

Begründung zur Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB der Gemeinde Oldsum

für das Gebiet östlich des Eemelkeswai, südlich des Bütjtarepswai und nördlich der Landesstraße L214

1. Anlass und Planungsziel

Das Ortsbild der Gemeinde Oldsum wird durch eine große Anzahl historischer Gebäude geprägt. In der Vergangenheit wurde vermehrt festgestellt, dass durch die bislang bestehenden Satzungen der Erhalt des gewachsenen Ortsbildes nicht in ausreichendem Maße gewährleistet werden kann. Zudem lässt sich eine Tendenz zur zunehmenden Bildung von Zweitwohnungen und Ferienwohnungen zu Lasten der bestehenden Dauerwohnungen erkennen.

Mit der Satzungsaufstellung soll ausgeschlossen werden, dass solche Gebäude abgebrochen werden, die das Ortsbild prägen. Ferner soll vermieden werden, dass bauliche Veränderungen durchgeführt oder Neubauten errichtet werden, die den historisch gewachsenen Gestaltungszusammenhang nicht ausreichend berücksichtigen.

Die gewachsene Struktur von der Gemeinde Oldsum wird maßgeblich durch die Substanz seiner historischen Häuser, friesischer Bauart, geprägt. Hierzu gehören insbesondere die ortsbildtypischen Reetdachhäuser. Diese Substanz und das Element sollen zukünftig durch die vorliegende Satzung geschützt und erhalten werden. Ferner soll einer schleichenden Umwandlung von Dauerwohnung zu Ferienwohnungen bzw. Zweitwohnungen genutzten Wohngebäuden entgegen gewirkt werden.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeindevertretung in der Sitzung vom 07.02.2018 die Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB zum Schutz des Ortsbildes für das Satzungsgebiet gefasst:

Mit dieser Erhaltungssatzung wird die städtebauliche Zielsetzung verfolgt, *„bauliche Anlagen, die allein oder in Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind“* (§ 172 Abs. 3 BauGB) zu erhalten.

Der Zerstörung des gewachsenen Ortsbildes durch Abbruch und Umnutzungen historischer Bausubstanz entgegenzuwirken, ist gerade für eine Tourismusgemeinde von besonderer Bedeutung, weil ein intaktes Ortsbild auch eine Voraussetzung für die touristische Attraktivität der Gemeinde ist.

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

2. Städtebauliche Struktur

Das Satzungsgebiet wird in seinem Erscheinungsbild geprägt durch Gebäude mit weit heruntergezogenen Traufen. Die Fassaden sind als Rotsteinfassaden ausgeführt oder weiß gestrichen oder geschlämmt. Die Fensteranteile in den Fassaden sind moderat, es werden klassische Lochfassaden ausgebildet.

Die vorherrschende Dachform der siedlungsgeschichtlich bedeutsamen Häuser friesischer Bauart sind Krüppelwalmdächer, Satteldächer und Walmdächer. Als Dacheindeckung sind Reet sowie unglasierte, rotbraune bis schwarze Dachpfannen prägend. Bei einem großen Teil der Gebäude ist ein „Friesengiebel“, also ein Backengiebel an der Traufseite vorhanden, der klassischerweise die Haupteingangstür beinhaltet. Teilweise sind Gauben und Dachflächenfenster eingebaut, die sich jedoch der gesamten Dachform gestalterisch unterordnen.

3. Nutzungsstruktur

Die Bestandsaufnahme macht deutlich, dass von den baurechtlichen Genehmigungen her in fast allen Gebäuden Wohnungen oder Dauerwohnungen genehmigt sind. Gewerblich vermietete Ferienwohnungen oder Beherbergungsbetriebe sind nur in untergeordnetem Maße genehmigt. Andere vorhandene Nutzungsformen umfassen u.a. gastronomische Nutzungen.

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

4. Fazit

Entwicklungen aus der Vergangenheit bis heute haben zu Veränderungen der oben beschriebenen Verhältnisse geführt, welche die Erhaltung einer bestimmten Bevölkerungszusammensetzung und damit die Erhaltung der Bausubstanz zusehend in Frage stellen. Ausgelöst durch hohe Kaufpreisangebote werden alte Häuser durch Abbruch und Neubau oder Umbau einer gewinnträchtigeren Nutzung zugeführt.

Häufig sollen die ursprünglich von einer einheimischen Familie bewohnten und bewirtschafteten Gebäude in Wohnungseigentum aufgeteilt und an verschiedenen Personen verkauft werden. Dieser Ablauf zieht eine Veränderung der Nutzungs- und damit der Bevölkerungsstruktur nach sich in der Form, dass bisher für Dauerwohnen genutzter Wohnraum für die einheimische Bevölkerung durch z.B. eine Zweitwohnungsnutzung ersetzt wird. Die Folge ist eine Änderung der Wohnbevölkerung und eine Umwandlung der Funktion ehemals belebter Wohnstraße zu ausgestorben wirkenden „Geisterstraßen“ außerhalb der Saison, die schlussendlich auch infrastrukturell eine Zusatzbelastung für die Gemeinde darstellen.

Wegen der damit verbundenen Verknappung des Wohnraumes für die einheimische Bevölkerung, welche die Boden- und Mietpreise auf dem freien Markt nicht mehr bezahlen

kann, muss die Gemeinde wiederholt neue Baugebiete ausweisen (Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 9)

Ferner lässt die wachsende Zahl an Zweit- und Ferienwohnung die Grenzen der infrastrukturellen Voraussetzungen erkennen. Darüber hinaus entzieht die zunehmende Vermietung in großen Maßstab durch Auswärtige vielen einheimischen Kleinvermietern die Existenzgrundlage.

Die geschilderten Entwicklungen haben bereits zu nachhaltigen Veränderungen der Nutzungsstruktur und des Ortsbildes geführt.

Die Zunahmen von Eigentums- oder Ferienwohnungen in Teilen des Satzungsgebietes bezieht sich bislang noch mehr auf den Umbau einzelner ehemaliger Wohnhäuser sowie auf Maßnahmen zur Modernisierung und energetischen Verbesserung. Es besteht jedoch die Gefahr, dass auf Grund des Generationswechsels und des demographischen Wandels zunehmend Gebäude auf den Immobilienmarkt angeboten werden (häufig von Erbgemeinschaften), die dann für auswärtige Geldanleger besonders interessant sind durch die Möglichkeit des Abbruchs und einer oft höherwertigen Neubebauung. Damit sind solche Gebäude jedoch für die einheimische Dauerwohnnutzung in der Regel verloren, d.h. der Anteil der für Dauerwohnzwecke genutzte Gebäude nimmt tendenziell ab.

Ein Fortschreiten der beschriebenen Entwicklung bedeutet eine Abnahme der Dauerwohnnutzung. Aufgrund von zu erwartenden Neubauten würde sich zudem die städtebauliche Gestalt des historisch gewachsenen Ortsbildes in unerwünschter Weise verändern.

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

Oldsum, den

Gemeinde Oldsum
Der Bürgermeister