Gemeinde Oldsum

Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung, Stand: 23.02.2024 -

Inhalt

1. Anlass und Erfordernis der Planung 1
2. Ziel und Zweck der Planung 2
3. Plangebiet 2
4. Aufstellungsverfahren 3
5. Planungsvorgaben 8
6. Inhalte der Bebauungsplanänderung 12
7. Ver- und Entsorgung 17
8. Flächenbilanz 18
9. Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung 18
10. Rechtliche Grundlagen 19

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Inseln Föhr hat sich aufgrund ihrer naturräumlichen Lage gemeinsam mit der Insel Amrum zu einer der attraktivsten Fremdenverkehrsregionen Norddeutschlands etabliert. Damit einhergehend hat sich der Tourismus für die Insulaner zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor entwickelt. Durch die hohe Nachfrage nach touristischem Wohnen wurde in der Vergangenheit zunehmend Dauerwohnraum insbesondere zu Ferienwohnungen umgewandelt. Zudem besteht eine hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen, die als Wochenend- oder Ferienwohnung genutzt werden. In der Folge gehen diese Wohnungen für das Dauerwohnen verloren, so dass sich der Wohnungsmarkt zunehmend angespannt hat (siehe auch Wohnungsmarktkonzept Föhr-Amrum, 2017). Anlass der Planung ist daher die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Dauerwohnraum für die einheimische Bevölkerung der Gemeinde Oldsum.

Bereits mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 3, der am 15.11.2004 in Kraft getreten ist, hat die Gemeinde Oldsum Maßnahmen ergriffen, um einer wie oben beschriebenen Entwicklung entgegenzuwirken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 wurden entsprechend folgende Planungsziele verfolgt:

- Einer nicht mehr verträglichen Anzahl von Zweitwohnungen soll durch die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden entgegengewirkt werden.
- Durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 800 m² soll eine weitergehende Teilung von Grundstücken verhindert werden, um die dörfliche Siedlungsstruktur zu erhalten.

- Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzelhausbebauung soll zusätzlich die vorhandene Siedlungsstruktur gesichert werden.
- Außerdem trifft der Bebauungsplan Nr. 3 Bestimmungen gem. § 22 BauGB, um das Plangebiet für Zwecke des Fremdenverkehrs zu sichern.

Nach fast 19 Jahren wird deutlich, dass die gewählten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 nicht mehr genügen, um das Erreichen der Planungsziele sicherzustellen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Um die Planungsziele weiter zu stärken, soll mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3, zusätzlich die Art der baulichen Nutzung in dem Plangebiet, neben weiteren ergänzenden Festsetzungen, festgesetzt werden. Vorgesehen ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“.

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll konkretisiert werden, in welchem Verhältnis die Nutzungen „Dauerwohnen“ und „Touristenbeherbergung“ 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. Außerdem soll die Wohnnutzung auf Hauptwohnsitze oder alleinige Wohnsitze beschränkt werden. Das Oberverwaltungsgericht hat die Beschränkung der Wohnnutzung auf Hauptwohnsitze und alleinige Wohnsitze für rechtmäßig und durch das legitime planerische Ziel, Wohnraum für die heimische Bevölkerung zu erhalten, als gedeckt angesehen (Schleswig-Holsteinisches Oberverwaltungsgericht, Urteil vom 24.06.2020, AZ 1 KN 18/15).

3. Plangebiet

3.1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den Ortsteil „Oldsum“ der gleichnamigen Gemeinde Oldsum, der sich über den westlichen Teil der Ortschaft erstreckt. Das Plangebiet hat eine Größe von 155.829 m².

3.2. Abgrenzung des Plangebietes

Die Grenze des Plangebiets verläuft in etwa entlang der Grenze zwischen dem Siedlungsbereich und der freien Landschaft. In der Planzeichnung ist das Plangebiet durch eine schwarze Strichlinie umgrenzt.

3.3. Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 3 ist vornehmlich durch Wohnbebauung geprägt. Neben der Wohnbebauung bestehen in dem Gebiet zahlreiche Ferienwohnungen. Vereinzelt sind Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe im Plangebiet ansässig. Im Ortsteil Oldsum befindet sich zudem eine Gaststätte. Wie für einen ländlichen Ort wie Oldsum typisch, befinden sich am Rand des Siedlungsbereiches einige landwirtschaftliche Betriebe.

3.4. Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist im Norden, Süden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. Im Osten schließt das Plangebiet an das Neubaugebiet im Bereich Eemelkeswai an.

3.5. Örtliche Verkehrserschließung

Die örtliche Erschließung erfolgt über vorhandene Gemeindestraßen. Die überörtliche Erschließung erfolgt über die Kreisstraße 126 und im weiteren Verlauf über die Landesstraße 214.

4. Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Gebiet „Ortsteil Oldsum“ wurde am 21.04.2021 beschlossen.

Die öffentliche Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 20.10.2022 bis zum 22.11.2022 statt. Die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 05.10.2022 bis zum 08.11.2022 statt.

4.1. Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Die Voraussetzungen gem. § 13 a Abs. 2 BauGB werden erfüllt (siehe folgende Absätze).

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) wird nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

4.2. Beschreibung der Maßnahme der Innenentwicklung

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahre aufgestellt werden. Der Ortsteil Oldsum erfüllt für die dort lebenden und arbeitenden Menschen die unterschiedlichsten Funktionen, z. B. Wohn- und Lebensraum, Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (z. B. Frischemarkt Rickmers), als Erholungsort und vor allem als Ort des Zusammenlebens. Wie zuvor bereits beschrieben, wurde in den letzten Jahren Dauerwohnraum zu Ferienwohnungen und Zweitwohnungen umgewandelt. Insbesondere durch die Zweitwohnungen kommt es zu einem Funktionsverlust des Ortsteils, wenn die Wohnungen nur noch an wenigen Tagen im Jahr genutzt werden. Das Planungsziel der Gemeinde, Dauerwohnraum im bestehenden Ortsteil zu sichern, dient damit auch dazu, die Lebensqualität und Lebendigkeit im Ortsteil zu sichern.

Durch die Sicherung des Dauerwohnraumes im Innenbereich ist auch anzunehmen, dass der ggf. darüber hinaus verbleibende Wohnraumbedarf, der nicht im Innenbereich untergebracht werden kann, zu einer geringeren Inanspruchnahme neuer Fläche im Außenbereich führen kann, z. B, in Folge der Erschließung neuer Flächen für ein Neubaugebiet.

4.3. Überschlägige Prüfung der zulässigen Grundfläche

Das sonstige Sondergebiet „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ hat eine Fläche von 131.525 m². Im Bebauungsplan Nr. 3 wurde keine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Der durchschnittliche

Bebauungsgrad liegt bei ca. 25% der Flächen. Insgesamt ergibt sich damit eine bebaute Grundfläche von ca. 32.000 m². Die zulässige Grundfläche darf in der Regel durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 50 Prozent überschritten werden. Hieraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 48.000 m². Mit der Planung wird damit eine Grundfläche von mehr als 20.000m² und weniger als 70.000m² festgesetzt. In diesem Fall ist gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien überschlägig zu prüfen, ob die Bebauungsplanänderung erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls)

Aufgrund der in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Größe der zulässigen Grundfläche von etwa 48.000 m² ist gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Einzelfallprüfung erforderlich.

4.4. Belange des Umweltschutzes

Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich von Natura 2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht daher nicht. Ebenso wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen begründet.

Es wird nach § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ebenso wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

Unabhängig von den Regelungen des § 13 a BauGB gilt § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB uneingeschränkt weiter, d. h. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Angaben zu den Belangen des Umweltschutzes erfolgt in den Kapiteln 4.6, 5.2 und 5.3.

4.5. Einschätzung der Umweltauswirkungen

In der Vorprüfung des Einzelfalls werden die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung gem. Anlage 2 BauGB zusammengestellt und bewertet, ob die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die nachstehenden Kriterien gem. der Anlage 2 des BauGB werden zur Prüfung herangezogen:

1. **Merkmale des Bebauungsplans** insbesondere in Bezug auf			Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
1.1	Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 25 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Vorprüfungsrelevante Punkte des Bebauungsplans sind: • Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.		X
		• Eine Erhöhung der Bebauungsdichte ist nicht geplant. Es wird eine maximale Grundfläche festgesetzt, die sich an der Bestandsbebauung orientiert. Die Mehrzahl der Bestandsbebauung liegt innerhalb einer maximalen Grundfläche von 160-200 m². Für Grundstücke mit einer höheren bebauten Grundfläche wird 160-200 m² als Maximum festgesetzt und die höhere Grundfläche im Bestand durch den Bestandsschutz gesichert. Somit wird die Bebauungsdichte kurzfristig gleichbleiben und z.B. beim Abriss+Neubau von älteren Bauten in der Tendenz sogar sinken. Zusätzlich ist eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, die eine kleinteilige Parzellierung der Grundstücke verhindert.		X
1.2	Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	• Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen, der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Weiter übergeordnete Planungen oder Programme werden nicht berührt.		X
		• Die Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 3 werden nach ihrer Rechtskraft die Festsetzungen des B-Plans Nr. 3 im betroffenen Teilbereich ersetzen.		X
1.3.	Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich	• Das Plangebiet ist Teil des Innenbereichs der Ortschaft Oldsum und ist weitestgehend in offener Bauweise		X

	gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	bebaut. Die Bedeutung des Bebauungsplans im Hinblick auf umweltbezogene Erwägungen wird aufgrund des überformten Raumes und der vorliegenden Lage im Innenbereich als moderat eingestuft. Die Schutzgüter von Natur und Landschaft (Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Biotoptypen/Flora/Fauna, Kulturgüter) sind teilweise durch Bebauung überformt und zum Ortsrand hin von stärkerer Bedeutung als zum Zentrum des Plangebietes hin.		
		• Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Nutzungen vorbereitet, die eine wesentliche Erhöhung von Lärm annehmen lassen. Zusätzliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.		X
1.4	Die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	• Gesundheitliche Probleme ergeben sich i. d. R. durch Lärm- und Geruchsbelästigungen. Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Erhöhung von Lärm oder Geruchsbelastungen erwartet.		X
1.5	Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Schutzgebiete (wie z.B. Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiete etc.) nach BNatSchG liegen nicht im Wirkungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 3. Es ergibt sich daher keine Bedeutung für nationale und europäische Umweltvorschriften.		X

2. **Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete** insbesondere in Bezug auf			Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Durch die geplanten Festsetzungen kommt es zu keiner wesentlichen Änderung der Art der Nutzung oder des städtebaulichen Maßes in dem Bestandsgebiet.		X

2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Die Planung betrifft ein bereits bebautes Gebiet. Die Neuausweisungen von Baugebieten auf noch nicht bebauten Flächen ist nicht Gegenstand der Planung. Eine Ausweitung oder zusätzliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.		X
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in dem Gebiet orientiert sich an den in dem Gebiet bereits bestehenden Nutzungen. Ein erhöhtes Risiko für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit, wird daher nicht erwartet.		X
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die Planung betrifft ein Bestandsgebiet, es wird nur geringfügig um bereits bebaute Grundstücke erweitert. Auch die Art der Nutzung orientiert sich an der bestehenden Nutzung. Es wird daher nicht erwartet, dass sich der Umfang und die räumliche Ausdehnung der vorhandenen Auswirkungen ausweiten.		X
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Die Bebauungsplanänderung umfasst hauptsächlich die Festsetzung und Konkretisierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche orientiert sich an der Bestandsbebauung. Es werden keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen erwartet.		X
2.6	**Merkmale der Auswirkungen auf folgende Gebiete:**			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete (nach §7 (1) Nr. 8 BNatSchG)	Nicht betroffen. Nächst gelegenes Natura 2000-Gebiet sind das Wattenmeer und die direkte Küstenlandschaft der Insel Föhr. Diese liegt ca. 1,5 km entfernt in nördlicher Richtung des Plangebietes, weswegen hier keine Konflikte zu erwarten sind.		X
2.6.2	Naturschutzgebiete (gem. § 23 BNatSchG)	Nicht betroffen. (Siehe 2.6.1)		X
2.6.3	Nationalparke (gem. § 24 BNatSchG)	Nicht betroffen.		X
2.6.4	Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete (gem. §§ 25, 26 BNatSchG	Nicht betroffen. Das gesamte Wattenmeer gilt als Biosphärenreservat. Die Küste und das Wattenmeer sind ca. 1,5 km von dem Plangebiet entfernt. Somit sind keine Konflikte zu erwarten.		X
2.6.5	Geschützte Biotope (gem. § 30 BNatSchG)	Nicht betroffen. Die nächstgelegenen Biotope sind zum einen die		X

		Küstenlandschaft der Insel Föhr in ca. 1,5 km Entfernung in nördlicher Richtung und die Toftumer Heidelandschaft, welche ca. 800 m in südlicher Richtung vom Plangebiet zu finden ist.		
2.6.6	Wasserschutzgebiete (gem. § 51 WHG), Heilquellenschutzgebiete (gem. § 53 (4) WHG), Überschwemmungsgebiete (gem. §76 WHG)	Nicht betroffen. Das nächste gelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich über 2 km südlich vom Plangebiet. Somit sind keine Konflikte zu erwarten.		X
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen.		X
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Die Gemeinde Oldsum ist als Gemeinde im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Funktion eingestuft. Der nächstgelegene zentrale Ort ist die Stadt Wyk auf Föhr. Eine Betroffenheit ist nicht erkennbar.		X
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Nicht betroffen.		X

4.6. Zusammenfassende Beurteilung

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale der Bebauungsplanänderung geprüft und hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen geprüft. Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) ergibt die Einschätzung, dass die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

5. Planungsvorgaben

5.1. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

5.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung

Die Insel Föhr ist im Landesentwicklungsplan insgesamt als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Hinsichtlich der vorliegenden Planung sind daher keine negativen Auswirkungen auf den Schwerpunkt zu erwarten, zumal im sonstigen Sondergebiet Ferienwohnungen und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind.

5.1.2 Regionalplan

Der Regionalplan 2002 für den Planungsraum V weist die Insel Föhr als „Ordnungsraum für Tourismus und Erholung“ aus. Gemäß dem Regionalplan ist auf der Insel Föhr bereits eine hohe Konzentration der touristischen Nutzung erreicht. Mit den intensiven Nutzungsansprüchen durch Urlaubsgäste und Erholungssuchende ist eine überproportionale Belastung der Landschaft verbunden. Aus diesen überörtlichen Gründen wird auf der Insel Föhr die künftige Siedlungsentwicklung dadurch eingeschränkt, dass sich die weiter bauliche Entwicklung nur noch innerhalb der in der Karte des Regionalplans dargestellten Baugebietsgrenzen vollziehen darf. Das Plangebiet liegt innerhalb der im Regionalplan dargestellten Baugebietsgrenzen.

Gemäß Ziffer 6.4.2, Nr. 7 des Regionalplans ist in der Regel die Eingeschossigkeit einzuhalten.

5.1.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan in der Weise zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzung die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, dass die in deinem Bebauungsplan getroffene Festsetzung von den vorgegebenen Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Derartige Abweichungen sind jedoch nur zulässig, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkretere Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen. In der Regel gehört zu der vom Bebauungsplan einzuhaltenden Grundkonzeption des Flächennutzungsplans die Zuordnung der einzelnen Bauflächen zueinander und zu den von Bebauung frei zu haltenden Flächen. (OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 19.02.2011 - 10A D 3/01.NE).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oldsum von 2004 wird die Fläche des Plangebietes als Mischgebiet dargestellt. Durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes ergebende Art der Bodennutzung konkretisiert.

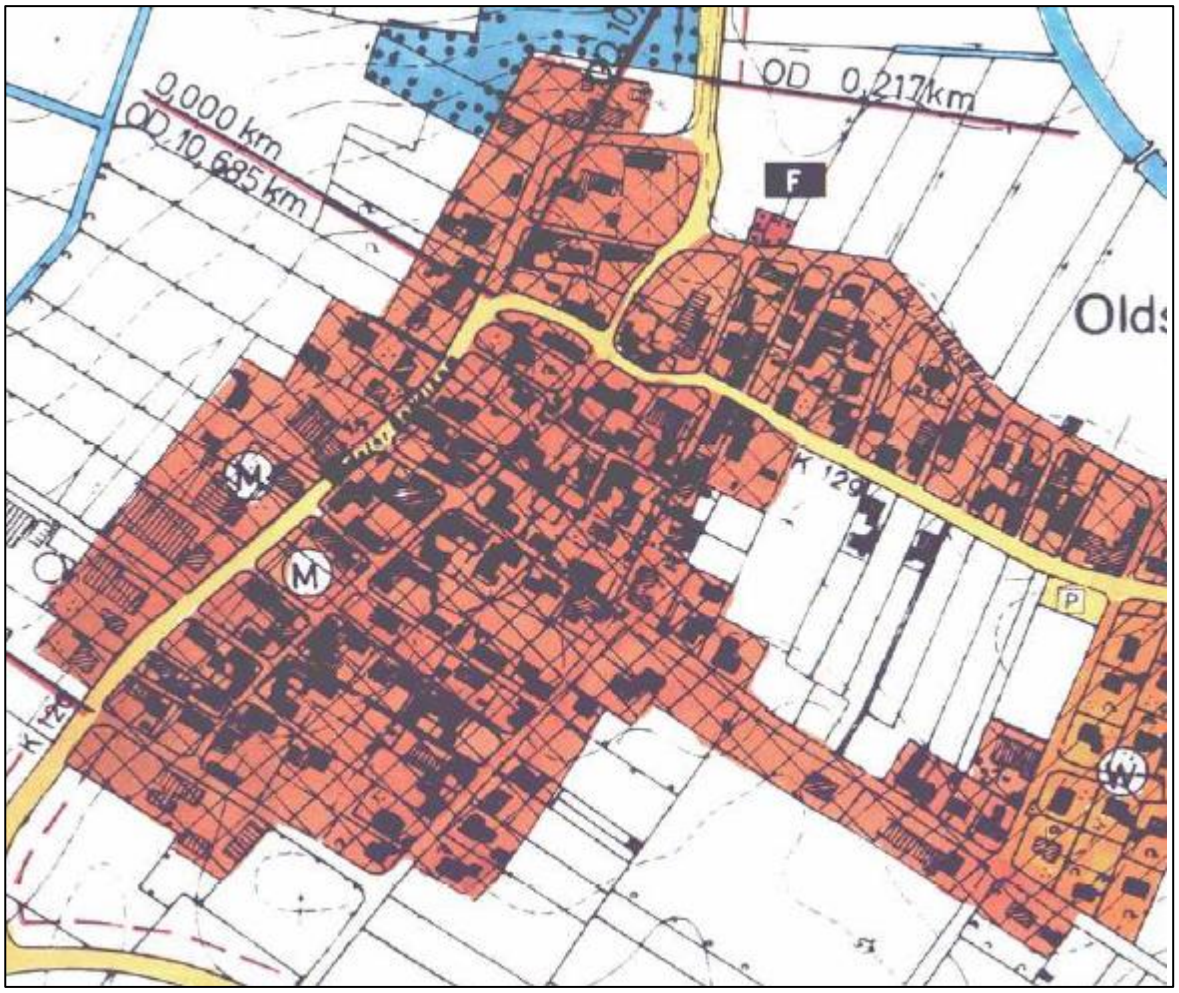

Abbildung: *Planausschnitt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Oldsum (2004)*

5.2. Landschaftsplanung

5.2.1 Landschaftsrahmenplan 2020

Die gesamte Insel Föhr zählt zu den bedeutenden Lebensräumen für Wiesenvögel in Schleswig-Holstein. Im Landschaftsrahmenplan wird dir Insel Föhr daher komplett als „Wiesenvogelbrutgebiet", „Gebiet mit herausragender Bedeutung als Nahrungs- und Rastgebiet außerhalb von EU-Vogelschutzgebieten" und „Bedeutsames Nahrungsgebiet und Flugkorridor für Gänze und Singschwan sowie des Zwergschwans außerhalb von EU-Vogelschutzgebieten" ausgewiesen. Da es sich beim Geltungsbereich um ein bestehendes Siedlungsgebiet und es damit verbundenen vorgeprägt ist, werden keine Beeinträchtigungen auf den Lebensraum erwartet.

5.2.2 Landschaftsplan

Der Gemeinde Oldsum wird im Landschaftsplan folgende Funktionen zugeordnet: Hauptfunktion Agrar, Nebenfunktionen Fremdenverkehr und Wohnen (Kap.2.1). In der Maßnahmen- und Entwicklungskarte ist das gesamte Plangebiet/der gesamte Geltungsbereich als Wohnbaufläche/Gemischte Baufläche/Bestand ausgewiesen. Weiter nordöstlich des Plangebietes liegt ein Biotopverbund, der aus dem Rest eines Prieles besteht. In der Maßnahmen- und Entwicklungskarte sind Knickneupflanzungen entlang der südlichen Zufahrten zur Ortschaft Oldsum ausgewiesen.

5.3. Sonstige Planvorgaben

5.3.1 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§1 Abs. 6 Nr.1 BauGB). In diesem Zusammenhang sind insbesondere mögliche Geruchs- und Geräuschbelastungen zu prüfen. Diese entstehen im Wesentlichen durch Verkehr sowie Verkehrsabgase sowie durch Emissionen von Betrieben.

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung umfasst ein bereits bebautes Gebiet. In der Umgebung als auch im Plangebiet sind bereits einige landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Es werden keine neuen Baugrundstücke geschaffen. Neue bzw. zusätzliche erhebliche Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Geruchs- und Geräuschbelastungen werden nicht erwartet.

Nichtsdestotrotz befindet sich am westlichen Rand des Geltungsbereiches 1 landwirtschaftlicher Betrieb. Der Geltungsbereich wurde daher im Rahmen einer Geruchsgutachterlichen Stellungnahme untersucht. 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 westlichen 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. Für des Grundstück des Landwirtschaftlichen Betriebes jedoch und die 2 nördlich an diese angrenzenden Grundstücke kann eine Geruchsbelastung von bis zu 50% auftreten, weswegen hier eine weitere Ausbreitung zu schützender Nutzungen unterbleiben soll, solange die Geruchsbelastung über 20% liegt. Ausgenommen hiervon ist der Betrieb selbst und ihm zugehörige Wohnungen, da sie keine Schutzansprüche vor den eigenen Imissionen besitzen (Punkt 5 Geruchsimmissions-Richtlinie).

Somit kann festgehalten werden, dass nur auf den 3 genannten Grundstücken eine Geruchsbelastung im Geltungsbereich festzustellen ist, diese jedoch schon lange Zeit in dem dörflichen Kontext besteht und somit an sich Teil der gewachsenen dörflichen Atmosphäre ist. Eine Verschlechterung der Bestandslage findet nicht statt.

5.3.2 Altlasten und Bodenfunde

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

5.3.3 Kulturdenkmale

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Interessengebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs 2 Nr. 6 DSchG SH 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. Bei Planungen von Erdarbeiten ist das

Archäologische Landesamt frühzeitig zu beteiligen. Gemäß §12 Abs. 1 Nr. 1 und 3 des Denkmalschutzgesetzes gilt dies auch für den Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmälern.

Es wird deshalb ausdrücklich auch auf § 15 DSchG hingewiesen: 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 Kulturdenk-mal 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.

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.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5.3.4 Naturschutz

<u>Schutzgebiete</u>

Das Plangebiet liegt weder in einem EU-Vogelschutzgebiet noch in einem FFH-Gebiet. Das EU-Vogelschutzgebiet „Ramsar-Gebiet S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ und das FFH-Gebiet „NTP S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ liegen etwa 1450 m nördlich des Plangebietes. Der Geltungsbereich verändert sich kaum. Der Abstand zwischen dem Siedlungsgebiet und den Schutzgebieten verringert sich dadurch nicht. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete wird daher nicht erwartet.

6. Inhalte der Bebauungsplanänderung

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Sondergebiete

(1) Im Bebauungsplan werden Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Begründung zu 1: Die Insel Föhr hat sich aufgrund ihrer naturräumlichen Lage zu einer attraktiven Fremdenverkehrsregion etabliert. Damit einhergehend hat sich der Tourismus für die Insulaner zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor entwickelt. Durch die hohe Nachfrage nach touristischem Wohnen wurde in der Vergangenheit zunehmend Dauerwohnraum insbesondere zu Ferienwohnungen umgewandelt oder als Zweitwohnung genutzt. Die Gemeinde verfolgt mit der Änderung des Bebauungsplans die Zielstellung das Dauerwohnen zu sichern, das Zweitwohnen zu begrenzen und das Ferienwohnen nur noch in Verbindung mit Dauerwohnen zulässig zu machen. Zweitwohnungen und Ferienwohnungen stehen außerhalb der Saison vermehrt leer, was weder der Atmosphäre der Ortschaft noch der Auslastung der Infrastruktur zuträglich ist. Da der Tourismus ein prägender Teil des

Lebens in den Gemeinden auf der Insel Föhr darstellt, sollen Ferienwohnungen in einem verträglichen Ausmaß weiterhin Teil der dörflichen Struktur bleiben. Diese Zielstellung lässt sich nur durch die Gebietskategorie des Sondergebietes erreichen, da nur hier ein Miteinander von Dauerwohnen und Ferienwohnen unter einem Dach ausreichend geregelt werden kann.

Auf Basis der rechnerischen Bestandsaufnahme im Rahmen des Wohnraumentwicklungskonzeptes für die Inseln Föhr und-Amrum, welches sich aktuell in Bearbeitung befindet, beträgt der Anteil des touristischen Wohnens zusammen mit den Nebenwohnungen in der Gemeinde Oldsum aktuell ca. 26% (ca. 101 Ferienwohnungen + Zweitwohnungen). Der Gesamtbestand an Wohneinheiten in der Gemeinde lag am 31.12.2020 bei 383 wovon ca. 282 Dauerwohnungen sind.

Auf Basis der Bestandsaufnahme des Amtes Föhr-Amrum am Bestand aus dem Jahr 2023 liegt der Anteil des genehmigten touristischen Wohnens im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 bei ca. 21 % (41 Ferienwohnungen) und der Anteil der Zweitwohnungen bei ca. 18% (ca. 34 Zweitwohnungen). Der Anteil der Dauerwohnungen im Geltungsbereich liegt bei ca. 61% (117 Dauerwohnungen). Somit ist aktuell die Dauerwohnnutzung die prägende Nutzung im Geltungsbereich. Allerdings lässt der Trend in den Inseldörfern zu denen auch Oldsum zählt eine zunehmende Umwandlung der Dauerwohnungen in Zweit- und Ferienwohnungen erkennen. Dieser Trend soll zum Wohl der Atmosphäre in der Gemeinde im Falle der Zweitwohnungen aufgrund der oben beschriebenen Gründe gestoppt werden. Im Falle der Ferienwohnungen soll der Trend begrenzt und gesteuert werden, was mit den folgenden Festsetzungen ausgeführt und in den Begründungen weiter erläutert wird.

(2) Im Bebauungsplan werden nach § 11 i.V.m. § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO Dauerwohnungen und Ferienwohnungen als allgemein zulässig festgesetzt.

Begründung zu 2: In der Ortschaft Oldsum stellt das Dauerwohnen die dominante Nutzung dar. Das Ferienwohnen steht in der Reihe der prägenden Nutzungen gleich hinter dem Dauerwohnen an zweiter Stelle, da ein maßgeblicher Teil der Infrastruktur in der Gemeinde Oldsum sowohl technischer Natur, als auch z.B. Betriebe der Speisewirtschaft und kleinflächiger Einzelhandel auf den Tourismus als Wirtschaftszweig ausgerichtet ist. Durch die Entscheidung beim Wohnen zwischen Dauerwohnen und Zweitwohnen zu unterscheiden und hier von beiden nur das Dauerwohnen zulässig zu machen resultiert darin, dass das Zweitwohnen unzulässig wird (abgesehen von Gebäuden unter Bestandsschutz).

(3) Im Bebauungsplan wird nach § 11 i.V.m. § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sowie Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung allgemein zulässig sind.

Begründung zu 3: Bei der Ortschaft Oldsum handelt es sich um ein natürlich gewachsenes Dorf. Zu diesem dörflichen Kontext gehören auch land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit den dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden sowie Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, welche sich im Laufe der Zeit an den Ortsrändern angesiedelt haben oder im Zuge der Ausdehnung der Ortschaft in oder an den Ort herangewachsen sind. Diese gehören, wenn auch nicht

in großer Zahl zum örtlichen Bestand, weswegen dieser dörfliche Kontext auch weiterhin in der Planung abgebildet werden soll.

(4) Im Bebauungsplan wird nach § 11 i.V.m. § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sein sollen. Außerdem werden kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einzelnen Zimmern für die Fremdenbeherbergung, Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Räume für freie Berufe als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Begründung zu 4: Wohngebiete beinhalten häufig eine gewisse Grundversorgung mit z.B. Anlagen für sportliche Betätigung, eine ärztliche Grundversorgung in kurzer Erreichbarkeit oder Waren des täglichen Bedarfs. Die starke Prägung der Gemeinde durch den Tourismus führt dazu, dass der Tourismus auch eine höhere bzw. erweiterte Versorgung benötigt. Dazu können z.B. Gewerbebetriebe für die Fahrradvermietung, ein höheres Angebot von Schank- und Speisewirtschaften und Einzelhandelsbetrieben zählen, welche über die Waren des täglichen Bedarfs hinausgehen können (Souvenir- und Andenkenläden etc.). Dieser Bedarf und die bereits vorhandene Struktur wird mit diesen Festsetzungen berücksichtigt.

(5) Im Bebauungsplan wird nach § 11 i.V.m. § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO folgendes festgesetzt: *Im Sondergebiet „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ ist für jede Gebäudeeinheit (Gebäude im Sinne der Landesbauordnung) mit einer Ferienwohnung oder mehreren Ferienwohnungen nach Ziffer 1.1 Abs. 2 Nr. 2 mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen. Mindestens 80,0 m² der Geschossfläche von Gebäudeeinheiten nach Satz 1 ist als Dauerwohnung zu nutzen. Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.*

Begründung zu 5: Gemäß dem formulierten Ziel, welches mit diesem Bebauungsplan verfolgt wird, soll das Nebeneinander von Dauerwohnen und Ferienwohnen unter einem Dach gesteuert werden. Dies beinhaltet auch, dass keine Möglichkeit zur Ausbildung von reinen Ferienhäusern bestehen soll. Dies wird über diese Festsetzung sichergestellt. Die Mindestgröße von 80,0 m² entspringt einer Gebietsüberprüfung bzgl. der Bebauungsdichte im Geltungsbereich und orientiert sich an den kleinsten vorhandenen Wohngebäuden im Geltungsbereich um die Mindestgröße für die Dauerwohnnutzung zu ermitteln.

(6) Im Bebauungsplan wird nach § 11 i.V.m. §1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO folgendes festgesetzt *Im Sondergebiet „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ mit der Bezeichnung „SO 5“ sind Dauerwohnungen nach Ziffer 1 Abs. 2 Nr. 1 und Ferienwohnungen nach Ziffer 1 Abs. 2 Nr. 2 erst zulässig, wenn in der Folge der Einstellung oder Änderung eines landwirtschaftlichen Betriebes im SO 5 die Geruchsimmission auf dem Baugrundstück einen Immissionswert von 0,2 bzw. 20 % der Jahresgeruchsstunden nach der Geruchsimmissions-Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz (Fassung vom 10. September 2008) unterschreiten.*

Begründung zu 6: Bei Festsetzung einer aufschiebend bedingten Zulässigkeit von Nutzungen ist die Zulässigkeit eines Vorhabens grundsätzlich erst dann gegeben, wenn die im Bebauungsplan genannten Umstände eingetreten sind. Aufgrund der Geruchsimmissionen durch die auf der Fläche des SO 5 bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung ein

verträgliches Maß überschreiten, wird die Zulässigkeit der schutzbedürftigen Nutzungen Dauerwohnen und Ferienwohnen auf der Fläche des SO 5 an die Beendigung/Änderung eines bzw. beider Betriebe geknüpft, so dass ein verträgliches Maß der Geruchsimmissionen auf den Flächen nicht länger überschritten wird.

Der Geltungsbereich wurde im Rahmen einer Geruchsgutachterlichen Stellungnahme untersucht. Aus dieser geht hervor das auf dem Grundstück des landwirtschaftlichen Betriebes an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches und auf den 2 nördlich davon gelegenen Grundstücken Geruchsimmissionswerte von bis zu 50% auftreten. In der Geruchsgutachterlichen Stellungnahme wird die Einschätzung des Gebietes an den in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) empfohlenen Grenzwerten für ein Dörfliches Wohngebiet festgemacht. Diese weisen Geruchsimmissionen unter 15% als verträglich aus. Zugleich wird aber auf Nr. 5 der GIRL für Einzelfälle hingewiesen, welche u.a. besagt, dass Betriebe keinen Schutzanspruch vor den eigenen Immissionen haben. Der leicht erhöhte Grenzwert von 20% wird hier für die Dauerwohnnutzung und Ferienwohnnutzung im Geltungsbereich angesetzt, da es sich hier um eine schon seit vielen Jahren bestehende und gewachsene Bestandslage handelt und es über diesen langen Zeitraum zu keiner auffallenden Belästigung der Bewohner gekommen ist. Außerdem befinden sich die 3 betroffenen Grundstücke mit ihrer Lage am Rand der Ortschaft im Übergangsbereich zwischen Innen- und Außenbereich in dem gemäß der gutachterlichen Stellungnahme auch Überschreitungen bis zu 25% vertretbar wären. Auf diese Weise soll ein weiteres bzw. zusätzliches Heranrücken der Wohnbebauung an die im Gebiet befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe unterbunden werden. Gleichzeitig sollen so auch die Bewohner vor intensiven Gerüchen geschützt werden.

6.1.2 Flächen für Gemeinbedarf

Im Bebauungsplan wird nach § 5 Abs. 2 Nr. 2a i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 5 und 6 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.

Begründung: Auf der ausgewiesenen Fläche bestehen bereits die Räumlichkeiten der freiwilligen Feuerwehr Oldsum. Der Bestand wird somit berücksichtigt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Maximale Grundfläche

Im Bebauungsplan wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO eine maximale Grundfläche festgesetzt. Diese beträgt für das Sondergebiet 1 einen Wert von 160 m², für das Sondergebiet 2 einen Wert von 180 m², für das Sondergebiet 3 einen Wert von 200 m² und für das Sondergebiet 4 einen Wert von 820m².

Begründung: Die festgesetzte maximale Grundfläche berücksichtigt die in den jeweiligen Teilen des Sondergebietes vorherrschenden Bebauungsgrad. Ausgehend von der Bestandsbebauung ergeben sich Teilgebiete mit maximalen zulässigen Grundflächen von 160m² bis 180m². Die Gebiete mit einer zulässigen Grundfläche von 200 m² konzentrieren sich am Rand der Ortschaft im Westen und Nordwesten, da sich hier überwiegend alte Hofstellen und besonders große Gebäude befinden. Die vorhandene Bebauung geht vermehrt weit über 200 m² hinaus. Hier stehen die 200 m² in Verbindung mit den Bestandssichernden Festsetzungen für eine steuernde Wirkung hin zur langfristigen Annäherung der Bebauungsgröße an

den Rest der Ortslage, da zwar die Bestandslage gesichert werden soll, eine zukünftige Neubebauung in den dortigen Größenordnungen allerdings nicht mehr der heutigen baulichen Struktur vor Ort entspricht. Eine Ausnahme hiervon stellt die örtliche Gaststätte dar, die gegenüber der vorherrschenden Wohnbebauung einen höheren Grundflächenbedarf hat, wie für eine Gaststätte üblich. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche soll die ortstypische Bebauungsdichte gesichert werden.

6.2.2 Geschossigkeit

Im Bebauungsplan wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO im ganzen Geltungsbereich eine Eingeschossigkeit festgesetzt.

Begründung: In der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur hat sich auf den Inseldörfern eine eingeschossige Bauweise ausgeprägt. Diese Festsetzung entspricht auch der Vorgabe des geltenden Regionalplans 2002, nach dem in den Landgemeinden auf Föhr die Eingeschossigkeit einzuhalten ist.

6.2.3 Mindestgrundstücksgröße

(1) Im Bebauungsplan wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB in den Gebieten Sondergebiet 1-3 eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² und im Sondergebiet 4 von 1000m² festgesetzt.

Begründung zu 1: Der Bebauungsplan Nr. 3 beinhaltet bereits eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² für alle Grundstücke, welche bis auf das Sondergebiet 4 bestehen bleibt. Im Sondergebiet 4 wird eine leicht erhöhte Mindestgrundstücksgröße von 1000 m² festgesetzt, da es sich hierbei um ein besonders großes Grundstück handelt, dessen Teilung mit einer Mindestgrundstücksgröße von 800 m² nicht unterbunden würde. Das Grundstück ist aktuell durch die einzige Gaststätte und historisch in der Ortsgestalt verankerte Gaststätte bebaut. Um dieses Gebäude zusammen mit dem Grundstück als Einheit zu erhalten soll daher die Teilung unterbunden werden.

(2) Im Bebauungsplan wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass Bei Baugrundstücken, die das Mindestmaß zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung unterschreiten, eine Unterschreitung des Mindestmaßes bis zur zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung vorhandenen Größe des Baugrundstückes zulässig ist.

Begründung zu 2: Da es sich hier um die Überplanung einer gewachsenen Bestandslage handelt, finden sich im Geltungsbereich viele kleinteilige Flurstücke. Um die Bestandslage bei der Überplanung zu berücksichtigen wird daher diese Festsetzung benötigt. Diese Festsetzung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 3 übernommen und gilt weiterhin.

6.3. Bauweise

Im Bebauungsplan wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. §22 und §23 BauNVO eine offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgesetzt.

Begründung: Aufgrund der ortstypischen und in den Inseldörfern vorherrschenden Bauweise, wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt

6.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Es wird keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

6.5. Bestandssichernde Festsetzungen

Im Bebauungsplan wird nach § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen an Gebäuden, deren zulässigerweise errichtetes Maß der baulichen Nutzung das in der Bebauungsplanänderung festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreitet, ausnahmsweise zulässig sind, sofern sich das Maß der baulichen Nutzung nicht weiter erhöht.

Begründung: Damit auch Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen an Gebäuden, deren zulässigerweise errichtetes Maß der baulichen Nutzung das in der Bebauungsplanänderung festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreitet, weiterhin zulässig sind, wird eine bestandssichernde Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.

6.6. Ortsgestaltungssatzung

Zur Erhaltung und Sicherung des städtebaulichen Ortsbildes und der ortbildprägenden Bauweise hat die Gemeinde Oldsum eine Ortsgestaltungssatzung erlassen. Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Oldsum in der zuletzt geänderten und bekannt gemachten Fassung.

6.7. Straßenverkehrsflächen

Die im Plangebiet vorhandenen Verkehrsflächen werden im Bestand festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt jeweils gemäß den Ausdehnungen der dazugehörigen Flurstücke.

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Energie und Telekommunikation

Die Energieversorgung mit Elektrizität sowie Telekommunikationsleitungen sind im Plangebiet gesichert. Eine Anschlussmöglichkeit an das Erdgasnetz und das Fernwärmenetz ist gegeben.

7.2. Frischwasser und Abwasser

Wasser- und Abwasserleitungen sind im Plangebiet vorhanden.

Im Bebauungsplan wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 folgendes Festgesetzt: *Das Regenwasser, das auf Dächern und versiegelten Flächen anfällt, ist auf den Grundstücken zu versickern.*

Begründung: Im Bestand wird bereits auf den Grundstücken versickert. Dies wird aus der Bestandssituation aufgenommen.

7.3. Abfall

Die Abfallentsorgung im Plangebiet ist gewährleistet.

7.4. Vorbeugender Brandschutz

Durch die vorhandene Infrastruktur ist der Brandschutz sichergestellt.

8. Flächenbilanz

In der folgenden Tabelle sind die Flächengrößen aufgeführt, die im Geltungsbereich überplant werden:

Flächenbilanz: Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 3	
Sondergebiet „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“	131.525 m²
Verkehrsflächen	24.132 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	172 m²
Gesamt	**155.829 m²**

9. Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Gegenstand der Bebauungsplanänderung sind im Wesentlichen die Festsetzung und Konkretisierung der im Plangebiet zulässigen Art der baulichen Nutzung und die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen und für einen ländlichen Ort typischen Nutzungsmischung. Aufgrund der besonderen Bedeutung der Gemeinde Oldsum für den Fremdenverkehr werden in der Bebauungsplanänderung insbesondere weitergehende Regelungen zur Zulässigkeit von Dauerwohnungen und der Touristenbeherbergung festgesetzt. Wesentliche Auswirkungen werden hierdurch nicht erwartet.

Mit der Bebauungsplanänderung wird erstmals eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. Die Bestimmung der maximal zulässigen Grundfläche orientiert sich an der Bestandsbebauung. Dadurch wird die Versiegelung von Flächen begrenzt. Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 3 um einen einfachen Bebauungsplan handelt, richtet sich die Beurteilung hinsichtlich der zulässigen Grundfläche nach § 34 BauGB. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Da sich die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche an der Bestandsbebauung orientiert wird angenommen, dass diese keine zusätzliche Versiegelung begründet. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Wesentliche Auswirkungen aufgrund der Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche werden daher nicht erwartet.

10. Rechtliche Grundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221)

- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der **Fassung** der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

- **Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein** (LBO) vom 06.12.2021 (GVOBI. S. 1422)

Die Gemeindevertretung hat die Begründung durch Beschluss vom …….. gebilligt.

Oldsum, den ……. …….

Der Bürgermeister