

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

Entwurf, Stand: 22.09.2025

Inhalt

1. Anlass und Erfordernis der Planung	1
2. Ziel und Zweck der Planung	2
3. Plangebiet	2
4. Aufstellungsverfahren	3
5. Planungsvorgaben	4
6. Inhalte der Bebauungsplanänderung	8
7. Ver- und Entsorgung	13
8. Flächenbilanz	13
9. Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	14
10. Rechtliche Grundlagen	15

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Insel Föhr hat sich aufgrund ihrer naturräumlichen Lage gemeinsam mit der Insel Amrum zu einer der attraktivsten Fremdenverkehrsregionen Norddeutschlands etabliert. Damit einhergehend hat sich der Tourismus für die Insulaner zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor entwickelt. Durch die hohe Nachfrage nach touristischem Wohnen wurde in der Vergangenheit zunehmend Dauerwohnraum insbesondere zu Ferienwohnungen umgewandelt. Zudem besteht eine hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen, die als Wochenend- oder Ferienwohnung genutzt werden. Infolgedessen gehen Wohnungen für das Dauerwohnen verloren, so dass sich der Wohnungsmarkt zunehmend angespannt hat (siehe auch Wohnungsmarktkonzept Föhr-Amrum, 2017). Anlass und Ziel der Planung ist daher den Dauerwohnraum zu sichern, um der Nachfrage nach Dauerwohnraum für die einheimische Bevölkerung der Gemeinde Oevenum gerecht zu werden.

Bereits mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 2, der am 18.02.1999 in Kraft getreten ist, hat die Gemeinde Oevenum Maßnahmen ergriffen, um einer wie oben beschriebenen Entwicklung entgegenzuwirken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 wurden dementsprechend folgende Planungsziele verfolgt:

- Einer nicht mehr verträglichen Anzahl von Zweitwohnungen sollte durch die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden entgegengewirkt werden.

- Durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 850 m² sollte eine weitergehende Teilung von Grundstücken verhindert werden, um die dörfliche Siedlungsstruktur zu erhalten.
- Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzelhausbebauung sollte zusätzlich die vorhandene Siedlungsstruktur gesichert werden.

Nach über 20 Jahren wird deutlich, dass die gewählten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 nicht mehr genügen, um das Erreichen der Planungsziele sicherzustellen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Um die Umsetzung der Planungsziele weiter sicherzustellen, sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Regelungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung und dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung in dem Plangebiet festgesetzt werden. Für den Großteil der bebauten Flächen ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ vorgesehen.

Durch Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung soll geregelt werden, in welchem Verhältnis Dauerwohnen und Touristenbeherbergung im Plangebiet stehen dürfen. Außerdem soll die Wohnnutzung auf Hauptwohnsitze oder alleinige Wohnsitze beschränkt werden.

3. Plangebiet

3.1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet erstreckt sich über den Großteil des südlichen bebauten Bereiches der Gemeinde Oevenum. Das Plangebiet hat eine Größe von 90.267 m².

3.2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches entspricht außer in folgenden Gebieten der Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Oevenum. Für das Gebiet östlich der Buurnstrat, welches die Grundstücke Buurnstrat 24, 26 und 28 umfasst wurde zwischenzeitlich der Bebauungsplan Nr. 10 aufgestellt. Das Gebiet südlich des Karkenstiegs und westlich der Dörpstrat liegt jetzt innerhalb des zwischenzeitlich aufgestellten Bebauungsplans Nr. 9.

In der Planzeichnung ist der Geltungsbereich durch eine schwarze Strichlinie umgrenzt.

3.3. Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2 ist vornehmlich durch Wohnbebauung geprägt. Neben der Wohnbebauung bestehen in dem Gebiet zahlreiche Ferienwohnungen. Vereinzelt sind Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe ansässig. Wie für einen ländlichen Ort wie Oevenum typisch, befinden sich am Rand des Siedlungsbereiches einige wenige landwirtschaftliche Betriebe.

3.4. Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes in nordöstlicher Richtung ist durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. Im Norden, Süden und Westen schließt das Plangebiet an bebaute Siedlungsbereiche an.

3.5. Örtliche Verkehrserschließung

Die örtliche Erschließung erfolgt über vorhandenen Gemeindestraßen. Die überörtliche Erschließung erfolgt über die Dörpstrat (Kreisstraße 125) und im weiteren Verlauf über die Landesstraße 214.

4. Aufstellungsverfahren

4.1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 für das Gebiet „südöstliche Ortslage, beidseitig der K125, nordöstlich der Buurnstrat“ wurde am 09.06.2022 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 14.06.2022 bis zum 24.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

4.2. Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 2 BauGB werden erfüllt (siehe folgende Absätze).

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) wird gemäß Aufstellungsbeschluss vom 09.06.2022 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

4.3. Beschreibung der Innenentwicklungsmaßnahme

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der südöstliche Teil der Ortslage Oevenum erfüllt für die dort lebenden und arbeitenden Menschen unterschiedliche Funktionen, z. B. Wohn- und Lebensraum, Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, als Erholungsort und vor allem als Ort des Zusammenlebens. Wie zuvor beschrieben, wurde in den letzten Jahren Dauerwohnraum zu Ferienwohnungen und Zweitwohnungen umgewandelt. Insbesondere durch die Zweitwohnungen kommt es zu einem Funktionsverlust des Ortsteils, wenn die Wohnungen nur noch an wenigen Tagen im Jahr genutzt werden. Das Planungsziel der Gemeinde, Dauerwohnraum im bestehenden Ortsteil zu sichern, dient damit zur Sicherung der Lebensqualität und Lebendigkeit im Ortsteil.

Durch die Sicherung des Dauerwohnraumes im Innenbereich ist auch anzunehmen, dass der Wohnungsneubaubedarf auf bisher nicht versiegelten Flächen im Außenbereich geringer ausfallen könnte.

4.4. Überschlägige Prüfung der zulässigen Grundfläche

Die sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ umfassen zusammen eine Fläche von etwa 73.802 m². Im Bebauungsplan Nr. 2 wurde bisher keine Grundflächenzahl (GRZ) oder Grundfläche (GR) festgesetzt. Der durchschnittliche Bebauungsgrad in den Gebieten liegt bei ca. 25 %. Insgesamt ergibt sich damit eine bebaute Grundfläche von ca. 18.450 m².

Die zulässige Grundfläche darf in der Regel durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 50 % überschritten werden. Für die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen von § 13a BauGB werden die 50 % Überschreitung jedoch nicht mitgerechnet. Mit der Planung

wird somit eine Grundfläche von weniger als 20.000m² festgesetzt, die Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB für einen Bebauungsplans der Innenentwicklung sind damit gegeben.

Aufgrund der in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Größe der zulässigen Grundfläche von etwa 18.450 m² ist gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB keine Einzelfallprüfung erforderlich.

4.5. Belange des Umweltschutzes

Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich von Natura 2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht daher nicht. Ebenso wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen begründet.

Die Bebauungsplanänderung überplant einen zusammenhängenden und größtenteils bebauten Bereich. Es wird eine maximale Grundfläche festgesetzt, die sich an der Bestandsbebauung orientiert.

Für die Mehrzahl der Grundstücke in den sonstigen Sondergebieten „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ wird eine maximal zulässige Grundfläche von 140 m² und 160 m² festgesetzt. Für die übrigen Grundstücke wird eine maximal zulässige Grundfläche von 180 m² festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass sich die weitere bauliche Entwicklung in dem Gebiet an die bereits bestehende Bebauungsstruktur und insbesondere an die Bebauungsdichte anpasst. Zusätzlich wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, die eine kleinteilige Parzellierung der Grundstücke und Erhöhung der Versiegelung verhindert. Es wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ebenso wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

Unabhängig von den Regelungen des § 13a BauGB gilt § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB uneingeschränkt weiter, d. h. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Weitere Angaben zu den Belangen des Umweltschutzes erfolgen in den Kapiteln 5.3 Landschaftsplanung und 5.4. Sonstige Planvorgaben.

5. Planungsvorgaben

5.1. Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne (Bebauungspläne und Flächennutzungspläne) den Zielen der Raumordnung anzupassen.

5.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung

Die Insel Föhr ist im Landesentwicklungsplan insgesamt als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Hinsichtlich der vorliegenden Planung werden keine negativen Auswirkungen auf den Schwerpunkt erwartet, zumal im sonstigen Sondergebiet mit

der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ Ferienwohnungen und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind.

5.1.2 Regionalplan

Der Regionalplan 2002 für den Planungsraum V weist die Insel Föhr als „Ordnungsraum für Tourismus und Erholung“ aus. Gemäß dem Regionalplan ist auf der Insel Föhr bereits eine hohe Konzentration der touristischen Nutzung erreicht. Mit den intensiven Nutzungsansprüchen durch Urlaubsgäste und Erholungssuchende ist eine überproportionale Belastung der Landschaft verbunden. Aus diesen überörtlichen Gründen wird auf der Insel Föhr die künftige Siedlungsentwicklung dadurch eingeschränkt, dass sich die weitere bauliche Entwicklung nur noch innerhalb der in der Karte des Regionalplans dargestellten Baugebietsgrenzen vollziehen darf. Das Plangebiet liegt innerhalb der im Regionalplan dargestellten Baugebietsgrenzen.

Gemäß Ziffer 6.4.2, Nr. 7 des gültigen Regionalplans von 2002 ist in der Regel die Eingeschossigkeit einzuhalten.

Aktuell wird der Regionalplan geändert. Zuletzt lag der 2. Entwurf zur Beteiligung vom 08.05.2025 bis zum 08.08.2025 aus.

5.2. Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan in der Weise zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzung die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, dass die in deinem Bebauungsplan getroffene Festsetzung von den vorgegebenen Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Derartige Abweichungen sind jedoch nur zulässig, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkretere Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen. In der Regel gehört zu der vom Bebauungsplan einzuhaltenden Grundkonzeption des Flächennutzungsplans die Zuordnung der einzelnen Bauflächen zueinander und zu den von Bebauung frei zu haltenden Flächen. (OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 19.02.2011 - 10A D 3/01.NE).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oevenum von 2003 wird die Fläche des Plangebietes als Mischgebiet dargestellt. Durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes ergebende Art der Bodennutzung geändert und weicht somit vom Flächennutzungsplan ab. Der Flächennutzungsplan wird daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB bleibt somit gewahrt.

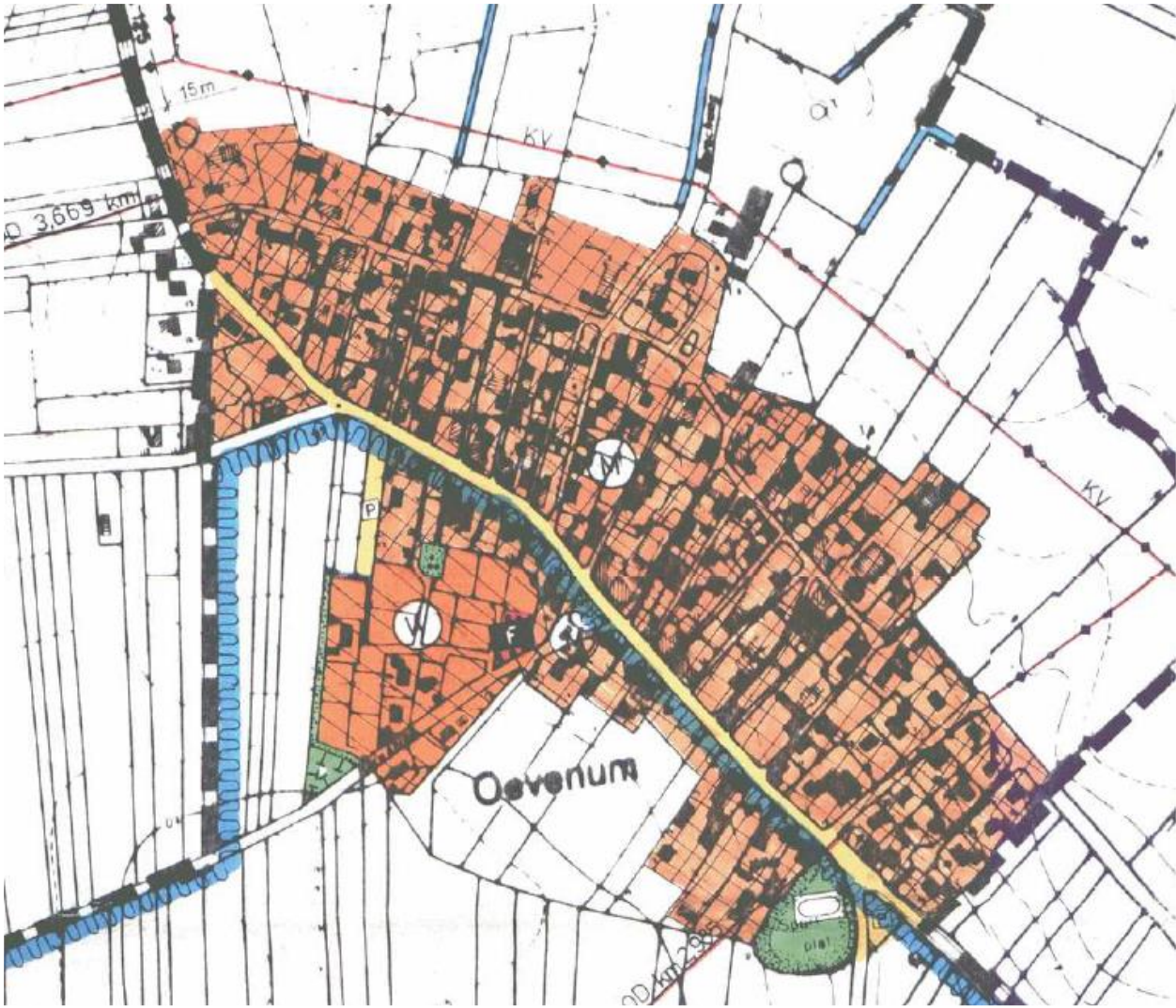


Abbildung: Planausschnitt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Oevenum (2003)

5.3. Landschaftsplanung

5.3.1 Landschaftsrahmenplan 2020

Die gesamte Insel Föhr zählt zu den bedeutenden Lebensräumen für Wiesenvögel in Schleswig-Holstein. Im Landschaftsrahmenplan wird die Insel Föhr daher komplett als „Wiesenvogelbrutgebiet“, „Gebiet mit herausragender Bedeutung als Nahrungs- und Rastgebiet außerhalb von EU-Vogelschutzgebieten“ und „Bedeutsames Nahrungsgebiet und Flugkorridor für Gänze und Singschwan sowie des Zwergschwans außerhalb von EU-Vogelschutzgebieten“ ausgewiesen. Da es sich beim Geltungsbereich um ein bestehendes Siedlungsgebiet und es somit bereits vorgeprägt ist, werden keine Beeinträchtigungen auf den Lebensraum erwartet.

5.3.2 Landschaftsplan

Der Gemeinde Oevenum wird im Landschaftsplan Föhr folgende Funktionen zugeordnet: Hauptfunktion Gewerbe, Nebenfunktionen Fremdenverkehr und Wohnen (Kap. 2.1). In der Maßnahmen- und Entwicklungskarte ist das gesamte Plangebiet als „Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Bestand“ ausgewiesen. Für die Flächen nördlich bis nordöstlich ist im Landschaftsplan eine Erhöhung der Dichte für hochwertige Kleingewässer im Gebiet vorgesehen.

5.4. Sonstige Planvorgaben

5.4.1 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). In diesem Zusammenhang sind insbesondere mögliche Geruchs- und Geräuschbelastungen zu prüfen. Diese entstehen im Wesentlichen durch Verkehr, Verkehrsabgase sowie durch Emissionen von Betrieben.

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung umfasst ein bereits bebautes Gebiet. In der Umgebung als auch im Plangebiet sind einzelne landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Es werden keine neuen Baugrundstücke geschaffen. Neue bzw. zusätzliche erhebliche Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Geruchs- und Geräuschbelastungen werden nicht erwartet.

5.4.2 Altlasten und Bodenfunde

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

5.4.3 Kulturdenkmale

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Interessengebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG SH um ein Gebiet, von dem bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Bei Planungen von Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt frühzeitig zu beteiligen. Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Gemäß § 12 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 des Denkmalschutzgesetzes gilt dies auch für den Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmälern.

Es wird deshalb ausdrücklich auch 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.

Das Archäologische Landesamt ist frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

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.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5.4.4 Naturschutz

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder in einem EU-Vogelschutzgebiet noch in einem FFH-Gebiet. Das EU-Vogelschutzgebiet „Ramsar-Gebiet S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ und das FFH-Gebiet „NTP S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ liegen mehr als 2.500 m vom Plangebiet entfernt. Der Geltungsbereich verändert sich kaum. Der Abstand zwischen dem Siedlungsgebiet und den Schutzgebieten verringert sich dadurch nicht. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete wird daher nicht erwartet.

6. Inhalte der Bebauungsplanänderung

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Sondergebiete

- (1) Mit der Bebauungsplanänderung werden sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Begründung zu 1: Die Insel Föhr hat sich aufgrund ihrer naturräumlichen Lage zu einer attraktiven Fremdenverkehrsregion etabliert. Damit einhergehend hat sich der Tourismus für die Insulaner zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor entwickelt. Durch die hohe Nachfrage nach touristischem Wohnen wurde in der Vergangenheit zunehmend Dauerwohnraum insbesondere zu Ferienwohnungen umgewandelt oder als Zweitwohnung genutzt. Die Gemeinde verfolgt mit der Änderung des Bebauungsplans das Ziel, Dauerwohnraum zu sichern, Zweitwohnen zu begrenzen und Ferienwohnungen nur noch in Verbindung mit Dauerwohnen zuzulassen. Zweitwohnungen und Ferienwohnungen stehen außerhalb der Saison vermehrt leer, was weder der Atmosphäre der Ortschaft noch der Auslastung der Infrastruktur zuträglich ist. Da der Tourismus aber auch ein prägender Teil des Lebens und der Wirtschaft in der Gemeinde darstellt, sollen Ferienwohnungen in einem verträglichen Maß weiterhin Teil der dörflichen Struktur bleiben. Diese Zielsetzung lässt sich nur durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes erreichen, da nur hier das Verhältnis von Dauerwohnen und Ferienwohnen innerhalb von Gebäuden entsprechend der städtebaulichen Ziele der Gemeinde geregelt werden kann.

Auf Basis der Bestandsaufnahme für das Wohnraumentwicklungskonzeptes für die Inseln Föhr und Amrum, welches sich zum Zeitpunkt der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 noch in der Aufstellung befindet, beträgt der Anteil des touristischen Wohnens zusammen mit den Nebenwohnungen in der Gemeinde Oevenum aktuell ca. 21 % (ca. 67 Ferienwohnungen + Zweitwohnungen). Der Gesamtbestand an Wohneinheiten in der Gemeinde lag am 31.12.2020 bei 324 wovon ca. 257 Dauerwohnungen sind.

Auf Basis der Bestandsaufnahme des Amtes Föhr-Amrum aus dem Jahr 2023 liegt der Anteil des genehmigten touristischen Wohnens im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 bei ca. 22 % (24 Ferienwohnungen) und der Anteil der Zweitwohnungen bei ca. 7 % (ca. 8

Zweitwohnungen). Der Anteil der Dauerwohnungen im Geltungsbereich liegt bei ca. 71 % (79 Dauerwohnungen). Somit ist aktuell die Dauerwohnnutzung die prägende Nutzung im Geltungsbereich.

Allerdings lässt der Trend in den Inseldörfern eine zunehmende Umwandlung der Dauerwohnungen in Zweit- und Ferienwohnungen erkennen. Diesem Trend soll mit der Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung entgegengewirkt werden. Hinsichtlich der Ferienwohnungen soll der Trend begrenzt und gesteuert werden, was mit den folgenden Festsetzungen ausgeführt und in den Begründungen weiter erläutert wird.

- (2) Mit der Bebauungsplanänderung werden nach § 11 i.V.m. § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO Dauerwohnungen und Ferienwohnungen als allgemein zulässig festgesetzt.

Begründung zu 2: Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Oevenum ist vorwiegend geprägt durch Dauerwohnnutzungen. Das Ferienwohnen steht in der Reihenfolge der prägenden Nutzungen gleich hinter dem Dauerwohnen. Ein weiterer maßgeblicher Teil der Infrastruktur in der Gemeinde Oevenum umfasst Handwerks- und Gewerbebetriebe, die zum Teil auch auf den Tourismus ausgerichtet sind, z. B. Speisewirtschaften oder kleinere Einzelhandelsläden. Die ausschließliche Zulässigkeit von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen, schließt Nebenwohnungen (= Zweitwohnungen) aus. Das Obergerverwaltungsgericht hat die Beschränkung der Wohnnutzung auf Hauptwohnsitze und alleinige Wohnsitze für rechtmäßig und durch das legitime planerische Ziel, Wohnraum für die heimische Bevölkerung zu erhalten, als gedeckt angesehen (Schleswig-Holsteinisches Obergerverwaltungsgericht, Urteil vom 24.06.2020, AZ 1 KN 18/15).

- (3) Mit der Bebauungsplanänderung wird nach § 11 i.V.m. § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Außerdem werden kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einzelnen Zimmern für die Fremdenbeherbergung, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Begründung zu 3: Wohngebiete beinhalten häufig eine gewisse Grundversorgung mit z. B. Anlagen für sportliche Betätigung, eine ärztliche Grundversorgung in kurzer Erreichbarkeit oder Waren des täglichen Bedarfs. Mit der starken Prägung der Gemeinde durch den Tourismus geht auch ein erhöhter und erweiterter Versorgungsbedarf einher. Dazu können z. B. Gewerbebetriebe für die Fahrradvermietung, ein höheres Angebot von Schank- und Speisewirtschaften und Einzelhandelsbetrieben zählen, dessen Sortiment über die üblichen Waren des täglichen Bedarfs hinausgehen können (Souvenir- und Andenkenläden etc.). Dieser Bedarf und die Sicherung der bereits vorhandenen Strukturen werden mit diesen Festsetzungen berücksichtigt.

- (4) Mit der Bebauungsplanänderung wird nach § 11 i.V.m. § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude zulässig sowie Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung ausnahmsweise zulässig sind. Dies gilt nur im Sondergebiet 3 am nordöstlichen Ortsrand.

Begründung zu 4: Bei der Ortschaft Oevenum handelt es sich um ein historisch gewachsenen Siedlungsbereich. Zu dem dörflich geprägten Siedlungsbereich gehören auch land- und

forstwirtschaftliche Betriebe mit den dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden sowie Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, welche sich im Laufe der Zeit an den Ortsrändern angesiedelt haben und zum Teil durch die Ausbreitung des Siedlungsbereiches nun in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegen.

- (5) Mit der Bebauungsplanänderung wird nach § 11 i.V.m. § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO folgendes festgesetzt: *„Im sonstigen Sondergebiet ‘Dauerwohnen und Touristenbeherbergung’ ist in Gebäuden mit einer Ferienwohnung oder mehreren Ferienwohnungen mindestens eine Dauerwohnung unterzubringen und mindestens 80,00 m² der zulässigen Geschossfläche aller oberirdischen Geschosse ohne Garagen als Dauerwohnung zu nutzen. Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.“*

Begründung zu 5: Gemäß dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde soll das Verhältnis von Dauerwohnen und Ferienwohnen in dem Plangebiet geregelt werden. Mit dieser Festsetzung ist auch der Ausschluss von reinen Ferienhäusern verbunden. Die Festsetzungen dienen zur Sicherstellung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde. Die Größe der mindestens zu Dauerwohnzwecken zu nutzenden Geschossfläche im Umfang 80,0 m² ist das Ergebnis einer Gebietsüberprüfung. Im Rahmen der Gebietsüberprüfung wurde die Bebauungsdichte im Geltungsbereich untersucht. Die Festsetzung orientiert sich an den bestehenden Wohngebäuden mit der kleinsten Grundfläche im Geltungsbereich. Die Festsetzung des Mindestanteils der Dauerwohnnutzung in Gebäudeeinheiten mit Ferienwohnungen orientiert sich an dem Beispielurteil des Oberverwaltungsgerichtes (Schleswig-Holsteinisches Oberverwaltungsgericht, Urteil vom 14.01.2025, AZ 1 KN 1/21).

6.1.2 Gewerbegebiet

Mit der Bebauungsplanänderung wird festgesetzt, das im Gewerbegebiet Ferienwohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sowie Wohnungen und Vergnügungsstätten nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig sind.

Begründung: Mit der Festsetzung soll die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes nach § 8 Abs. 1 BauNVO gestärkt werden. Aus dem gleichen Grund sind ebenfalls Wohnungen im Gewerbegebiet nicht zulässig.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient dem Zweck, die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet auf den örtlichen Bedarf auszurichten.

Tankstellen sind aufgrund des mit einem Tankstellenbetrieb verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommen und den damit zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die umliegenden durch Dauer- und Ferienwohnen geprägten Gebiete nicht zulässig.

6.1.3 Gemeinbedarfsflächen

Mit der Bebauungsplanänderung wird der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Oevenum im Bestand als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Maximale Grundfläche

Im Bebauungsplan werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO maximal zulässige Grundflächen festgesetzt. Im sonstigen Sondergebiet 1 ist eine maximal zulässige Grundfläche von 140 m² festgesetzt. Im sonstigen Sondergebiet 2 ist eine maximal zulässige Grundfläche von 160 m² festgesetzt. Im sonstigen Sondergebiet 3 ist eine maximal zulässige Grundfläche von 180 m² festgesetzt. Im Gewerbegebiet ist eine maximal zulässige Grundfläche von 800 m² festgesetzt.

Begründung: Die jeweils festgesetzte maximal zulässige Grundfläche berücksichtigt den in den Gebieten vorherrschenden Bebauungsgrad (Anteil des Baugrundstückes, der überbaut ist). Ausgehend von der Bestandsbebauung ergeben sich Teilgebiete mit maximal zulässigen Grundflächen von 140 m² bis 180 m². Die Gebiete mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 180 m² befinden sich im nordöstlichen bis östlichen Bereich des Plangebietes. Hier befinden sich teilweise noch alte oder ehemalige Hofstellen und besonders große Gebäude. Die Grundflächen der vorhandenen Bebauung in diesem Bereich sind zum Teil größer als 180 m². Für diese Gebäude und Baugrundstücke wurden daher bestandssichernde Festsetzungen in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Der genehmigte Bestand soll damit zusätzlich gesichert werden. Eine Neubebauung in den Gebieten in der zum Zeitpunkt der Aufstellung der Bebauungsplanänderung bestehenden Größenordnung, die nicht mehr der heutigen baulichen Struktur und den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entspricht, ist nicht mehr möglich. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche soll die ortstypische Bebauungsdichte gesichert werden.

Für die im Bestand vorhandene Gewerbegebietsfläche, welche aktuell durch einen Autohändler genutzt wird, wird eine maximale Grundfläche gemäß der bestehenden Bebauung von 800 m² festgesetzt.

6.2.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Mit der Bebauungsplanänderung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO festgesetzt, dass die maximal zulässige Grundfläche durch an Hauptgebäude angebaute Terrassen um maximal 30 m² überschritten werden darf. Außerdem darf die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen und Zufahrten insgesamt um bis zu 50% überschritten werden.

Begründung: Mit der Festsetzung der auf den Baugrundstücken maximal zulässigen Grundflächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen soll der besonderen Bedeutung der Bodenversiegelung und der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion Rechnung getragen werden, ohne den Gestaltungsspielraum auf den Baugrundstücken unverhältnismäßig einzuschränken. Die Festsetzungen orientieren sich an den Vorgaben nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die sich auf die Grundflächenzahl beziehen.

6.2.3 Geschossigkeit

Mit der Bebauungsplanänderung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO festgesetzt, dass auf den für die Bebauung vorgesehenen Grundstücken maximal ein Vollgeschoss zulässig ist.

Begründung: In der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur hat sich auf den Inseldörfern eine eingeschossige Bauweise ausgeprägt, so auch in der Gemeinde Oevenum. Diese Festsetzung entspricht auch der Vorgabe des Regionalplans 2002, nach dem in den Landgemeinden auf Föhr eine eingeschossige Bauweise einzuhalten ist.

6.2.4 Mindestgrundstücksgröße

- (1) Mit der Bebauungsplanänderung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB für die Sondergebiete eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt. Für das Gewerbegebiet wird eine Mindestgrundstücksgröße von 850 m² festgesetzt, was der ursprünglichen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 2 entspricht.

Begründung zu 1: Der Bebauungsplan Nr. 2 setzt bereits eine Mindestgrundstücksgröße von 850 m² für alle Grundstücke fest. Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgrenze sollte somit bereits eine kleinteilige Parzellierung der Grundstücke unterbinden. Mehr als die Hälfte der Grundstücke im Geltungsbereich unterschreiten die Mindestgrundstücksgröße von 850 m². Ein Grund für die Absenkung der Mindestgrundstückgröße auf 600 m² ist, diese mehr an die bestehenden Verhältnisse anzupassen. Ein weiterer Grund für die Absenkung ist die Schaffung neuer Bebauungsmöglichkeiten, womit neuer Dauerwohnraum geschaffen würde, auch wenn hier nur mit einem geringen Umfang neue Dauerwohnungen zu rechnen wäre. Von den 12 durch die Absenkung neu teilbaren Grundstücken sind 10 bereits vollständig bebaut. 2 Grundstücke wären nach einer Teilung voraussichtlich neu bebaubar. Die Mindestgrundstücksgröße für die Gewerbegebietsfläche wird nicht abgesenkt, da bereits die Bestandsbebauung größer als 600m² ist.

- (2) Mit der Bebauungsplanänderung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass bei Baugrundstücken, die das Mindestmaß zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung unterschreiten, eine Unterschreitung des Mindestmaßes bis zur zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung vorhandenen Größe des Baugrundstückes zulässig ist.

Begründung zu 2: Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein historisch gewachsenes Siedlungsgebiet. Es finden sich dementsprechend auch viele kleinteilige Baugrundstücke in dem Plangebiet. Um die Bestandslage bei der Überplanung zu berücksichtigen wird daher eine bestandsschützende Ausnahmeregelung festgesetzt, so dass kleinere Bestandsgrundstücke unter 600 m² nicht schlechter gestellt werden. Diese Festsetzung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 2 übernommen und gilt weiterhin.

6.3. Bauweise

Mit der Bebauungsplanänderung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. §22 und §23 BauNVO eine offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgesetzt.

Begründung: Aufgrund der ortstypischen und in den Inseldörfern vorherrschenden Bauweise, wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.

6.4. Bestandssichernde Festsetzungen

Mit der Bebauungsplanänderung wird nach § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen an Gebäuden, deren zulässigerweise errichtetes Maß der baulichen Nutzung das in der Bebauungsplanänderung festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreitet, ausnahmsweise zulässig sind, sofern sich das Maß der baulichen Nutzung nicht weiter erhöht.

Begründung: Damit auch Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen an Gebäuden, deren zulässigerweise errichtetes Maß der baulichen Nutzung das in der Bebauungsplanänderung festgesetzte

Maß der baulichen Nutzung überschreitet, weiterhin möglich und zulässig sind, wird eine bestandssichernde Regelung mit der Bebauungsplanänderung festgesetzt.

6.5. Ortsgestaltungssatzung

Zur Erhaltung und Sicherung des städtebaulichen Ortsbildes und der ortbildprägenden Bauweise hat die Gemeinde Oevenum eine Ortsgestaltungssatzung erlassen. Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Oevenum in der zuletzt geänderten und bekannt gemachten Fassung.

6.6. Straßenverkehrsflächen

Die im Plangebiet vorhandenen Verkehrsflächen werden im Bestand festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt jeweils gemäß den Ausdehnungen der dazugehörigen Flurstücke.

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Energie und Telekommunikation

Die Energieversorgung mit Elektrizität sowie Telekommunikationsleitungen sind im Plangebiet gesichert. Eine Anschlussmöglichkeit an das Erdgasnetz ist gegeben.

7.2. Frischwasser und Abwasser

Wasser- und Abwasserleitungen sind im Plangebiet vorhanden.

Mit der Bebauungsplanänderung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass das auf Dächern und versiegelten Flächen anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern ist. Diese Festsetzung soll der Erhaltung der Bodenfunktion dienen.

7.3. Abfall

Die Abfallentsorgung im Plangebiet ist gewährleistet.

7.4. Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Es ergeben sich aus dieser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 keine Belange, die eine Neubeurteilung erfordern würden.

8. Flächenbilanz

In der folgenden Tabelle sind die Flächengrößen aufgeführt, die im Geltungsbereich überplant werden:

Flächenbilanz zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2	
Sondergebiet „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“	73.802 m ²
Gewerbegebiet	2.303 m ²
Gemeinbedarfsfläche	208 m ²
Grünflächen	523 m ²
Verkehrsflächen	13.018 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	239 m ²
Gesamt	90.093 m²

9. Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Gegenstand der Bebauungsplanänderung sind im Wesentlichen die Festsetzung und Konkretisierung der im Plangebiet zulässigen Art der baulichen Nutzung und die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen und für einen ländlichen Ort typischen Nutzungsmischung. Aufgrund der besonderen Bedeutung der Gemeinde Oevenum für den Fremdenverkehr werden in der Bebauungsplanänderung insbesondere weitergehende Regelungen zur Zulässigkeit von Dauerwohnungen und der Touristenbeherbergung festgesetzt. Wesentliche Auswirkungen werden hierdurch nicht erwartet.

Mit der Bebauungsplanänderung wird erstmals eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. Die Bestimmung der maximal zulässigen Grundfläche orientiert sich an der Bestandsbebauung. Durch die Festsetzung wird die Versiegelung von Flächen begrenzt. Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 2 um einen einfachen Bebauungsplan handelt, richtet sich die Beurteilung hinsichtlich der zulässigen Grundfläche nach § 34 BauGB. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Da sich die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche an der Bestandsbebauung orientiert, wird angenommen, dass diese keine zusätzliche Versiegelung begründet. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Wesentliche Auswirkungen aufgrund der Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche werden daher nicht erwartet.

10. Rechtliche Grundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch das Gesetz vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) m.W.v. 15. August 2025 geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundesmeldegesetz** vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 des Gesetzes vom 22. März 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 104) geändert worden ist.
- **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung** für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 05. Juli 2024 (GVObI. Schl.-H. S. 1422)

Die Gemeindevertretung hat die Begründung durch Beschluss vom gebilligt.

Oevenum, den

.....

Der Bürgermeister