

Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Oevenum

für das Gebiet südlich Karkenstieg und westlich der Dörpstrat

Begründung

Teil I – Städtebauliche Aspekte

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Oevenum, Kreis Nordfriesland südlich des Karkenstiegs und östlich der Dörpstrat und umfasst die Flurstücke 175, 178/2, 179, 180, 181, 198 (tlw), 197 (tlw), 221, 251, 252, 402, 403 der Flur 8. Entlang der Straßen Karkenstieg und Dörpstrat liegen bereits bebaute Grundstücke, der Großteil des Plangebiets stellt sich jedoch als landwirtschaftliche Fläche dar.

2. Anlass und wesentliche Ziele der Planung

Die Gemeinde Oevenum beabsichtigt, zur Deckung des Wohnraumbedarfs der einheimischen Bevölkerung (örtlicher Wohnraumbedarf) neue Bauplätze für Eigenheime im Plangebiet auszuweisen. Die bereits bebauten Grundstücke an den Straßen Karkenstieg und Dörpstrat werden in das Plangebiet einbezogen, um städtebauliche Spannungen an den Übergängen von den neu überplanten Flächen zum Bestand zu vermeiden.

3. Planungsrechtliche Grundlagen

Regionalplan

Der gültige Regionalplan - Planungsraum V - in der Neufassung vom 11.10.2002 stellt für den Bereich des Plangebiets „Ordnungsraum für Tourismus und Erholung“ (Text: Ziffer 4.1 (1)) dar. Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Oevenum, die Fläche grenzt unmittelbar an die nordöstlich davon liegende Darstellung „Baugebietsgrenze innerhalb des Ordnungsraums für Tourismus und Erholung [...]“ (Text: Ziffer 4.1 (3)). Das im Regionalplan nachrichtlich übernommene Wasserschutzgebiet hat heute eine andere Abgrenzung, so dass das Plangebiet nicht mehr im Wasserschutzgebiet liegt.

Landschaftsplan

Gemäß Landschaftsplan der Insel Föhr in der gültigen Fassung vom 18.12.2001, zuletzt geändert am 18.03.2008, wird das Plangebiet und die südlich wie westlich angrenzenden Flächen in der „Maßnahmen- und Entwicklungskarte“ als „Landwirtschaftliche Fläche, Bestand“ dargestellt. Das Umfeld des Plangebiets wird nördlich und östlich als „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Bestand“ ausgewiesen.

Im Nordosten des Plangebiets am Übergang zwischen landwirtschaftlicher Fläche und bebauter Fläche werden Knicks dargestellt, die bei einer Ortsbegehung allerdings nicht als solche bestätigt wurden. Vorgefunden wurden hingegen (teilweise gehölzfreie) Knickwälle im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen.

Südlich und westlich des Plangebiets werden die Ziele „Erhöhung der Knick- und Gehölzstreifendichte im Defizitgebiet“ sowie „Erhöhung der Dichte hochwertiger Kleingewässer im Defizitgebiet“ dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oevenum stellt den heute unbebauten Bereich des Plangebiets als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Die bebauten Flächen werden entlang des Karkenstiegs als „Wohnbaufläche“, an der Dörpstrat als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Oevenum

Der Plan Nr. 9 der Gemeinde Oevenum überlagert Teile des (einfachen) Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Oevenum im Bereich der Dörpstrat und gilt zukünftig stattdessen (Lex posterior derogat legi priori). Betroffen sind die Flurstücke 178/2, 179, 180 (tlw.), 181, 221 und 252 (tlw.). Auf eine Teilaufhebung des BPlans Nr. 2 wird verzichtet.

4. Örtliche Verhältnisse, Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet ist zu großen Teilen unbebaute, landwirtschaftliche Fläche und - entlang der Straßen Dörpstrat und Karkenstieg – im Wesentlichen durch Wohngebäude bebaut. Es steigt von Nordosten nach Südwesten deutlich an, der tiefste Punkt liegt mit ca. 7 m ü.NN. etwa an der Einmündung des Karkenstiegs in die Dörpstrat, der höchste Punkt mit ca. 10,5 m ü.NN. am Südwestende des Plangebiets. Nordwestlich bis nordöstlich des Plangebiets befinden sich bebaute Flächen, südwestlich bis südöstlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen.

5. Erschließung des Plangebiets

Verkehr

Das Plangebiet wird für den KFZ-Verkehr durch die bestehenden Straßen Karkenstieg und Dörpstrat angebunden. Zur Binnenerschließung des Plangebiets ist eine Ringerschließung geplant, die an zwei Einmündungspunkten an den Karkenstieg anschließen soll.

Wasser / Abwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser und der Anschluss an das Kanalnetz für Abwasser ist über den Karkenstieg und die Dörpstrat möglich. Anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Energie / Telekommunikation

Die Energieversorgung mit Elektrizität ist für das Plangebiet gesichert und im Bereich des Karkenstiegs und der Dörpstrat verlegt. Ein Anschluss an das Erdgasnetz ist ebenfalls möglich.

6. Alternative Standorte, Innenentwicklungspotenziale

Im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren vorangegangenen Abstimmungsgespräche und Untersuchungen wurden alternative Standorte geprüft und bewertet. Es wurde ein Standort südlich der Dörpstrat (westlich von Dörpstrat 71 und 73) sowie einer nördlich des Grundstücks Buurnstrat 48 untersucht. Die Prüfung der Flächen ist aus heutiger Sicht zu folgendem Ergebnis gekommen:

	Südlich Karkenstieg, westlich Dörpstrat	Westlich Dörpstrat 71 und 73 (Flurstücke 156/1, 156/2 und 327, Flur 8)	Nördlich Buurnstrat 48 (Flurstücke 10 und 424, Flur 8)
Lage, städtebauliche Einbindung	Standort grenzt an zwei Seiten direkt an bestehende Bebauung an. Die Fläche liegt angrenzend an die Baugebietsgrenzen des Regionalplans V. Die Erschließung ist vom Karkenstieg realisierbar, eine Anbindung an die bestehenden Netze ist möglich. Die unbebaute Fläche wird heute landwirtschaftlich genutzt.	Integrierter Standort, zweiseitig angrenzend an bestehende Bebauung (östlich und südlich). Die Erschließung wäre aufgrund der einseitigen Bebauung und der erforderlichen Länge voraussichtlich unwirtschaftlich. Die Fläche liegt innerhalb der im Regionalplan V ausgewiesenen Baugebietsgrenzen und wird heute teilweise als Parkplatz und als landwirtschaftliche Fläche genutzt.	Einseitig an Bebauung (Buurnstrat 48) anschließend, nicht integrierter Standort außerhalb der Baugebietsgrenzen, voraussichtlich aufgrund der Bodenbeschaffenheit problematisch (Grundwasserstand). Ein Teil der Fläche sollte bereits im BPlan 1, 3. Änderung für neue Bauplätze überplant werden, aufgrund der Immissionssituation (landwirtschaftlicher Betrieb Dörpstrat 46) wurde das Verfahren nicht fortgesetzt.
Umfang	ca. 18 Bauplätze (1. BA: 12, 2.BA: 6)	ca. 5 Bauplätze	ca. 12 Bauplätze
Naturschutz / Landschaftsschutz	Bei einer Vorab-Begehung wurden keine Hinweise auf streng geschützte Arten festgestellt. Im Plangebiet befinden sich Knicks, die – sofern möglich – erhalten werden sollen. In Bezug auf den Landschaftsschutz wird eine randliche Eingrünung angestrebt, um die Auswirkungen der Planung zu minimieren.	Es wurden keine Vorprüfungen im durchgeführt. Aus Sicht des Landschaftsschutzes wäre der Standort gut geeignet, da durch die Bebauung keine deutliche Herausschiebung der Bebauung in den Außenbereich erfolgen würde.	Die Bebauung von Oevenum würde durch das Baugebiet deutlich nach Nordosten in die freie Landschaft zur Marsch hin erweitert. Aus Sicht des Landschaftsschutzes ist die Fläche daher ungeeignet, die Marsch soll von weiterer Bebauung grundsätzlich freigehalten werden. Eine Artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgte bislang noch nicht.
Verfügbarkeit	Eine Verfügbarkeit der Fläche für die Gemeinde Oevenum ist unmittelbar gegeben.	Seitens der Gemeinde Oevenum wurden Verhandlungen zum Erwerb der Fläche geführt, jedoch ohne tragfähiges Ergebnis. Ein Erwerb der Fläche zur Vergabe in Erbpacht steht nicht in Aussicht.	Die Grundstücke wurden der Gemeinde angeboten, konkrete Verhandlungen zum Erwerb wurden jedoch nicht geführt.
Fazit	Geeignet.	Mit Einschränkungen geeignet (unwirtschaft- liche Erschließung), aber nicht verfügbar.	Nicht geeignet.

Andere geeignete Flächen (i.S.v. Verfügbarkeit und ausreichender Größe) für die Ausweisung eines Baugebiets konnten im Gemeindegebiet, insbesondere innerhalb der bebauten Ortslage, nicht identifiziert werden. Auch liegen im Gemeindegebiet keine nennenswerten Baulücken für eine Nachverdichtung innerhalb des Bebauungszusammenhangs vor; die vorhandenen, unbebauten Flächen sind in der Regel Teil eines bestehenden Baugrundstücks und können nicht unabhängig davon genutzt werden (festgesetzte Mindestgrundstücksgrößen im BPlan).

7. Langfristige Sicherung der Dauerwohnnutzung, Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs / Nachweis des Bedarfes

Die Gemeinde Oevenum ist Eigentümerin der heute landwirtschaftlichen Flächen, die im Plangebiet als neue Bauflächen ausgewiesen werden sollen. Im weiteren Verfahren sollen die Grundstücke im Rahmen eines Bewerbungsverfahrens an die ortsansässige Bevölkerung vergeben werden.

Die Vergabe der Grundstücke wird im Rahmen des Erbbaurechtes erfolgen. Durch geeignete Regelungen in den Erbbaurechtsverträgen wird eine dauerhafte Nutzung als Dauerwohnraum für die ortsansässige Bevölkerung gesichert. Die Grundstücke im Plangebiet verbleiben im Eigentum der Gemeinde Oevenum.

Das Plangebiet soll in zwei Bauabschnitten entwickelt werden. Hierzu soll ein erster Bauabschnitt mit ca. 12 Bauplätzen sofort, ein zweiter mit ca. 7 Bauplätzen mit einem zeitlichen Abstand von voraussichtlich 5 Jahren ausgeführt werden.

Der Bedarf für die Ausweisung von neuen Bauplätzen wird seitens der Gemeinde durch Bewerbungen für Baugrundstücke konkret belegt. Dieser übersteigt bereits zum jetzigen Zeitpunkt die geplanten Kapazitäten von 12+7 Bauplätzen. Zur Verdeutlichung des Bedarfs und der Qualifikation der Bewerber für einen Bauplatz sind die anonymisierten Angaben der ersten 24 Bewerber (welche allesamt zurzeit auf Föhr wohnhaft sind und die Vergabekriterien der Gemeinde Oevenum erfüllen) in der unten angefügten Tabelle aufgeführt:

	Eigene Kinder	Aufgewachsen In Oevenum	zzt. wohnhaft in Oevenum	Arbeitsplatz in Oevenum	zzt. Wohnhaft auf Föhr
1.	x	x			x
2.	x	x	x		x
3.	x	x	x		x
4.	x	x			x
5.	x	x	x	x	x
6.	x	x	x		x
7.	x	x	x		x
8.	x	x			x
9.	x	x	x	x	x
10.		x	x	x	x
11.		x	x	x	x
12.		x			x
13.		x	x		x
14.		x	x		x
15.		x	x	x	x
16.					x
17.		x			x
18.		x	x		x

19.	x	x			x
20.					x
21.					x
22.					x
23.					x
24.	x				x

Hervorzuheben ist dabei, dass bereits 18 Bewerber nicht nur auf Föhr wohnen, sondern einen unmittelbaren Bezug zur Gemeinde Oevenum haben, d.h. in Oevenum aufgewachsen sind, dort zurzeit wohnen oder ihren Arbeitsplatz in Oevenum haben. Aufgrund der anonymisierten Bewerberliste kann somit deutlich herausgestellt werden, dass die Gemeinde mit der Ausweisung des Baugebietes dem konkreten örtlichen Wohnraumbedarf nachkommt.

Eine weitergehende Untersuchung im Sinne eines Wohnraumentwicklungskonzeptes für die Inseln Föhr und Amrum ist in Arbeit. Das Wohnraumentwicklungskonzept ist beauftragt und wird voraussichtlich im Jahr 2016 abgeschlossen werden.

8. Zeitliche Streckung der Planumsetzung

Gemäß Abstimmung mit der Landesplanung sollen in einem ersten Bauabschnitt 12 Bauplätze vergeben werden, die übrigen 7 Bauplätze sollen voraussichtlich ca. 5 Jahre später vergeben werden, um Bauplätze über die Restlaufzeit des derzeitigen Landesentwicklungsplanes gestreckt vergeben zu können.

Um dies sicherzustellen, wird der Bebauungsplan in zwei Teilbereiche unterteilt, von denen der erste – Geltungsbereich Teil 1 – unmittelbar nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens in Kraft gesetzt werden soll, der zweite Bereich – Geltungsbereich Teil 2 – dagegen mit einem zeitlichen Versatz von voraussichtlich ca. 5 Jahren. Hierzu beabsichtigt die Gemeinde, entsprechende Beschlüsse fassen, in denen sie sich an diese Form der Umsetzung bindet. Das beschriebene Vorgehen wurde im Vorfeld bereits in Abstimmung mit der Landesplanung und dem Kreis Nordfriesland bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Witsum erfolgreich angewandt.

9. Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt für die neu auszuweisenden Bauflächen als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO fest. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind hier Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) entsprechen nicht den Planungszielen und werden daher in diesem Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Für den Teil des Plangebietes, der bereits durch Gebäude bebaut ist, wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Begründet ist dies darin, dass aufgrund der aktuellen und ständig geänderten Rechtsprechung kein geeignetes Baugebiet festgesetzt werden kann, das den unterschiedlichen vorhandenen Nutzungen gerecht wird (u.a. Wohnungen, Ferienwohnungen, Zweitwohnungen). Aufgrund vorhandener, genehmigter Ferienwohnungen kommt insbesondere eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet oder auch Mischgebiet zurzeit nicht in Betracht, da diese somit unzulässig wären – was nicht dem Planungsziel der Gemeinde entspricht. Um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass eine Festlegung auf ein bestimmtes Baugebiet zurzeit nicht rechtsicher möglich ist, wird auf die

Festsetzung der Art der baulichen Nutzung hier verzichtet und die zulässigen Nutzungen ergeben sich nach § 34 BauGB.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung werden

- die Grundflächenzahl mit 0,2 (im allgemeinen Wohngebiet) bzw. ansonsten die maximal zulässigen Grundfläche der Gebäude gemäß Planzeichnung je Baufenster (d.h. durch Baugrenzen umfasste Fläche)
- die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit einem (1) und
- maximale Gebäudehöhen

festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen (im Wesentlichen sind dies die Wohngebäude) überdeckt werden darf. Gemäß § 19 BauNVO darf die maximal zulässige Grundfläche um 50% durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und unterirdische bauliche Anlagen überschritten werden. Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus fest, dass die maximal zulässige Grundfläche für Zufahrten um bis zu 100% je Baugrundstück überschritten werden darf, wenn dies aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Lage der Garagen / Stellplätze erforderlich ist. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist insbesondere vorgesehen für diejenigen Grundstücke, die bereits zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes so zugeschnitten waren, dass sich zwangsläufig längere Zufahrten ergeben (z.B. Flurstücke 181 und 450, Dörpstrat 15 und 17).

Die zulässigen Grundflächen im bereits bebauten Bereich des Plangebietes werden so festgesetzt, dass der genehmigte Bestand plus eine geringe Erweiterungsmöglichkeit je Gebäude zulässig ist. Eine übermäßige Verdichtung im Bestand soll somit vermieden werden.

Der Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die „festgelegte Geländeoberfläche“, d.h. entweder die bereits in einer Baugenehmigung vorgegebene Geländehöhe oder das anstehende, natürliche Gelände.

Bauweise und überbaubare Grundstückflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Aufgrund der in der Umgebung vorherrschenden Einzelhausbebauung wird auch im Plangebiet offene Bauweise festgesetzt in Verbindung mit der Festsetzung „nur Einzelhäuser“. Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind somit unzulässig.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Wohngebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen, außerhalb der Baugrenzen sind lediglich die nach BauNVO § 14 aufgeführten Nebenanlagen zulässig. Es kann zugelassen werden, dass Gebäudeteile die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß überschreiten.

Mindestmaße für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Es werden Mindestgrößen für Baugrundstücke festgesetzt, um die ortstypische, ausgelockerte Bebauung in Verbindung mit den zuvor erläuterten Festsetzungen umzusetzen und eine nachträgliche, ungewollte Verdichtung des Wohngebiets auszuschließen. Bei der Ermittlung der Grundstücksgröße sind ggfs. diejenigen Flächen, auf denen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt ist, mitzurechnen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Da einerseits die Erschließung flächensparend ausgeführt werden soll und somit keine Kapazitäten für nachträgliche Verdichtung bestehen und auch die ortstypische Bebauung von Gebäuden mit 1 bis max. 2 Wohneinheiten geprägt ist, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt. Es ist allgemein eine Wohneinheit je

Wohngebäude zulässig, in Ausnahmefällen – d.h. wenn die Fläche der zweiten Wohnung nicht mehr als maximal 30% der Geschossfläche umfasst – kann eine zweite Wohnung zugelassen werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass beispielsweise für generationsübergreifendes Wohnen eine Einliegerwohnung geschaffen werden kann. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass im Falle einer solchen untergeordneten Einliegerwohnung die Nutzungsintensität nicht derart ansteigt, dass von einer ortsuntypischen Bebauung ausgegangen werden muss; ferner besteht kein Grund zur Annahme, dass hierdurch die gesicherten Erschließung in Frage zu stellen sei.

Zur Berechnung der Geschossflächen wird festgesetzt, dass diese anhand der Außenmaße der Vollgeschosse (hier ein Vollgeschoss) zzgl. der Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (hier z.B. Dachgeschoss) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände zu berechnen sind. Diese Festsetzung wird so getroffen, da ansonsten die Fläche der Aufenthaltsräume im Dachgeschoss unberücksichtigt bliebe und die so berechnete Geschossfläche in Bezug auf die tatsächlichen Wohnungsgrößen nicht aussagekräftig wäre.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die zur Erschließung des Plangebiets erforderlichen Verkehrsflächen werden flächensparend als „Verkehrsflächen – Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Breite der festgesetzten Verkehrsfläche beträgt ca. 6,5 m (Sackgasse ca. 5 m), der Ausbau der Straße soll im Interesse einer möglichst geringen Versiegelung bedarfsgerecht voraussichtlich in einer Breite von 4,75 m erfolgen (Sackgasse: 3,5 m).

Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Als randliche Eingrünung, zwecks landschaftlicher Einbindung des Baugebiets nach Südwesten und Südosten soll entlang der Außengrenzen des Plangebiets jeweils eine 2 m breite Anpflanzung aus heimischen Gehölzen hergestellt werden. Es sind heimische Pflanzen in einem Abstand von 50 cm zweireihig anzupflanzen.

Gestalterische Vorschriften (im allgemeinen Wohngebiet)

Um bei Bauvorhaben im Bereich des neu auszuweisenden Allgemeinen Wohngebiets sicherzustellen, dass die ortstypische Bauweise in den Grundzügen aufgegriffen wird, werden im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen, u.a. in Bezug auf zulässige Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckungen, Dachaufbauten und -fenster, Fassadenmaterialien, Fensteröffnungen, die Sockelhöhe und Wintergärten getroffen. Darüber hinaus werden auch durch andere Festsetzungen wie z.B. durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude gemacht. Die Entstehung von Neubauten, welche sich in das Orts- und Landschaftsbild nicht einfügen, soll somit ausgeschlossen werden.

Holz wird als Fassadenmaterial – obwohl nicht ortstypisch – ausnahmsweise zugelassen, um ökologische Bauweisen zu ermöglichen. Die Nutzung der Dachflächen zur regenerativen Energiegewinnung soll ebenfalls möglich sein, der Bebauungsplan lässt diese auf Hartdächern daher zu. Auf Reetdächern werden Solaranlagen aus gestalterischen Gründen nicht zugelassen.

Gestalterische Vorschriften (im übrigen Plangebiet)

Außerhalb des allgemeinen Wohngebiets, d.h. im bereits bebauten Bereich des Plangebietes, für den keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, gelten – wie auch vor Aufstellung des BPlans – die Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Oevernum.

10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Es wird auf § 15 DSchG sowie die darin geregelten Verpflichtungen verwiesen.

11. Umweltbelange und Ausgleichserfordernis

Im Rahmen der Aufstellung dieses BPlans wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erstellt, der als Teil II der Begründung angefügt ist.

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Das Ausgleichserfordernis wird in diesem Zusammenhang ermittelt und soll über das parallel einzurichtende Ökokonto der Gemeinde Oevenum (Gemarkung Oevenum, Flur Nr. 7, Flurstück Nr. 53) ortsnahe erfüllt werden. Für Eingriffe in bestehende Knicks wird eine Befreiung beantragt werden, der Ausgleich hierfür soll über die festgesetzte Anpflanzung am südöstlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes erfolgen (siehe Kap. 9). Ein dauerhafter Erhalt und die Pflege der Anpflanzungen soll über die Erbbaurechtsverträge mit den zukünftigen Bauherren sichergestellt werden.

12. Archäologische Befunde

Das Plangebiet überlagert archäologische Interessengebiete, daher wurde auf Anregung des archäologischen Landesamtes eine archäologische Voruntersuchung mit Suchschnitten durchgeführt. Aufgrund der hierbei zahlreichen Befunde wurde im Anschluss eine Hauptuntersuchung beauftragt. Ein wertvolles Ergebnis der Hauptuntersuchung war die Dokumentation eines Langhauses, wie es bislang in diesem Umfang auf Föhr noch nicht vorgefunden wurde. Nach Abschluss der Hauptuntersuchung konnte die Fläche des Plangebietes seitens des archäologischen Landesamtes für eine Bebauung durch das Neubaugebiet freigegeben werden.

13. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Gemeinden der Insel Föhr wurden mit Schreiben vom 24.02.2015 im Rahmen einer gesamtinsularen Abstimmung zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert. Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

14. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 11.482 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich	ca. 1.885 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf – Feuerwehr	ca. 222 m ²
Flächen ohne festgesetzte Art der baulichen Nutzung	ca. 7.039 m ²
Gesamt	ca. 20.628 m ²

15. Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde Oevernum entstehen durch das Bauleitplanverfahren und die Erschließung des Baugebiets voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 500.000 Euro. Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird gemäß Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Oevernum auf die Anlieger umgelegt.