Begründung zur Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB der Gemeinde Oevenum

für das Gebiet des historischen Ortskerns - beiderseits Dörpstrat und Buurnstrat.

1. Anlass und Planungsziel

In der Vergangenheit wurde vermehrt festgestellt, dass durch die bislang in Oevenum erlassenen Satzungen der Erhalt des gewachsenen Ortsbildes, welches durch eine große Anzahl historischer Gebäude und Wegeverbindungen geprägt wird, nicht in ausreichendem Maße gewährleistet werden kann. Außerdem ist zunehmend eine Tendenz zur Bildung von Zweitwohnungen zu Lasten bestehender Dauerwohnungen zu erkennen.

Mit der Satzungsaufstellung soll ausgeschlossen werden, dass solche Gebäude abgebrochen werden, die das Ortsbild prägen; ferner soll vermieden werden, dass bauliche Veränderungen durchgeführt oder Neubauten errichtet werden, die den historisch gewachsenen Gestaltungszusammenhang nicht ausreichend berücksichtigen. Die gewachsene Struktur von Oevenum wird maßgeblich durch die Substanz seiner historischen (Reetdach-)Häuser geprägt. Diese soll zukünftig durch die vorliegende Satzung geschützt und erhalten werden. Ferner soll einer schleichenden Umwandlung von Dauerwohnraum zu Ferienwohnungen bzw. zu als Zweitwohnungen genutzten Wohngebäuden entgegengewirkt werden.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeindevertretung in der Sitzung am 24.05.2011 die Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB zum Schutz des Ortsbildes für das Satzungsgebiet gefasst:

Mit dieser Erhaltungssatzung wird die städtebauliche Zielsetzung verfolgt, „*bauliche Anlagen die allein oder in Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind*“ (§ 172 Abs. 3 BauGB), zu erhalten. Der Zerstörung des gewachsenen Ortsbildes durch Abbruch und Umnutzungen historischer Bausubstanz entgegenzuwirken, ist gerade für die Gemeinden auf Föhr, die in erheblichem Maße vom Tourismus abhängig sind, von besonderer Bedeutung. Denn ein intaktes Ortsbild ist auch eine maßgebliche Voraussetzung für die touristische Attraktivität der Gemeinde.

Neben der oben beschriebenen Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestaltung ist die Erhaltung der *Zusammensetzung der Wohnbevölkerung* (§ 172 Abs. 4 BauGB), der sogenannte Milieuschutz, Ziel dieser Erhaltungssatzung. Denn die gestalterische Geschlossenheit des Satzungsgebietes ist nicht zuletzt auch Ausdruck einer bestimmten Bevölkerungszusammensetzung.

2. Bestandsaufnahme

Das Bau- und Planungsamt des Amts Föhr-Amrum hat eine städtebauliche Bestandsaufnahme der für die Satzungserstellung bedeutsamen Punkte erarbeitet. Eine Begehung des Satzungsgebietes ist erfolgt, um den baulichen Bestand hinsichtlich seiner Gestaltwirkung für das Ortsbild zu bewerten. Die Ergebnisse dieser Bestandserhebungen unterstreichen, dass der Erlass einer Erhaltungssatzung für den Ortskern der Gemeinde Oevenum erforderlich ist, um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzusteuern.

2.1. Städtebauliche Struktur

Das Satzungsgebiet wird in seinem Erscheinungsbild geprägt durch eingeschossige Gebäude mit weit heruntergezogenen Traufen. Die Fassaden sind großteils als Rotsteinfassaden ausgeführt, einzelne Gebäude sind weiß gestrichen oder weiß

geschlämmt. Die Fensteranteile in den Fassaden sind moderat, es werden klassische Lochfassaden ausgebildet.

Die vorherrschenden Dachformen sind Krüppelwalmdächer, Satteldächer und Walmdächer. Als Dacheindeckungen sind Reet sowie unglasierte, rotbraune bis schwarze Dachpfannen prägend. Bei einem großen Teil der Gebäude ist ein „Friesengiebel“, also ein Backengiebel an der Traufseite vorhanden, der klassischerweise die Haupteingangstür beinhaltet. Teilweise sind Gauben und Dachflächenfenster eingebaut, die sich jedoch der gesamten Dachform gestalterisch unterordnen. Solaranlagen finden sich lediglich in Einzelfällen und prägen das Ortsbild nicht.

Die beiden Haupterschließungsstraßen – Buurnstrat und Dörpstrat – verlaufen von Nordwesten nach Südosten. Zwischen diesen beiden Straßen wird ein Netz aus untergeordneten Wegen und Straßen aufgespannt.

2.2. Nutzungsstruktur

Die Bestandsaufnahme macht deutlich, dass von den baurechtlichen Genehmigungen her in fast allen Gebäuden Dauerwohnungen genehmigt sind. Gewerblich vermietete Ferienwohnungen oder Beherbergungsbetriebe sind ebenfalls in untergeordnetem Maße genehmigt. Andere vorhandene Nutzungen umfassen u.a. gastronomische Nutzungen und Einzelhandel sowie sonstige Gewerbebetriebe.

Bei einem Teil der genehmigten Wohnungen handelt es sich inzwischen mutmaßlich auch um Zweitwohnungen. Gleichwohl ist die Dauerwohnnutzung auch heute noch die vorherrschende Nutzungsform und ein Gebäudeleerstand etwa als Zweitwohnsitz stellt noch die Ausnahme dar.

3. Fazit

Entwicklungen aus der Vergangenheit bis heute haben zu Veränderungen der oben beschriebenen Verhältnisse geführt, welche die Erhaltung einer bestimmten Bevölkerungszusammensetzung und die Erhaltung der Bausubstanz zusehend in Frage stellen.

Ausgelöst durch hohe Kaufpreisangebote werden Häuser, die sich oft noch in erhaltenswertem Zustand befindlichen, durch Abbruch und Neubau einer gewinnträchtigeren Nutzung zugeführt. Häufig werden die ursprünglich von einer einheimischen Familie bewohnten und bewirtschafteten Gebäude in Wohnungseigentum aufgeteilt und an verschiedene Personen verkauft. Dieser Ablauf zieht eine Veränderung der Nutzungs- und damit der Bevölkerungsstruktur nach sich in der Form, dass bisher für Dauerwohnen genutzter Wohnraum für die einheimische Bevölkerung durch z. B. eine Zweitwohnungsnutzung ersetzt wird. Die Folge ist eine Veränderung der Wohnbevölkerung und eine Umwandlung der Funktion ehemals belebter Wohnstraßen zu ausgestorben wirkenden „Geisterstraßen“ außerhalb der Saison, die schlussendlich auch infrastrukturell eine Zusatzbelastung für die Gemeinde darstellen.

Wegen der damit verbundenen Verknappung des Wohnraumes für die einheimische Bevölkerung, welche die Boden- und Mietpreise auf dem freien Markt nicht mehr bezahlen kann, mussten wiederholt neue Baugebiet ausgewiesen werden. Derzeit ist der Bebauungsplan Nr. 9 für ein Neubaugebiet in Aufstellung.

Die geschilderten Entwicklungen haben bereits zu nachhaltigen Veränderungen der Nutzungsstruktur und des Ortsbildes geführt. Die Zunahme von Eigentums- oder Ferienwohnungen im Satzungsgebiet ist ablesbar. Es besteht die Gefahr, dass auf Grund

des Generationenwechsels und des demografischen Wandels zunehmend Gebäude auf dem Immobilienmarkt angeboten werden (häufig von Erbengemeinschaften), die dann für auswärtige Geldanleger besonders interessant sind durch die Möglichkeit des Abbruchs und einer oft höherwertigen Neubebauung. Damit sind solche Gebäude jedoch für die einheimische Dauerwohnnutzung in der Regel verloren; d. h. der Anteil der für Dauerwohnzwecke genutzten Gebäude nimmt tendenziell ab.

Ein Fortschreiten der beschriebenen Entwicklung bedeutet eine Abnahme der Dauerwohnnutzung. Aufgrund von zu erwartenden Neubauten wäre davon auszugehen, dass die städtebauliche Gestalt des historisch gewachsenen Ortsbildes sich verändern würde.

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, ist zur Erhaltung der Bevölkerungsstruktur und zur Wahrung des städtebaulichen Gesamteindrucks der Erlass dieser Erhaltungssatzung dringend geboten.

Oevernum, den ____ . ____ . ____

Gemeinde Oevernum
Die Bürgermeisterin