

3. Änderung des FPlans 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.

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 (unwirtschaftliche 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 Oevernum haben, d.h. in Oevernum aufgewachsen sind, dort zurzeit wohnen oder ihren Arbeitsplatz in Oevernum 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. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die 3. Änderung des FPlans stellt gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet dar. Entlang der Dörpstrat – wie bislang bereits im FPlan enthalten – werden in einer Tiefe von ca. 60-70 m gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt. Die Fläche des Feuerwehrgerätehauses wird als Gemeinbedarfsfläche – Feuerwehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB), die übrigen Flächen des Plangebietes werden als Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt.

Innerhalb der gemischten Bauflächen befinden sich Bestandsgebäude unterschiedlicher Nutzung, welche dem „Dorfkern“ zuzurechnen sind, ohne dass innerhalb des Plangebietes dort eine Prägung durch Landwirtschaft vorherrschend ist.

Die Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr – dient der Unterbringung des Feuerwehrgerätehauses, welches dort als Bestandsgebäude vorhanden ist.

Die Wohnbauflächen befinden sich im bislang unbebauten Teil des Plangebietes sowie entlang des Karckenstiegs und umfassen im Wesentlichen die Flächen des zukünftigen Neubaugebietes.

9. Umweltbelange und Ausgleichserfordernis

Im Rahmen der Aufstellung dieser Änderung des FPlans wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erstellt, der als Teil II der Begründung angefügt ist.

Das Ausgleichserfordernis wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt (BPlan Nr. 9 im Parallelverfahren) und voraussichtlich über das einzurichtende Ökokonto der Gemeinde Oevernum ortsnah erfüllt werden.

10. 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.

11. 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.

12. Flächenbilanz

Wohnbauflächen	ca. 1,56 ha
Gemischte Bauflächen	ca. 0,48 ha
Flächen für den Gemeinbedarf – Feuerwehr –	ca. 0,02 ha
Gesamt	ca. 2,06 ha

13. Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde Oevenum entstehen zwar keine Kosten aufgrund der geplanten Darstellungen im FPlan. Es werden allerdings Kosten im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans, insbesondere für die Erschließung des Baugebietes, anfallen. Diese werden im weiteren (BPlan-)Verfahren ermittelt.

Oevenum, den __.__._____

Die Bürgermeisterin