

# Gemeinde Oldsum auf Föhr

## Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet östlich des Rakmersstigh

Stand November 2019

Verfasser:  
Planungsbüro Sven Methner  
Roggenstraße 12, 25704 Meldorf  
Tel. 04832/9719779, [post@planungsbuero-methner.de](mailto: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>3</b>
2.1 Ziele der Raumordnung	3
2.2 Flächennutzungsplan	5
<b>3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>5</b>
3.1 Hinweise/Denkmalschutz	6
<b>4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>6</b>
4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	6
4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung	7
4.3 Ausgleichsermittlung	7
<b>5. Umweltbericht</b>	<b>8</b>
5.1 Einleitung	8
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
5.3 Zusätzliche Angaben	15
<b>6. Rechtsgrundlagen</b>	<b>16</b>
<b>7. Bildanhang</b>	<b>17</b>

## 1. Einleitung

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Randbereich des Siedlungsgebietes Oldsum auf Föhr. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2.644 qm an der Straße Rakmersstigh zwischen der Straße Am Stig (K 129) im Norden und der Rundföhrstraße (L 214) im Süden, die bislang als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und mit landwirtschaftlich genutzten Gebäuden bebaut ist. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Die Gemeinde Oldsum mit ihren 496 Einwohnern (Stand 31.12.2015) liegt im Nordosten der Insel Föhr auf dem nördlichen Rand des Föhrer Geestkerns.

### 1.2 Anlass und Ziel der Planung

In der Gemeinde Oldsum besteht Nachfrage nach Wohnraum seitens der örtlichen Bevölkerung. Ein gegenüber dem Plangebiet befindliches Wohnbaugelände am Rakmersstigh, das auf Grundlage des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 2 aus dem Jahr 1997, zuletzt geändert 2006, errichtet wurde, hat mittlerweile keine Kapazitäten mehr. Es besteht jedoch weiterhin die Nachfrage nach Wohnraum, sodass die Gemeinde hier Handlungsbedarf sieht. Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans (FN-Plan) soll die Voraussetzung geschaffen werden, zusätzliche Wohnbaufläche für die örtliche Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Im parallel aufgestellten B-Plan Nr. 9 sollen die Zielvorstellungen konkretisiert werden. Vorrangig sollen dabei Dauerwohnungen für die örtliche Bevölkerung entstehen, jedoch auch die Möglichkeit für kombiniertes Dauerwohnen/Ferienwohnen eröffnet werden, da der Tourismus für die Insel von überragender wirtschaftlicher Bedeutung ist.

## 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 Oldsum werden im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2010 und im Regionalplan V aus dem Jahr 2002 festgelegt. Im Folgenden werden nur die Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt, die allgemein für das Plangebiet bzw. für die Planungsaufgabe relevant sind.

Die Gemeinde Oldsum liegt im ländlichen Raum in einem Schwerpunktgebiet für Tourismus und Erholung und hat keine zentralörtliche Funktion. Für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktionen gilt die bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum zur Deckung des örtlichen Bedarfs. Dabei können Gemeinden ohne Schwerpunkte für Wohnungsbau ihren Wohnraumbedarf bis 2025 um bis zu 10% erweitern, bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2009 (Kap. 2.5.1, 2.5.2, LEP). In den Regionalplänen sind in den Schwerpunktgebieten für Tourismus und Erholung Baugebietsgrenzen festzulegen, innerhalb derer sich die Gemeinden baulich entwickeln können. Dies betrifft die touristisch hoch frequentierten Inseln Sylt, Amrum und Föhr, die zudem unter einem besonderen Siedlungsdruck stehen.

hen. Baugebietsgrenzen sollen helfen, die bauliche Entwicklung zu steuern und zu ordnen, um die für die Attraktivität so wichtigen Freiräume zu erhalten (Kap. 2.4.2 LEP). Künftige Siedlungsentwicklung in Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung soll sich daher nur innerhalb der im Regionalplan dargestellten Baugebietsgrenzen vollziehen, für die ein besonderer Orientierungsrahmen vorgegeben wird (Kap. 4.1 Regionalplan V). Innerhalb dieses Orientierungsrahmens soll nur noch der tatsächliche Bedarf an Wohnraum gedeckt werden, und bauliche Maßnahmen dürfen die Silhouette der Inseln und das Bild der Landschaft nicht zerstören. In der Regel darf nur eingeschossig gebaut werden, Ausnahmen gelten für touristische und bauliche Schwerpunkte wie etwa Wyk auf Föhr. In den Schwerpunkt- bzw. Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung soll vornehmlich die Angebots- und Qualitätsverbesserung sowie Saisonverlängerung vor einer nennenswerten Kapazitätserweiterung stehen (Kap. 3.7.1 LEP, Kap. 4.1 Regionalplan V). Aufgrund der Wohnraumverknappung für die örtliche Bevölkerung sollen Zweitwohnungen nur noch im Siedlungszusammenhang und zurückhaltend angeboten werden. Alle Bauplanungen, Siedlungs- und Baumaßnahmen sollen die Erhaltung und Sicherung der Freiräume zur Grundlage haben (Kap. 4.1 Regionalplan V).

Für die Inseln Föhr, Amrum und Sylt mit besonderer touristischer Bedeutung und entsprechend hohem Siedlungsdruck bestehen Baugebietsgrenzen, innerhalb derer sich Ortschaften entwickeln können. Im südlichen Randbereich der Baugebietsgrenze wurde 1997 der B-Plan Nr. 2 (zuletzt geändert 2006) westlich des Rakmersstighs mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes aufgestellt. Mit der jetzigen FN-Planänderung wird eine einzeilige Bebauung auf der dem Wohngebiet gegenüberliegenden Seite des Rakmersstighs ebenfalls im Randbereich der Baugebietsgrenze vorbereitet. Die Bebauung am Rakmersstigh wird dadurch aus städtebaulicher und infrastruktureller Sicht sinnvoll ergänzt und so der Ortsrand geschlossen.

Auf Grund der besonderen Insellage mit seinen begrenzten räumlichen Kapazitäten sowie der hohen touristischen Bedeutung - dies gilt nicht nur für die Insel Föhr - sind hinsichtlich der weiteren baulichen Entwicklung aus Sicht der Landesplanung inselweit koordinierte Abstimmungen, Bedarfsermittlungen und Kontingentierungen in einem gemeinsamen Konzept erforderlich, um eine verträgliche und bedarfsorientierte bauliche Entwicklung künftig zu gewährleisten. Dieses Konzept ist Voraussetzung für weitere bauliche Maßnahmen in den Gemeinden, um Wohnbedarf für ortsansässige Bevölkerung zu berücksichtigen sowie Zweit- und Ferienwohnungen mittels geeigneter Steuerungselemente zu begrenzen. Für die Gemeinde Oldsum konnte eine von der Landesplanung ausgearbeitete Zwischenlösung angewandt werden, auf die im parallel aufgestellten Bebauungsplan näher eingegangen wird.

Mit der Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnraum und der geplanten eingeschossigen Bebauung folgt der FN-Plan den Vorgaben der Raumordnung. Auf der B-Planebene soll die Kombination Dauerwohnen/Ferienwohnen den Bewohnern zudem eine wirtschaftliche Bleibeperspektive eröffnen, die gerade aufgrund der Insellage sehr stark vom Tourismus abhängig ist. Der derzeit noch zur Verfügung stehende wohnbauliche Entwicklungsrahmen liegt bei 14 Wohneinheiten, das geplante Wohngebiet umfasst bis max. 8 Wohneinheiten.

Die Planung folgt auch dem Grundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung grundsätzlich in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen soll. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden haben Innenentwicklung und Nachnutzung Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen (Kap. 2.7 LEP). Für das Vorhaben wird bereits bebaute und intensiv genutzte Fläche für die Landwirt-

schaft umgewidmet, die zwar per definitionem im Außenbereich, jedoch in direktem Siedlungsanschluss liegt und geeignet ist, den Ortsrand am Rakmersstigh abzurunden.

## 2.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Gemeinde Oldsum stellt das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Dabei handelt es sich um eine mit einer Lagerhalle bebaute und überwiegend als Lagerfläche genutzte landwirtschaftliche Betriebsfläche.

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

Die im Siedlungsanschluss befindliche Fläche soll für den bedarfsorientierten Wohnungsbau zur Verfügung stehen, um die örtliche Nachfrage nach Wohnraum zu decken. Nachdem das Baugebiet westlich des Rakmersstighs bereits keine Kapazitäten mehr aufweist, besteht für das geplante Vorhaben bereits eine Bewerberliste, was den Bedarf an Wohnraum unterstreicht. Gleichzeitig soll jedoch auch die Möglichkeit eröffnet werden, Dauerwohnen und Ferienwohnen zu kombinieren, da der Fremdenverkehr auf der Insel ein entscheidender Wirtschaftsfaktor ist. Auf der gegenüberliegenden Seite des Rakmersstigh ist vor einigen Jahren ein Wohngebiet entstanden, dessen freie Kapazitäten aber mittlerweile erschöpft sind. Daher hat die Gemeinde die Aufstellung des vorliegenden B-Plans beschlossen, um ausreichend Wohnbaufläche für die örtliche Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

Mit der Aufstellung der FN-Planänderung werden Eingriffe vornehmlich in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Das betreffende Grundstück ist als Fläche für die Landwirtschaft im gültigen FN-Plan dargestellt. Es ist mit einer Lagerhalle bebaut und in Teilbereichen mit Asphalt versiegelt sowie Standort für mehrere Stromverteiler- und Versorgungskästen. Mit der Umsetzung der geplanten Bebauung ist zusätzliche Bodenversiegelung verbunden, der jedoch die vorausgehenden Entsiegelungsmaßnahmen gegenüberstehen. Der Erhalt des entlang der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Gehölzstreifens wird auf der Ebene des parallel aufgestellten B-Plans Nr. 9 konkretisiert. Die Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft sind insgesamt als gering einzustufen, da das Gelände bereits baulich intensiv genutzt wird. Vielmehr ist durch den Abbruch der Lagerhalle sowie durch örtliche Bauvorgaben auf Ebene des Bebauungsplans eine gestalterische Aufwertung des Ortsrandes zu erwarten.

Das bislang als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Plangebiet wird als Sonderbaufläche „SO Dauerwohnen und Tourismus“ dargestellt. Die Fläche dient zwar vorrangig dem Wohnen, dennoch ist eine Ausweisung als Sonderbaufläche gerechtfertigt. Ermöglicht werden soll die allgemeine - und nicht nur ausnahmsweise - Kombination von Dauer- und Ferienwohnen, da der Fremdenverkehr auf der Insel einen vorrangigen wirtschaftlichen Faktor darstellt. Auf der Basis eines Bebauungsplans (B-Plan) sind Ferienwohnungen in Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig, was eine nicht gewollte Einschränkung bedeuten würde. Daher wird im F-Plan eine Sonderbaufläche festgesetzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein kombiniertes Dauer- und Ferienwohnen zu ermöglichen. Die Konkretisierung der zulässigen Bebauung erfolgt auf der Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 9. Die vorgesehene Fläche ist für ca. vier Wohngebäude (max. 8 Wohneinheiten) geeignet.

### **3.1 Hinweise/Denkmalschutz**

#### Archäologischer Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Es wird daher ausdrücklich 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 Eigentümer oder den Eigentümer oder 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.

#### Immissionsschutz

In ca. 100 m Entfernung befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb (Toftum 240) mit Rinderhaltung (Mutterkühe), dessen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die Weideflächen werden für die Abkalbungen genutzt, so dass es dadurch zu „Unruhe“ und Geräuschemissionen kommen kann. Das geplante Wohngebiet soll vornehmlich der örtlichen Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Insofern sind die örtlichen Gegebenheiten bekannt. Die Ferienwohnungen werden von einem wechselnden Personenkreis jeweils für einen relativ kurzen Zeitraum genutzt (Tage bis maximal einige Wochen). Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden, zeitlich begrenzten Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) der Weidefläche und des Betriebsstandortes sind unter dem Aspekt der gegenseitigen Rücksichtnahme zu tolerieren. Vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein wurden keine Bedenken geäußert.

### **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.

Durch den FN-Plan werden Eingriffe in Natur und Landschaft in Form von Wohnbauflächen zugelassen. Diese sind jedoch als eher gering einzustufen, da das Plangebiet bereits intensiv baulich genutzt und teilweise versiegelt ist (Gebäude, Verkehrswege, Versorgungsanlagen für Strom).

#### **4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Durch die Umnutzung der bereits baulich intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche im Siedlungsanschluss ist eine Inanspruchnahme von Grünlandflächen an anderer Stelle vermeidbar. Auch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erübrigen sich, da das Plangebiet über die Straße Rakmersstigh angebunden ist. Der Neuversiegelung steht die Entsiege-

lung von baulich genutzten Flächen gegenüber.

## 4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung

Das Plangebiet wird bereits baulich genutzt und ist zu einem großen Teil versiegelt (Bebauung, Verkehrsflächen). Bebauung und Versiegelung führen zu Eingriffen in den Boden- und Wasserhaushalt. Da es sich um intensiv genutzte und teilversiegelte landwirtschaftliche Fläche im Siedlungsanschluss handelt, sind schwerwiegende Auswirkungen auf empfindliche Arten nicht zu erwarten.

Die genaue Ermittlung der Eingriffe erfolgt auf der Ebene des parallel aufgestellten B-Plans Nr. 9, da erst dort die Festsetzungen über die überbaubaren Flächen und sonstigen Parameter erfolgen, die die Eingriffsintensität letztlich entscheiden.

## 4.3 Ausgleichsermittlung

Die genaue Bemessung der Eingriffe und des notwendigen Ausgleichs wird auf die Ebene des parallel aufgestellten B-Plans Nr. 9 verlagert, da erst dort die detaillierten Nutzungsmöglichkeiten auf den Flächen festgesetzt werden.

Generell kommt als Ausgleich für die verursachten Eingriffe beispielsweise die Extensivierung von Grünflächen in Betracht, um die ökologischen Funktionen, die durch die Eingriffe verloren gehen, wieder herzustellen.

Unberührt davon sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu beurteilen. 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.

Aufgrund der bereits intensiven Nutzung (Bebauung mit landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäuden, teilweise Bodenversiegelung, Sand-/Kiesflächen, Nutzung als Lagerfläche und Standort für Versorgungsanlagen Elektrizität) und der damit verbundenen Scheuchwirkungen auch durch die gegenüberliegende Wohnsiedlung sowie den lediglich in Randbereichen vorhandenen Grünstreifen und Ruderalflächen kann ausgeschlossen werden, dass Offenlandarten im Plangebiet brüten, zumal sich geeignete ungestörte Grünlandbereiche unmittelbar an das Plangebiet anschließen. Somit sind **artenschutzrechtlich relevante Konflikte bezüglich der Gefährdung von Wiesenvogelarten aufgrund der Charakteristik der Fläche auszuschließen.**

Der vorhandene Gehölzstreifen entlang der Plangrenzen bietet Lebensraum für Singvögel und Kleinsäuger. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Gehölzstreifen werden auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 9 getroffen.

Für die Neubebauung werden die vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäude abgebrochen. Dies betrifft eine einseitig offene Lagerhalle sowie einen benachbarten Schuppen. Die Gebäude eignen sich evtl. als Brutstätten für Singvögel und Rückzugsräume/Kinderstuben für Fledermäuse. Vor Abbruchmaßnahmen sind die Gebäude auf

das mögliche Vorhandensein von Brutstätten und Fledermausvorkommen zu prüfen und entsprechende Maßnahmen zu treffen (z.B. zeitliche Verlegung der Maßnahme, Ersatzmaßnahmen).

Eine zwischen Rakmersstigh und Plangebiet verlaufende Entwässerungsmulde, die nur sporadisch Wasser führt und mit Gras bewachsen ist, wird voraussichtlich im Rahmen der Maßnahmenumsetzung überbaut/verrohrt, um Zufahrten zu den Grundstücken zu gewährleisten. Als Lebensraum für Amphibien - z.B. den geschützten Moorfrosch - erscheint die Mulde ungeeignet, da ihr ein dauerhaftes Feuchtmilieu fehlt.

**Geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH, die durch die geplanten Vorhaben zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden können, **sind nicht betroffen**.

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1 Darstellung der Planungsinhalte und -ziele

##### 5.1.1.1 Beschreibung des Standorts

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Randbereich des Siedlungsgebietes Oldsum auf Föhr. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2.644 qm an der Straße Rakmersstigh zwischen der Straße Am Stig (K 129) im Norden und der Rundföhrstraße (L 214) im Süden, und ist bislang als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Nordbereich der Fläche befinden sich eine Lagerhalle und ein Lagerschuppen sowie mehrere Stromversorgungskästen. Ein Teil der Fläche ist asphaltiert. Die restliche Fläche teilt sich in Gras-, Ruderal- und Sand/Kiesflächen auf. Die Fläche wird überwiegend als Lager- und Abstellfläche für Erden, Geräte und Materialien genutzt. Entlang der Plangebietsgrenze im Osten und Norden verlaufen dichte Gehölzstreifen. Zwischen der Straße Rakmersstigh und dem Plangebiet verläuft eine mit Gras bewachsene Entwässerungsmulde, die nicht immer wasserführend ist. Im Süden und Westen ist das Plangebiet von Weideflächen umgeben, im Norden und Westen schließt es an die Siedlungslage der Ortschaft Oldsum an.

##### 5.1.1.2 Ziele und Festlegungen der Planung

Das als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Plangebiet wird in ein Sondergebiet „SO Dauerwohnen und Tourismus“ umgewidmet. Ziel ist vorrangig die Bereitstellung von Wohnraum für die örtliche Bevölkerung, aber auch die Möglichkeit, durch Vermietung von Ferienwohnungen und Gästezimmern den Eigentümern eine wirtschaftliche Bleibeperspektive zu ermöglichen. Der Tourismus ist mit der wichtigste Wirtschaftsfaktor für die Insel und ist auch außerhalb der touristischen Schwerpunkte Wyk, Nieblum und Utersum zu stärken. Detaillierte Festsetzungen hierzu erfolgen auf der Ebene des B-Plans Nr. 9.

##### 5.1.1.3 Art, Umfang und Flächenbedarf des Vorhabens

Im Flächennutzungsplan werden die Vorhaben jeweils nur durch Flächendarstellungen ausgewiesen. Die detaillierte Ausarbeitung des Vorhabens mit Festlegung von Versiege-

lungsgrad, Freiflächen, Gebäudestrukturen etc. erfolgt auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 9.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Sondergebietes „SO Dauerwohnen und Tourismus“ in einer Größenordnung von etwa 2.644 qm im direkten Anschluss an Siedlungsstrukturen. Die vorgesehene Fläche wird schon intensiv genutzt (Lagerfläche) und ist zum Teil bebaut (Lagerhalle und Schuppen). Mit der Ausweisung dieser bereits genutzten Fläche in Wohnbaufläche wird die Inanspruchnahme ungenutzter Fläche an anderer Stelle vermieden.

## 5.1.2 Darstellung und Berücksichtigung betroffener Umweltschutzziele

### 5.1.2.1 Relevante Umweltschutzziele

Für die Bauleitplanung relevante Umweltschutzziele befinden sich in allgemeingültiger Form in den verschiedenen Fachgesetzen und speziell gebietsbezogen z.B. in Schutzgebietsausweisungen oder Darstellungen in Fachplänen.

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

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

Schutzgebietsausweisungen sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. In etwa 2,5 km Entfernung beginnt das FFH-Schutzgebiet Nordfriesisches Wattenmeer und das EU-Vogelschutzgebiet. Durch die Ausweisung von Wohnbaufläche sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten.

### 5.1.2.2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Die Umweltschutzziele, die durch die Planung berührt werden können, werden als öffentliche Belange in die planerische Abwägung eingestellt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen.

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 5.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Bewertung der Planauswirkungen

#### 5.2.1.1 Arten und Biotope

##### *Bestandsaufnahme*

Die Plangebietsfläche liegt im Außenbereich mit Siedlungsanschluss und wird bereits intensiv genutzt. Im Nordbereich der Fläche befinden sich eine Lagerhalle und ein Lager-

schuppen. Ein geringer Teil der Fläche ist asphaltiert, andere Bereiche gliedern sich in Gras-, Ruderal-, Sand- und Kiesflächen. Die Fläche wird überwiegend als Lager- und Abstellfläche (Erden, Container, Geräte) genutzt sowie als Standplatz für mehrere Versorgungs- und Verteileranlagen für Elektrizität. Entlang der Plangebietsgrenzen im Osten und Norden verlaufen dichte Gehölzstreifen. Zwischen der Straße Rakmersstigh und dem Plangebiet verläuft eine mit Gras bewachsene Entwässerungsmulde, die nicht immer wasserführend ist und vermutlich im Rahmen der Maßnahmenumsetzung überbaut wird, da sie in den künftigen Zufahrtsbereichen zu den Grundstücken liegt. Im Süden und Osten ist das Plangebiet von Weideflächen umgeben, im Norden und Westen schließt es an die Siedlungslage der Ortschaft Oldsum an. Auf der gegenüberliegenden Seite des Rakmersstighs befindet sich ein Neubaugebiet.

Aufgrund der Ausprägung und der Lage am Rande des Siedlungsgebietes sind vor allem kulturfolgende, störungsunempfindliche Arten (z.B. Singvögel und Kleinsäuger) zu erwarten.

Arten der offenen Kulturlandschaft (insbesondere **Wiesenvögel**) können aufgrund der störungsempfindlichen Lage zwischen Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie der Charakteristik des Plangebietes (teilbebaute und intensiv genutzte Lagerfläche mit geringem Grünanteil) ausgeschlossen werden. Brutvorkommen wurden bisher nicht festgestellt und sind aufgrund der Scheuchwirkungen und der geringen Größe der Fläche auch unwahrscheinlich, zumal es außerhalb des Plangebietes große ungestörte Grünlandflächen gibt, die geeigneter sind. Als Nahrungsraum kann das Gebiet noch eingeschränkt Teilfunktionen aufweisen, insbesondere in den randständigen Grün- und Gehölzstreifen. Insofern ist das Plangebiet als vermindert geeigneter Lebensraum einzustufen.

In der Entwässerungsmulde dürften auch **Amphibien** kaum vorkommen, da die grasbewachsene Mulde darauf hindeutet, dass sie eher sporadisch - vermutlich bei heftigen Niederschlägen - mit Wasser gefüllt ist und nicht das dauerhafte Feuchtmilieu ausbildet, in dem Amphibien einen geeigneten Lebensraum finden. Es ist davon auszugehen, dass diese Mulde im Rahmen der Maßnahmenumsetzung überbaut/verrohrt wird.

Das Plangebiet mit seinen Gehölzstreifen und die Umgebung bieten - wie große Teile der Ortslage - auch Lebensraumpotential für **Fledermäuse**, zumindest als Nahrungsraum. Das Plangebiet selbst dürfte dabei allein von der Größe her als Nahrungsraum von eher untergeordneter Bedeutung sein, da in der Umgebung deutlich geeignetere, großräumigere Flächen zur Verfügung stehen. Als potenzielle Wochenstuben kommt evtl. der vorhandene Gebäudebestand in Betracht.

Konkrete Erkenntnisse über Vorkommen geschützter Arten gibt es derzeit nicht. Die Empfindlichkeit von Arten und Biotopen bezieht sich insbesondere auf Nutzungsänderungen und bauliche Entwicklung, die zur Veränderung oder Beseitigung von Biotopen und damit zu einer anderen oder geringeren Artenzusammensetzung führen können.

#### *Planauswirkungen*

Bei Bebauung des Plangebietes kann die bestehende Vegetation weitgehend (bis auf die randständigen Gehölzstrukturen) beseitigt werden. Vorhandene Arten werden verdrängt. Aufgrund des verminderten Lebensraumpotentials, des geringfügigen Grünflächenanteils, der Kleinräumigkeit und des großen Angebots besser geeigneter Lebensräume in der Um-

gebung dürften aller Wahrscheinlichkeit nach keine lokalen Populationen gefährdet werden. Dennoch ist der Wegfall von Lebensraumpotential an anderer Stelle auszugleichen. Geeignet wären in diesem Sinne insbesondere Maßnahmen zur Extensivierung von Grünlandflächen. Auf Ebene des parallel aufgestellten B-Plans Nr. 9 wird dies konkretisiert.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Ein Bauleitplan, der Vorhaben zulässt, die diese Schutzvorschriften verletzen würden, ohne dass die Voraussetzungen für eine Befreiung von diesen Vorschriften gegeben sind, ist nicht vollzugsfähig.

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.

Das Plangebiet ist von der Charakteristik her kaum als Brutrevier für Wiesenvögel geeignet. Dazu fehlt eine zusammenhängende, ungestörte Grünfläche. Grünstreifen gibt es lediglich im Randbereich, und durch die Lage an einer Straße gegenüber einer Wohnsiedlung sowie durch die intensive Nutzung der Plangebietsfläche (Lagerflächen und -halle, Fahrzeugverkehr) und damit verbundene Scheuchwirkung sowie durch die geringe Größe des Plangebietes können Brutvorkommen ausgeschlossen werden. Es wird daher davon ausgegangen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht eintreten. Die randständigen Gehölzstreifen bleiben als Rückzugs- und Nahrungsräume für Singvögel und Kleinsäuger erhalten bzw. werden nach Süden hin ergänzt. Festsetzungen hierzu werden auf der B-Planebene getroffen.

Streng geschützte Amphibien sind ebenfalls nicht zu erwarten, da Feuchtbiotope fehlen. Die mit Gras bewachsene, eher flache Entwässerungsmulde entlang der Straße Rakmerstigh führt nur sporadisch Wasser und bietet nicht den für Amphibien geeigneten Lebensraum.

### 5.2.1.2 Boden

#### *Bestandsaufnahme*

Das Plangebiet liegt unmittelbar auf dem nördlichen Rand des Föhrer Geestkerns. Die Fläche ist teilweise versiegelt (Halle, Schuppen, Asphaltwege). Andere Bereiche gliedern sich in Gras-, Ruderal-, Sand- und Kiesflächen.

Bedeutung für den Naturhaushalt haben Böden vor allem als Lebensraum, als Standortmedium für Biotope sowie als Speicher (z.B. für Wasser und Nährstoffe) und Filter (z.B. für Schadstoffe).

#### *Planauswirkungen*

Durch die Planung werden Bodenversiegelungen in Form von Bebauung und Befestigung zugelassen, die zum Teil auch jetzt schon vorhanden sind. Auf den betroffenen Flächen kann in die oberen Bodenschichten eingegriffen werden, die natürlichen Bodenveränderungsprozesse, v.a. durch Klima und Vegetation, werden zukünftig verhindert.

Bodenverunreinigungen sind aufgrund der Art der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

### 5.2.1.3 Wasser

#### *Bestandsaufnahme*

Die nächstgelegene Messstelle befindet sich in Witsum ca. 4 km in südwestlicher Richtung (Witsum BEO 50F1) im Geestgebiet. Bei einer Geländehöhe von 4,5 mNN schwankt der Grundwasserspiegel zwischen 1,60 m (29.09.11) und 2,24 mNN. Die letzte bekannte Messung vom 13.03.2014 liegt bei 2,13 mNN.

Der Wasserhaushalt ist insbesondere gegenüber Versiegelungen empfindlich, die für schnelleren Wasserabfluss und damit für eine zusätzliche hydraulische Belastung von Entwässerungssystemen sorgen, sowie gegenüber Schadstoffeinträgen, die die Gewässergüte schädigen. Zwischen der Straße Rakmersstigh und dem Plangebiet befindet sich eine Entwässerungsmulde.

#### *Planauswirkungen*

Durch die vorbereitete Bebauung bzw. Versiegelung wird auf den betroffenen Flächen ein Versickern von Niederschlagswasser und damit eine Grundwasserneubildung verhindert. Es ist davon auszugehen, dass die Entwässerungsmulde zwischen Rakmersstigh und Plangebiet überbaut/verrohrt wird, um die Grundstücke erschließen zu können. Gewässerverunreinigungen sind aufgrund der Art der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

#### *Maßnahme:*

Auf B-Planebene ist eine Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken vorgesehen, wie sie auf der Insel üblich ist und sofern die Bodenverhältnisse dies erlauben. Sollte die Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich sein (hochstehendes Grundwasser, nicht versickerungsfähige Böden), so kann im Einzelfall an das örtliche Netz angeschlossen werden.

### 5.2.1.4 Klima/Luft

#### *Bestandsaufnahme*

Kleinklimatisch können unbebaute Gebiete im Siedlungsgebiet als Kaltluftentstehungsgebiet dienen. Aufgrund der topographischen Lage hat das Plangebiet jedoch kaum Bedeutung für die Ortslage, da Kaltluft kaum in Siedlungsgebiet mit Wohnnutzung ziehen kann. Außerdem ist Oldsum aufgrund des Bebauungsgrads kleinklimatisch auch nicht besonders belastet.

#### *Planauswirkungen*

Wesentliche Auswirkungen können einerseits durch den Wegfall klimatischer Ausgleichsfunktion von beseitigter Vegetation, andererseits durch erhöhte Wärmeabstrahlung befestigter Flächen entstehen. Aufgrund der geringen Bedeutung für das lokale Kleinklima sind diese Auswirkungen jedoch gering.

Großklimatische Auswirkungen (z.B. durch das Freisetzen von klimaschädlichen Gasen) sind aufgrund der Nutzung nicht zu erwarten.

### 5.2.1.5 Landschaftsbild

### *Bestandsaufnahme*

Das Plangebiet liegt am Ortsrand und prägt damit grundsätzlich den Übergang zwischen Siedlungsgebiet und freier Landschaft.

### *Planauswirkungen*

Durch die vorgesehene Planung wird landwirtschaftlich genutzte Fläche in Siedlungsfläche umgewandelt. Die Fläche wird bereits jetzt intensiv als Lagerfläche mit Bebauung (Lagerhalle) genutzt. Durch die vorhandene Gehölzstruktur ist die Fläche gut eingebunden. Mit der Umwandlung in Wohnbaufläche sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Landschaft zu erwarten.

### *Maßnahmen*

Festsetzungen zum Erhalt und zur Erweiterung des Gehölzstreifens werden auf B-Planebene getroffen.

## 5.2.1.6 Mensch/Erholungsnutzung

### *Bestandsaufnahme*

Die Fläche ist als landwirtschaftliche Nutz- und Lagerfläche zu charakterisieren. Eine Erholungsnutzung besitzt das Plangebiet aufgrund der Nutzung und Gestaltung nicht (Lagerhalle, Lagerung von Erden, Containern und Geräten).

### *Planauswirkungen*

Durch die Umwandlung in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen und Tourismus sind keine Auswirkungen/Nutzungen zu erwarten, die die benachbarten Wohnsiedlungen wesentlich beeinträchtigen würden.

In ca. 100 m Entfernung befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb (Toftum 240) mit Rinderhaltung (Mutterkühe), dessen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die Weideflächen werden für die Abkalbungen genutzt, so dass es dadurch zu „Unruhe“ und Geräuschemissionen kommen kann. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden, zeitlich begrenzten Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) der Weidefläche und des Betriebsstandortes sind unter dem Aspekt der gegenseitigen Rücksichtnahme zu tolerieren.

### *Maßnahmen*

Gesonderte Maßnahmen sind Gründen nicht erforderlich. Vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein wurden keine Bedenken hinsichtlich möglicher Immissionen geäußert.

## 5.2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, es ist daher mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

### *Planauswirkung*

Durch Erdarbeiten können archäologische Denkmäler betroffen sein. Es wird daher ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgebiet (DschG) verwiesen (siehe auch Kap. 3.10 Hinweise/Denkmalschutz).

### *Maßnahmen*

Es wird auf § 15 DschG verwiesen. Weitere Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnissstand nicht erforderlich.

#### 5.2.1.8 Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen im Ökosystem natürlich vielfältige Wechselwirkungen. Relevant in Bezug auf die geplante Bebauung und Versiegelung im Plangebiet ist z.B. der Wegfall versiegelter Bodenflächen als Speichermedium für den Wasserhaushalt und als Standort für Vegetation, die wiederum als Lebensraum dient.

Wesentliche Auswirkungen auf Schutzgüter, die mittelbar über Eingriffe in andere Schutzgüter entstehen, sind jedoch bei der Beschreibung der Planauswirkungen in den vorangegangenen Abschnitten bereits berücksichtigt. Detaillierte Angaben werden auf der B-Planebene getroffen, da erst hier die genauen Festsetzungen und damit verbundenen Auswirkungen erfasst und dargestellt werden können.

#### 5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die wesentlichen Auswirkungen wurden unter der Rubrik 5.2.1 „Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Bewertung der Planauswirkungen“ beschrieben. Bei Umsetzung der Maßnahme werden zusätzliche Versiegelungen durch Bebauung erfolgen. Mit der Umwandlung in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen und Tourismus wird die Planung zu einer gestalterisch aufwertenden Ortsrandgestaltung vorbereitet, da sich die Fläche in direktem Anschluss an Siedlungsstrukturen befindet. Detaillierte Aussagen werden auf der B-Planebene getroffen, da erst hier Umfang, Art, Maß und entsprechende Auswirkungen bei Durchführung der Planung abgeschätzt und bewertet werden können.

#### 5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche voraussichtlich zunächst weiterhin als landwirtschaftliche Fläche/Lagerfläche genutzt werden. Die Eingriffe, vor allem die Beseitigung der Vegetation und die Bebauung/Versiegelung von Flächen würden nicht stattfinden. Dem gegenüber steht jedoch die bereits vorhandene Versiegelung durch Bebauung und Wege/Zufahrten.

#### 5.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Eingriffe werden außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Dies kann beispielsweise durch ökologische Aufwertung von Grünlandflächen (Extensivierung) erfolgen. Detaillierte Aussagen hierzu erfolgen auf der B-Planebene.

#### 5.2.5 Mögliche anderweitige Planungsmöglichkeiten

Oldsum hat nur geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten, da im Regionalplan V Baugebietsgrenzen für die Ortschaften mehrerer Inseln, zu denen auch Föhr gehört, ausgewiesen sind. Die Umnutzung von landwirtschaftlicher Fläche, die vorwiegend als Lagerfläche

genutzt wird, in Fläche für Wohnbebauung (Dauer- und Ferienwohnen) bietet an dieser Stelle die Möglichkeit, die Siedlungsstruktur am Ortsrand abzurunden und aufzuwerten.

### 5.3 Zusätzliche Angaben

#### 5.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

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

#### 5.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen wesentlichen Umweltauswirkungen sind baubedingt. Daher können die Auswirkungen im Rahmen der üblichen bauaufsichtlichen Tätigkeit überwacht werden. Gesonderte Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche - derzeit im wesentlichen als Lagerfläche für Erden, Container und Geräte, als Standort für Versorgungseinrichtungen genutzt und mit einer Lagerhalle und einem Schuppen bebaut - in eine Sonderbaufläche „SO Dauerwohnen und Tourismus“ soll der örtliche Wohnraumbedarf gedeckt werden. Zugleich soll auf B-Planebene die Möglichkeit eröffnet werden, Ferienwohnungen in Verbindung mit Dauerwohnen zu integrieren, um der Nachfrage nach Ferienunterkünften auf Föhr zu entsprechen und zugleich wirtschaftliche Perspektiven anzubieten. Die Lage am Ortsrand im Siedlungsanschluss bietet sich an, da dadurch der Ortsrand am Rakmersstigh geschlossen und eine insgesamt homogene Nutzung durch Wohnbebauung erzielt werden kann.

Mit der Planung werden Eingriffe in Boden, Landschaft und Natur vorbereitet, die an anderer Stelle auszugleichen sind, zum Beispiel durch Extensivierungsmaßnahmen von Grünlandflächen. Die Eingriffe werden insgesamt als nicht wesentlich eingestuft, da das Gelände bereits jetzt zum Teil durch Bebauung und Wege - teils asphaltiert - geprägt ist. Eine Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 9.

#### 5.3.4 Quellenangabe

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))
- 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 (B-Plan) liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. S. 162)
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVOBl. Schl.-H., S.8)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)
8. Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein, bekanntgemacht am 11. Oktober 2002 (Amtsblatt vom 09.12.2002, S. 747).

## 7. Bildanhang

Blick auf das  
Plangebiet Richtung  
Norden; links  
Rakmersstigh



Blick auf das  
Plangebiet Richtung  
Süden; rechts  
Rakmersstigh mit  
Wohnbebauung

