



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
1.	RECHTSGRUNDLAGEN .....	3
2.	GELTUNGSBEREICH.....	3
3.	PLANUNGSANLASS .....	3
4.	BESTAND .....	4
5.	VORHABENBESCHREIBUNG .....	4
5.	Betriebskonzept.....	6
6.	VERFAHREN .....	6
7.	PLANERISCHE VORGABEN.....	7
7.1	Landesplanung, Regionalplanung .....	7
7.2	Flächennutzungsplan.....	7
7.3	Landschaftsplan.....	7
7.4	Bestehender Bebauungsplan.....	7
7.5	Sonstige Vorgaben und Satzungen .....	7
7.6	Vorgaben des archäologischen Landesamts Schleswig-Holstein .....	8
7.7	Hinweis der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein.....	8
8.	SITUATIONSANALYSE .....	8
8.1	Städtebauliche Einordnung.....	8
8.2	Bestehendes Planrecht.....	9
8.3	Verkehr .....	9
8.4	Grünbestand/ Freiflächen .....	9
9.	BELANGE DES NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZES.....	9
9.1	Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 7a BauGB ...	9
9.2	Schutzgebiete/ Überprüfung der FFH-Verträglichkeit.....	9
10.	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS .....	9
10.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
10.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
10.3	Ver- und Entsorgung.....	11
10.4	Oberflächenentwässerung.....	11
10.5	Grün, Natur und Landschaft.....	11
10.6	Stellplätze, Erschließung .....	11
10.7	Gestalterische Vorgaben .....	12
<b>II</b>	<b>DURCHFÜHRUNG</b> .....	<b>13</b>

### **III FLÄCHENBILANZ/ STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN..... 13**

## **I BEGRÜNDUNG**

### **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Oevenum wird auf der Rechtsgrundlage des § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), in Anlehnung an die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), als Satzung aufgestellt.

### **2. GELTUNGSBEREICH**

Die Gemeinde Oevenum liegt auf der Insel Föhr und ist Teil des Amts Föhr-Amrum. Sie gehört zum Kreis Nordfriesland.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 245 und 355, Flur 8 der Gemarkung Oevenum (Buurnstrat 26 – 28). 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 grenzt im Nordosten an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Flurstück 30/1) und eine Grünfläche (Flurstück 33/1), im Südosten an die Grundstücke Buurnstrat 20a und b (Flurstück 314), 20c (Flurstück 449) sowie 22 (Flurstück 320), im Südwesten an die Straße Buurnstrat und im Nordwesten an die Grundstücke Buurnstrat 30 (Flurstück 30/3 und Flurstück 30/4).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt etwa 2.960 m<sup>2</sup>.

### **3. PLANUNGSANLASS**

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. Der Vorhabenträger hat für das Grundstück Buurnstrat 26 – 28 ein Bauungs- und Erweiterungskonzept als Vorhabenplanung vorgelegt und auf dieser Basis einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt, dem die Gemeindevertretung zugestimmt hat. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Nutzung des Vorhabengebiets als Ferienhausanlage (15 Ferienwohnungen mit wechselndem Nutzerkreis) mit allen zugehörigen Nebenanlagen und erforderlichen Stellplätzen geschaffen werden. Auch die Einrichtung eines Cafés/Restaurants als gastronomisches Angebot an die Feriengäste und für Nutzer der Radrundwanderwege soll zugelassen werden.

Anlässlich eines zum Januar 2018 vereinbarten Eigentümerwechsels der Ferienhausanlage „Hus an de Marsch“ in Oevenum ist eine grundlegende Sanierung und teilweise Erweiterung der Gebäude vorgesehen, um die Voraussetzungen für einen wirtschaftlich tragfähigen und nachfrageorientierten zeitgemäßen 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. Von den insgesamt auf dem Grundstück entstehenden 15 Ferienwohnungen sollen max. zwei als betriebsbezogene Dauerwohnungen genutzt werden dürfen. Im nördlichen Teil des Grundstücks ist eine gemeinschaftlich genutzte Saunanlage mit Außenbereich für die Feriengäste vorgesehen. Zudem soll als gastronomischer Bereich an der Buurnstrat ein Café/Restaurant zur Versorgung der Hausgäste sowie zur Bewirtung von externen Gästen, insbesondere Radausflüglern und Nachbarn entstehen. Hier wird auch eine Terrasse mit optionalen Außensitzplätzen geschaffen. Erforderliche Stellplätze, Fahrradstandplätze und Nebenanlagen werden geordnet auf dem Grundstück untergebracht.

#### **4. BESTAND**

Das Plangebiet besteht aus den beiden Flurstücken 245 und 355, Flur 8 der Gemarkung Oevenum auf denen vier Einzelgebäude stehen, die unterschiedlich genutzt wurden und in der Vergangenheit dem Bedarf der sich wandelnden Nutzungen entsprechend durch verschiedene Umbaumaßnahmen, Anbauten und Nebengebäude verändert wurden. Zur Zeit befinden sich in den vorderen Gebäuden an der Buurnstrat ein Fahrradverleih mit Lager- und Geschäftsräumen sowie eine private Wohnung des Betreibers. Eine zuletzt als Praxis genutzte Fläche steht derzeit leer.

In den von der Straße aus gesehen zurückliegenden Gebäuden befinden sich 7 Ferienwohnungen. Der notwendige ruhende Verkehr ist auf dem Grundstück untergebracht, die Zufahrten und Stellplätze sind befestigt und versiegelt.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Gemeinde Oevenum und grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünflächen und einen parallel zur Grundstücksgrenze verlaufenden Entwässerungsgraben. Es ist zu den Nachbargrundstücken durch eine Hecke und zur offenen Landschaft durch Strauch- und Baumbestand abgegrenzt.

Im Norden steht das Gebäude 2 (im VE-Plan Ferienwohnung 2.4 und Sauna) mit seiner nördlichen Gebäudeecke etwa 03 m außerhalb des Vorhabengebiets und berührt damit das Nachbargrundstück.

#### **5. VORHABENBESCHREIBUNG**

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Planung für den Um- und Ausbau der Ferienwohnanlage dargestellt. Es sind die umgestalteten und in ihrer Aufteilung neu organisierten Bestandsgebäude (Haus 1 bis 4) und ein zusätzlicher Neubau (Haus 5) dargestellt. Durch Optimierung der Grundrisszuschnitte und geringfügige Ausbauten im Dachbereich werden die vorhandenen sieben Ferienwohnungen so umgebaut, dass innerhalb der Bausubstanz 12 Einheiten entstehen. Im Nordosten soll ein Neubau mit drei Einheiten errichtet werden. Insgesamt werden 15 Ferienwohnungen, ein Café/Restaurant mit Terrasse und eine Gemeinschaftssauna mit Außenbereich geschaffen. Die Anzahl der Ferienwohnungen ist aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) und den Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) nachvollziehbar festgesetzt.

Die derzeitige Bebauung des Grundstücks entspricht nicht in allen Belangen den bauordnungsrechtlichen Anforderungen, da insbesondere erforderliche Abstandsflächen der Gebäude untereinander und zu benachbarten Grundstücken nicht eingehalten werden. Durch einen teilweisen Rückbau der Gebäude oder entsprechende bauliche Verbindung von Gebäuden können die Abstände in großen Teilen korrigiert werden. In zwei Bereichen ist eine Korrektur jedoch nicht ohne Aufgabe des Vorhabenkonzeptes möglich, dort werden die Abstände zu den Nachbargrund-

stücken nicht eingehalten. Seinerzeit eingetragene Baulasten zugunsten der Gebäude verlieren mit der Umplanung und Nutzungsänderung ihre Gültigkeit. Mit diesem Bebauungsplan wird die geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und entsprechende Festsetzungen für die Zulässigkeit der Vorhaben-Bebauung getroffen.

Beschreibung der Vorhabenplanung im Einzelnen:

Im **Vorhaben- und Erschließungsplan** (Teil C) ist das Vorhaben und die Erschließung der Ferienwohnungen dargestellt. Dabei sind im Rechteck hinter den Eingangspfeilen die unterschiedlichen Einheiten mit Nummern bezeichnet, die erste Nummer steht für das Gebäude, die zweite Nummer hinter dem Punkt für die fortlaufende Nummer der Einheit. Eine gestrichelte Umrandung zeigt an, dass sich die Ferienwohnung im Dachgeschoss befindet.

Gebäude 1: Der bisher als Fahrradverleih genutzte vordere, der Straße Buurnstrat zugewandte Teil des westlichen Gebäudes soll zu einem Café/Restaurant mit vorgelagerter Terrasse umgenutzt werden. Erforderliche Anlagen wie Müllstandort, Stellplätze, eine Anlage für Fahrradstandplätze vor dem Café und deren Zufahrten sind dargestellt und werden, wie auch der Außensitzbereich, entsprechend festgesetzt. Rückwärtig zum Café werden im Erdgeschoss zwei Ferienwohnungen (Nummern 1.1 und 1.2) mit getrennten Zugängen geschaffen. Das Gebäude wird in diesem Teil baulich so um- und ausgebaut, dass ein einheitlicher Grenzabstand von 3 m zur nordwestlich gelegenen Grundstücksgrenze eingehalten wird. Dafür wird der im Vorhaben- und Erschließungsplan gelb dargestellte Bereich abgetragen und entsprechend verändert neu gebaut. Im südlichen Gebäudeteil (Café) bleibt der nach Norden weisende Gebäudewinkel mit seiner Abstandsunterschreitung bestandsgemäß erhalten und wird im Satzungsteil der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen entsprechend festgesetzt. Das Dachgeschoss wird neu aufgebaut und enthält eine weitere Ferienwohnung (Nummer 1.3). Die Freisitze zu den Ferienwohnungen sind durch entsprechende Flächenschraffuren dargestellt.

Gebäude 2: Hier werden die bestehenden Ferienwohnungen modernisiert (Nummer 2.1, 2.2, 2.3 und 2.4). Der nördliche Teil des Gebäudekomplexes wird so aufgeteilt, dass zum geschützten Hofbereich eine Gemeinschaftssauna mit Außenbereich für alle Feriengäste eingerichtet werden kann. Dieser Teil der Bebauung liegt im Bestand bereits auf der Grundstücksgrenze zum nördlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Grundstück. Dieser Bestand wird durch die planungsrechtlichen Festsetzungen (Baugrenze) entsprechend in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Nachbarliche Belange sind berücksichtigt, der nördlich angrenzende Graben bleibt in seiner Funktion uneingeschränkt erhalten, öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

Gebäude 3: Dieses Gebäude wird im Bestand modernisiert (Ferienwohnung Nummer 3.1) und östlich an den Gebäudekomplex (Gebäude 2) durch einen Anbau baulich angebunden.

Gebäude 4: Auch dieses Gebäude steht im Bestand zu dicht an der Grenze zum Nachbargrundstück (Buurnstrat 22). Das Gebäude wird hier so zurückgebaut (siehe gelb dargestellte Fläche), dass zukünftig ein Grenzabstand von 3 m eingehalten wird. Es entstehen im Erdgeschoss (Nummer 4.1 und 4.2) und im Dachgeschoss (Nummer 4.3 und 4.4) je zwei Ferienwohnungen mit den zugehörigen Freisitzen, zwei im Dach als Balkon und zwei ebenerdig nach Südosten ausgerichtet.

Gebäude 5: Das östliche Gebäude wird neu errichtet und erhält zwei Ferienwohnungen im Erdgeschoss (Nummer 5.1 und 5.2) und eine Ferienwohnung im Dachgeschoss (Nummer 5.3).

Die Fahrradstellplätze der Feriengäste liegen jeweils vor den Eingängen der Ferienwohnungen und entsprechen der Anzahl der Betten. Sie sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird und werden nicht gesondert festgesetzt. Die Müllbehälter werden im Bereich der Fahrradstandplätze bei der zentralen Stell-

platzanlage und im Norden des Vorhabengebiets vor dem Gebäude 2 aufgestellt und von dort alle 14 Tage zur Entleerung an die Buurnstrat verbracht.

Die Bebauung des Vorhabengebiets wird baukörperbezogen festgesetzt. Es sind vier Gebäude in offener Bauweise zulässig, von denen drei Häuser (Gebäude 1, 4 und 5) ein ausgebautes Dachgeschoss erhalten. Das Maß der baulichen Nutzung soll insgesamt eine Grundfläche (GR) von 1.000 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche (GF) von 1.350 m<sup>2</sup> bei einer Größe des Baugebiets von ca. 2.960 m<sup>2</sup> zulassen.

Die innere Erschließung des Vorhabengebiets orientiert sich wesentlich am Bestand. Sowohl die Stellplätze an der Buurnstrat, im Einfahrtsbereich und nördlich des Gebäudes 2 werden beibehalten, lediglich vier Stellplätze zwischen den Gebäuden 4 und 2 mit ihrer Zufahrt werden neu angelegt. Die befestigten Wege zu den Eingängen der Ferienwohnungen sind entsprechend dargestellt.

## **5. Betriebskonzept**

Der Aufenthalt soll den Feriengästen die Möglichkeit für Ruhe und Entschleunigung bieten, dazu gehören Aktivitäten wie Fahrradfahren, Yoga, Fitness und Sauna. Das entsprechende Ambiente wird durch die hochwertig im nordischen Stil eingerichteten Ferienwohnungen inklusive Kaminöfen und Infrarotkabinen geschaffen. Die Sauna erhält einen geschützten Außenbereich. Vor jeder Ferienwohnung stehen Fahrräder zur Verfügung. Haustierbesitzer dürfen Hunde mitbringen. Auch für diese Gäste werden Aktivitäten eingeplant (Spatziergänge, Hundetraining). Für das Café ist vorgesehen, dass neben den dort wohnenden Feriengästen besonders Radfahrer, die auf den direkt am Grundstück vorbeiführenden überörtlichen Radwanderwegen unterwegs sind, die Möglichkeit besteht hier Frühstück, Kuchen, kleine Speisen und Getränke zu sich zu nehmen. Die Produkte der Region werden dabei bevorzugt angeboten. Es soll aber auch ein dörflicher Treffpunkt für Nachbarn und die Bewohner Oevenums werden.

Vorgesehen ist ein Ganzjahresbetrieb, der aus einer Hand betrieben wird. Ferienhäuser und Café werden von unterschiedlichen Personen verantwortet. Die Ferienwohnungen werden über die bekannten Portale angeboten.

## **6. VERFAHREN**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 wird auf der Rechtsgrundlage von § 12 BauGB „Vorhaben- und Erschließungsplan“ als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor.

- Es handelt sich um Vorhaben der Innenentwicklung (Lage innerhalb des Siedlungsbereichs).
- Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter, das sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Das Aufstellungsverfahren für die Bebauungsplan-Satzung kann daher nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Auf einen Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird verzichtet.

Es erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

## **7. PLANERISCHE VORGABEN**

### **7.1 Landesplanung, Regionalplanung**

#### Landesentwicklungsplan

Die Ziele der Landesplanung sind im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) formuliert. Der LEP bildet die Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 und ist Basis für die Fortschreibung der Regionalpläne im Land. Leitlinien des LEP sind die Entwicklung der Teilräume und die Stärkung der kommunalen Planungsverantwortung.

#### Regionalplan

Die Gemeinde Oevenum liegt im Geltungsbereich des Regionalplans 2002 (RP) für den Planungsraum V, Schleswig-Holstein Nord, der die kreisfreie Stadt Flensburg und die Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg umfasst. Der Regionalplan ist auf den Zeithorizont bis zum Jahr 2015 orientiert und soll zeitnah neu aufgestellt werden.

### **7.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Gemeinde Oevenum in der Fassung vom 10.11.2003 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet fest, der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### **7.3 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.

### **7.4 Bestehender Bebauungsplan**

Das Vorhabengebiet befindet sich 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 m<sup>2</sup> sowie Einzelhäuser fest. Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans tritt der Bebauungsplan Nr. 2 in den überdeckten Teilbereichen außer Kraft.

### **7.5 Sonstige Vorgaben und Satzungen**

#### Erhaltungssatzung

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung der Gemeinde Oevenum über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten vom 19.10.2015. Hiernach bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Gemeinde. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 wird die gemeindliche Erhaltungssatzung für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 10 aufgehoben, eine Genehmigung der Umbau- und Umnutzungsmaßnahmen wird damit obsolet.

### Ortsgestaltungssatzung

Für die Gemeinde Oevenum existiert eine Ortsgestaltungssatzung vom 23.09.2010. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass Bestands-, Neu- und Erweiterungsbauten sowie sonstige Anlagen gemeindetypisch gestaltet werden.

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb der Abgrenzungen der Ortsgestaltungssatzung, von der im Rahmen der Umbaumaßnahmen in Teilen abgewichen wird. Dies betrifft insbesondere die Dachneigung sowie die geplante Fassadengestaltung der Ferienhausanlage, für die eine Holzverschalung vorgesehen wird (siehe 10.7).

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

Die Satzung vom 23.01.1991 bestimmt einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Diese Satzung kann für den Geltungsbereich einer vorhabenbezogenen verbindlichen Bauleitplanung keine Rechtskraft entfalten, sie wird daher für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 10 aufgehoben. Zur Sicherung der gewollten städtebaulichen Zielsetzung werden entsprechende Regelungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

## **7.6 Vorgaben des archäologischen Landesamts Schleswig-Holstein**

Das Vorhabengebiet liegt in einer Fläche archäologischen Interesses, es ist den Umständen nach zu vermuten, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Aus diesem Grund bedürfen Erdarbeiten in diesem Bereich oder Arbeiten mit Erdeingriffen der Abstimmung oder ggf. der Genehmigung durch das Archäologische Landesamt (§8 Abs. 1 DSchG). Es wird auch auf § 15 DSchG verwiesen, wonach entdeckte Kulturdenkmale unverzüglich und unmittelbar der oberen Denkmal-schutzbehörde mitzuteilen sind.

## **7.7 Hinweis der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein**

Es wird darauf hingewiesen, dass auf das Plangebiet aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und deren ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt einwirken können.

# **8. SITUATIONSANALYSE**

## **8.1 Städtebauliche Einordnung**

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil der Gemeinde Oevenum, die nordwestlich der Stadt Wyk auf Föhr liegt (Entfernung ca. 4 km).

Das Plangrundstück ist über die Straße Buurnstrat erschlossen. Stellplätze befinden sich in offener Aufstellung im Nordwesten des Plangebiets.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich der Gemeinde, der wesentlich von Einfamilienhäusern, als Einzel- oder Doppelhäuser und gewerblichen Nutzungen geprägt ist. Die Ferienhaus-Anlage wird von ihrer Art der baulichen Nutzung und ihrer äußeren Gestaltung einen eigenen Charakter ausbilden, der sich als ein in sich abgeschlossener Bereich innerhalb der typischen Ortsbebauung darstellt.

## **8.2 Bestehendes Planrecht**

Das Vorhabengebiet befindet sich 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 m<sup>2</sup> sowie Einzelhäuser fest. Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans tritt der Bebauungsplan Nr. 2 in den überdeckten Teilbereichen außer Kraft.

## **8.3 Verkehr**

Das Plangrundstück ist über die Straße Buurnstrat erschlossen. Über die Dörpstrat und den Hardsesweg (L 214) besteht Anschluss an die Stadt Wyk auf Föhr. Der Hafen Wyk auf Föhr stellt den bedeutendsten überregionalen Anschluss dar. Es werden Passagier- und Fährbootlinien zum Festland nach Dagebüll sowie nach Wittdün auf Amrum angeboten.

## **8.4 Grünbestand/ Freiflächen**

Neben den Bestandsgebäuden und deren Erschließung ist das Plangebiet durch Rasenflächen, Bäume und Hecken begrünt. An der nordöstlichen Plangebietsgrenze stehen im Übergang zur freien Landschaft Bestandsbäume, die zu erhalten sind.

# **9. BELANGE DES NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZES**

## **9.1 Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 7a BauGB**

Die durch den Bebauungsplan festgesetzten Flächen führen zu einer geringfügigen Vergrößerung der versiegelten Flächen. Belange des Stadt- und Landschaftsbilds werden nicht berührt.

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Es sind auch keine Belange des Artenschutzes betroffen. Dies wurde von der Unteren Naturschutzbehörde nach einer seitens der Behörde durchgeführten Ortsbesichtigung bestätigt.

Sofern Fortpflanzungs- und Zufluchtstätten von europäisch geschützten Tierarten und allen europäischen Vogelarten betroffen sein können, sind die Vorgaben des § 44 (5) BNatSchG zu beachten. Gemäß § 44 BNatSchG ist es u. a. verboten, besonders geschützte Tierarten zu verletzen oder zu töten bzw. deren Lebensstätten zu zerstören. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vor Abriss von Gebäudeteilen diese auf Vorkommen von Tieren wie z. B. Fledermäuse oder Vogelarten zu untersuchen.

## **9.2 Schutzgebiete/ Überprüfung der FFH-Verträglichkeit**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz bzw. Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein.

# **10. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

## **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der Festsetzung eines Sondergebiets „SO Ferienhausanlage“ in Anlehnung an den § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und den textlichen Festsetzungen werden für das Plangebiet konkrete Regelungen zur Art der zulässigen Nutzungen getroffen. Festgesetzt ist ein *Sondergebiet „Ferienhausanlage“, in welchem die Errichtung eines Ferienhausbetriebs mit ergänzenden Einrichtungen für Tourismus und Erholung zulässig ist. Dazu zählen die Errichtung eines mit dem*

*Ferienhausbetrieb in Verbindung stehenden Cafés mit 30 Sitzplätzen, einschließlich einer zugeordneten Außenterrasse sowie ein zur Ferienhausanlage gehörender Saunabereich. Die Anzahl der Ferienwohnungen wird auf max. 15 beschränkt, wobei ausnahmsweise zwei der Ferienwohnungen als betriebsbezogene Dauerwohnungen genutzt werden dürfen.* Ferienwohnungen sind Räume oder Gebäude, 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 (§ 13a BauNVO). Mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf Ferienwohnungen, wird eine nachhaltige Unterstützung des Inselftourismus gefördert. Dabei hat eine ausreichende Zahl von Quartieren für einen wechselnden Kreis von Feriengästen auch außerhalb der touristischen Zentren eine hohe Bedeutung für den Tourismus auf Föhr. Dies ist planerische Zielsetzung der Gemeinde. Die Anzahl der jeweils zulässigen Ferienwohnungen sind für die überbaubaren Flächen gesondert festgesetzt worden.

Das vorliegende Baukonzept sieht vor, den bestehenden Teil der sieben Ferienwohnungen der Anlage „Hus an de Marsch“ zu sanieren, im Grundriss zu optimieren und durch acht weitere Ferienwohnungen zu ergänzen. Das Angebot für die Feriengäste wird durch eine Sauna mit Außenbereich und ein Café/Restaurant mit 30 Sitzplätzen und einer Außenterrasse ergänzt. Das Café/Restaurant soll im Wesentlichen den ansässigen Feriengästen dienen. Darüber hinaus werden auch Nachbarn und die mit dem Rad wandernden Feriengäste angesprochen, die auf den ausgewiesenen überörtlichen Fahrradrundtouren und Themenrouten „Marsch-Viertel“ und „Kunstweg“ unterwegs sind (siehe [www.foehr.de/radfahren](http://www.foehr.de/radfahren)).

Zwei der 15 Ferienwohnungen dürfen ausnahmsweise vom Inhaber oder von Betriebsangehörigen als Dauerwohnungen genutzt werden. Sowohl die Ferienwohnungen, wie auch das Café/Restaurant bedürfen einer intensiven Betreuung. Für diesen Zweck soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass betriebsangehörige Mitarbeiter oder der Inhaber der Anlage vor Ort ausnahmsweise wohnen darf. Diese Möglichkeit ist insbesondere vor dem Hintergrund der geringen Verfügbarkeit von Dauerwohnungen auf Föhr für die Sicherstellung eines dauerhaften und leistungsfähigen Betriebs notwendig.

## **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Sondergebiet „SO Ferienhausanlage“ wird in Anlehnung an § 19 BauNVO eine Grundfläche (GR) von 1.000 m<sup>2</sup> als Höchstmaß und in Anlehnung an § 20 BauNVO eine Geschossfläche (GF) von 1.350 m<sup>2</sup> als Höchstmaß festgesetzt. Die überbaubaren Flächen des Vorhabengebiets werden baukörperbezogen festgesetzt. Es sind vier eingeschossige Gebäude in offener Bauweise vorgesehen, von denen drei Häuser ein ausgebautes Dachgeschoss erhalten (Gebäude 1, 4 und 5).

*Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 2.900 m<sup>2</sup> festgesetzt.*

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan und dem dort konkret geplanten Vorhaben. Die als Höchstmaß festgesetzte Grundfläche und Geschossfläche umfassen alle geplanten Flächen in den Vollgeschossen und die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände (§ 20 Abs. 3 BauNVO). Außerdem sind die Außenflächen sowie den Ferienwohnungen zugewiesenen Außensitzbereiche, die als Bestandteil der Hauptnutzung genutzt werden ebenfalls mit einer Baugrenze umfahren, um sie bauplanungsrechtlich entsprechend zu qualifizieren. Sie sind in den Wert für das Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche) rechnerisch einbezogen.

Die Mindestgrundstücksgröße bestimmt die für das Sondergebiet erforderliche Grundstücksgröße. Ziel ist, eine spätere Aufteilung in mehrere Einheiten oder unterschiedliche Eigentumsverhältnisse nicht zuzulassen. Dies entspricht der Intension der für das Gemeindegebiet bestehenden Satzung nach § 22 BauGB, die einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder

Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorschreibt. Die Beschränkung der Mindestgrundstücksgröße auf 2.900 m<sup>2</sup> erreicht somit eine vergleichbare Wirkung, die die eigentumsrechtliche Einheit des Grundstücks sicherstellt und einen Ausgleich für die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zukünftig entfallende Rechtskraft der Satzung im Geltungsbereich des B-Plans schafft.

### **10.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die bestehende Infrastruktur gesichert. Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind diesbezüglich nicht erforderlich.

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 Bebauungsplans Nr. 10 einbezogen. Sie ist selbst nicht Teil des Vorhabengebiets.

### **10.4 Oberflächenentwässerung**

*Das Oberflächenwasser von Dachflächen, Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sind auf den Grundstücken zum Versickern zu bringen. Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen herzustellen.*

Der Untergrund des Plangebiets ist gut versickerungsfähig. Um die öffentlichen Entsorgungseinrichtungen zu entlasten ist das gesamte auf dem Grundstück anfallende Regenwasser über Rigolen oder andere technische Einrichtungen im Untergrund zu versickern.

### **10.5 Grün, Natur und Landschaft**

Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Im Nordwesten und Nordosten des Plangebiets werden zeichnerisch Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen festgesetzt. Dadurch sollen ökologische Funktionen erhalten und durch das ergänzende Anpflanzen ein Sichtschutz und grün gestalteter Übergang zu den benachbarten Flächen, insbesondere aber zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche, entsprechend der Darstellung im Landschaftsplan Föhr gewährleistet werden. Die direkte Nachbarschaft zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen kann entsprechende Beeinträchtigungen mit sich bringen, die insbesondere in Bezug auf die daraus resultierenden Immissionen wie Lärm, Staub und Gerüche für eine zeitlich begrenzte Weile hinzunehmen sind.

### **10.6 Stellplätze, Erschließung**

*Oberirdische Stellplätze sind nur in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig.*

Für die Ferienanlage werden fünfzehn Stellplätze über offene Stellplatzanlagen nachgewiesen, die über eine Zufahrtsstraße von der Straße Buurnstrat erschlossen werden. Das geplante Café wird Sitzplätze für 30 Personen haben, was einen notwendigen Stellplatzbedarf von drei Stellplätzen auslöst. In der Vorhabenplanung werden insgesamt 19 von der Straße Buurnstrat anfahrbare Stellplätze geschaffen, also ein Stellplatz mehr als rechnerisch ermittelt.

Stellplätze, eine Anlage für Fahrradstandplätze vor dem Café und deren Zufahrten werden zeichnerisch festgesetzt. Die Fahrradstellplätze der Feriengäste stehen jeweils vor den Eingängen zu den Ferienwohnungen und werden im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend dargestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist Gegenstand des Durchführungsvertrags, den der Vorhabenträger mit der

Gemeinde abschließt, deshalb werden sie nicht gesondert festgesetzt. Die Müllbehälter werden an der zentralen Stellplatzanlage im Westen des Vorhabengebiets und vor dem Gebäude 2 aufgestellt und von dort alle 14 Tage zur Entleerung an die Buurnstrat verbracht.

### 10.7 Gestalterische Vorgaben

Das Vorhabengebiet befindet sich zudem innerhalb der Abgrenzungen der Ortsgestaltungssatzung, von der bereits im Bestand und im Rahmen der Umbaumaßnahmen in Teilen abgewichen wird. Dies betrifft insbesondere die Dachneigung, die Länge der Dachgauben, die Anlage von Balkonen sowie die geplante Fassaden- und Fenstergestaltung der Ferienhausanlage.

Diesbezüglich wurden zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Oevenum auf der Basis der Vorhabenplanung gestalterische Anforderungen vereinbart, die sicherstellen, dass sich das Vorhaben in die Umgebung verträglich einfügen wird. Diese beziehen sich auf die wesentlichen nach außen wirkenden Bauteile der Gebäude wie die Art der Fassadengestaltung und der Dachgestaltung. Es werden überwiegend Holzdeckelschalungen in Schwedenrot oder Grau verwendet. Bei Bestandsgebäuden roter Klinker mit Teilflächen in Holzdeckelschalung, z.B. im Giebelbereich. Der Innenausbau ist so geplant, dass vorhandene Fenster und Außentüren erhalten bleiben können, auch wenn sie von den Vorgaben der OGS abweichen. Die Fenster werden weiß gestrichen. Die Dacheindeckung geschieht durch rote oder anthrazitfarbene Pfanneneindeckung.

Im Einzelnen werden folgende Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung ausnahmsweise für zulässig festgesetzt:

*Für das Vorhaben werden ausnahmsweise Abweichungen von der Orts-Gestaltungs-Satzung (OGS) zugelassen. Diese Abweichungen beziehen sich direkt auf die mit der Gemeinde abgestimmte Vorhabenplanung und beinhalten keine weitergehenden Abweichungen.*

- a) auf § 5 OGS „Dächer“
  - § 5 (1) Neigungswinkel darf abweichend weniger als 40° betragen (betrifft Gebäude 2 + 3 + 4)
  - § 5 (3) Länge der Dachaufbauten darf abweichend mehr als 1/3 je Dachlänge betragen (betrifft Gebäude 1 + 4)
  - § 5 (8) Backengiebel dürfen abweichend nicht zum Straßenraum orientiert werden (betrifft Gebäude 1 + 2 + 3)
  
- b) auf § 6 OGS „Fassaden“
  - § 6 (1) Wände sind abweichend nicht nur als massives Mauerwerk sondern in Holzverschalung zulässig (betrifft Gebäude 1 + 2 + 3 + 4 + 5)
  - § 6 (3) Balkone sind abweichend zulässig (betrifft Gebäude 1 + 4 + 5)
  
- c) auf § 7 OGS „Wandöffnungen“
  - § 7 (3) Fensteröffnungen dürfen abweichend abgerundet und als liegendes Format ausgeführt werden (betrifft Gebäude 1 + 2 + 3)
  - § 7 (4) Größe der Fensterfläche darf abweichend 2 m<sup>2</sup> überschreiten (betrifft Gebäude 2 + 3)
  - § 7 (5) Anteil der Fensterfläche je Wandfläche darf abweichend mehr als 30% der jeweiligen Wandfläche betragen

*(betrifft Gebäude 1 + 2 + 3 + 4)*

- d) auf § 11 OGS „Neubau nichtlandwirtschaftlicher Gebäude“  
 § 11 (1) Verhältnis Gebäudebreite zu Gebäudelänge darf von 1:1,5  
 abweichen (betrifft Gebäude 5)

Die Ferienhausanlage ist gestalterisch und in der besonderen Art der baulichen Nutzung eine eigene Einheit, die sich in ihrem Erscheinungsbild deshalb vom Charakter der Umgebung abheben und unterscheiden darf. Einige Abweichungen begründen sich aus dem Bestand heraus, so z.B. die liegenden Fensterformate im Gebäude 1 oder die abgerundeten Fenster im Gebäude 2 + 3. In letzteren Gebäuden bestehen Fensterflächen, die größer als 2 m<sup>2</sup> sind und der Anteil der Fenster- und Türfläche ist größer als 30%. Alle Gebäude haben bereits im Bestand Fassaden aus Holzverschalung. Eine zu geringe Dachneigung, weniger als die vorgeschriebenen 40°, haben die Gebäude 2 + 3 (etwa 25°) und das Gebäude 4 (etwa 35°). Ein nicht zum Straßenraum orientierter Backengiebel besteht im Gebäude 1 + 2 + 3. Die Gebäude 1 + 4 besitzen bereits Balkone und Gebäude 5 erhält einen Balkon. Im Bestand sind die Dachgauben der Gebäude 1 + 4 bereits länger als 1/3 der Dachlänge und der Abstand zwischen Dachaufbauten und der Traufe beträgt weniger als 0,6 m.

## II DURCHFÜHRUNG

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Zum Vorhaben- und Erschließungsplan gibt es einen Durchführungsvertrag in dem die Kostenübernahme zur Durchführung des Bebauungsplan-Verfahrens und die Realisierung des Vorhabens in einem bestimmten Zeitraum sowie die gestalterischen Anforderungen vereinbart werden.

## III FLÄCHENBILANZ/ STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Fläche/ Nutzung	in m <sup>2</sup>	in %
sonstiges Sondergebiet „SO Ferienhausanlage“	ca. 2.960	97
Verkehrsflächen	ca. 97	3
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>ca. 3.057</b>	<b>100</b>