

# Gemeinde Midlum

## Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8  
für das Gebiet Aussiedlungshof 16; Zimmereibetrieb  
Hinrichsen (Flurstück 64 und eine Teilfläche des Flurstücks  
68, der Flur 2 Gemarkung Midlum)

Stand August 2018

Verfasser:  
Planungsbüro Sven Methner  
Roggenstraße 12, 25704 Meldorf  
Tel. 04832/9719779, post@planungsbuero-methner.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Anlass und Ziel der Planung	3
<b>2. Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>4</b>
2.1 Ziele der Raumordnung	4
2.2 Flächennutzungsplan	4
<b>3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>4</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung	6
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche	7
3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
3.5 Örtliche Bauvorschriften	8
3.6 Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen	8
<b>4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>8</b>
4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	8
4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung	8
<b>5. Umweltbericht</b>	<b>11</b>
5.1 Einleitung	11
5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	13
5.3 Zusätzliche Angaben	18
<b>6. Rechtsgrundlagen</b>	<b>19</b>
<b>Anlage 1 : Fotos vom Plangebiet</b>	<b>20</b>
<b>Anlage 2 : Ausgleichsmaßnahme</b>	<b>24</b>

## 1. Einleitung

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) umfasst das Flurstück 64 sowie ein Teilstück des Flurstücks 68 der Flur 2 der Gemarkung Midlum. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des B-Plans ist ca. 1,6 ha groß und liegt ca. 2,5 km nördlich der Ortslage Midlums. Im nördlichen Teil des Plangebiets liegt das Betriebsgelände des Zimmereibetriebs Hinrichsen mit Verwaltung, Personal- und Sozialräumen, einer Betriebswohnung, Ausstellungsräumen und -flächen, Fertigungshallen, Lager, Stellplätzen etc.. Der südliche Teil besteht aus Grünlandflächen. Am nördlichen, südlichen und westlichen Rand des Plangebiets befinden sich Entwässerungsgräben. Westlich grenzt die öffentliche Straße an, auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich eine Hofstelle.

Die Gemeinde Midlum mit 442 Einwohnern (Stand 31.12.2015) liegt zentral auf der Insel Föhr. Die Ortslage liegt im Süden des Gemeindegebiets auf der Geest, die übrige Besiedlung besteht (wie im Plangebiet) aus vereinzelter Streubebauung im Marschteil des Gemeindegebiets, das sich bis an die Nordküste Föhrs zieht.

### 1.2 Anlass und Ziel der Planung

Der ansässige Zimmereibetrieb Hinrichsen besteht bereits langjährig an diesem Standort und stellt mit derzeit 22 Beschäftigten (davon 4 Lehrlinge) einen wichtigen Bestandteil der regionalen Wirtschaftsstruktur dar. Der Betrieb stellt schlüsselfertige Häuser in Holzrahmenbauweise mit den dazugehörigen Gewerken her und bietet Lohn-Abbund an. Die Dimensionen der verarbeiteten Teile sowie die notwendigen Lagerkapazitäten für die zunehmend erforderliche Flexibilität bei der Auftragsbearbeitung erfordern einen Ausbau der Betriebsanlagen. Zusätzlich sollen perspektivische Erweiterungsmöglichkeiten zur zukünftigen Sicherung des Standorts vorgehalten werden, da die langfristige Betriebsnachfolge bereits gesichert ist.

Die Gemeinde will den bestehenden Betrieb und seine weitere Entwicklung zur Stärkung der örtlichen Wirtschaft durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 und die parallel durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplans unterstützen.

Da es sich um einen Standort außerhalb des Siedlungszusammenhangs handelt, soll mit der Bauleitplanung gleichzeitig ein baurechtlicher Rahmen die raumordnerische Verträglichkeit der Nutzung sicherstellen.

Der Bebauungsplan (B-Plan) wird auf Antrag der Grundstückseigentümerin Frau Anja Hinrichsen als Vorhabenträger auf der Grundlage der vorgelegten Planung als vorhabenbezogener B-Plan nach § 12 Baugesetzbuch aufgestellt.

## **2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

### **2.1 Ziele der Raumordnung**

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

Die Ziele der Raumordnung für die Gemeinde Midlum werden im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2010 und im Regionalplan V aus dem Jahr 2002 festgelegt. Im Folgenden werden nur die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt.

Die städtebauliche Entwicklung soll grundsätzlich in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen (Kapitel 2.7 LEP). Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Die Lage des Plangebiets widerspricht diesem Ziel grundsätzlich. Es handelt sich jedoch um einen bestehenden Gewerbestandort, dessen Erhalt die Gemeinde unterstützen will. Im Sinne der Raumordnung sollen durch die Bauleitplanung nur die Eigenentwicklung des bestehenden Betriebs sichergestellt und gleichzeitig andere, neu entstehende Nutzungen ausgeschlossen werden, um eine nicht gewünschte Verfestigung der Siedlungstätigkeit zu verhindern.

Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen. Dabei soll insbesondere auf die Nutzung vorhandener Standorte und eine flächensparende Entwicklung geachtet werden (Kapitel 2.6 (1) LEP). Dem entspricht die Planung, da ein Großteil des Plangebiets bereits durch den bestehenden Betrieb genutzt wird und Festsetzungen zur landschaftlichen Einbindung eingeschlossen werden.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Midlum stellt das Plangebiet bisher als Fläche für die Landwirtschaft dar. Daher wird der FNP im Parallelverfahren geändert. Zukünftig soll im FNP eine Sonderbaufläche „Zimmereibetrieb“ dargestellt werden, um die bestehende Nutzung zu sichern, eine Umnutzung und Verfestigung des Außenbereichsstandorts jedoch auszuschließen.

## **3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die Planung dient der Erhaltung und Entwicklung des bestehenden Gewerbestandorts unter Berücksichtigung der Lage im Außenbereich.

Der langjährig im Plangebiet bestehende Betrieb stellt schlüsselfertige Häuser in Holzrahmenbauweise her und bietet sämtliche mit dem Bau verbundene Zimmerer-, Dachdecker-, Klempner-, Beton-, Tischler-, Trockenbau- und Lüftungsarbeiten an. Außerdem

umfasst das Angebot den Lohn-Abbund für andere Betriebe und Private. Der Betrieb mit derzeit 22 Mitarbeitern (darunter 4 Lehrlingen) besteht aus einem Gebäude mit Büro- und Personalräumen sowie einer Personalwohnung für betriebsnotwendiges Aufsichts- und Bereitschaftspersonal (eine vorhandene Holzfeueranlage muss auch außerhalb der Arbeitszeiten betrieben und beaufsichtigt werden), einem Eingangsbau mit Foyer, Musterausstellung und Sanitäranlagen, einer Werkstatthalle zur Herstellung der Holzrahmenwände mit Tischlerei und Lager einer - bereits einmal erweiterten - Abbundhalle, die auch für Fertigung und Lager genutzt wird, sowie mehreren Nebengebäuden (größtenteils Lager), freien Lagerflächen, Zufahrts- und Rangierflächen sowie Stellplätzen. Die Errichtung einer weiteren Halle zur Lagerung von Ausgangsmaterialien (insbesondere vorgetrockneten Hölzern) und fertigen Produkten ist konkret geplant.

Durch die Komplexität und Größe der erstellten Produkte, die zunehmende Kurzfristigkeit der Aufträge und generell das Wachstums des Betriebs, dessen Weiterführung nach dem derzeitigen Inhaber bereits geregelt ist, erfordern eine ausgeweitete Waren- und Produktlogistik mit entsprechenden (Gebäude-)Flächenkapazitäten. Daher soll auch eine weitere mögliche Betriebserweiterung bereits in der Planung berücksichtigt werden, um kurzfristiger auf entsprechenden Bedarf reagieren zu können.

Durch die Erweiterungen bekommt der Standort ein solches raumordnerisches Gewicht, dass nun zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung die Durchführung einer Bauleitplanung notwendig wird. Da die Gemeinde das Vorhaben zur Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur unterstützt, wird der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet „Zimmerei“ festgesetzt. Es dient der Unterbringung des Zimmereibetriebs und der dazu gehörigen Anlagen und unterscheidet sich in dieser Beschränkung von anderen Baugebietstypen. Insbesondere soll es eben kein allgemeines Gewerbegebiet sein, da nur der bestehende Betrieb gesichert werden soll, ohne dass hier im Außenbereich zukünftig eine andere gewerbliche Nutzung zulässig wird.

Als Hauptnutzung wird der Zimmereibetrieb mit allen zugeordneten Anlagen und Nebennutzungen zugelassen, insbesondere auch der im vorausgehenden Abschnitt beschriebenen Gewerke, die mit der Herstellung der Holzrahmenbau-Häuser verbunden sind. Daneben wird die ebenfalls oben beschriebene Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bzw. Betriebsinhaber/-leiter zugelassen sowie eine Gemeinschaftswohnung für Saisonarbeitskräfte. Letzteres hat den Hintergrund, dass zur Bewältigung der Arbeiten während der Bauperiode im Sommerhalbjahr immer wieder Arbeitskräfte vom Festland zeitweise beschäftigt werden müssen. Deren externe Unterbringung auf Föhr wird angesichts der touristischen Nachfrage nach Unterkünften in der Sommerzeit sowie der generell steigenden Immobilienpreise, die auch die Mieten mitziehen, immer kostspieliger für den Betrieb. Deshalb wird eine Unterbringung auf dem Betriebsgelände angestrebt. Es

sollen ausdrücklich keine frei vermietbaren Wohnungen entstehen, weshalb zusätzlich festgesetzt wird, dass die Wohnnutzung dem Zimmereibetrieb angegliedert und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein muss (analog der Formulierung in § 8 (3) Nr. 1 Baunutzungsverordnung zu Betriebswohnungen).

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf dem bisherigen Betriebsgelände befinden sich Gebäude mit einer Grundfläche von etwa 1.750 qm sowie weitere versiegelte bzw. befestigte Flächen von etwa 3.200 qm. Das entspricht einer heutigen faktischen GRZ (einschließlich Nebenanlagen) von etwas über 0,6.

Für die zukünftige Erweiterungskonzeption auf der südlich angrenzenden Fläche werden zwei Schritte (Bauabschnitte) unterschieden.

Kurzfristig soll im hinteren Grundstücksteil eine Halle mit einer Grundfläche von ca. 50 x 22 m entstehen. Diese soll die jetzt schon bestehenden Engpässe bei der Lagerung der Ausgangsmaterialien (vorgetrocknete Hölzer) und Endprodukte (fertige Hauselemente) sowie bei der logistischen Organisation der einzelnen Arbeitsschritte beseitigen. Durch die gute Auftragslage und die zunehmende Flexibilisierung der Ausführungswünsche muss immer mehr Material vorgehalten werden. Zudem ist den Dimensionen der gefertigten Elemente (die bestehende Abbundanlage hat eine Länge von 40 m) und den damit verbundenen Ausmaßen an Bearbeitungs-, Transport- und Lagerflächen Rechnung zu tragen, zumal die Bearbeitung aufgrund der witterungsempfindlichen Materialien nur im Gebäudeinneren stattfinden kann. Zur Anbindung dieser neuen Halle an das bestehende Betriebsgelände sind weitere befestigte Freiflächen von ca. 440 qm nötig. Die Erschließung des Betriebsgeländes an sich bleibt in diesem Schritt wie bisher.

Im zweiten Schritt soll die Nutzung des Erweiterungsgrundstücks ausgebaut und auch eine zusätzliche Erschließung des Betriebsgeländes geschaffen werden, um An- und Ablieferung mittels der notwendigen sehr großen LKW besser organisieren zu können. Als zusätzliche Gebäude ist zunächst eine weitere Lagerhalle mit ca. 40 x 15 m Grundfläche geplant, so dass die größeren Hallen noch effektiver für die Fertigung genutzt werden können. Darüber hinaus soll ein zusätzliches Verwaltungsgebäude mit ca. 25 x 15 m Grundfläche entstehen, in dem Büros und großzügigere Ausstellungsräume für Materialien und Produkte geplant sind. Gegebenenfalls werden auch Personal- und Sozialräume einschließlich der oben erwähnten Personalwohnung hierhin verlagert. Die genaue Nutzungsaufteilung zwischen diesem Gebäude und dem bestehenden Empfangs-/Personalgebäude kann jetzt noch nicht festgelegt werden, da sie vom konkreten Bedarf zum Zeitpunkt der Errichtung abhängt.

Die Gebäudehöhen aller Erweiterungen werden nicht über die Höhen der Bestandsgebäude hinausgehen.

Ergänzt wird die Erweiterungsplanung durch entsprechende befestigte Erschließungs- und Platzflächen, die in der Summe ca. 2.300 qm zählen werden.

Die beschriebenen Bauflächen stellen den nach derzeitigem Stand maximalen Ausbaubedarf dar, um die erwartete zukünftige Betriebsentwicklung zu berücksichtigen. Für die

Darstellung der Bauvorhaben wird darüber hinaus auf den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Vorhabenbeschreibung verwiesen, die Bestandteil der Bebauungsplan-Unterlagen werden.

Daran orientiert wird im B-Plan eine GRZ von 0,5 festgesetzt, die durch Nebenanlagen um bis zu 50 % (also bis 0,75) überschritten werden kann. Für eine gewerbliche Nutzung außerhalb des Siedlungszusammenhangs erscheint das - gerade im Hinblick auf die flächenintensiven Betriebsabläufe - angemessen.

Zur Minderung der Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild in der Umgebung des Außenbereichsstandorts wird eine maximale Firsthöhe von 11 m festgesetzt, gemessen von der angrenzenden Straße aus. Das entspricht etwa den bestehenden Hallengebäuden und kann durch die zu erhaltende bzw. neu zu pflanzende Randeingrünung des Plangebiets weitgehend visuell überdeckt werden.

Außerdem wird festgesetzt, dass maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Die bestehenden Gebäude sind teilweise zweigeschossig, so dass dies für die Erweiterungen ebenfalls gelten sollte.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nimmt im vorderen, westlichen Grundstücksbereich in etwa den Abstand der Bestandsgebäude zur Straße auf. Im übrigen wird lediglich ein durchgehender Abstand von 5 m zum Pflanzstreifen eingehalten, der das Plangebiet umgibt, um dessen Entwicklung und Pflege zu ermöglichen. Eine weitere Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche wird nicht als notwendig angesehen, um Flexibilität für die weitere Betriebsentwicklung zu schaffen. Die Platzierung der konkret geplanten Gebäude auf dem Grundstück wird ohnehin vertraglich im Einvernehmen mit der Gemeinde geregelt und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

### 3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Eingrünung des Betriebsgrundstücks durch Abschirmungspflanzung zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist ein wichtiger Bestandteil der Planung. Dafür wird entlang der Plangebietsgrenzen (mit Ausnahme der Straßenseite, die durch die gegenüberliegende Bebauung ohnehin schon abgeschirmt ist) ein 5 m breiter Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung festgesetzt. Im Bereich des bisherigen Betriebsgeländes befindet sich innerhalb dieser Fläche bereits ein ausgewachsener Baumbestand, der das Grundstück abschirmt. An den Außenseiten des südlichen Erweiterungsgrundstücks ist eine entsprechende Anpflanzung noch herzustellen. Dem entsprechend umfasst die Festsetzung die Anpflanzung einheimischer Laubgehölze (Bäume im Abstand von höchstens 10 Metern und Sträucher im Abstand von 1 m auf Lücke) gemäß Artenvorgabe und Mindestqualität bzw. die Erhaltung schon vorhandener Gehölze. Um die Eingrünung dauerhaft zu sichern, wird festgesetzt, dass Ausfälle zu ersetzen sind.

### 3.5 Örtliche Bauvorschriften

Da der Gewerbebetrieb ein Interesse an sichtbarer Werbung hat, die entsprechenden Anlagen aber nicht den Gestaltungseindruck am Außenbereichsstandort unregelt bestimmen sollten, wird die Zulässigkeit von großflächigen Werbeanlagen auf eine 7 mal 3 Meter große Fläche an einer Gebäudefassade beschränkt, die beleuchtet sein darf (nicht mit Wechselbeleuchtung). Kleine Firmen- und Hinweisschilder (unter 1 qm Größe), die kein wesentliches Störungspotential für das Landschaftsbild haben, werden darüber hinaus auch zugelassen.

### 3.6 Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt (wie die gesamten Marschflächen der Insel Föhr) im Risikobereich für ein Küstenhochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit (200jährige statistische Eintrittswahrscheinlichkeit). Dies ist beim Betrieb, insbesondere bei betrieblicher Wohnnutzung, zu beachten.

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz SH hat, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, 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 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.

Um eine ausreichende Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden sicherzustellen, wird auf der unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche ein ca. 300 qm großer Teich mit Entnahmevorrichtung für die Feuerwehr als Ergänzung zur vorhandenen Wasserversorgung angelegt.

## 4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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. Die ausgleichsbedürftigen Eingriffe, die durch den B-Plan vorbereitet werden, werden im Folgenden auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Hols-

tein (V 531 - 5310.23, IV 268) vom 9. Dezember 2013 ermittelt und bewertet. Ein Teil des Plangebiets wird bereits als gewerbliches Betriebsgrundstück genutzt und ist entsprechend überformt. Hier werden keine Eingriffe durch die Planung verursacht. Die Freiflächen, um die das Plangebiet nun erweitert wird, bestehen aus landwirtschaftlich genutztem Grünland (Mähwiese). Die ursprünglich wohl vorhandenen Gruppen lassen sich nur noch stellenweise ausmachen (s.a. Fotos in der Anlage zur Begründung). Andererseits scheint die Nutzung nicht so intensiv zu sein, wie bei anderen landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung. Intensivgrünland zählt laut Anhang zum o.g. Erlass zu den „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“. Durch die Ausprägung sind die Freiflächen des Plangebiets gegenüber Intensivgrünland jedoch mit erhöhter Bedeutung einzuordnen. Biotop, die gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH gesetzlich geschützt sind, werden durch die Planung nicht betroffen.

#### 4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Für die Umsetzung der Planungsziele kommen keine gleichwertigen Alternativflächen in Frage, da die Planung die Entwicklung des seit langem bestehenden Gewerbestandorts umfasst.

Durch die Nutzung bereits bebauter bzw. versiegelter Flächen können gegenüber einer Neuplanung Flächen gespart werden (z.B. für interne Erschließung). Durch die festgesetzte GRZ von 0,5 wird die Versiegelung begrenzt. Die Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhe und zur Eingrünung des Plangebiets vermindern die Eingriffe in das Landschaftsbild.

#### 4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung

Die Plangebietsflächen, die zusätzlich zum bisherigen Betriebsgrundstück als Baugebiet festgesetzt werden, könnten überformt und die derzeitigen Biotopstrukturen beseitigt werden. Damit würden Vegetation und Lebensräume beseitigt.

Durch zusätzliche Versiegelung und Befestigung im Zuge von Baumaßnahmen im Baugebiet würde die oberste Bodenschicht beseitigt, der Boden versiegelt und damit auch der Wasserhaushalt beeinträchtigt werden.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten. In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn für betroffene Arten in räumlicher Nähe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, durch die die jeweilige Populationsgröße erhalten werden kann.

Es liegen keine Nachweise geschützter Arten vor. Das Grünland, das nun als Sondergebiet überplant werden soll, ist jedoch grundsätzlich geeigneter Lebensraum für Wiesenvogelarten. Aufgrund der Scheuchwirkungen der schon vorhandenen gewerblichen Nutzung ist

der bisher unbebaute Teil des Plangebiets nur eingeschränkt als Brutrevier geeignet, zumal der Bereich von weitgehend ungestörten Grünlandflächen umgeben ist. Durch die Umsetzung der Planung würde der Lebensraum jedenfalls weitgehend beseitigt. Insofern müssen Kompensationsmaßnahmen zur Lebensraumverbesserung der betroffenen Populationen durchgeführt werden.

Die um das Plangebiet umlaufenden Gräben sind sicherlich von Amphibien besiedelt, die geschützt sein können, z.B. vom Moorfrosch. In diese Lebensräume wird jedoch nicht eingegriffen.

Für Eingriffe, die bereits vor der Planänderung zulässig oder vorhanden waren, also die bisherigen Gebäude- und befestigten Freiflächen, ist gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Insgesamt ergeben sich folgende Eingriffsflächen:

Art des Eingriffs	Flächengröße	Betroffene Schutzgüter	Flächenbewertung	Eingriffsin-tensität	Eingriffsfläche
Lebensraum-ver-lust durch Baugebiete	6.125 qm (bis-heriger Grün-land-Anteil des SO)	Arten und Le-bensge-mein-schaften, Landschaftsbild	Eingeschränkte be-sondere Bedeu-tung/Allgemeine Bedeutung	1	6.125 qm

Art des Eingriffs	Flächengröße	Betroffene Schutzgüter	Flächenbewertung	Eingriffsin-tensität	Eingriffsfläche
Bodenversiege-lung (Baugebie-te)	13.750 qm (SO gesamt)	Boden, Wasser	Eingeschränkte be-sondere Bedeu-tung/Allgemeine Bedeutung	GRZ 0,75 (einschließ-lich zulässig-er Über-schreitung für Neben-an-lagen)	10.315 qm
Abzüglich beste-hender Versiege-lung					- 4.950 qm
<b>Summe</b>					<b>5.365 qm</b>

Innerhalb des geplanten Baugebiets liegt eine Ausgleichsfläche für eine frühere Baumaß-nahme. Es handelt sich um eine 215 m<sup>2</sup> große Fläche für Anpflanzungen von einheimi-schen Gehölzen zusätzlich zur bestehenden Hofeingrünung. Die Anpflanzung sollte zu 25% aus Bäumen und zu 75% aus Sträuchern bestehen. Die Ausgleichsfunktion dieser Maß-nahme soll auf den geplanten Gehölzstreifen übertragen werden, der rund um das Plan-gebiet festgesetzt wird (die Fläche der Neuanpflanzung hier beträgt ca. 700 m<sup>2</sup>).

Für den Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild sowie den Lebensraumverlust sind

Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen bzw. zu Feuchtgrünland zu extensivieren, um die ökologischen Funktionen, die durch die Eingriffe verloren gehen, lebensraumgerecht wiederherzustellen. Als Flächenfaktor wird angesichts der oben beschriebenen Bedeutung 1 zu 1 gewählt. Daraus ergibt sich eine **Fläche für Ausgleichsmaßnahmen von ca. 6.125 qm.**

Für die Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt durch Versiegelung auf einer Fläche von 5.365 qm muss der übliche Ausgleichsfaktor von 0,5 gemäß Erlass erhöht werden, da die Ausgleichsflächen lediglich extensiviert werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass mit dem Ausgleich des Lebensraumverlust in o.g. Größenordnung auch die Eingriffe durch Versiegelung ausgeglichen sein werden (die Ausgleichsfläche von 6.125 qm entspricht einem Ausgleichsfaktor von ca. 1,1 für die versiegelte Fläche).

Direkt östlich an das Plangebiet angrenzend ebenfalls auf dem Flurstück 68 der Flur 2 der Gemarkung Midlum stehen dem Vorhabenträger potentielle Ausgleichsflächen (derzeit landwirtschaftliche Nutzung als Mähwiese) zur Verfügung. Auf dieser Fläche können die Eingriffe in unmittelbarer räumlicher Nähe in Form von extensiver Grünlandnutzung (gemäß Bewirtschaftungsvorgaben der Unteren Naturschutzbehörde) ausgeglichen werden. Eine Lagedarstellung sowie die Auflistung der Bewirtschaftungsvorgaben wird der Begründung beigelegt.

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1 Darstellung der Planungsinhalte und -ziele

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 8 der Gemeinde Midlum soll aufgestellt werden, um den bestehenden Zimmereibetrieb, der an seine räumlichen Grenzen stößt, am bestehenden Standort zu sichern und für die zukünftig zu erwartende Entwicklung Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

Es wird ein Sondergebiet festgesetzt, das nur die vorhandene Nutzung zulässt, da am Standort im Außenbereich keine spätere Umnutzung ermöglicht werden soll, wenn der Betrieb aufgegeben wird. Die zugelassenen Bebauungsmöglichkeiten orientieren sich am gewerblichen Bedarf der Nutzung. An den Rändern des Plangebiets wird ein Streifen für die Erhaltung bzw. Anpflanzung von Gehölzen zur Abschirmung der Bebauung gegenüber der freien Landschaft festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ca. 1,6 ha groß und liegt ca. 2,5 km nördlich der Ortslage Midlums. Im nördlichen Teil des Plangebiets liegt das Betriebsgelände des Zimmereibetriebs Hinrichsen mit Verwaltung, Personal- und Sozialräumen, einer Betriebswohnung, Ausstellungsräumen und -flächen, Fertigungshallen, Lager, Stellplätzen etc.. Der südliche Teil besteht aus Grünlandflächen. Am nördlichen, südlichen und westlichen Rand des Plangebiets befinden sich Entwässerungsgräben. Westlich grenzt die öffentliche Straße an, auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich eine Hofstelle.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 lässt eine zusätzliche Versiegelung bzw. gewerbliche Bebauung über die bestehenden Anlagen hinaus von ca. 5.365 qm zu. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird - entsprechend dem Bestand - auf 11 m festgesetzt.

## 5.1.2 Darstellung und Berücksichtigung betroffener Umweltschutzziele

### 5.1.2.1 Relevante Umweltschutzziele

#### **Gesetzliche Umweltschutzziele**

Allgemeine gesetzliche Ziele, die für die Planung relevant sind, sind insbesondere

- Gebot der flächenschonenden Planung (u.a. mit dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- der allgemeine Schutz und die Erhaltung der Entwicklungsfähigkeit von Natur, Landschaft, Boden- und Wasserhaushalt einschließlich dem Ausgleich von Eingriffen
- die Klimaschonung
- Arten- und Lebensraum- sowie Biotopschutz, auch hinsichtlich der Entwicklungsfähigkeit (z.B. durch Biotopverbundsysteme)
- der Schutz der Umwelt vor Schadstoffeinträgen
- der Immissionsschutz
- der Hochwasserschutz

#### **Planerische Umweltschutzziele**

Etwa 1 km nördlich des Plangebiets verläuft der Landesschutzdeich entlang der Nordküste Föhrs. Auf der Außenseite beginnt der Nationalpark Schleswig-Holsteinische Wattenmeer, der auch als Natura-2000-Gebiet ausgewiesen ist. Eine Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung ist nicht zu befürchten.

### 5.1.2.2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Die allgemeinen gesetzlichen Umweltschutzziele, die durch die Planung berührt werden können, werden als öffentliche Belange in die planerische Abwägung eingestellt und berücksichtigt, indem eine Planvariante gewählt wird, die die entsprechenden Vorschriften beachtet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen.

In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn für betroffene Arten in räumlicher Nähe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, durch die die jeweilige Populationsgröße erhalten werden kann. Als Kompensationsmaßnahme für die Planung werden unmittelbar benachbarte Grünlandflächen durch Nutzungsextensivierung und ggf. biotopgestaltende Maßnahmen (Beseitigung von Drainagen, Anlage von Blänken etc.) aufgewertet, so dass die Funktion der Eingriffsbiotope ausgeglichen werden kann. Es wird davon ausgegangen, dass sich dadurch der Erhaltungszustand von durch die Planung betroffenen Populationen nicht verschlechtert. Baufeldräumungen sowie die Beseitigung der Ge-

wässer sollen generell nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode, also von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH sind durch die Planung nicht betroffen.

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### 5.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Beschreibung der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

#### 5.2.1.1 Bestandsbeschreibung (Basisszenario)

##### **Flächennutzung/Arten und Biotop**

Der nördliche Teil des Plangebiets wird bereits als gewerbliche Baufläche durch den bereits bestehenden Zimmereibetrieb genutzt und ist entsprechend bebaut/versiegelt und naturfern überformt. Um den größten Teil dieses Betriebsgrundstücks (mit Ausnahme der Südseite) besteht ein Gehölzstreifen aus ausgewachsenen Laubbäumen (z.B. Eichen, Buchen, Erlen), zum Teil mit lückigem Strauchunterwuchs.

Die Freiflächen, um die das Plangebiet nun erweitert wird, bestehen aus landwirtschaftlich genutztem, mäßig artenreichem Grünland (Mähwiese). Die ursprünglich wohl vorhandenen Gruppen lassen sich nur noch stellenweise ausmachen (s.a. Fotos in der Anlage zur Begründung). Andererseits scheint die Nutzung nicht so intensiv zu sein, wie bei anderen landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung.

An den Rändern des Plangebiets befinden sich Entwässerungsgräben. Die Gewässer weisen insgesamt eher geringen Natürlichkeitsgrad auf. Röhrichtaufwuchs ist nur am südlichen Plangebietsrand vorhanden, größtenteils zieht sich der Gräser- bzw. Gehölzbewuchs der angrenzenden Flächen bis an die Wasserlinie.

Konkrete Erkenntnisse über Vorkommen geschützter Arten gibt es derzeit nicht. Eine systematische Biotoptypen- und Artenkartierung hat nicht stattgefunden.

Arten der offenen Kulturlandschaft (insbesondere Wiesenvögel) können auf Grünland vorkommen. Aufgrund der durch die größere Bewirtschaftungsfrequenz verursachten Vegetationshöhe sowie störungsempfindlichen Lage der geplanten Baugebiete an einem Gewerbebetrieb (max. 75 m Abstand zur bisherigen Bebauung) und der damit verbundenen Scheuchwirkungen ist das Plangebiet jedoch nur eingeschränkt als Bruthabitat für relevante Offenlandarten (z.B. Kiebitz, Uferschnepfe) geeignet.

Brutvorkommen sind bisher nicht bekannt. Als Nahrungsraum kann das Plangebiet durchaus eine Bedeutung auch für umgebende Reviere haben.

Für die Gewässer und Gräben sind Amphibienvorkommen typisch, z.B. der weit verbreiteten Moorfrosch. Durch die Vernetzung innerhalb der offenen Entwässerungssysteme kann das Plangebiet zu Lebensräumen der Populationen umgebender Marschlandschaften gehören.

An den Gewässerflächen können sich zudem Insektenvorkommen konzentrieren, die wiederum Nahrungsgrundlage für andere Tierarten (z.B. auch Fledermäuse) dienen.

### **Boden**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Altmarsch (Dwogmarsch) mit schluffigen Lehmböden, die geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen und besonders empfindlich gegenüber Verdichtung sind.

Im nördlichen Teil des Plangebiets sind die Böden durch Bebauung und Versiegelung bereits großflächig überformt.

### **Wasser**

Im Marschgebiet ist ein geringer Grundwasserflurabstand von 1 m oder weniger zu erwarten.

Oberflächengewässer sind in Form der Parzellengräben um das Plangebiet herum vorhanden. Im Bereich von zwei Zufahrten ist der Graben entlang der Straße verrohrt (ca. 15 m an der Betriebszufahrt, ca. 7 m an der Zufahrt zur südlichen Fenne).

### **Klima/Luft**

Siedlungsklimatisch hat das Plangebiet aufgrund seiner Lage im Außenbereich keine Bedeutung.

Eine wesentliche spezifische Luftverschmutzung oder ein verstärkter Ausstoß an klimawirksamen Gasen durch die gewerbliche Nutzung tritt nicht auf. Abgasentwicklung entsteht im siedlungstypischen Maß durch Heizung und Warmwasserbereitung. Indirekt werden durch die Nutzung KfZ-Abgase durch den Wirtschaftsverkehr verursacht, wie sie bei Ausübung gewerblicher Nutzung unvermeidlich sind.

### **Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern**

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen im Ökosystem natürlich vielfältige Wechselwirkungen. Boden dient als Speichermedium für den Wasserhaushalt und als Standort für Vegetation, die wiederum als Lebensraum dient und z.B. durch Durchwurzelung und Verdunstung Einfluss auf Boden und Wasserhaushalt hat. Wasser dient als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen und beeinflusst entscheidend die Biotopausprägung, insbesondere in der Marsch.

### **Landschaft**

Das Plangebiet liegt in der freien Landschaft der Marsch und ist weithin nach allen Seiten einsehbar. Grundsätzlich wird das Landschaftsbild durch nicht kulturlandschaftstypische Gewerbegebäude beeinträchtigt. Nach drei Seiten hin ist das Plangebiet bisher von einer hochgewachsenen Laubbaumreihe umgeben, die die Gebäude und das übrige Betriebsgelände im Sommerhalbjahr weitgehend verdeckt. Lediglich nach Süden hin sind die Gebäude frei sichtbar.

### **Auswirkungen auf Menschen/Emissionen**

Wesentliche Auswirkungen auf Menschen und deren Gesundheit bestehen bisher nicht. Durch die gewerbliche Nutzung werden Schallemissionen verursacht, die jedoch in Berücksichtigung der betrieblichen Organisation (Fertigung in geschlossenen Räumen) und dem Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme (Betrieb und gegenüberliegende Bebauung am

Westerweg bestehen bereits langjährig in dieser Konstellation) kein erhebliches Maß erreichen.

Das Plangebiet liegt (wie die gesamten Marschflächen der Insel Föhr) im Risikobereich für ein Küstenhochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit (200jährige statistische Eintrittswahrscheinlichkeit). Dies ist beim Betrieb, insbesondere bei betrieblicher Wohnnutzung, zu beachten.

#### **Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ersichtlich. Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz SH hat, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, 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 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.

#### **5.2.1.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand gegenüber dem Bestand nicht wesentlich ändern. Eventuell könnte der Betrieb langfristig nicht mehr rentabel an diesem Standort geführt werden und müsste irgendwann verlagert werden. Ein Brachfallen des Betriebsgeländes oder gar ein Rückbau könnten sich sehr langfristig positiv für die Naturgüter auswirken, da Entsiegelung neue Biotoppotentiale schaffen und Boden- und Wasserhaushalt entlasten könnte. Dies wäre allerdings nur auf sehr lange Sicht zu erwarten und würde durch Betriebsverlagerung u.U. neue und größere Bebauung und Versiegelung an anderer Stelle auslösen, so dass unter dem Strich auch eine negative Bilanz für den Umweltzustand entstehen könnte.

#### **5.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

##### **Baubedingte erhebliche Auswirkungen**

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird zur Errichtung von Gebäuden und Flächenversiegelung auf bisherigen Freiflächen im südlichen Teil des Plangebiets führen. Beim Bau werden die bestehende Vegetation und die oberste Bodenschicht einschließlich der damit verbundenen Lebensräume für Tiere beseitigt.

Insbesondere Nahrungsraum für Wiesenvogelarten geht verloren. Angesichts des großen Angebots ungestörter Lebensräume in der Umgebung dürften aller Wahrscheinlichkeit nach keine lokalen Populationen insgesamt gefährdet werden, da das Nahrungsraumpotential durch lebensraumverbessernde Maßnahmen in unmittelbarer Nähe (Nutzungsex-tensivierung angrenzender Grünlandflächen, evtl. biotopgestaltende Maßnahmen zu Ver-nässung) ausgeglichen wird. Als Bruthabitat für Wiesenvogel kommt das Plangebiet auf-grund der relativ geringen Größe des Grünlandanteils (ca. 0,7 ha) und der zeitweise ho-hen Grasvegetation eher nicht in Frage.

In die umgebenden Entwässerungsgräben und den bestehenden Gehölzstreifen um das bisherige Betriebsgrundstück wird nicht wesentlich eingegriffen. Lediglich die bestehen-de landwirtschaftliche Zufahrt auf den südlichen Plangebietsteil mit entsprechender Grabenverrohrung müsste voraussichtlich langfristig verbreitert werden.

Wiesenvogel und auch der eventuell in den Gräben vorkommende Moorfrosch gehören zu den besonders geschützten Arten. In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn für betroffe-ne Arten in räumlicher Nähe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, durch die die jeweilige Populationsgröße erhalten werden kann. Dies wird im Rahmen der Planung beachtet.

Die überbauten und versiegelten Flächen werden dem natürlichen Stoffaustausch des Bo-den- und Wasserhaushalts weitgehend entzogen. Auch als Puffer und Speicher können die Böden nicht mehr dienen. Niederschlagswasser wird von bebauten und versiegelten Flächen schneller in die Oberflächengewässer abgeführt. Das Landschaftsbild wird durch neue Gebäude verändert, das Gewicht der Bebauung nimmt gegenüber der freien Land-schaftsfläche zu. Durch die Umsetzung der festgesetzten Eingrünung wird eine Baumrei-he als positives Strukturelement neu geschaffen, womit die Eingriffe in das Landschafts-bild kompensiert werden. Darüber hinaus ergänzen die anzupflanzenden Bäume die Le-bensraumausstattung.

Bei Umsetzung der Planung können bis zu ca. 5.365 qm Fläche „verbraucht“, d.h. neu versiegelt werden. Die bisher versiegelte Fläche von ca. 4.950 qm bleibt bestehen.

Baubedingte Emissionen (Lärm, Staub) werden aufgrund der einfachen Bauweise der ge-werblichen Hallen nur sehr kurzfristig und begrenzt auftreten. Erhebliche Belästigungen entstehen mangels schutzwürdiger Nutzungen nicht.

Es werden übliche Baustellenabfälle entstehen, die durch den Bauherrn bzw. die ausfüh-renden Unternehmen der geordneten Entsorgung zugeführt werden.

Weitere erhebliche baubedingte Auswirkungen entstehen nicht.

#### **Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen**

Mit der Erweiterung der gewerblichen Nutzung wird der Ressourcenverbrauch des beste-henden Betriebs (Roh- und Betriebsstoffe, Wasser, Energie) steigen. Dies kann zum jetzi-

gen Zeitpunkt nicht näher beziffert werden, wird sich aber weitgehend mit der steigenden Wirtschaftsleistung decken, der relative Ressourcenverbrauch wird sich also durch die Planung nicht wesentlich ändern.

Betriebsbedingte Emissionen (v.a. Lärm, Treibhausgase) sowie Abfälle werden sich im Vergleich zum jetzigen Zustand ebenfalls nur im Rahmen erweiterter Tätigkeit proportional verändern. Durch die steigende Produktivität und Wirtschaftsleistung des Betriebs kann zusätzlicher Verkehr zum Plangebiet gelenkt werden. Aufgrund der Lage und fehlender empfindlicher Nutzungen in der Umgebung werden dadurch keine erheblichen Belästigungen verursacht.

Weitere erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen entstehen nicht.

### 5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen

Durch die Nutzung bereits bebauter bzw. versiegelter Flächen können gegenüber einer Neuplanung Flächen gespart werden (z.B. für interne Erschließung). Durch die festgesetzte GRZ von 0,5 wird die Versiegelung begrenzt. Die Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhe und zur Eingrünung des Plangebiets vermindern die Eingriffe in das Landschaftsbild. Die Eingriffe werden auf angrenzenden Grünlandflächen durch ökologische Aufwertung (Nutzungsextensivierung auf Grünlandflächen) ausgeglichen. Baufeldräumungen sowie Eingriffe in Gewässer sollen generell nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode, also von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Da die relevanten Umweltauswirkungen ausschließlich baubedingt sind, können die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorhabenzulassung überwacht werden. Gesonderte Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### 5.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen grundsätzlich nicht, da an die bestehende Nutzung angeschlossen wird. Deren Kapazitäten sind bereits völlig ausgeschöpft, so dass eine Erweiterung zur Sicherung des Betriebserhalts unvermeidbar ist. Die Alternative wäre eine Kompletterverlagerung, die jedoch wirtschaftlich (Investitionsbedarf für Grunderwerb und bauliche Neuerrichtung), raumordnerisch (u.U. Verlust örtlicher Wirtschaftskraft bei Verlagerung in eine andere Gemeinde, Verkehrs- und Immissionsbelastungen an ggf. weniger geeigneter Stelle) und auch ökologisch (Neuflächenbedarf an anderer Stelle) nicht empfehlenswert ist.

### 5.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen

Zu berücksichtigende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Unfälle oder

Katastrophen sind für die Art der geplanten Nutzung nicht bekannt.

### 5.3 Zusätzliche Angaben

#### 5.3.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichts wurde bisher auf vorhandene und öffentlich zugängliche Quellen und Planwerke zurückgegriffen, da diese in der für die Planung ausreichenden Detailschärfe vorliegen.

#### 5.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Da die relevanten Umweltauswirkungen ausschließlich baubedingt sind, können die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorhabenzulassung überwacht werden. Gesonderte Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Midlum auf der Insel Föhr soll aufgestellt werden. Das Gelände des vorhandenen Zimmereibetriebs soll zusammen mit einer angrenzenden Erweiterungsfläche als Sonderbaugebiet festgesetzt werden, um dem bestehenden Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu verschaffen, die dringend zur Erhaltung des Standorts nötig sind. Für die Fertigung und Lagerung großer Bauteile für Häuser in Holzrahmenbauweise sind zusätzliche Flächen bzw. Gebäude notwendig.

Das bisherige Betriebsgelände ist zu großen Teilen von einer Baumreihe umgeben. Der bisher unbebaute Teil des Plangebiets besteht aus landwirtschaftlich genutzten Grünland. An den Rändern des Plangebiets sind Parzellengräben vorhanden.

Die Planung sieht die Ausweisung eines Sondergebiets von ca. 1,4 ha Größe vor. Abzüglich der bestehenden Bebauung und Versiegelung sind zusätzlich ca. 5.365 qm neue Bauflächen möglich. Die Baumreihe wird durch Festsetzung erhalten und eine entsprechende neue Anpflanzung um den Rand der Erweiterungsfläche festgelegt.

Für die Eingriffe, die durch Verlust der bisherigen Lebensräume auf der Grünlandfläche und die zusätzlich zugelassene Versiegelung entstehen, werden auf benachbarten Grünlandflächen Nutzungsextensivierungen vorgenommen und eventuell Vernässungsmaßnahmen zur ökologischen Aufwertung durchgeführt.

Übersicht der erheblichen Umweltauswirkungen:

Maßnahme	Auswirkung	Berücksichtigung in der Planung
Errichtung neuer Gebäude und Flächenversiegelung auf bis zu 5.365 qm	Zerstörung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen	Extensivierung/Umgestaltung landwirtschaftlich genutzter Fläche zu Feuchtgrünland auf 6.125 qm
	Eingriffe in Bodenschichten	
	Störung des natürlichen Wasserhaushalts	

	Veränderung des Landschaftsbilds	Pflanzung einer ca. 140 m langen Baumreihe an der Grundstücksgrenze
--	----------------------------------	---

### 5.3.4 Quellenangaben

Dem Umweltbericht liegen folgende Quellen, die für Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, zu Grunde:

- Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein ([www.umweltdaten.landsh.de](http://www.umweltdaten.landsh.de))
- Hochwasserkarten Schleswig-Holstein ([www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de](http://www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de))
- Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Bd 5 Brutvogelatlas; Berndt, Koop, Struwe-Juhl; Wachholtz Verlag, 2003
- Neuer Biologischer Atlas, Heydemann; Wachholtz Verlag 1997
- Ortsbegehung

## 6. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) .
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162
- Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVOBl. Schl.-H., S.8)
- Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)
- Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 11. Oktober 2002 (Amtsbl. 2002, 747)

## Anlage 1: Fotos vom Plangebiet



Bild 1: Bestehende Zufahrt zum Plangebiet, Blickrichtung Südosten

Begründung vorhabenbezogener B-Plan 8 - Gemeinde Midlum



Bild 2: Nördlicher Teil des bestehenden Betriebsgeländes, Blickrichtung Westen



Bild 3: Nördlicher Rand des Plangebiets von der Straße aus, Blickrichtung Südosten

Begründung vorhabenbezogener B-Plan 8 - Gemeinde Midlum



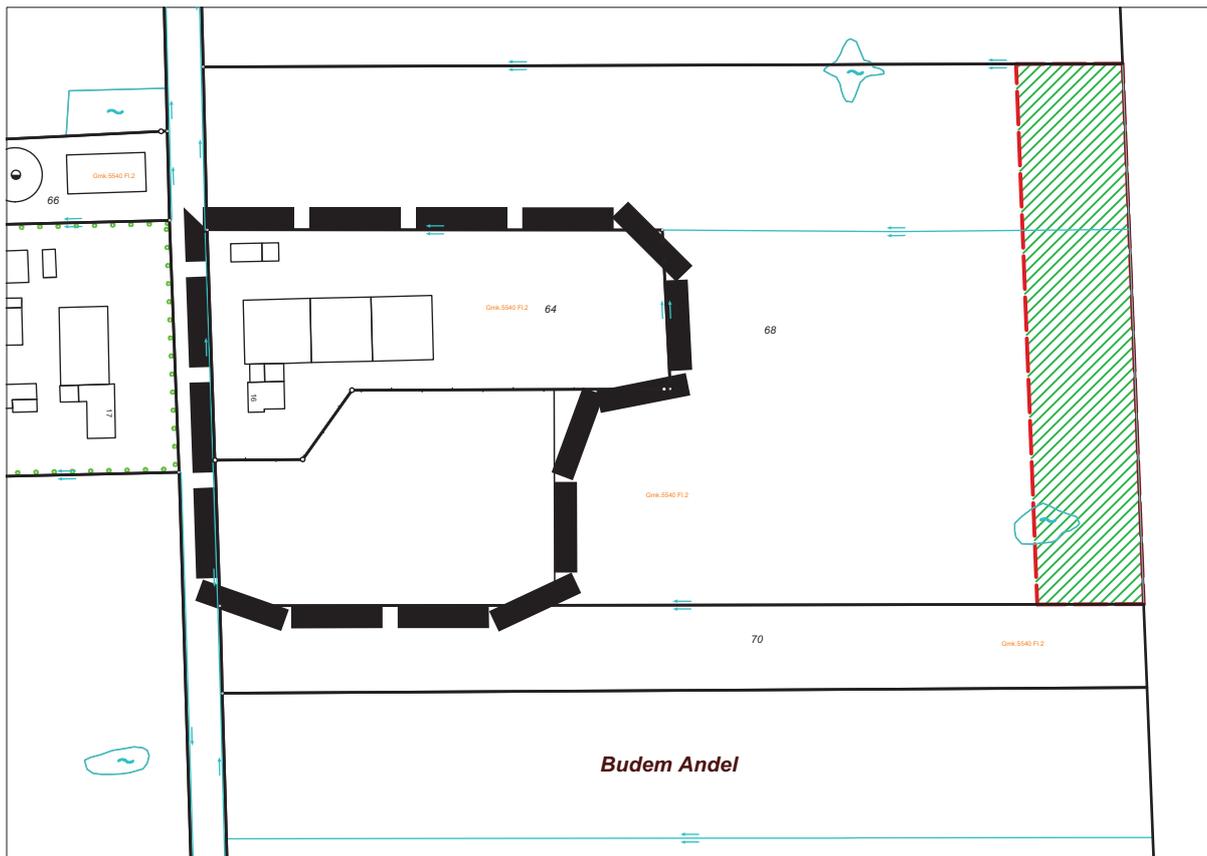
Bild 4: Erweiterungsfläche im südlichen Plangebiet von der Straße aus, Blickrichtung Osten

Begründung vorhabenbezogener B-Plan 8 - Gemeinde Midlum



Bild 5: Erweiterungsfläche im südlichen Plangebiet vom bestehenden Betriebsgelände aus, Blickrichtung Südwesten

## Anlage 2: Ausgleichsmaßnahme für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Midlum

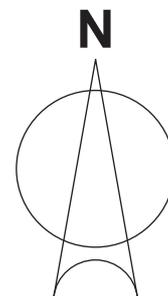


Geltungsbereich B-Plan 8

Ausgleichsfläche für B-Plan



extensive Grünlandnutzung (ca. 6.125 qm)



M. 1 : 2.500

**Ausgleichsmaßnahme für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Midlum  
- Bewirtschaftungsvorgaben:**

**Standweide (Marsch):**

Die Fläche ist vom 01.05. bis 30.06. mit max. 2 Tieren / ha und vom 01.07. bis 31.10. bis mit max. 4 Tieren / ha zu beweiden. Besteht die Gefahr von Trittschäden, ist die Tierzahl zu reduzieren. Ein Tier entspricht 1 Rind oder 3 Schafen mit Lämmern.

**Mähweide (Marsch):**

Die Fläche ist ab dem 01.07. zu mähen. Danach ist eine (auch mehrmalige) Nachmahd oder eine Beweidung mit bis zu 4 Tieren / ha bis spätestens 31.10. zulässig. Besteht die Gefahr von Trittschäden, ist die Tierzahl zu reduzieren. Das Mähgut ist abzufahren. Die Mahd hat amphibienschonend mit einem Balkenmäher oder mit einer Schnitthöhe von ca. 10 cm oberhalb des Bodens zu erfolgen. Ein Tier entspricht 1 Rind oder 3 Schafen mit Lämmern.

Eine Winterbeweidung wäre aufgrund der erforderlichen Flächengröße nur im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen möglich. Dies ist optional mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Als grundsätzliche Auflagen ist folgendes zu berücksichtigen:

1. Eine jährliche Bewirtschaftung durch den Betreiber / Pächter ist verbindlich vorgeschrieben. Sollte eine Bewirtschaftung nicht möglich sein, ist die Untere Naturschutzbehörde hierüber zu informieren.
2. Die Fläche ist zusammenhängend und durchgehend zu pflegen. Eine Unterteilung, z.B. als Portionsweide, ist nicht zulässig.
3. Die Flächen dürfen nicht umgebrochen werden. Eine Grünlanderneuerung durch Neusaat oder Reparatur ist nicht zulässig.
4. Eine notwendige Bodenbearbeitung durch Schleppen oder Walzen ist vom 01.11. bis 28.02. zulässig. Nicht zulässig ist die Einebnung des Bodenreliefs.
5. Die Anlage von Silos und Mieten sowie die Lagerung von Geräten oder jeglichen sonstigen Materialien auf der Fläche sind nicht zulässig.
6. Düngung jeglicher Art (auch Festmist) ist nicht erlaubt.
7. Chemische Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel sowie sonstige Mittel oder Stoffe (z.B. Klärschlamm) dürfen nicht aufgebracht werden.
8. Eine Zufütterung der Tiere auf der Fläche ist nicht erlaubt.
9. Der Wasserstand darf nicht abgesenkt werden. Vorhandene Drainagen sind zu verschließen bzw. zu zerstören.
10. Gräben / Gewässer dürfen ausschließlich in der Zeit vom 15.08. bis 15.11. im Bedarfsfall unterhalten werden. Die Maßnahme ist jeweilig mit mir abzustimmen. Die Unterhaltung von Grüppen muss außerhalb der Brutzeit der Wiesenvögel (15.03. bis 15.07.) erfolgen.
11. Die Nahrungsaufnahme von Gänsen, Enten und Schwänen ist zu dulden. Vergrämungsmaßnahmen sind nicht zulässig.
12. Die Flächen sind Wild schonend von innen nach außen oder von der einen zu anderen Seite zu mähen.
13. Die zum Erreichen des Schutzzweckes erforderlichen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind zu dulden.