

Gemeinde OEVENUM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 - Ferienhausanlage „Hus an de Marsch“ -

Vorhabenplanung:

Transparent Architekten
Wiesendamm 107
22303 Hamburg
Tel.: 040/ 65 68 14 60
Fax: 040/ 65 68 14 61

Stadtplanung:

claussen-seggelke stadtplaner
Holzdamm 39
20099 Hamburg
Tel.: 040/ 28 40 34 - 0
Fax: 040/ 28 05 43 43

Verfahrensstand:

26. April 2018
Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

I	BEGRÜNDUNG	3
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	8
7.6	Vorgaben des archäologischen Landesamts Schleswig-Holstein	8
7.7	Hinweis der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein	9
7.8	Hinweis des Küsten- und Hochwasserschutzes	9
8.	SITUATIONSANALYSE	9
8.1	Städtebauliche Einordnung	9
8.2	Bestehendes Planrecht	9
8.3	Verkehr	10
8.4	Grünbestand/ Freiflächen	10
9.	BELANGE DES NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZES	10
9.1	Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 7a BauGB	10
9.2	Schutzgebiete/ Überprüfung der FFH-Verträglichkeit	10
10.	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	10
10.1	Art der baulichen Nutzung	10
10.2	Maß der baulichen Nutzung	11
10.3	Ver- und Entsorgung	12
10.4	Oberflächenentwässerung	12
10.5	Grün, Natur und Landschaft	12
10.6	Fläche für die Landwirtschaft	12
10.7	Stellplätze, Erschließung	12
10.8	Gestalterische Vorgaben	13

10.9B-Plan Nr. 2 der Gemeinde Oevenum, Erhaltungssatzung	16
II DURCHFÜHRUNG.....	16
III FLÄCHENBILANZ/ STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN.....	16

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 Vorhabengebiet 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.

Die Plangebietsgrenze bezieht im Nordosten einen 5 m breiten Streifen einer landwirtschaftlich genutzte Fläche (Flurstück 30/1) ein und grenzt an eine Grünfläche (Flurstück 33/1), im Südosten grenzt sie an die Grundstücke Buurnstrat 20a und b (Flurstück 314), 20c (Flurstück 449) sowie 22 (Flurstück 320), im Südwesten bezieht sie den vor den Grundstücken Buurnstrat 26 – 28 liegenden Teil der Straße Buurnstrat ein und im Nordwesten grenzt sie an das Grundstück Buurnstrat 30 (Flurstück 30/3 und Flurstück 30/4).

Die Größe des Vorhabengebiets beträgt etwa 2.957 m² der Plangeltungsbereich beträgt etwa 3.286 m², davon entfallen etwa 232 m² auf die Fläche für die Landwirtschaft und 97 m² auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche.

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 zu-

gehörigen Nebenanlagen und erforderlichen Stellplätzen geschaffen werden. Auch die Einrichtung eines Cafés 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 durch den neuen Eigentümer eine grundlegende Sanierung und teilweise Erweiterung der Gebäude vorgesehen, um die Voraussetzungen für einen wirtschaftlich erfolgreichen und nachfrageorientierten zeitgemäßen Betrieb zu schaffen. Neben der Umorganisation der Grundrisse in den eingeschossigen Bestandsgebäuden ist der Neubau eines ebenfalls eingeschossigen Ferienhauses mit drei weiteren 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 Saunaaanlage mit Außenbereich für die Feriengäste vorgesehen. Zudem soll als gastronomischer Bereich an der Buurnstrat ein Café zur Versorgung der Hausgäste sowie zur Bewirtung von externen Gästen, insbesondere Radausflüglern und Nachbarn entstehen. Hier wird auch eine dem Café zugeordnete Terrasse mit optionalen Außensitzplätzen geschaffen. Erforderliche Stellplätze, Fahrradstandplätze und Nebenanlagen werden gemäß der Vorhabenplanung im Vorhaben- und Erschließungsplan 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 eingeschossige Einzelgebäude stehen, die unterschiedlich genutzt wurden und in der Vergangenheit dem Bedarf der sich wandelnden Nutzungen entsprechend durch verschiedene Umbaumaßnahmen, Anbauten und Nebengebäude wiederholt verändert wurden. Zur Zeit befinden sich in den vorderen Gebäuden an der Buurnstrat ein Fahrradverleih mit Lager- und Geschäftsräumen sowie zwei Wohnungen. Eine zuletzt als Praxis genutzte Fläche steht derzeit leer.

In den von der Straße aus gesehen zurückliegenden Gebäuden befinden sich 5 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 0,3 m außerhalb des Vorhabengebiets und liegt mit etwa einem halben Quadratmeter Fläche auf dem Nachbargrundstück.

5. VORHABENBESCHREIBUNG

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Planung für den Um- und Ausbau der Ferienhausanlage 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 mit einer dem Café zugeordneten Terrasse und eine gemeinschaftlich genutzte

Sauna mit Außenbereich geschaffen. Die Anzahl der Ferienwohnungen ist aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan 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 landesrechtlich vorgeschriebenen 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 Nachbargrundstücken 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**, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (B-Plan) wird, 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 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 dargestellt und im B-Plan 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 Stellplatzanlage 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 1.150 m² bei einer Größe des Bau- und Vorhabengebiets von ca. 2.960 m² 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, teilweise mit 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 (Spaziergänge, Hundetraining). Für das Café ist vorgesehen, dass neben den dort wohnenden Feriengästen besonders für 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 m².
- 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 m² sowie Einzelhäuser fest. Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans tritt der Bebauungsplan Nr. 2 in den vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 überdeckten Teilbereich 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. Jede dieser Abweichungen ist mit der Gemeinde abgestimmt worden und anhand der hochbaulichen Pläne des Vorhaben- und Erschließungsplans genau bestimmt worden. Das Abstimmungsergebnis ist im Durchführungsvertrag im Einzelnen festgeschrieben worden (siehe auch Abschnitt Nr. 10.8 dieser Begründung). Dies betrifft insbesondere die Dachneigung, die Größe der Gauben sowie die geplante Fassadengestaltung der Ferienhausanlage, für die überwiegend eine Holzverschalung vorgesehen wird.

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 einem archäologischen Interessengebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 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 (1) DSchG auch gesetzlich geschützt, wenn sie nicht in der Denkmalliste erfasst sind.

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein ist frühzeitig an der konkreten Planung von Maßnahmen mit Erdingriffen zu beteiligen.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es wird ferner auf § 15 DSchG hingewiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

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.

7.8 Hinweis des Küsten- und Hochwasserschutzes

Es wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet hinter einem Landesschutzdeich liegt und an das Hochwasser-Risikogebiet angrenzt. Bauverbote nach § 80 LWG gelten in diesem Bereich nicht.

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 Ferienhausanlage wird von ihrer Art der baulichen Nutzung und ihrer äußeren Gestaltung einen eigenen der Nutzung für Ferienwohnungen entsprechenden Charakter ausbilden, der sich als ein in sich abgeschlossener und von außen nicht gut einsehbarer Bereich innerhalb der Ortsrandlage darstellt. Damit entfaltet die Ferienhausanlage städtebaulich keine prägende Wirkung auf ihre Nachbarschaft oder den Ortskern.

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 m² sowie

Einzelhäuser fest. Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans tritt der Bebauungsplan Nr. 2 im überdeckten Teilbereich außer Kraft.

8.3 Verkehr

Das Plangrundstück ist über die Straße Buurnstrat erschlossen. Über die Dörpstrat und den Hardesweg (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. Am Vorhabengebiet führen zwei der überörtlichen Radwandertouren der Insel Föhr vorbei.

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 (Teil B) 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 dem Café zugeordneten Außenterrasse sowie ein zur Ferienhausanlage gehörender Saunabereich. Die Anzahl der Ferienwohnungen wird auf max. 15 beschränkt, wobei zwei der Ferienwohnungen als betriebsbezogene Dauerwohnungen genutzt werden dürfen. Der Flächen-

nutzungsplan stellt für diese Flächen gemischte Bauflächen dar. Die Festsetzung eines Dorf- oder Mischgebietes würde keinen geeigneten planungsrechtlichen Rahmen schaffen um konfliktfrei und rechtskonform eine Ferienhausanlage festsetzen zu können. Deshalb wird das Baugebiet durch die Sondergebietsfestsetzung (in Anlehnung an § 10 BauNVO) als Ferienhausgebiet qualifiziert. 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 Inseltourismus gefördert. Dabei hat eine ausreichende Zahl von Quartieren für einen wechselnden Kreis von Feriengästen auch außerhalb der touristischen Zentren eine hohe Bedeutung für den wachsenden Tourismus auf Föhr. Dies ist planerische Zielsetzung der Gemeinde. Die Anzahl der jeweils zulässigen Ferienwohnungen sind für die einzelnen überbaubaren Flächen gesondert im B-Plan festgesetzt worden.

Das vorliegende Bebauungskonzept sieht vor, den bestehenden Teil der sieben Ferienwohnungen der Ferienhausanlage „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 mit 30 Sitzplätzen und einer dem Café zugeordneten Außenterrasse ergänzt. Das Café soll im Wesentlichen den ansässigen Feriengästen dienen. Darüber hinaus werden auch Nachbarn und die mit dem Rad wandernden Feriengäste der Insel angesprochen, die auf den ausgewiesenen überörtlichen Fahrradrundtouren und Themenrouten „Marsch-Viertel“ und „Kunstweg“ unterwegs sind (siehe www.foehr.de/radfahren).

Zwei der 15 Ferienwohnungen dürfen vom Inhaber oder von Betriebsangehörigen als Dauerwohnungen genutzt werden. Sowohl die Ferienwohnungen, wie auch das Café bedürfen einer intensiven Betreuung. Für diesen Zweck soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass betriebsangehörige Mitarbeiter oder der Inhaber der Anlage vor Ort wohnen darf. Diese Möglichkeit ist insbesondere vor dem Hintergrund der geringen Verfügbarkeit von Dauerwohnungen auf der Insel 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 1.150 m² als Höchstmaß festgesetzt, die durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) und den Wegen zu den Ferienwohnungen um 700 m² überschritten werden darf. Die überbaubaren Flächen des Vorhabengebiets werden baukörperbezogen festgesetzt. Es sind vier eingeschossige Gebäude in offener Bauweise vorgesehen, von denen drei Häuser ein ausgebautes Dachgeschoss (Nichtvollgeschosse) erhalten (Gebäude 1, 4 und 5).

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 2.900 m² 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 umfasst alle geplanten Gebäude, die Außenterrasse des Cafés und die Außensauna, die alle durch eine Baugrenze umfahren sind. Außerdem sind die den Ferienwohnungen zugewiesenen Außensitzbereiche, die als Bestandteil der Hauptnutzung genutzt werden, in den Wert der Grundfläche rechnerisch mit einbezogen.

Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße bestimmt die für das Sondergebiet mindestens erforderliche Grundstücksgröße des Sondergebiets. Ziel ist es, eine spätere Aufteilung des Grundstücks 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 m² erreicht somit eine vergleichbare Wirkung, die die eigentumsrechtliche Einheit des Grundstücks sicherstellt und so einen Ausgleich für die durch die Überlagerung 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 Fläche für die Landwirtschaft

Nach Norden ist der Geltungsbereich um 5 m in die benachbarte Fläche für Landwirtschaft erweitert worden, um die nördliche Gebäudeecke des Gebäudes 2 innerhalb des Geltungsbereichs mit einer Baugrenze festsetzen zu können. Hier überschreitet das Gebäude die Grenze um 0,3 m.

10.7 Stellplätze, Erschließung

Oberirdische Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten 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.

10.8 Gestalterische Vorgaben

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb der Abgrenzungen der Ortsgestaltungssatzung, von der bereits im Bestand und schließlich auch 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 konkreten Vorhabenplanung gestalterische Anforderungen vereinbart, die sicherstellen, dass sich das Vorhaben in die Umgebung verträglich einfügen wird. Diese beziehen sich auf die wesentlichen Bauteile der Gebäude, die den Regelungen der Ortsgestaltungssatzung unterliegen. Der Innenausbau ist so geplant, dass vorhandene Fenster und Außentüren weitgehend 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. Die Ferienhausanlage „Hus an de Marsch“ stellt einen für sich abgeschlossenen und zusammenhängenden Bereich am Rande der Ortslage dar. Die städtebaulichen Außenwirkungen beschränken sich auf die direkt anliegende Nachbarschaft und wurden als vertretbar und hinnehmbar bewertet.

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

Für das Vorhaben werden ausnahmsweise Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung (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 m²
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 einzelnen mit der Gemeinde Oevenum abgestimmten Abweichungen und deren Bemaßung wurden dokumentiert und im Durchführungsvertrag detailliert festgelegt. Aus dem Durchführungsvertrag ist der folgende Text entnommen:

„Die Gebäude der Ferienhausanlage „Hus an de Marsch“ verstoßen bereits im Bestand gegen die Regelungen in der Ortsgestaltungssatzung (OGS) von Oevenum. Im Zuge der Vorhabenplanung wurden die notwendigen Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung im Einzelnen zwischen Vorhabenträger und Gemeindevertretung anhand der konkret vorliegenden Detailplanung für die Gebäude abgestimmt und protokolliert. Diese Abstimmung wird Gegenstand der hier im Durchführungsvertrag zu treffenden Vereinbarungen. Es wurden folgende Abweichungen von den rechtsgültigen Bestimmungen der Ortsgestaltungssatzung vereinbart:

- a. § 5 (1) OGS
Für die Gebäude 2 + 3 darf die Dachneigung abweichend von der vorgeschriebenen Dachneigung von mindestens 40° etwa 25° betragen, für Gebäude 4 Ost- + Westseite darf die Dachneigung abweichend zwischen 30° und 35° betragen.*
- b. § 5 (3) OGS
Für Gebäude 1 Nordseite darf die Länge der Dachaufbauten abweichend von der zulässigen 1/3-Regelung maximal 7,4 m betragen. Die Breite der Gaube darf max. 6,6 m betragen. Der Abstand zwischen Dachaufbauten und der Traufe darf im Bereich des Balkons abweichend 0,6 m unterschreiten.
Für Gebäude 1 Südseite darf die Länge der Dachaufbauten abweichend max. 9,2 m betragen.
Für Gebäude 4 darf die Länge der Dachaufbauten an der Nordseite max. 7,3 m betragen. Die Breite der Gaube darf abweichend max. 4,8 m betragen. Der Abstand zwischen Dachaufbauten und der Traufe an der Südseite darf im Bereich des Balkons abweichend 0,6 m unterschreiten.*
- c. § 5 (8) OGS
Für Gebäude 1 Südseite darf der Backengiebel abweichend zu der Regelung der OGS nicht zur Straße ausgerichtet sein.
Für Gebäude 2 + 3 darf der Giebel, der abweichend von der OGS kein Backengiebel ist, breiter als 3,8 m ausgeführt und abweichend nicht zur Straße orientiert sein.*

- d. § 6 (1) OGS
*Für Gebäude 1 Nord- + Ostseite darf die Fassade abweichend zur OGS nicht als Mauerwerk ausgeführt sein sondern teilweise als Holzverschalung ausgeführt werden.
Das Selbe gilt für alle Fassaden der Gebäude 2 + 3 + 4 + 5.*
- e. § 6 (3) OGS
An den Gebäuden 1 (Nordseite) + 4 (Süd- und Ostseite) + 5 (Ostseite) sind abweichend zur OGS Balkone (bzw. Loggia) zulässig.
- f. § 7 (3) OGS
*Für das Gebäude 1 Südseite dürfen abweichend zur OGS liegende Fensterformate ausgeführt sein.
Für die Gebäude 2 + 3 Nord- + Ostseite dürfen abweichend zur OGS runde und abgerundete Fenster ausgeführt sein.*
- g. § 7 (4) OGS
Für die Gebäude 2 + 3 Ost- Süd- + Westseite dürfen Fenster an Stelle der nach OGS zulässigen 2 m² abweichend max. 4 m² groß sein.
- h. § 7 (5) OGS
*Für die Fassade der Westseite des Gebäudes 1 darf abweichend von der OGS der flächenmäßige Anteil der Wandöffnungen 30 % überschreiten, d.h. an Stelle einer zulässigen Fläche von 9,59 m² dürfen 10,96 m² Wandöffnung bestehen.
Für die Fassaden der Gebäude 2 + 3 Südseite darf an Stelle einer zulässigen Fläche von 6,94 m² eine Fläche von 7,2 m² bzw. an Stelle einer zulässigen Fläche von 5,27 m² darf 6,12 m² Wandöffnung bestehen.
Des Gleichen darf für die Fassade des Gebäudes 4 Südseite die Öffnungsfläche abweichend von dem zulässigen Maß von 10,83 m² auf einen Wert von 11,2 m² abweichen.“*
- i. § 11 (1) OGS
Der Neubau darf abweichend zum vorgeschriebenen Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge von 1 : 1,5 ein Verhältnis von 1 : 1,44 erhalten.

Die Ferienhausanlage kennzeichnet, sowohl gestalterisch wie auch in ihrer besonderen Art der baulichen Nutzung, ein eigener Charakter der sie von der üblichen historisch geprägten Wohnbebauung in der Gemeinde unterscheidet. Dieser Umstand lässt sich in der architektonischen Ausgestaltung wie auch in gestalterischen Details ablesen, die sich von der Eigenart der Umgebung erkennbar abheben. Viele Abweichungen begründen sich bereits aus dem Bestand heraus, so z.B. die liegenden Fensterformate im Gebäude 1 oder die abgerundeten Fenster im Gebäude 2 + 3 oder die flacheren Dachneigungen. In den letzteren Gebäuden bestehen Fensterflächen, die größer als 2 m² sind und bei denen der Anteil der Fenster- und Türfläche größer ist als 30% der gesamten Fassadenfläche. Alle Gebäude haben bereits im Bestand die für diese Anlage typischen Fassadenteile aus Holzverschalung. Das Gebäude 4 besitzt schon Balkone und die Gebäude 1 + 5 (der Neubau) erhalten ebenfalls je einen Balkon für die im Dachgeschoss liegenden Ferienwohnungen. Auch ist im Bestand die Dachgaube des Gebäudes 4 länger als 1/3 der Dachlänge und der Abstand zwischen Dachaufbauten und der Traufe beträgt weniger als 0,6 m.

Insgesamt wird mit der Sanierung und den Umbaumaßnahmen innerhalb der Ferienhausanlage eine einheitliche und hochwertige neue Gestaltung angestrebt, die den Anspruch eines modernen und zeitgemäßen Ferienaufenthalts auch nach Außen repräsentiert.

10.9 B-Plan Nr. 2 der Gemeinde Oevenum, Erhaltungssatzung

Sowohl der ursprüngliche Bebauungsplan Nr.2, wie auch die Erhaltungssatzung der Gemeinde Oevenum und die Satzung über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr verlieren durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplansatzung für den festgesetzten Geltungsbereich ihre Gültigkeit und werden für den durch den Geltungsbereich überdeckten Teil entsprechend aufgehoben.

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 Nr. 10 der Gemeinde Oevenum.

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan gibt es einen Durchführungsvertrag in dem unter anderem die Kostenübernahme zur Durchführung des Bebauungsplan-Verfahrens, die genannten gestalterischen Anforderungen und die Durchführungsfristen vereinbart werden.

Demnach ist der Vorhabenträger verpflichtet Innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag vorzulegen, mit dem Bauvorhaben binnen eines Jahres nach Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung zu beginnen und das Vorhaben innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger mit dem Durchführungsvertrag dazu, die Ferienhausanlage „aus einer Hand“ zu betreiben oder betreiben zu lassen. Eine eigentumsrechtliche Verselbstständigung einzelner Bestandteile der Flurstücke oder eine Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum, z.B. an Ferienwohnungen oder Räumlichkeiten des Cafés wird mit dem Vertrag ausgeschlossen. Der Vorhabenträger wird zu dem gegenständlichen Grundstück des Vorhabengebiet eine Dienstbarkeit bestellen und eine Baulast eintragen lassen sowie verpflichtet sich die Grundstücke grundbuchlich zu vereinigen und eine nachträgliche Grundstücks- teilung zu unterlassen.

III FLÄCHENBILANZ/ STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Fläche/ Nutzung	in m²	in %
sonstiges Sondergebiet „SO Ferienhausanlage“	ca. 2.957	90
Verkehrsflächen	ca. 97	3
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 232	7
GESAMTFLÄCHE	ca. 3.286	100