auf die <i>Bestandsituation</i> zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen 22er-Regelung einzugehen, denn bis zu diesem Zeitpunkt genehmigte Nebenwohnungen genießen Bestandschutz. Dies dient auch dem Nachweis, dass noch genügend Dauerwohnraum im Plangebiet vorhanden ist, um den Erlass einer 22er-Satzung zu begründen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen gem. § 22 BauGB werden aus dem Bebauungsplan gestrichen. Es soll eine eigenständige 22er-Satzung erlassen werden.
	Untere Denkmalschutzbehörde	

13.5	<p>Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im historischen Ortskern nach Rück-sprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege aktuell ein Kulturdenkmal, Toftum Haus 232, das zeichnerisch mit dem entsprechenden Symbol zu erfassen ist. (die Oldsumer Mühle ist ebenfalls ein Denkmal, liegt aber außerhalb des B-Planes).</p> <p>Einen Auszug aus der aktuellen Denkmalliste des Landesamtes mit den eingetragenen Denkmälern für den gesamten Ort Oldsum habe ich zum Abgleich und zur Übernahme in den B-Plan bereits mit der Stellungnahme zum B-Plan 3, 1. Änderung, übermittelt.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Standorte aus der beiliegenden Denkmalliste wurden in die Planzeichnung übernommen.</p>
13.6	<p>Es sollte auch als Hinweis auf den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass entsprechend des § 12 Abs. 1 Nr. 1 und 3 Denkmalschutzgesetz (in der Fassung vom 30.12.2014) Genehmigungspflichten nicht nur für das Kulturdenkmal, sondern auch im Umgebungsschutzbereich eines Kulturdenkmals bestehen.</p> <p>§ 12 Genehmigungspflichtige Maßnahmen <i>(1) Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals,</i> <i>2. die Überführung eines Kulturdenkmals von heimatgeschichtlicher oder die Kulturlandschaft prägender Bedeutung an einen anderen Ort,</i> <i>3. die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen.</i> 	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen.</p>

Teil II

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Es wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben.