

## Bebauungsplan Nr.9, 4. FNP-Änderung, Gemeinde Oldsum

### 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

	Beteiligter	vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - Untere Forstbehörde, Bahnhofstraße 38, 24937 Flensburg	24.05.18 per E-Mail	Belange nicht berührt.	Kenntnisnahme
2	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - Technischer Umweltschutz, Regionaldezernat Nord, Bahnhofstraße 38, 24937 Flensburg	12.06.18 per E-Mail	Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen von hier aus der Sicht des Immissionsschutzes im Rahmen der hiesigen Zuständigkeiten keine Bedenken.  Es wird folgender Hinweis mitgeteilt:  Auf Grund der Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb können leichte Geruchsimmissionen auftreten. Erhebliche Belästigungen oder Beeinträchtigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind jedoch nicht anzunehmen.	Kenntnisnahme
3	Wasserbeschaffungsverband Föhr Dr. Hark Ketelsen Am Wasserwerk 1 25938 Wrixum	19.06.18 per E-Mail	<b><u>Trinkwasserversorgung</u></b>  Die Trinkwasserversorgung im B-Plan-Gebiet ist durch die unmittelbar angrenzende Hauptleitung PVC 100 im Rakmersstigh gesichert. Durch die 4 geplanten Baugrundstücke ist lediglich ein geringfügiger Mehrbedarf an Trinkwasser zu erwarten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	Beteiligter	vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p><b><u>Löschwasserversorgung</u></b></p> <p>Über die Hauptleitung AZ 100 in der nördlich verlaufenden „Hauptstraße“ kann eine Löschwassermenge <math>\geq 96 \text{ m}^3/\text{h}</math> bereitgestellt werden, der Hydrant im Rakmersstigh liefert <math>&gt; 48 \text{ m}^3/\text{h}</math>. Im Umkreis von 300 m sind mehrere Hydranten vorhanden.</p> <p><b><u>Deich- und Sielverband Föhr</u></b></p> <p>Das B-Plan-Gebiet liegt im Verbandsgebiet des Deich- und Sielverbandes Föhr. Alle Grundstücksflächen unterliegen der dinglichen Mitgliedschaft im Verband, so dass jährliche Beiträge anfallen.</p>	Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsgehalt der Bauleitplanung, sondern die künftigen Nutzer/Eigentümer der Grundstücke.
4	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Brockdorff-Rantzau-Str. 70, 24837 Schleswig	24.05.18 per E-Mail	<p>Unsere Stellungnahme vom 28.08.2017 wurde richtig in die Begründung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Oldsum / Föhr für das Gebiet östlich Rakmersstigh und südlich der Wohnbebauung an der Straße Am Stig (K 129) übernommen. Sie ist weiterhin gültig.</p> <p><b><u>Stellungnahme vom 28.08.2017:</u></b></p> <p>Wir können zur Zeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DschG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</p> <p>Der überplante Bereich befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.</p> <p>Wir verweisen ausdrücklich auf § 15 DschG: Wer Kul-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt und als Hinweis in den Plan und die Begründung aufgenommen.</p>

	Beteiligter	vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>turdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p>	Der Hinweis wurde bereits in die Begründung aufgenommen.
5	Handwerkskammer Flensburg, Postfach 17 38, 24907 Flensburg	11.06.18 per E-Mail	Anregungen und Bedenken werden nicht vorgebracht.	Kenntnisnahme
6	Deutsche Telekom Technik GmbH, Fa- ckenburger Allee 31, 23554 Lübeck	05.06.18	<p>Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken und verweisen auf unser Schreiben vom 24.08.2017.</p> <p><i>Stellungnahme 24.08.2017</i> Gegen die o.g. Planung haben wir keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten:</p> <p>Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender</p>	Kenntnisnahme

	Beteiligter	vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>Grundsatz:  Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet.  Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen.  Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.  Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach §78 TKG wird sichergestellt.  Im Fall eines Netzausbaues durch die Telekom bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen:  dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,  dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird  dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,  dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.  Deutsche Telekom Technik GmbH  PTI 11, Planungsanzeigen  Fackenburger Allee 31</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Regelungsgehalt der Bauleitplanung, sondern sind bei der konkreten Umsetzung der Maßnahme zu berücksichtigen.</p>

	Beteiligter	vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			23554 Lübeck Alternativ kann die Information gern auch als E-mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: <u>T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de</u>	
7	IHK zu Flensburg, Heinrichstraße 28-34, 24937 Flensburg	21.06.18 (per E-Mail)	Keine Bedenken.	
8	Kreis Nordfriesland, Postfach 11 40, 25801 Husum	25.06.18 per E-Mail	Von Seiten der <b>unteren Naturschutzbehörde</b> wird hinsichtlich der oben genannten Planung folgende Stellungnahme abgegeben: <b>Zum F + B-Plan:</b> Dem Umweltbericht und der Ermittlung des Ausgleichbedarfes in Höhe von 993 m <sup>2</sup> kann gefolgt werden. Eine Anrechnung der vorgesehenen Gehölzfläche auf 44 m <sup>2</sup> als Ausgleichsfläche ist nur zulässig, wenn diese im Bebauungsplan als Fläche zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 1 Ziffer 20 mit einer T-Linie dargestellt wird. Es ist dann durch die Gemeinde Sorge zu tragen, dass der Gehölzbestand erhalten bleibt und keine gärtnerische Überprägung erfolgt. Erfahrungsgemäß ist innerhalb bebauter Bereiche auf privaten Grundstücken der Erhalt des natürlichen Zustandes auf Dauer schwer umsetzbar. Es wird daher empfohlen die gesamte Ausgleichsfläche in Höhe von 993 m <sup>2</sup> an anderer Stelle zu erbringen. Dazu ist vor Satzungsbeschluss mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, wo eine entsprechende Ausgleichsfläche angelegt werden kann und mit welcher naturschutzfachlichen Zielsetzung. Die Festsetzung der neuen Ausgleichsfläche ist den Unterlagen zur o. g. Bauleitplanung beizulegen. Alter-na-	Der Anregung wird gefolgt und die gesamte Ausgleichsfläche von 993 m <sup>2</sup> an externer Stelle erbracht werden. Lage und Art des Ausgleichs werden vor Satzungsbeschluss mit der UNB abgestimmt und festgesetzt.

	Beteiligter	vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>tiv kann auf Ökokonten Dritter zurückgegriffen werden. In diesem Fall ist eine Durchschrift der vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Ökokontobetreiber und der Gemeinde den Unterlagen beizufügen. Die Kontaktdaten in Frage kommender Ökokonto-Betreiber können bei Bedarf bei der Unteren Naturschutzbehörde abgerufen werden.</p> <p>Vom <b>FD Bauen und Planen</b> wurde folgende Stellungnahme abgegeben:  <b>Bauaufsicht zum B-Plan:</b>  Aus den textlichen Festsetzungen sollte deutlich hervorgehen, dass es sich hier um den bauplanungsrechtlichen Begriff des „Gebäudes“ handelt und nicht um den bauordnungsrechtlichen.</p> <p><b>Planung zum B-Plan:</b>  <b>Hinweise der Planung:</b>  Mehr als in den vergangenen Jahren vollzieht sich inzwischen auch in den Föhrer Gemeinden eine stetige Steigerung der Bodenwertentwicklung. Die Erfahrungen anderer Tourismusdestinationen an der Westküste zeigen, dass steigende Grundstückspreise bei knapper werdendem Flächenangebot auf Investoren und Grundstückseigentümer motivierend wirken können, wenn es um eine möglichst hohe Ausnutzung von Baugrundstücken geht. Umso wichtiger ist es, dass die planenden Gemeinden einen klar umrissenen planungsrechtlichen Rahmen aufbieten, der rechtlichen Grauzonen und Schlupflöchern entgegenwirkt. Ich rege daher die nachfolgenden Klarstellungen an:</p>	<p>Da der Bebauungsplan ein Instrument des Planungsrechts ist und der Gemeinde für die Festsetzungen nur der Katalog des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) zur Verfügung steht, ohne dass sie ein eigenes „Festsetzungserfindungsrecht“ oder einen Definitionsspielraum für die Festsetzungen hat, versteht sich der Bezug der Festsetzung auf das Bauplanungsrecht von selbst. Der geforderte Hinweis ist somit nicht erforderlich.</p>

	Beteiligter	vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>1. Die festgesetzte Grundfläche eröffnet Spielräume hinsichtlich ihres Anwendungsbereichs: sie könnte gelten je Baugrundstück, je Baufenster oder für das Baugebiet (SO) <i>insgesamt</i>. Um Missverständnisse in der Genehmigungspraxis gar nicht erst aufkommen zu lassen, sollte in einer textlichen (Begleit-) Festsetzung klargestellt sein, worauf sich die festgesetzte Grundfläche bezieht.</p> <p>2. Gebäudebegriff: zwar sind laut den Festsetzungen des Bebauungsplans lediglich Einzelhäuser zulässig. Jedoch besteht die Möglichkeit durch Errichtung eines „unechten Doppelhauses“ unter Umgehung einer Grundstücksteilung <i>zwei</i> Gebäude im <i>bauordnungsrechtlichen</i> Sinne auf einem Baugrundstück zu errichten. Somit wären dann theoretisch auch 4 (Wohn-) Einheiten auf dem Baugrundstück möglich (vgl. Beschluss des OVG Mecklenburg-Vorpommern vom 16.04.2012, 3 L 156/08). Es kommt hier also darauf an den Gebäudebegriff im <i>städtebaulichen</i> Sinne zu verstehen, wonach der <i>Baukörper</i> als solches auf dem Grundstück das Gebäude im Sinne der Festsetzung bildet. Gemäß des Urteils des VG Schleswig vom 06.07.2016 (8 A 101/15) kann eine entsprechend ausführliche Begründung als Auslegungshilfe wohl herangezogen werden. Aus hiesiger Sicht wäre es jedoch besser, im Text der Festsetzung selbst die städtebauliche Zielsetzung des Gebäudebegriffs zu verdeutlichen.</p>	<p>Die zulässige Grundfläche ist in § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung eindeutig definiert. Spielräume für ihre Anwendung bestehen demnach nicht, Missverständnisse in der Genehmigungspraxis können nicht auf den B-Plan zurückgeführt werden. Die angeregte ergänzende Festsetzung ist somit nicht erforderlich.</p> <p>Der planungsrechtlich festgelegte Begriff des Wohngebäudes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann von der Gemeinde nicht im Sinne eines „Festsetzungserfindungs- oder -definitionsrechts“ auf einen Baukörper uminterpretiert werden. So heißt es auch im angegebenen Beschluss des OVG MV wörtlich: 'Wohngebäude im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB [...], ist nicht der Baukörper insgesamt'.</p> <p>Der (abschließende) Festsetzungskatalog des § 9 BauGB verleiht der Gemeinde auch nicht das Recht, eine höchstzulässige Zahl von Gebäuden je Baugrundstück oder ähnliches festzusetzen.</p> <p>Der Gefahr einer zu hohen Verdichtung der Wohneinheiten durch Ausnutzung der gesetzgeberischen Freiräume zwischen den Begriffen 'Einzelhaus' und 'Gebäude' begegnet die Gemeinde ohnehin schon durch die Festsetzungskombination von Anzahl der Wohnungen, GR, Bauweise, Baugrenze, Geschosszahl und Gebäudehöhen.</p> <p>Der Anregung kann insoweit gefolgt werden, dass in der Begründung die Zielrichtung dieser Festsetzungen noch deutlicher gemacht wird. Die angeregte ergänzende Festsetzung wäre jedoch aus den o.g. Gründen unzulässig bzw. wirkungslos und ist somit nicht erforderlich.</p>

	<b>Beteiligter</b>	<b>vom</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
			Von den anderen beteiligten Abteilungen meines Hauses wurden keine Anregungen gemacht. Eine Kopie meiner Stellungnahme werde ich an das Innenministerium in Kiel zur Kenntnisnahme senden.	
9	Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Friedrichstadt, Van-Wouwer-Str.6, 25840 Friedrichstadt	21.06.18	Wir haben gegen das Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken. Wie die späteren Gebäude und Betriebe an unser Strom- bzw. Erdgasnetz angeschlossen werden können, hängt davon ab, wie groß der Leistungsbedarf der einzelnen Anschlüsse wird. Damit eine frühzeitige Abstimmung über die Legung unserer Leitungen mit der erschließenden Tiefbaufirma erfolgen kann, bitten wir Sie, unsere Bauplanungsabteilung (DN-WV) über die Vergabe der Tiefbauarbeiten zu informieren.	Kenntnisnahme
10	Hauptzollamt Itzehoe SG C Kaiserstr. 14a 25524 Itzehoe	29.05.18 per E-Mail	Belange nicht betroffen.	Kenntnisnahme
11	Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Forstwirtschaft, Hamburger Straße 115, 23795 Bad Segeberg	24.05.18	Wg. fehlender Zuständigkeit zurück	Kenntnisnahme
12	HanseWerk Natur GmbH	30.05.18	Belange der HanseWerk Natur GmbH werden mit der Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt.	Kenntnisnahme
13	Gemeinden Borgsum und Nieblum über	24.07.18	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme

	<b>Beteiligter</b>	<b>vom</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	Amt Föhr-Amrum, Hafenstraße 23, 25938 Wyk			
14	Gemeinden Nieblum über Amt Föhr-Am- rum, Hafenstraße 23, 25938 Wyk	19.02.19 (erneute Stellung- nahme)	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
15	Stadt Wyk auf Föhr über Amt Föhr-Am- rum, Hafenstraße 23, 25938 Wyk	13.02.19	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
16	Gemeinde Alkersum über Amt Föhr-Am- rum, Hafenstraße 23, 25938 Wyk	01.07.18	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme
17	Gemeinde Midlum über Amt Föhr-Am- rum, Hafenstraße 23, 25938 Wyk	17.07.18	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme
18	Gemeinde Witsum über Amt Föhr-Am- rum, Hafenstraße 23, 25938 Wyk	06.07.18	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme
19	Gemeinde Utersum über Amt Föhr-Am- rum, Hafenstraße 23, 25938 Wyk	26.07.18	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme
20	Gemeinde Süderen- de über Amt Föhr- Amrum, Hafenstraße	02.08.18	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme

	<b>Beteiligter</b>	<b>vom</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	23, 25938 Wyk			
21	Gemeinde Oevenum über Amt Föhr-Am- rum, Hafenstraße 23, 25938 Wyk	18.02.19	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme
22	Gemeinde Wrixum über Amt Föhr-Am- rum, Hafenstraße 23, 25938 Wyk	28.02.19	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme
23	Gemeinde Dunsum über Amt Föhr-Am- rum, Hafenstraße 23, 25938 Wyk	12.02.19	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme

## 2. Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Beteiligter	vom	Stellungnahme
Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Abt. Landesplanung und ländliche Räume, IV 6 Düsternbrooker Weg 104 24105 Kiel	01.11.19	<p>Die Gemeinde Oldsum plant seit 2017 die 4. Änderung ihres Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 für den im Osten der Ortslage, an der Ostseite der Straße ‚Rakmersstigh‘ zwischen der Straße ‚Am Stig‘ (K 129) im Norden und der Rundföhrstraße (L 214) im Süden gelegenen, ca. 0,26 ha großen Bereich. Wesentliches Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung des fraglichen Bereichs nebst ergänzender / untergeordneter touristischer Nutzungen (Ferienwohnungen und kleine Beherbergungsbetriebe, wenn diese insgesamt nicht mehr als 30 % der realisierten Geschossfläche des jeweiligen Gebäudes umfassen). Dazu soll das Plangebiet als Sonderbaufläche bzw. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Tourismus“ dargestellt / festgesetzt werden. Vorgesehen sind vier Baumöglichkeiten für die Errichtung von eingeschossigen Einzelhäusern mit jeweils maximal 120 m<sup>2</sup> Grundfläche.</p> <p>Dieses Planungsvorhaben der Gemeinde Oldsum war bereits, auch im Zusammenhang mit dem „Modellhaften Wohnungsmarktkonzept in Verbindung mit einem Konzept zur energetischen Quartierssanierung auf den Inseln Föhr und Amrum“ (WMK) und der Erstellung eines „Wohnraumentwicklungskonzepts“ (WEK), Gegenstand umfangreicher Schriftwechsel und Abstimmungen. U.a. hatte ich mit E-Mail vom 20.09.2017 die Grundvoraussetzungen für die abschließende Beurteilung von wohnbaulichen Entwicklungsplanungen in den Inselgemeinden dargelegt sowie mit E-Mail vom 22.10.2018 auf die Rahmenbedingungen aufmerksam gemacht, die vor dem Abschluss des WMK- / WEK-Prozesses erfüllt sein müssen, um im Sinne einer Zwischenlösung landesplanerische Zustimmungen zu Bauleitplanungen der Gemeinden zu ermöglichen. Zuletzt hatte ich mit E-Mail vom 04.12.2018 insbesondere festgestellt, dass auf Basis der in Rede stehenden Planung vier (Dauer-)Wohneinheiten entstehen können; verbunden mit evtl. baulichen Entwicklungen in identifizierten Baulücken o.ä. sei eine geringfügige Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens gemäß Ziffer 2.5.2 Abs. 4 LEP zwar nicht ausgeschlossen, diesbezügliche Bedenken könnten jedoch in Anbetracht des insgesamt geringen Umfangs der Planung zurückgestellt werden. Offen war seinerzeit allerdings noch die gesamtinsulare Abstimmung, die aufgrund der Randlage des Plangebietes zu den regionalplanerisch festgelegten Baugebietsgrenzen sowie hinsichtlich der vorgesehenen Instrumente zur Sicherung des Dauerwohnraums für die abschließende landesplanerische Zustimmung dargelegt werden sollte. Die Ergebnisse der insularen Abstimmung wurden per E-Mail am 18.04.2019 mitgeteilt.</p> <p>Vor diesem Hintergrund nehme ich zu dem Planungsvorhaben der Gemeinde Oldsum aus landes- und regionalplanerischer Sicht nach eingehender Prüfung heute wie folgt Stellung:            Die im Zuge einer solchen Planung maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich vor allem aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP; <i>Amtsbl. Schl.-H. 2010 Seite 719</i>), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein</p>

	<p>2010 (LEP-Entwurf 2018; Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 - IV 60 - Az. 502.01 -; <i>Amtsbl. Schl.-H. Seite 1181</i>) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum V (RPI V; <i>Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747</i>).</p> <p>Danach zählt die Insel Föhr zu den Schwerpunktträumen für Tourismus und Erholung. Hier gelten im Hinblick auf die weitere Siedlungsentwicklung aus überörtlichen Gründen besondere Rahmenbedingungen; insbesondere ist dem im Textteil des RPI V dargelegten besonderen Orientierungsrahmen (Ziele und Grundsätze der Raumordnung; siehe Ziffern 4.1 und 6.4.2 Nr. 7 RPI V) Rechnung zu tragen.</p> <p>Obwohl von hier aus die Auffassung vertreten wird, dass einem WMK- / WEK-Prozess (einschl. „Flächenbetrachtung“ und „Rechtliche Steuerungs- / Sicherungsinstrumente“) grundsätzlich nicht mit isolierten Wohnungsbauplanungen / -projekten vorgegriffen werden sollte, so wurden doch aufgrund des weiterhin nicht absehbaren Abschlusses des Abstimmungsprozesses von Seiten der Landesplanung die Rahmenbedingungen für eine „Zwischenlösung“ aufgezeigt. Diesen Voraussetzungen für eine abschließende landes-planerische Stellungnahme zu dem Planungsvorhaben der Gemeinde Oldsum wurde zwischenzeitlich in hinreichendem Maße Rechnung getragen, wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hinsichtlich der Frage einer nicht auszuschließenden geringfügigen Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens gemäß Ziffer 2.5.2 Abs. 4 LEP wird auf die obigen Ausführungen verwiesen; diesbezüglich verbleibende Bedenken stelle ich in Anbetracht des insgesamt geringen Umfangs der Planung zurück.</li> <li>2. Nach der Karte des RPI V liegt das Plangebiet am Rande der regionalplanerisch ausgewiesenen „Baugebietsgrenzen innerhalb des Ordnungsraums für Tourismus und Erholung ...“. Durch die Baugebietsgrenzen wird die gemeindliche Siedlungs-entwicklung begrenzt (Ziel der Raumordnung; siehe Ziffer 2.4.2 LEP sowie Ziffern 4.1 und 6.4.2 Nr. 7 Regionalplan V). Ein diesbezüglicher Zielverstoß wird dem Planungsvorhaben der Gemeinde aufgrund der bereits erfolgten insularen Abstimmung aber nicht entgegengehalten.</li> <li>3. Die geplante Baufläche soll vorrangig der Schaffung von Dauerwohnraum dienen. Auf Basis der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Dauerwohnen und Tourismus“, der Erhaltungs- und Fremdenverkehrssatzung der Gemeinde Oldsum, der Vergabe der Baugrundstücke in einem speziellen Bewerbungsverfahren sowie der Anwendung der Erbpachtregelung kann aus hiesiger Sicht eine hinreichende Steuerung der künftigen Nutzung erfolgen. Dabei gehe ich davon aus, dass auch hinsichtlich der zur Anwendung kommenden Steuerungs-instrumente, die m.E. ebenfalls Gegenstand des WMK / WEK sein bzw. werden sollten, gesamtinsular Einvernehmen besteht.</li> </ol> <p>In der Gesamtschau komme ich nach eingehender Prüfung heute zu dem Ergebnis, dass aus landes- und regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken (mehr) gegen das Planungsvorhaben der Gemeinde Oldsum bestehen. Insbesondere werden den Entwürfen der 4. Änderung des</p>
--	--

	<p>04.12.18 per E-Mail (Zwischen- stellung- nahme)</p>	<p>Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Oldsum keine Ziele der Raumordnung entgegengehalten. Auf folgende Aspekte weise ich jedoch - z.T. erneut - ausdrücklich hin:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>② Seitens der Inselgemeinden sollte der WMK- / WEK-Prozess alsbald fortgeführt / abgeschlossen werden, damit die im WMK identifizierte Bedarfsgröße als konkreter Inselbedarf den pauschalen allgemeinen Entwicklungsrahmen des LEP / des LEP-Entwurf 2018 im Sinne des RPL V ersetzen kann. Eine Anwendung des neuen LEP-Rahmens der aktuellen LEP-Fortschreibung ist angesichts der spezielleren Vorschriften des RPL V auf den Nordfriesischen Inseln nicht möglich.</li> <li>② Die bauleitplanerisch vorbereiteten Wohneinheiten sind im weiteren Verfahren auf den für die Gemeinde Oldsum noch konkret zu ermittelnden Bedarf bzw. den auf die Gemeinde entfallenden Anteil des im WMK identifizierten Inselbedarfs anzurechnen.</li> <li>② Hinsichtlich der geplanten Dauerwohnnutzungen muss mittels der oben aufgezählten, aus hiesiger Sicht geeigneten Instrumente nachhaltig sichergestellt werden, dass keine Umnutzung zu Zweit- oder Ferienwohnungen erfolgt. Die im WMK- / WEK-Prozess bereits gewonnenen Erkenntnisse und Zwischenergebnisse sind auch im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen. Entsprechendes gilt im Hinblick auf die Sicherung der geplanten ergänzenden touristischen Nutzungen.</li> <li>② Die in der Stellungnahme des Kreises Nordfriesland vom 25.06.2018 aufgezeigten Aspekte sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</li> <li>② Mit der jetzt vorliegenden landesplanerischen Zustimmung zum Planungsvorhaben der Gemeinde Oldsum sind die Möglichkeiten einer Zwischenlösung aus Sicht der Landesplanung weitestgehend ausgeschöpft.</li> </ul> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden. Aus Sicht des <b>Referates IV 52 „Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht“</b> sind derzeit keine weitergehenden Anmerkungen erforderlich.</p> <p>Zu der Untersuchung möchte ich einige methodische Hinweise voranstellen. Es fällt auf, dass viele „Baulücken“ in der Gemeinde Oldsum im Bereich von Bebauungsplänen gemäß § 30 BauGB liegen. Bei den Bebauungsplänen Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 handelt es sich jedoch um einfache Bebauungspläne, die nur einzelne Regelungen, u.a. zur Anzahl der Wohneinheiten und zur Grundstücksgröße treffen. Hierbei ist insbesondere die festgesetzte jeweilige Mindestgrundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> von Bedeutung. Diese von der Gemeinde</p>
--	--	--

	<p>gewollte Steuerung sollte im Rahmen der Innentwicklungsanalyse mit zu Grunde gelegt werden. Auf dieser Basis würden schon zahlreiche kleinere Flächen aus der Betrachtung entfallen, wenn die festgesetzte Größe nicht erreicht wird. Dennoch bietet es sich an, auch kleinere Grundstücke in die Betrachtung einzubeziehen, wenn diese städtebaulich geeignet sind. Allerdings erscheinen einzelne Flächen (z.B. Nr. 4 mit 78 m<sup>2</sup>, Nr. 13 mit 196 m<sup>2</sup> oder Nr. 26 mit 187 m<sup>2</sup>) nicht als Baugrundstück geeignet. Darüber hinaus sollte bei der abschließenden Bewertung (Spalte „Eignung“) differenziert werden zwischen einer grundsätzlichen städtebaulichen Eignung einer Fläche und der aktuellen Verkaufs- / Bebauungsbereitschaft der Eigentümer. So können Flächen städtebaulich geeignet sein, aber derzeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen.</p> <p>Dies vorausgeschickt komme ich in Ergänzung zu meinen bisherigen E-Mails zu folgender Beurteilung: Offen geblieben ist bisher, ob sich die Planung der Gemeinde Oldsum noch in den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen des LEP einfügt. Die weiteren Voraussetzungen der Anwendung einer Zwischenlösung - bis zu einem verbindlichen Abschluss des WMK-Prozesses auf den Inseln Föhr und Amrum - sind aus meiner Sicht erfüllt.</p> <p>Wie bereits am 22.10.2018 ausgeführt ist der tatsächliche Bestand an Dauerwohnungen bei der Ermittlung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens zu Grunde zu legen. Da diesbezüglich keine Angaben der Gemeinde vorliegen, kann hilfsweise der Zensus 2011 herangezogen werden. Danach waren 282 von Eigentümern bewohnte bzw. zu Wohnzwecken vermietete Wohneinheiten ermittelt. Dies zu Grunde gelegt können 28 WE im Planungszeitraum errichtet werden; davon abzuziehen sind die 23 Baufertigstellungen, das im Bau befindliche Vorhaben (Fläche Nr. 15 ) sowie die Baumöglichkeit im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 2 (Fläche Nr. 01). Danach verbleiben noch 3 Wohneinheiten. Auf Basis der vorgelegten Planung können 4 (Dauer-)Wohneinheiten entstehen. Verbunden mit möglichen Entwicklungen auf den identifizierten Baulücken wird zwar eine geringfügige Überschreitung des Entwicklungsrahmens ermöglicht; angesichts des insgesamt geringen Umfangs der Planung können diesbezügliche Bedenken allerdings zurückgestellt werden.</p> <p>Ich weise allerdings darauf hin, dass seitens der Inselgemeinden nun unverzüglich weitere Schritte zur Fortführung / zum Abschluss des WMK-Prozesses unternommen werden sollten, damit die im WMK identifizierte Bedarfsgröße als konkreter Inselbedarf den pauschalen allgemeinen Entwicklungsrahmen des LEP im Sinne des Regionalplans V ersetzen kann. Eine Anwendung des neuen LEP-Rahmens der aktuellen LEP-Fortschreibung ist angesichts der spezielleren Vorschriften des Regionalplans V auf den Nordfriesischen Inseln nicht möglich.</p> <p>Die nun bauleitplanerisch vorbereiteten Wohneinheiten sind im weiteren Verfahren auf den noch konkret für die Gemeinde zu ermittelnden Bedarf bzw. den auf die Gemeinde Oldsum entfallenden Anteil des im WMK identifizierten Inselbedarfs anzurechnen.</p>
--	---

		<p>Aus Sicht der Landesplanung sind damit die Möglichkeiten einer Zwischenlösung weitestgehend ausgeschöpft.</p> <p>Letztlich weise ich darauf hin, dass <u>vor der abschließenden landesplanerischen Zustimmung</u> hinsichtlich</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) der Randlage zu den regionalplanerisch festgelegten Baugebietsgrenzen sowie</li><li>2) den in Aussicht genommenen Instrumenten zur Sicherung des Dauerwohnraums</li></ol> <p>auch noch die gesamtinsulare Abstimmung herbeizuführen ist.</p>
--	--	---

### 3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

		<p><i>Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben</i></p>
--	--	--