Gemeinde Oldsum auf Föhr

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet östlich des Rakmersstigh

Stand Januar 2020

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

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 3
1.2 Anlass und Ziel der Planung 3
2. Übergeordnete Planungsvorgaben 3
2.1 Ziele der Raumordnung 3
2.2 Flächennutzungsplan 5
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung 5
3.1 Art der baulichen Nutzung 6
3.2 Maß der baulichen Nutzung 7
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise 7
3.4 Erschließung 7
3.5 Grünfläche 8
3.6 Flächen für Versorgungsanlagen 8
3.7 Entwässerung 8
3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 8
3.9 Gestaltungsvorschriften 9
3.10 Hinweise/Denkmalschutz 9
4. Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 10
4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 10
4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung 10
4.3 Ausgleichsermittlung 12
5. Umweltbericht 13
5.1 Einleitung 13
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 15
5.3 Zusätzliche Angaben 22
6. Rechtsgrundlagen 23
7. Bildanhang 24

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 Wohnbaugebiet 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 dem vorliegenden B-Plan Nr. 9 soll die Voraussetzung geschaffen werden, zusätzliche Wohnbaukapazitäten für die örtliche Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Vorrangig sollen dabei Dauerwohnungen für die örtliche Bevölkerung entstehen. Um ein Abwandern von Einwohnern zu vermeiden, sind wirtschaftliche Perspektiven auf der Insel erforderlich. Föhr ist ein beliebtes Urlaubsziel, und der Tourismus eine der bedeutendsten Einnahmequellen der Inselbevölkerung. 2016 überstieg die Zahl der gemeldeten Gäste erstmals die 200.000er Marke (ca. 207.206 Gäste laut Föhr-Tourismus GmbH FTG) und belegt die Beliebtheit der Insel als Urlaubsdestination. Daher sollen in einem Sonstigen Sondergebiet Dauerwohnen/Tourismus (SO DW/T) Möglichkeiten für kombiniertes Dauerwohnen/ Ferienwohnen eröffnet werden, um für die örtliche Bevölkerung neben dem Wohnen auch wirtschaftliche Bleibeperspektiven zu eröffnen.

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 Schwerpunktraum 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 2030 um bis zu 10% erweitern, bezogen auf den Wohnungsbestand

am 31.12.2017. Diese Regelung des in Überarbeitung befindlichen LEP findet zwar jetzt schon allgemein Anwendung (Stichtag bisher 31.12.2009; Kap. 2.5.1, 2.5.2, LEP), für die Insel Föhr ist die Anwendung auf Grund der besonderen Situation auf den Inseln jedoch an das Erstellen eines gesamtinsularen Wohnentwicklungskonzepts geknüpft. In den Regionalplänen sind in den Schwerpunkträumen 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. 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. Die Darstellung der Baugebietsgrenze im Regionalplan ist aufgrund des Maßstabes jedoch nicht parzellenscharf. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 2 aus dem Jahr 1997 (zuletzt geändert 2006) westlich des Rakmersstighs befindet sich im südlichen Randbereich der Baugebietsgrenze. Mit dem B-Plan Nr. 9 wird östlich des Rakmersstighs eine einzeilige Bebauung gegenüber dem Gebiet des B-Plans Nr. 2 ebenfalls im Randbereich der Baugebietsgrenze vorbereitet und so der Ortsrand städtebaulich 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. Die Landesplanung hat einer Zwischenlösung zum Vorhaben der Gemeinde vor Fertigstellung des gesamtinsularen Konzeptes unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt:
1. keine Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens gemäß LEP
2. Flächen innerhalb der regionalplanerischen Baugebietsgrenzen
3. Bauflächen für Dauerwohnnutzungen
4. Anwendung von Steuerungs- bzw. Sicherungsinstrumenten

Diese Ausnahmeregelung beruht nicht zuletzt auf dem geringen Umfang des Planvorhabens von 4 Grundstücken. Für die weitere bauliche Entwicklung der Insel Föhr ist jedoch ein inselweit abgestimmtes Konzept erforderlich. Im Falle der Gemeinde Oldsum kann eine geringfügige Überschreitung des Entwicklungsrahmens gemäß LEP auf Grund des geringen Umfangs toleriert werden. Mit geeigneten Sicherungselementen (B-Plan, Erhaltungs- und Fremdenverkehrssatzung, Bewerbungsverfahren, Erbpachtregelung) und der inselweiten Abstimmung erfüllt die Gemeinde Oldsum die Voraussetzungen für eine Zwischenlösung.
Eine nennenswerte Kapazitätserweiterung des Bettenangebotes ist weder vorgesehen noch erwünscht und aufgrund der geringen Größe des Plangebietes auch nicht möglich. Ebenso werden Zweitwohnungssitze ausgeschlossen. Vielmehr soll die Kombination Dauerwohnen/ Ferienwohnen den Bewohnern eine wirtschaftliche Bleibeperspektive eröffnen, die gerade aufgrund der Insellage sehr stark vom Tourismus abhängig ist. Mit der Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnraum und der geplanten eingeschossigen Bebauung folgt der B-Plan den Vorgaben der Raumordnung. Der derzeit noch zur Verfügung stehende wohnbauliche Entwicklungrahmen 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 die Bebauung wird bereits bebaute und intensiv genutzte (Lager)Fläche – zwar im Außenbereich, jedoch mit Siedlungsanschluss - um- bzw. nachgenutzt. Mit der nun geplanten Bebauung am Rakmersstigh wird die Siedlungsentwicklung, die mit der Umsetzung des B-Plans Nr. 2 initiiert wurde, an dieser Stelle komplementiert. Das Planvorhaben erfüllt somit auch die Kriterien der räumlichen und infrastrukturellen Siedlungsanbindung.

2.2 Flächennutzungsplan (FN-Plan)

Der FN-Plan der Gemeinde Oldsum stellt das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Er wird parallel mit der Aufstellung des B-Plans angepasst.

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. Auf der gegenüberliegenden Seite des Rakmersstigh ist vor einigen Jahren ein Wohngebiet entstanden, dessen freie Kapazitäten aber mittlerweile erschöpft sind. Für das geplante neue Wohngebiet gibt es bereits eine Bewerberliste, was den Bedarf an Wohnraum unterstreicht. Gleichzeitig soll auch die Möglichkeit eröffnet werden, Dauerwohnen und Ferienwohnen zu kombinieren, um dem Fremdenverkehr auf der Insel als ein entscheidender Arbeitsplatz- und Wirtschaftsfaktor Rechnung zu tragen. Da die Kombination Dauerwohnen/Ferienwohnen in Wohngebietstypen gemäß Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig ist, wird ein Sonstiges Sondergebiet Dauerwohnen und Tourismus (SO DW/T) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Die nun vorgesehene Fläche ist für weitere vier Wohngebäude geeignet (bis max. 8 Wohneinheiten) und stellt eine moderate Entwicklung der Siedlungsstruktur dar, die sich im Randbereich der im Regionalplan V darge-

stellten Baugebietsgrenze bewegt.

Mit der Aufstellung des B-Plans werden Eingriffe vornehmlich in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Das Plangebiet ist bereits mit einer Lagerhalle und einem Schuppen bebaut und in Teilbereichen mit Asphalt versiegelt. Mit der Umsetzung der geplanten Bebauung ist zusätzliche Bodenversiegelung verbunden, der jedoch die vorausgehenden Entsiegelungsmaßnahmen gegenüberstehen. Der entlang der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Gehölzstreifen bleibt erhalten und wird entsprechend festgesetzt.
Die Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft sind insgesamt als gering einzustufen, da das Plangebiet bereits teilweise bebaut ist und intensiv genutzt wird. Vielmehr ist durch den Abbruch der Lagerhalle sowie durch örtliche Bauvorschriften eine gestalterische Aufwertung des Ortsrandes zu erwarten.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet Dauerwohnen und Tourismus (SO DW/T) festgesetzt, um ein Nebeneinander von Wohnen für die örtliche Bevölkerung als auch Ferienwohnen zu begünstigen. In (allgemeinen) Wohngebieten sind Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe gemäß aktueller Rechtsprechung nur ausnahmsweise zulässig. Die Nutzung oder Teilnutzung von Gebäuden in Wohngebieten zum Ferienwohnen ist in Oldsum – wie auch in anderen Ortschaften im Schwerpunktraum Tourismus und Erholung (s.a. 2.1) - Bestandteil der städtebaulichen Struktur. Die Durchmischung dient zum einen der ansässigen Bevölkerung als Einnahmequelle, die einer Abwanderung aus wirtschaftlichen Gründen entgegenwirkt, zum anderen der Vermeidung von reinen Touristengebieten, die im Winterhalbjahr ungenutzt sind, für die die Gemeinde aber dennoch Infrastrukturen bereitstellen muss. Zudem besteht aufgrund der touristischen Nachfrage nach Unterkünften sowie des Zweitwohnungserwerbs ein Verdrängungs-wettbewerb, der zu Lasten der örtlichen Bevölkerung eine Wohnungsknappheit und -verteuerung nach sich zieht. Mit dem Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnen möchte die Gemeinde die Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs mit wirtschaftlichen Perspektiven verbinden, die gerade für die Bevölkerung in Insellage von existentieller Bedeutung ist, da der Tourismus hier zu den Haupteinnahmequellen zählt.
Zulässig sind Dauerwohnungen sowie Touristenbeherbergungen. Hierzu zählen kleine Beherbergungsbetriebe sowie Ferienwohnungen, sofern sie 30% der realisierten Geschossfläche nicht überschreiten, und in dem jeweiligen Gebäude nur eine weitere Wohnung genehmigt ist. Die Geschossfläche wird dabei nach den Außenmaßen in allen Vollgeschossen ermittelt. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind einzubeziehen. Zulässig ist eine Wohnung je Gebäude. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn diese nicht mehr als 30% der realisierten Geschossfläche umfasst. Bedingung für eine zweite Wohnung ist zudem, dass keine Ferienwohnungen im jeweiligen Gebäude genehmigt sind. Damit wird eine reine Ferienhaussiedlung vermieden und Ferienwohnen an Dauerwohnen gekoppelt sowie die Anzahl der Wohnungen begrenzt. Dies trägt zu der angestrebten Durchmischung der Nutzungen bei. Weitere Nutzungen orientieren sich an den für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Nutzungen. Diese Festsetzungen ermöglichen es der Gemeinde Oldsum, Wohnbaufläche für die örtliche Bevölkerung zur Verfügung zu stellen als auch wirtschaftliche Perspektiven zu

eröffnen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf der Insel Föhr ist – wie auch in anderen Urlaubsdestinationen an der Westküste – eine Tendenz von zunehmend steigenden Grundstückspreisen bei knapper werdendem Flächenangebot zu verzeichnen. Die Gemeinde hat daher verschiedene Festsetzungen getroffen, um möglichen unerwünschten Verdichtungen der Wohneinheiten im Rahmen ihrer planungsrechtlichen Möglichkeiten zu begegnen. Hierzu zählen die in diesem Kapitel und unter Pkt 3.3 (Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise) genannten Festsetzungskombinationen.
Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundfläche von 120 qm (GR 120), die Geschossigkeit auf ein Geschoss festgesetzt. Dies entspricht der Umgebungsbebauung und der Siedlungsstruktur Oldsums. Die GR darf durch Terrassen um maximal 20 qm überschritten werden. Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen dürfen die GR gemäß § 19, Abs 4, BauNVO, um bis zu 50% bis zu einer GR von maximal 180 qm überschreiten. Im B-Plan wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebengebäude dabei zusammen eine Grundfläche von 40 qm je Grundstück nicht überschreiten dürfen, um die siedlungstypisch aufgelockerte Bebauung fortzusetzen. Weitere 20 qm stehen für Zufahrten und Nebenanlagen zur Verfügung. Die eher gering gehaltene Versiegelung soll darüber hinaus die vorrangige Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.
Mit der Eingeschossigkeit wird zudem den Vorgaben der Regionalplanung Rechnung getragen (siehe Kapitel 2.1). Auch die Höhenentwicklung entspricht dem Siedlungscharakter Oldsums. Dabei wird für die Traufhöhe eine maximale Höhe von 2,50 m, für die Firsthöhe maximal 8,50 m festgesetzt. Die Höhenfestsetzung bezieht sich dabei auf den höchsten Punkt der Fläche der Fahrbahn vor dem jeweiligen Grundstück (hier: Rakmersstigh). Traufhöhe ist die Unterkante der Traufe.
Die genannten Festsetzungen von Wohnungsanzahl (siehe auch Pkt. 3.1 „Art der Nutzung“), GR, Geschosszahl und Gebäudehöhen erscheinen geeignet, in ihrer Kombination der Gefahr einer zu hohen Verdichtung der Wohneinheiten durch Ausnutzung gesetzgeberischer Freiräume entgegenzuwirken. Ergänzt wird dieser Katalog noch durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise (siehe nachfolgender Pkt. 3.3).

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise

Baufenster ermöglichen zum einen eine gewisse Flexibilität bezüglich der Lage des Gebäudes auf dem Grundstück, zum anderen wird dadurch ein gestalterisch einheitlicher Gesamteindruck begünstigt, wie er auch schon auf der gegenüberliegenden Seite des Rakmersstighs vorhanden ist (B-Plan Nr. 2). Dieser Gesamteindruck soll fortgesetzt werden. Die offene Bauweise sowie die Festsetzung von Einzelhausbebauung greifen den Charakter der Umgebungsbebauung ebenfalls auf und tragen zu einer homogenen städtebaulichen Entwicklung bei. Gestaltungsvorgaben ergänzen diese Entwicklung (siehe Kapitel 3.9).

3.4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße Rakmersstigh, die die Straßen Am Stigh (K 129) und die Rundföhrstraße (L 214) verbindet. Änderungen an den Straßenein-

mündungen zur Kreis- und Landesstraße sind nicht erforderlich. Die Grundstücke des Plangebietes werden direkt vom Rakmersstigh aus erschlossen.
Die Löschwasserversorgung ist gesichert, da an vorhandene Versorgungsnetze angeschlossen werden kann. Sie wird zwischen Feuerwehr und Wasserverband abgestimmt.

3.5 Grünfläche

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine 2,50 m breite öffentliche Grünfläche vorgehalten, um die dorthin verlegten Versorgungskästen für Strom sowie erforderliche Leitungen unterhalten und bedienen zu können. Die Fläche bleibt in Gemeindeeigentum.

3.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Versorgungs- und Verteilerkästen für Elektrizität. Diese werden vor Baumaßnahmen an den nördlichen Randbereich des Plangebietes versetzt, um die Erschließung der Grundstücke zu ermöglichen. Die Fläche, auf die die Versorgungsanlagen verlegt werden, wird in einer Breite von 2,50 m als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, um auch künftig den Zugang zu ihnen und zu erforderlichen Leitungen zu ermöglichen.

3.7 Entwässerung

Niederschlagswasser ist bevorzugt auf den Grundstücken zu versickern, wie dies auf der Insel Föhr üblich ist. Der durchlässige Geestboden legt diese Praxis nahe. Für den Fall, dass die Bodenverhältnisse dies nicht zulassen (hochanstehendes Grundwasser, nicht versickerungsfähige Böden), kann im Einzelfall an das öffentliche Netz angeschlossen werden.

3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um das Plangebiet in die Landschaft einzubetten, wird für den bestehenden Gehölzstreifen entlang der östlichen und der nördlichen Plangebietsgrenze eine Fläche mit Bindung zur Bepflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Eine gärtnerische Überprägung des Gehölzstreifens ist nicht erlaubt. Die Gehölze sind zu erhalten, naturnah zu pflegen und Abgänge zu ersetzen. Mit dieser Festsetzung soll auch der Gehölzstreifen als potentieller Lebens- und Nahrungsraum für Vögel und Kleinsäuger erhalten bleiben.
Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird ein 2 m breiter Streifen für die Bepflanzung mit standortgerechten und heimischen Gehölzen festgesetzt, um auch an dieser Seite, die bislang ohne Bewuchs ist und derzeit einen offenen Blick auf die Lagerfläche mit Halle bietet, das Plangebiet einzubinden. Auch hier ist eine gärtnerische Überprägung nicht zulässig und die Bepflanzung dauerhaft zu erhalten, naturnah zu pflegen und Abgänge zu ersetzen.

<u>Geeignete Sträucher:</u>

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus	Weißdorn (verschiedene Arten)
Frangula alnus	Faulbaum
Salix	Weide (verschiedene Arten)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum opulus	Schneeball

Geeignete Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

3.9 Gestaltungsvorschriften

Für ein harmonisches und stimmiges Ortsbild wird im Wesentlichen auf die Gestaltungsvorgaben des B-Plans Nr. 7 der Gemeinde Oldsum zurückgegriffen. Die darin enthaltenen Vorgaben beziehen sich detailliert auf das Erscheinungsbild von Gebäuden (Gebäudeausrichtung, Fassade, Dach, Wandöffnungen, Garagen und Nebenanlagen) und tragen dazu bei, die Attraktivität des Ortes durch Wahrung und Fortentwicklung seiner baulichen Charakteristik zu fördern. Abweichend von den Vorgaben des B-Plans Nr. 7 sind Reetdächer im vorliegenden B-Plan nicht mehr vorgesehen, da sie für diesen durch Neubauten geprägten Bereich des Ortes eher untypisch sind. Die Gestaltung der Fassade wird auf rotes Ziegelmauerwerk begrenzt, da dies die vorherrschende Fassadengestaltung der Umgebung ist. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite des Rakmersstighs richten sich mit der Längsseite parallel zur Straße aus und weisen zur Straßenseite einen Traufgiebel auf. Beides wird in den vorliegenden B-Plan übernommen. Das Verhältnis Gebäudebreite : Gebäudelänge wird auf 1 : 1,5 festgesetzt und ein Traufgiebel (Backengiebel) in der straßenzugewandten Längsfront des jeweiligen Gebäudes vorgeschrieben. Dadurch wird eine Harmonisierung der Bebauung und des Straßenbildes bewirkt.

3.10 Hinweise/Denkmalschutz

Archäologischer Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmalen 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 er-

hebliche 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.

Entwässerung
Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Wo dies nicht möglich ist, kann im Einzelfall an das öffentliche Netz angeschlossen werden.

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 Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen. Diese fanden jedoch zum Teil auch bereits vorher durch die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche mit Bebauung (Lagerhalle), Teilversiegelung (Wege) und Lagerflächen (Erden, Geräte) statt.

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Grundfläche wird auf 120 qm je Grundstück begrenzt, um die Kleinteiligkeit der Bebauung zu wahren und damit auch Bodenressourcen zu schützen. Die GR kann durch Terrassen um maximal 20 qm, durch Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten gemäß § 19, Abs 4 BauNVO um maximal 50% überschritten werden. Dies bedeutet somit eine maximale Versiegelung von 200 qm je Grundstück. Der geplanten Neuversiegelung stehen Entsiegelungs- und Abbruchmaßnahmen (Lagerhalle, Schuppen, Asphalt) gegenüber, sodass keine zusätzlichen Grünflächen für die Bebauung in Anspruch genommen werden müssen. Der B-Plan beschränkt sich auf eine Erweiterung der Bebauung um vier Grundstücke, die eine verträgliche und bedarfsorientierte Bauentwicklung bedeuten.

4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung

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-Holstein (V 531 - 5310.23, IV 268) vom 9. Dezember 2013 ermittelt und bewertet.

Das Plangebiet wird intensiv als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt Es handelt sich um eine Fläche im Außenbereich, wenngleich im direkten Siedlungsanschluss. Mit der geplanten Bebauung wird sich der Versiegelungsgrad erhöhen. Dem stehen jedoch Entsiegelungen (Lagerhalle, Schuppen, Asphaltfläche) gegenüber. Eine Inanspruchnahme bisher ungenutzter Grünflächen entfällt. Schwerwiegende Auswirkungen auf empfindliche Arten sind aufgrund der bisherigen Nutzungsintensität nicht zu erwarten.

Folgende Eingriffe werden durch die Planung verursacht:

Art des Eingriffs	**Flächengröße**	**Betroffene Schutzgüter**	**Flächenbewertung**	**Eingriffsintensität**	**Eingriffsfläche**
Plangebiet (Lebensraum-ver-lust)	2.644 qm	Arten und Lebensgemein-schaften, Landschaftsbild	Allgemeine Bedeutung	1	2.644 qm
Abzüglich bereits vorher befestigter Flächen (Gebäude, Asphaltwege, Versorgungsanlagen)	400 qm	Arten und Lebensgemein-schaften, Landschaftsbild		1	-400 qm
Abzüglich zu erhaltender Gehölzstreifen	258 qm				- 258 qm
Summe:					**1.986 qm**

Art des Eingriffs	**Flächengröße**	**Betroffene Schutzgüter**	**Flächenbewertung**	**Eingriffsintensität**	**Eingriffsfläche**
Bebauung (versiegelte Fläche)	2.450 qm	Boden, Wasser	Eingeschränkte besondere Bedeutung/Allgemeine Bedeutung	720 qm (480 qm Hauptgebäude; 240 qm Garagen, Carports, Nebenanlagen, Zufahrten, 80 qm Terrassen)	800 qm
Versiegelung durch verbleibende Versorgungsanlagen	10 qm			10 qm	- 10 qm
Abzüglich zu entsiegelnde Flächen (Gebäude, Asphalt-, Kies-/Schotterwege)	390 qm	Boden, Wasser			-390 qm

Art des Eingriffs	Flächengröße	Betroffene Schutzgüter	Flächenbewertung	Eingriffsintensität	Eingriffsfläche
Summe:					**400 qm**

Die Versiegelung wird durch die festgesetzte Grundfläche (GR) von 120 qm/Grundstück beschränkt, so dass die Eingriffsfläche entsprechend reduziert ist. Die GR darf durch Zufahrten und Stellplätze um bis zu 50% bis zu einer maximalen GR von 180 qm/Grundstück überschritten werden. Maximal 40 qm davon entfallen auf Garagen, Carports und Nebenanlagen. Zusätzlich darf die GR um maximal 20 qm für Terrassen überschritten werden. Bei vier geplanten Grundstücken ergibt sich eine maximale Grundfläche von 480 qm zuzüglich 50% (240 qm) Überschreitung durch Garagen, Carports, Nebenanlagen und Zufahrten sowie 80 qm für Terrassen (Gesamt 800 qm). Bereits bebaute Flächen wurden aus der Berechnung herausgenommen. Gegenüber dem Bestand von ca. 400 qm Versiegelung (390 qm Gebäude, Asphalt, Kies-/Schotterweg, 10 qm Versorgungsanlagen) ergibt sich eine Netto-Neuversiegelung von ca. 400 qm. Die Versorgungsanlagen bleiben erhalten und werden lediglich an den Rand des Plangebietes versetzt.
Die Eingriffe betreffen maßgeblich den Lebensraumverlust von ca. 2.244 qm, wobei die Fläche derzeit überwiegend als Lagerfläche intensiv genutzt und von Gehölzstreifen gesäumt wird. Daher wird sie, wenngleich im Außenbereich, jedoch in direktem Siedlungsanschluss gelegen, als „Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ eingestuft.
Die schutzgüterbezogene Bestandserfassung und -bewertung sowie die Darstellung der Auswirkungen der Planung ist im Umweltbericht in Kapitel 5 enthalten.

4.3 Ausgleichsermittlung

Es ist auf der Grundlage des gemeinsamen Erlasses von allgemeiner Bedeutung für den Lebensraum auszugehen, da die Flächen des Plangebietes – im Außenbereich mit direktem Siedlungsanschluss gelegen - intensiv als Lagerplatz genutzt wird und teilweise versiegelt ist (Lagergebäude, Asphaltwege).
Für die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie den Lebensraumverlust wird ein Ausgleich auf dem Flurstück 26 der Flur 14 der Gemarkung Oldsum. Hierfür wird der ehemals landwirtschaftlich genutzte Schotterweg vor dem Hintergrund des Wiesenvogelschutzes in extensiv bewirtschaftetes Grünland umgewandelt. Dazu wird geeignetes und zertifiziertes Saatgut ausgesät oder eine Saatausbringung mittels Mahdgutübertragung durchgeführt. Die Auswahl des Saatgutes bzw. Mahdgutes sowie der geeigneten Pflegemaßnahmen mit der UNB abzustimmen. Die Fläche ist nach Anwachsen der Grasnabe extensiv zu pflegen, zum Beispiel durch einjährige Mahd. Dünge- sowie Pflanzenschutzmittel dürfen auf der Fläche nicht eingesetzt werden. Ebenso hat eine Beweidung zu unterbleiben, um den Artenreichtum zu fördern. Als Flächenfaktor wird angesichts der oben beschriebenen allgemeinen Bedeutung ein Faktor von 0,5 gewählt. Daraus ergibt sich eine **Fläche für Ausgleichsmaßnahmen von ca. 993 qm** (50% von 1.986 qm), die extern erbracht werden sollen.
Für die Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt auf einer Fläche von 400 qm muss der übliche Ausgleichsfaktor von 0,5 gemäß Erlass erhöht werden, wenn die Ausgleichsflächen lediglich extensiviert werden. Es ist davon auszugehen, dass mit dem Ausgleich des Lebensraumverlustes in o.g. Größenordnung auch die Eingriffe durch Versiegelung ausgeglichen sein werden (die Ausgleichsfläche von 993 qm entspricht fast dem zweieinhalbfa-

chen der Eingriffsfläche).
Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Bewirtschaftungsvorgaben bzw. die Zuordnung geeigneter Öko-Konto-Flächen muss vertraglich gesichert werden.

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, Standort für Versorgungsanlagen Elektrizität) und der damit verbundenen Scheuchwirkungen auch durch die gegenüberliegende Wohnsiedlung sowie durch den nur noch rudimentär vorhandenen Grünlandanteil kann ausgeschlossen werden, dass Offenlandarten im Plangebiet brüten, zumal sich geeignete ungestörte Grünlandbereiche unmittelbar um das Plangebiet anschließen. Somit sind **artenschutzrechtlich relevante Konflikte bezüglich der Gefährdung von Wiesenvogelarten aufgrund der Charakterisitik der Fläche auszuschließen**.
Der vorhandene Gehölzstreifen entlang der Plangrenzen bietet Lebensraum für Singvögel und Kleinsäuger. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Gehölzstreifen bzw. zur Ergänzung werden in den Festsetzungen zum B-Plan Nr. 9 getroffen (siehe Teil B - textliche Festsetzungen, Pkt. 6).
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. Aufgrund des Grabenzustandes (zur Zeit der Besichtigung nicht wasserführend und mit Gras bewachsen) wird angenommen, dass dem Graben das dauerhaft feuchte Milieu fehlt, um Amphibien – z.B. dem geschützten Moorfrosch – Lebensraum zu bieten.

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 am 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. Ein Teil der Fläche ist asphaltiert. Die restliche Fläche teilt sich in Gras- und Sand-/Kiesflächen auf. Die Fläche wird überwiegend als Lager- und Abstellfläche für Erden, Geräte und Materialien genutzt sowie als Standplatz für mehrere Versorgungs- und Verteileranlagen. 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, und voraussichtlich im Zuge der Umsetzung überbaut/ verrohrt wird, um Zufahrten zu den Grundstücken zu schaffen. 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

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. Da das nebeneinander von Dauerwohnen und Ferienwohnen in Wohngebieten nicht erlaubt ist, wird ein Sondergebiet Dauerwohnen und Tourismus (SO DW/T) festgesetzt, um die eingangs erwähnten Ziele zu verwirklichen. Die vorhandenen Gehölzstreifen im Osten und Norden werden als Fläche mit Bindung zum Bepflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (Textteil B, Pkt. 6). Entlang der Südgrenze des Plangebietes wird eine Fläche zur Pflanzung von Gehölzen festgesetzt, um die Bebauung zur freien Landschaft hin einzubetten. Mit einer Grundfläche (GR) von 120 qm/Grundstück wird einer übermäßigen Versiegelung entgegengewirkt und die eher kleinteilige Bebauung des Ortes aufgegriffen und fortgesetzt. Dies spiegelt sich auch in der festgesetzten Eingeschossigkeit sowie in den Gestaltungsvorgaben wider (Textteil B, Pkt. 5). Die GR kann dabei mit Terrassen um maximal 20 qm überschritten werden. Durch Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten gemäß § 19, Abs 4 BauNVO kann die GR zusätzlich um bis zu 50% bis zu einer maximalen GR von 180 qm überschritten werden.

5.1.1.3 Art, Umfang und Flächenbedarf des Vorhabens

Das Plangebiet umfasst etwa. 2.644 qm und liegt im direkten Anschluss an Siedlungsstrukturen. 2.449 qm davon werden als Sondergebiet Dauerwohnen/Tourismus (SO DW/T) ausgewiesen und dienen der bedarfsorientierten Wohnbebauung in der möglichen Kombination mit Beherbergungsangeboten für Touristen. Die vorgesehene Fläche wird schon intensiv genutzt (Lagerfläche) und ist zum Teil bebaut (Lagerhalle und Schuppen). Vorhandene Grünzüge bleiben erhalten bzw. werden ergänzt (siehe Planzeichnung und Textteil B, Pkt. 6). Mit der Ausweisung dieser bereits genutzten Fläche in ein SO DW/T

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 eines Sondergebietes Dauerwohnen und Tourismus (SO DW/T) 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 Lagerschuppen. Ein geringer Teil der Fläche ist asphaltiert, andere Bereiche gliedern sich in Gras- und Sand-/Kiesflächen. Die Fläche wird überwiegend als Lager- und Abstellfläche (Erden, Container, Geräte) genutzt sowie als Standplatz für mehrere Versorgungs- und Verteileranlagen. 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 und vermut-

lich 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 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 typische 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, zusammenhängende 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 und dem großen Angebot besser geeigneter Lebensräume in der Umgebung dürften aller Wahrscheinlichkeit nach keine lokalen Populationen gefährdet werden.
Das Lebensraumpotential vorhandener Grünflächen wird durch die Umsetzung der Planung wegfallen. Dieses wird durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle ausgeglichen.

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 sind Brutvorkommen so gut wie ausgeschlossen. 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.
Durch den Abriss der Gebäudesubstanz (Lagerhalle, Schuppen) entfallen potentielle Rückzugs- und Aufzuchtmöglichkeiten für Singvögel sowie Fledermäuse und Kleinsäuger. Es sind daher entsprechende vorsorgliche Maßnahmen zu treffen (siehe unten). Durch die Wohnbebauung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Vielmehr kann sich durch zusätzliche Begrünung (Gärten, festgesetzte Gehölzpflanzung) das Angebot an Lebens- und Rückzugsräumen erweitern.
Streng geschützte Amphibien sind ebenfalls nicht zu erwarten, da Feuchtbiotope fehlen. Die mit Gras bewachsene, eher flache Entwässerungsmulde entlang der Straße Rakmersstigh führt nur sporadisch Wasser und bietet vermutlich nicht den für Amphibien geeigneten Lebensraum.

Maßnahmen
Vor Abbruchmaßnahmen sind die Gebäudesubstanz zu untersuchen und ggfs. geeignete Maßnahmen zu treffen (Ersatzmöglichkeiten, Abbruchmaßnahmen außerhalb der Aufzuchtsaison, zeitliches Verschieben der Maßnahme).
Der Gehölzstreifen wird als Erhaltungsmaßnahme und ein zusätzliches Pflanzgebot zur Erweiterung des Gehölzstreifens festgesetzt.
Erforderliche **Ausgleichsmaßnahmen** werden auf dem **Flurstück 26 der Flur 14 der Gemarkung Oldsum** durchgeführt. Hierfür wird der ehemals landwirtschaftlich genutzte Schotterweg vor dem Hintergrund des Wiesenvogelschutzes in extensiv bewirtschaftetes Grünland umgewandelt. Dazu wird geeignetes und zertifiziertes Saatgut ausgesät oder eine Saatausbringung mittels Mahdgutübertragung durchgeführt. Die Auswahl des Saatgutes bzw. Mahdgutes sowie der Pflegemaßnahmen sind mit der UNB abzustimmen. Die Fläche ist nach Anwachsen der Grasnabe extensiv zu pflegen, zum Beispiel durch einjährige Mahd. Dünge- sowie Pflanzenschutzmittel dürfen auf der Fläche nicht eingesetzt werden. Ebenso hat eine Beweidung zu unterbleiben, um den Artenreichtum zu fördern.

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- und Sand-/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 zusätzliche Bodenversiegelungen in Form von Bebauung und Befestigung zugelassen, denen Entsiegelungsmaßnahmen gegenüberzustellen sind. Insgesamt ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung zum gegenwärtigen Zustand von ca. 400 qm. Auf den betroffenen Flächen kann in die oberen Bodenschichten eingegriffen werden, die natürlichen Bodenveränderungsprozesse, v.a. durch Klima und Vegetation, werden zukünftig verhindert. Während der Bauphase ist mit Bodenverdichtungen zu rechnen, die sich aus dem Einsatz von Baufahrzeugen ergibt.
Bodenverunreinigungen sind während der Bauphase und aufgrund der Art der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Maßnahmen
Die zulässige Grundfläche (GR) wird auf 120 qm je Grundstück beschränkt. Diese darf durch Terrassen um 20 qm überschritten werden. Die zulässige GR darf durch Garagen, Carports, Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs 4 BauNVO zusätzlich um bis zu 50 % bis zu einer GR von maximal 180 überschritten werden. Mit diesen Festsetzungen wird die Bodenversiegelung minimiert.

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 Bebauung bzw. Versiegelung wird auf rund zusätzlich 400 qm Fläche ein Versickern von Niederschlagswasser und damit eine Grundwasserneubildung verhindert. Gleichzeitig wird die Abflussmenge an der Oberfläche entsprechend erhöht. Es ist davon auszugehen, dass die Entwässerungsmulde zwischen Rakmersstigh und Plangebiet überbaut/verrohrt wird. Gewässerverunreinigungen während der Bauphase bzw. aufgrund der Art der geplanten Nutzungen (Wohnen) sind nicht zu erwarten.

Maßnahme:
Es ist eine Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken vorgesehen, wie sie auf der Insel üblich ist und sofern die Bodenverhältnisse dies erlauben (versickerungsfähige Böden; siehe auch Pkt 3.8). Mit einer GR von 120 qm wird die Versiegelung mini-

miert. Sollte die Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich sein (hochanstehendes 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 während der Bauphase und aufgrund der Nutzung nicht zu erwarten. Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erkennen.

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 am Rande des Plangebietes ist die Fläche gut eingebunden. Mit der Umwandlung in Wohnbaufläche sind während und nach der Bauphase keine wesentlichen Auswirkungen auf die Landschaft zu erwarten. Eher ist ein positiver Effekt zu erwarten, da die bislang von Süden her offen einsehbare Lagerhalle entfällt und durch zusätzliche Bepflanzung und ortstypische Wohnbebauung ein geschlossener Ortsrand gestaltet wird.

Maßnahmen
Erhalt und Erweiterung des Gehölzstreifens entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenze. Für die Erweiterung entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird ein 2 Meter breiter Streifen als Fläche zur Bepflanzung mit Gehölzen festgesetzt (Gehölzliste siehe 3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

5.2.1.6 Mensch/Erholungsnutzung

Bestandsaufnahme
Die Fläche ist als landwirtschaftliche Nutz- und Lagerfläche zu charakterisieren. Eine Er-

holungsnutzung besitzt das Plangebiet aufgrund der Nutzung und Gestaltung nicht (Lagerhalle, Lagerung von Erden, Containern und Geräten).
Planauswirkungen
Durch die Umwandlung in Wohnbaufläche sind keine Auswirkungen/Nutzungen zu erwarten, die die benachbarten Wohnsiedlungen wesentlich beeinträchtigen würden. Es ist im Gegenteil durch die Neugestaltung des Ortsrandes mit ortstypischer Bebauung und ergänzender Bepflanzung von einer gestalterischen Aufwertung dieses Bereichs auszugehen. Beeinträchtigungen sind im Wesentlichen baubedingt (Lärm, Staub, Erschütterungen).
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.

Maßnahmen
Gesonderte Maßnahmen sind aus den o.g. Gründen nicht erforderlich. Vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein wurden keine Bedenken geäußert.

5.2.1.7 Kultur- und Sachgüter

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

Planauswirkung
Durch Erdarbeiten können archäologische Denkmale 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 Kenntnisstand 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.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die wesentlichen Auswirkungen wurden unter der Rubrik 5.2.1 „Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Bewertung der Planauswirkungen“ beschrieben. Darüber hinausgehende erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Abfälle, die durch die üblichen Baumaßnahmen und anschließende Haushaltsführung entstehen, sind entsprechend vorschriftsmäßig zu entsorgen. Erhebliche Auswirkungen durch eingesetzte Stoffe und Techniken sind bei dem Wohnungsbau nicht zu erwarten.

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. Mit der Umwandlung in Wohnbaufläche wird die Planung zu einer gestalterisch aufwertenden Ortsrandgestaltung vorbereitet, da sich die Fläche in direktem Anschluss an Siedlungsstrukturen befindet.

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. Geeignete Ausgleichsflächen sind im weiteren Verfahrensverlauf noch abzustimmen und festzulegen. Der Gehölzstreifen entlang der Plangebietsgrenze bleibt durch Festsetzung erhalten und wird durch Pflanzgebote erweitert. Während der Bauphase ist der Gehölzstreifen bei Bedarf vor Beschädigungen durch entsprechende Maßnahmen zu schützen (bspw. Einhaltung von Abständen für Baumaschinen, Lagerflächen, Errichten einer Schutzbarriere). Vor Abbruchmaßnahmen sind Gebäude auf das Vorhandensein geschützter Arten (z.B. Brutstätten von Singvögeln, Kinderstuben und Rückzugsbereiche von Fledermäusen) zu untersuchen. Ggfs. sind entsprechende Maßnahmen zu treffen (z.B. Abbruch nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtsaison, Angebot von Ausweichquartieren, zeitliche Verschiebung der Maßnahme).

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. Bauplätze sind an anderer Stelle derzeit nicht verfügbar. Die Umnutzung von landwirtschaftlicher Fläche mit direktem Siedlungsanschluss, die vorwiegend als Lagerfläche genutzt wird, in ein Sonstiges Sondergebiet für Dauer- und Ferienwohnungen bietet an dieser Stelle die Möglichkeit, den Ortsrand abzurunden und den Siedlungsbereich durch eine homogene Nutzung und zusätzliche Begrünung 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 landwirtschaftlich genutzter 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 ein Sonstiges Sondergebiet Dauerwohnen und Tourismus (SO DW/T) soll der örtliche Wohnraumbedarf gedeckt werden. Gleichzeitig soll den Bewohnern die Möglichkeit eröffnet werden, an dem für die Insel wichtigen Wirtschaftszweig Tourismus durch entsprechende Beherbergungs- angebote zu partizipieren, um einer Abwanderung entgegenzuwirken. 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. Der vorhandene Gehölzstreifen bleibt erhalten und wird durch Festsetzung entlang der südlichen Plangebietsgrenze erweitert. Vor Abriss von Gebäuden sind diese auf Vorkommen geschützter Arten und ihrer Brutstätten/Kinderstuben/Ruhequartiere zu untersuchen und bei Bedarf geeignete Maßnahmen zu treffen (zeitliche Verschiebung der Maßnahme, Ersatzquartiere, Abriss außerhalb der Brut- und Aufzuchtsaison).

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)
- 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