

Angaben zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Ferienhausanlage „Hus an de Marsch““

1 Grenzen des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in Oevenum auf der Nordseeinsel Föhr. Es umfasst die Flurstücke 245, 355 und 33/1 (tlw.), Flur 8 der Gemarkung Oevenum. Die bebauten Grundstücke befinden sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB und bilden den nordöstlichen Siedlungsrand in die angrenzende landwirtschaftlich genutzte Marsch.

Das Plangebiet wird im Nordosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flurstück 30/1), im Südosten durch die Wohnbebauung auf den Grundstücken Buurnstrat 20 (rückwärtige Bebauung, Flurstück 449), 20a und b (Flurstück 314) sowie 22 (Flurstück 320), im Südwesten durch die Buurnstrat und im Nordwesten durch die Wohnbebauung des Grundstücks Buurnstrat 30 (Flurstück 30/3) und das Flurstück 30/4 abgegrenzt.

Plangebietsgröße: ca. 4.240 m²,

Vorhabengebietsgröße: ca. 2.961 m².

2 Zweck und Bedeutung der Planaufstellung

Anlässlich eines geplanten Eigentümerwechsels der Ferienhausanlage „Hus an de Marsch“ in Oevenum ist eine grundlegende Sanierung und teilweise Erweiterung der Anlage vorgesehen, um die Voraussetzungen für einen wirtschaftlich tragfähigen und nachfrageorientierten Betrieb zu schaffen. Neben der Umorganisation der Grundrisse in den Bestandsgebäuden ist der Neubau eines Ferienhauses mit drei Ferienwohnungen geplant. Die Ferienhausanlage soll ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild erhalten. Insgesamt entstehen auf den Grundstücken 15 Ferienwohnungen in vier Gebäuden, von denen max. zwei als betriebsbezogene Dauerwohnungen genutzt werden dürfen. Im nördlichen Teil des Grundstücks ist eine Saunanlage vorgesehen. Zudem soll als gastronomischer Bereich an der Buurnstrat ein Café zur internen Versorgung der Feriengäste sowie externen Bewirtung von Gästen, insbesondere Radausflüglern und Einheimischen entstehen. Erforderliche Stellplätze, Fahrradstandplätze und Nebenanlagen werden geordnet auf dem Grundstück untergebracht. Ein im Nordosten anschließendes Grundstück soll mit einer südlichen Teilfläche für die Freizeitnutzung auf einer privaten Grünfläche in die Planung einbezogen werden.

Die heutige Ausgestaltung der Bebauung der Grundstücke entspricht nicht den bauordnungsrechtlichen Anforderungen, da insbesondere erforderliche Abstandsflächen der Gebäude untereinander und zu benachbarten Grundstücken nicht eingehalten werden. Durch einen teilweisen Rückbau der Gebäude können die Abstände in großen Teilen korrigiert werden. In zwei Bereichen ist eine Korrektur jedoch nicht möglich, es werden die Abstände zu den Nachbargrundstücken nicht eingehalten. Seinerzeit eingetragene Baulasten zugunsten der Gebäude verlieren mit der Umplanung und Nutzungsänderung ihre Gültigkeit. Die vorliegende Planung wäre somit nicht genehmigungsfähig. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan soll die geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen und Baurecht für die bestehende Bebauung sowie den geplanten Neubau schaffen.

3 Inhalt des Bebauungsplans

Auf der Nordseeinsel Föhr stellt der Tourismus einen wesentlichen Wirtschaftsfaktor für die Gemeinden dar. Die Gemeinden sind daher bestrebt, ein zeitgemäßes und nachfrageorientiertes Angebot von Ferienunterkünften für ihre Urlaubsgäste anzubieten. Mit der Aufstellung

des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des Vorhabengebiets als Ferienhausanlage (15 Ferienwohnungen mit wechselndem Nutzerkreis) mit allen zugehörigen Nebenanlagen, erforderlichen Stellplätzen und Frei- und Grünflächen geschaffen werden. Auch die Einrichtung eines Cafés als gastronomische Einrichtung zur Abrundung des Übernachtungsangebots soll zugelassen werden. Die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Vorhabengebiets nach § 12 BauGB wird im weiteren Verfahren entsprechend der Vorhabenplanung durch textliche Festsetzungen konkretisiert.

Weiter nördlich grenzt eine Grünfläche mit künstlich angelegtem Gewässer als Freizeit- und Erholungsfläche für die Feriengäste an die Wohnbaufläche an, die in das Vorhabengebiet einbezogen wird. Diese soll als private Grünfläche festgesetzt werden.

Die Festsetzung von Pflanzstreifen zur Ortsrandgestaltung bzw. als Sichtschutz zur Nachbarbebauung ist vorgesehen und soll im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden.

Zur Sicherung der Erschließung des Grundstücks (Zuwegung, Versorgung mit technischer Infrastruktur wie Strom, Telekommunikation, Wasser/ Abwasser) wird die an das Vorhabengebiet angrenzende Straßenverkehrsfläche der Buurnstrat als öffentliche Verkehrsfläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 10 einbezogen. Sie ist selbst nicht Teil des Vorhabengebiets.

Der Bebauungsplan wird mit den Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen zum „qualifizierten“ Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB.

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Vorhabenträger beantragt auf Basis eines mit der Gemeinde abgestimmten Baukonzepts die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und erklärt, dass er zur Durchführung bereit und in der Lage ist. Im Rahmen der Festsetzungen ist nur das Vorhaben zulässig, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im zugehörigen Durchführungsvertrag verpflichtet und einen Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird.

Die Bebauung des Vorhabengebiets wird baukörperbezogen festgesetzt. Es sind vier Gebäude in offener Bauweise vorgesehen, von denen drei Häuser ein ausgebautes Dachgeschoss erhalten. Die Maß der baulichen Nutzung soll eine Grundfläche (GR) von 920 m² und eine Geschossfläche (GF) von 1.140m² bei einer Größe des Baugebiets von ca. 2.960 m² betragen.

Erforderliche Nebenanlagen (Müllstandort), Stellplätze, eine Anlage für Fahrradstandplätze vor dem Café und deren Zufahrten werden festgesetzt. Die Fahrräder der Feriengäste stehen jeweils vor den Eingängen der Ferienwohnungen. Sie werden nicht gesondert festgesetzt. Die Müllbehälter werden von der zentralen Stellplatzanlage im Norden des Vorhabengebiets befüllt und von dort alle 14 Tage zur Entleerung an die Buurnstrat verbracht.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor: 1. Die Planung dient der Innenentwicklung, 2. Die Größe der geplanten Grundfläche ist kleiner als 20.000 m². 3. Der Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. 4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten i.S. des BNatSchG bestehen nicht. Europäische Vogelschutzgebiete und Fauna-Flora-Habitat-Gebiete sind zu weit entfernt, um nachteilige Auswirkungen auf diese Gebiete befürchten zu lassen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 (1) BauGB) soll parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

4 Bestand und gegenwärtige Nutzungen

Das Plangebiet besteht aus zwei Flurstücken auf denen vier Einzelgebäude stehen, die in der Vergangenheit unterschiedlich genutzt wurden und den Nutzerbedarfen entsprechend durch unterschiedliche Umbaumaßnahmen, Anbauten und Nebengebäude verändert wurden. Zur Zeit befinden sich in den Gebäuden an der Buurnstrat ein Fahrradverleih mit Lager- und Geschäftsräumen sowie eine private Wohnung des Betreibers für Dauerwohnen. Eine zuletzt als Praxis genutzte Fläche steht derzeit leer.

In den von der Straße zurückgesetzten Gebäuden befinden sich bereits mehrere Ferienwohnungen. Ein nördlich angrenzendes Grundstück wird bereits als Freifläche für die Feriengäste genutzt. Diese Nutzung soll erhalten bleiben.

5 Festsetzungen in verbindlichen Plänen

Das Vorhabengebiet befindet sich mit Ausnahme der Teilfläche des Flurstücks 33/1 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Oevenum vom 18.02.1999. Dieser setzt für das Vorhabengebiet eine höchstzulässige Anzahl von einer Wohnung pro Wohngebäude, eine Mindestgrundstücksgröße von 850 m² sowie Einzelhäuser fest. Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans tritt der Bebauungsplan Nr. 2 in den überdeckten Teilbereichen außer Kraft.

6 sonstige Satzungen der Gemeinde Oevenum

Erhaltungssatzung

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb der Abgrenzungen der Erhaltungssatzung Oevenums. Hiernach bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Gemeinde. Das Baurecht, das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 geschaffen wird, überlagert die gemeindliche Erhaltungssatzung. Eine Genehmigung der Umbau- und Umnutzungsmaßnahmen wird damit obsolet.

Ortsgestaltungssatzung

Das Vorhabengebiet befindet sich zudem innerhalb der Abgrenzungen der Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Oevenum. Im Rahmen der Umbaumaßnahmen wird in Teilen von der OGS abgewichen werden. Dies betrifft insbesondere die Dachneigung sowie die geplante Fassadengestaltung der Ferienhausanlage, für die eine Holzverschalung vorgesehen wird. Die Abweichungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von der Gemeinde im Einzelnen diskutiert und abgewogen. Die Abweichungen werden als Gestaltungsfestsetzungen in den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgeführt und in der Begründung erläutert.

Satzung über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr gemäß § 22 BauGB

Die Satzung bestimmt einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

7 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Gemeinde Oevenum in der Fassung vom 10.11.2003 stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dar. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan von den Darstellungen des FNPs abweicht, wird dieser gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und das Vorhabengebiet als Sonderbaufläche darstellen.

8 Darstellung im Landschaftsplan

Das Plangebiet wird im Landschaftsplan Föhr vom 28.10.1996, zuletzt geändert am 18.12.2001, als "Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Bestand" dargestellt. Im nordwestlichen Bereich grenzt das Gebiet an eine "Landwirtschaftliche Fläche, Bestand". Durch die Lage am Ortsrand wird weiterhin die "Begrenzung der Siedlungsentwicklung aus ökologischen und gestalterischen Gründen" dargestellt.

9 Realisierung der Planung und Kostenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren

Eine kurzfristige Umsetzung ist beabsichtigt. Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Kosten für das Bebauungsplanverfahren. Näheres wird in einem Durchführungsvertrag geregelt.

10 Vorgesehene Grundlagen/ Konzepte/ Studien

- Digitaler Grundplan durch einen öff. best. Verm.-Ing.
- ggf. Schalltechnische Untersuchung (Gewerbelärm) zu den erforderlichen Stellplätzen auf den Grundstücken
- ggf. Artenschutzgutachten
- Entwässerungskonzept

11 Besondere Diskussionspunkte/ Klärungsbedarf

- Im aktuell vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein vom 07.10.2016 überbaut das nordöstliche Bestandsgebäude die Grundstücksgrenze geringfügig. Es ist die Vermessung des Grundstücks durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vorgesehen, um zu klären, ob die Grundstücksgrenze durch die Bebauung überschritten wird. Die vorgesehene baukörpergenaue Festsetzung der Bestandsbebauung würde einen Eingriff in das Nachbargrundstück darstellen. Hier ist im laufenden Verfahren eine Klärung herbeizuführen.
- Es ist die Zusammenlegung der beiden bebauten Grundstücke (Flurstücke 245 und 355) vorgesehen. Die Gemeinde Oevenum stimmt dieser Verschmelzung der Grundstücke zu, die unabhängig vom Bebauungsplanverfahren über das Grundbuchamt oder das Katasteramt vorgenommen wird. Der Nachweis der Zusammenlegung ist Seitens des Vorhabenträgers vor Satzungsbeschluss zu erbringen.
- Die Grundstücke gehen mit Datum 10. Januar 2018 auf den Vorhabenträger über. Sie befinden sich somit zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens noch nicht im Eigentum des Vorhabenträgers.

15 Aufstellungsbeschluss (Entwurf)

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Ferienhausanlage ‚Hus an de Marsch‘“ der Gemeinde Oevenum sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung und Umgestaltung der Baugrundstücke Buurnstrat 26-28 geschaffen werden. Am nordöstlichen Siedlungsrand Oevenums soll die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bestehende Bebauung sowie ein erweiternder Neubau als Ferienhausanlage mit ergänzender gastronomischer Nutzung gesichert werden.

Für die Planaufstellung ist ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuchs ohne Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 des Baugesetzbuchs mit frühzeitiger Behörden- und TöB-Beteiligung im Sinne von § 4 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und parallel durchzuführender frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vorgesehen.