

# Satzung der Gemeinde Oldsum über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4

**Präambel:** Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221) wird nach Beschlussfassung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Oldsum über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.4 für das Gebiet "Ortsteil Klintum" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Planzeichnung (Teil A)



M 1:1000

## Text (Teil B)

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch das Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07.2023 geändert worden ist.

### Anmerkung

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Oldsum, in Kraft getreten am 15.11.2004, werden durch folgende textliche Festsetzungen ersetzt.

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

#### Sondergebiet „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ (§ 11 BauNVO)

(1) Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ dienen vorwiegend dem Dauerwohnen und der Touristenbeherbergung.

(2) Zulässig sind

1. Dauerwohnungen, das heißt Wohnungen für Personen, die ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde haben. Eine dauerwohnlige Nutzung liegt vor, wenn mindestens einer der Bewohner der Wohnung dort zulässiger Weise seinen Hauptwohnsitz i.S.v § 21 Abs. 2 i.V.m. § 22 Bundesmeldegesetz begründet hat,
2. Ferienwohnungen, das heißt Wohnungen, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind,
3. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einzelnen Zimmern für die Fremdenbeherbergung, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen zu gewerblichen Zwecken gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden, ohne dass die Gäste in den Zimmern unabhängig eine eigene Häuslichkeit begründen können.
2. Einzelhandelsbetriebe,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
5. Räume für freie Berufe.

(4) Im Sondergebiet „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ ist für jede Gebäudeeinheit (Gebäude im Sinne der Landesbauordnung) mit einer Ferienwohnung oder mehreren Ferienwohnungen nach Ziffer 1.1 Abs. 2 Nr. 2 mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen. Mindestens 80,0 m<sup>2</sup> der Geschossfläche von Gebäudeeinheiten nach Satz 1 ist als Dauerwohnung zu nutzen. Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

(5) Im Sondergebiet „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ mit der Bezeichnung „SO 3“ sind Dauerwohnungen nach Ziffer 1 Abs. 2 Nr. 1 und Ferienwohnungen nach Ziffer 1 Abs. 2 Nr. 2 erst zulässig, wenn in der Folge der Einstellung oder Änderung eines landwirtschaftlichen Betriebes im SO 3 die Geruchs- immission auf dem Baugrundstück einen Immissionswert von 0,2 bzw. 20 % der Jahresgeruchsstunden nach der Geruchsimmisions-Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz (Fassung vom 10. September 2008) unterschreiten.

### 2. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Bei Baugrundstücken, die das Mindestmaß zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung unterschreiten, ist eine Unterschreitung des Mindestmaßes bis zur zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung vorhandenen Größe des Baugrundstückes zulässig.

### 3. Bestandssichernde Festsetzungen (§ 31 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO)

Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen an Gebäuden, deren zulässigerweise errichtetes Maß der baulichen Nutzung das in dieser Satzung festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreitet, sind ausnahmsweise zulässig, sofern sich das Maß der baulichen Nutzung nicht weiter erhöht.

### 4. Versickerung von Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Regenwasser, das auf Dächern und versiegelten Flächen anfällt, ist auf den Grundstücken zu versickern.

## II. Nachrichtliche Übernahmen

### Ortsgestaltungssatzung

Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Oldsum in der zuletzt geänderten und bekannt gemachten Fassung.

## III. Hinweise

### Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem archäologischen Interessengebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 Nr. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 und 3 des Denkmalschutzgesetzes gilt dies auch für den Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmälern. Bei Planungen von Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt frühzeitig zu beteiligen. Wer bei Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist zu beachten.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.04.2021 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 26.04.2021 erfolgt.
2. Die Gemeindevertretung hat am 29.08.2022 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
3. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.10.2022 bis 22.11.2022 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 06.10.2022 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter „www.amtfa.de“ ins Internet eingestellt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 05.10.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wyk auf Föhr, den .....  
Der Amtsdirektor

5. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Husum, den .....  
LVerGeo SH, Abteilungsleiter Abtlg. 6

6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.03.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 3) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.04.2024 bis 19.04.2024 während folgender Zeiten: Mo. 8:00 - 12:00 Uhr und 14:00 - 15:30 Uhr, Mi. 8:00 - 12:00 Uhr, Do. 8:00 - 17:00 Uhr und Fr. 8:00 - 12:00 Uhr erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 28.03.2024 bis 05.04.2024 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter „www.amtfa.de“ ins Internet eingestellt.

8. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Wyk auf Föhr, den .....  
Der Amtsdirektor

9. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wyk auf Föhr, den .....  
Der Bürgermeister

10. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Wyk auf Föhr, den .....  
Der Amtsdirektor

Gemeinde Oldsum

## 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4

für das Gebiet des Ortsteils Klintum

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV 90), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§1-11 BauNVO

sonstiges Sondergebiet - Dauerwohnen und Touristenbeherbergung

### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

GR maximale Grundfläche  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und §§ 23 BauNVO

Einzelhäuser  
offene Bauweise

### 4. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie

### 5. Sonstige Planzeichen

§ 9 (1) Nr. 3 BauGB

F = 800m<sup>2</sup> Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken

§ 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 6. Planzeichen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
- vorhandene Gebäude mit Hausnummern
- Kulturdenkmal
- Güllebehälter
- Flurgrenze

SO 1 "Dauerwohnen und Touristenbeherbergung"	
I	GR 180m <sup>2</sup>
O	
F = 800	

SO 2 "Dauerwohnen und Touristenbeherbergung"	
I	GR 200m <sup>2</sup>
O	
F = 800	

SO 3 "Dauerwohnen und Touristenbeherbergung"	
I	GR 200m <sup>2</sup>
O	
F = 800	



Übersichtsplan M:10.000

© 2023 GeoBasis-DE / LvermGeo SH, BKG

Satzungsbeschluss  
Stand: 25.04.2024

Planverfasser:  
Amt Föhr-Amrum  
Bau- und Planungsamt