



## Gemeinde Wrixum/Föhr

### Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3a, 3.Änderung

Stand Juni 2020

Verfasser:  
Planungsbüro Sven Methner  
Zingelstraße 50, 25704 Meldorf  
Tel. 04832/9719779, [post@planungsbuero-methner.de](mailto:post@planungsbuero-methner.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Anlass und Ziel der Planung	3
<b>2. Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
2.1 Ziele der Raumordnung	3
2.2 Flächennutzungsplan	4
<b>3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>4</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung	5
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
3.4 Anzahl der Wohnungen	6
3.5 Erschließung	6
3.6 Ortsgestaltungssatzung	6
<b>4. Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>6</b>
<b>5. Rechtsgrundlagen</b>	<b>8</b>

## **1. Einleitung**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst die Flurstücke 83/3, 83/6, 83/7, 83/8 und 83/9 der Flur 4 der Gemarkung Wrixum.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.560 qm und umfasst einen bereits mit Wohngebäuden bebauten Bereich.

Die Gemeinde Wrixum mit 619 Einwohnern (Stand 31.12.2018) liegt im Nordosten an der Grenze zum Unterzentrum Wyk auf Föhr.

### **1.2 Anlass und Ziel der Planung**

Die Insel Föhr gehört zu den touristischen Magneten an der schleswig-holsteinischen Westküste. Insbesondere die Stadt Wyk auf Föhr ist ein Schwerpunkt für Übernachtungs- und Tagesgäste. Die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten hat dazu geführt, dass das Angebot an Ferien- und Zweitwohnungen stetig anwuchs und Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zunehmend knapper und unbezahlbarer wurde. Von dieser Nachfrage nach Ferienunterkünften ist Wrixum als direkter Nachbar zum touristischen Zentrum Wyk ebenfalls betroffen. Nun hat sich ein Investor gefunden, der vier Wohngebäude mit insgesamt 14 Wohnungen am Hardsesweg errichten möchte. Zu diesem Zweck sollen die beiden bestehenden Wohngebäude schrittweise abgerissen und durch die Neubauten ersetzt werden. Um dieses Vorhaben, mit dem Wohnraum für die örtliche Bevölkerung zur Verfügung gestellt wird, verwirklichen zu können, hat die Gemeinde Wrixum beschlossen, die 3. Änderung des B-Plans 3a durchzuführen. Bislang ist dieser Bereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das auch andere Funktionen als nur Wohnen zulässt. Nun soll es in ein Sondergebiet Dauerwohnen (SO DW) geändert werden, um ausschließlich dem Wohnen zu dienen. So möchte die Gemeinde dazu beitragen, die Wohnraumsituation in Wrixum zu entschärfen. Dies möchte sie auch über eine verträgliche Nachverdichtung an dieser Stelle erreichen, um die günstige Innenbereichslage mit ihren Versorgungsmöglichkeiten und ihrer Infrastruktur zu nutzen. Gerade für ältere Mitbürger ist eine zentral gelegene Wohnung mit guter infrastruktureller Anbindung (Verkehr, Busverbindung, Versorgung) von elementarer Bedeutung. Mit dem Investor steht der Gemeinde zudem unmittelbar diese Fläche für die Nachverdichtung zur Verfügung, und sie kann die bauliche Entwicklung über einen detaillierten städtebaulichen Vertrag steuern.

## **2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

### **2.1 Ziele der Raumordnung**

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Die Ziele der Raumordnung für die Gemeinde Wrixum werden im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2010 und im Regionalplan V aus dem Jahr 2002 festgelegt. Im Folgenden werden nur die Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt, die allgemein für das Plangebiet bzw. für die Planungsaufgabe relevant sind.

Wrixum liegt in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung (LEP) bzw. in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung (Regionalplan RPl V). Wenngleich Wrixum selbst keine zentralörtliche Funktion hat, ist es unmittelbar an das Unterzentrum Wyk angebunden und wird daher mit einbezogen. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass Wrixum auf Grund historisch erfolgter Entwicklungen an den Funktionen von Wyk Teilhabe hat (Kap. 6.1 RPl V). Wohnungsbau soll nur noch im Rahmen des tatsächlichen Bedarfs der einheimischen Bevölkerung stattfinden, wobei zwischen Zentralort und Umland Abstimmungen erfolgen sollte (Kap. 6.1 und 6.4 RPl V).

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden haben Innenentwicklung, Nachverdichtung, Um- und Nachnutzung Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen (Kap. 2.7 LEP).

Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt, da es sich um die Nachnutzung eines bebauten Grundstückes handelt. Auf die frühzeitige Beteiligung und den Umweltbericht wird verzichtet.

## 2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Gemeinde Wrixum stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Das Sondergebiet SO DW konkretisiert die Darstellung, indem Dauerwohnen festgesetzt wird. Der B-Plan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Wyk auf Föhr ist ein touristischer Schwerpunkt auf der Insel. Auf Grund der großen Beliebtheit der Insel sind in den vergangenen Jahrzehnten in Wyk - wie auch in anderen Teilen der Insel - zunehmend Ferien- und Zweitwohnungen zu Lasten von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung entstanden. Diese Schieflage wirkt sich auch auf die unmittelbar benachbarte Gemeinde Wrixum aus, die als Umlandgemeinde von Wyk sowohl von den Vorteilen des Unterzentrums und Touristenschwerpunktes profitiert, aber auch die Auswirkungen des Druckes auf den Wohnungsmarkt spürt. Tourismus ist auf der Insel ein bedeutsames wirtschaftliches Standbein mit der Folge einer Verknappung und Verteuerung von Dauerwohnraum für die einheimische Bevölkerung. Ziel der Gemeinde ist daher, Wohnraum für den örtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen, um damit auch Abwanderungen mangels fehlender und bezahlbarer Wohnungen entgegenzuwirken. Ein Investor plant den Bau von vier Wohngebäuden mit insgesamt 14 Wohnungen, die klimaschonend energetisch versorgt werden sollen (z.B. Erdwärme, Pelletheizung). Auf Grund der angespannten Wohnungsmarktsituation soll mit der Änderung des B-Plans auch die Zahl der Wohnungen im Wohngebäude erhöht werden. Während bislang eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig war (mit Ausnahme maximal zwei), sollen nun in einem Wohngebäude zwei, in drei weiteren vier Wohnungen zulässig sein. Damit trägt die Gemeinde der günstigen Verkehrs- und Versorgungslage des Grundstückes Rechnung (zentrumsternnah an der L 214) und entspricht der Vorgabe der Landesplanung, wonach Innenentwicklung, Nachverdichtung, Um- und Nachnutzung Vorrang vor Außenentwicklung haben. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Nachnutzung von bislang noch mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken.

Wesentliche Auswirkung bei Umsetzung der Planung sind Bodenversiegelungen durch Bebauung und Verkehrsflächen. Bodenversiegelungen haben vor allem Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt. Das Grundstück ist jedoch schon intensiv genutzt und be-

baut. Die Verdichtung im innerörtlichen Bereich bedingt zwar eine höhere Versiegelung, andererseits werden keine neuen Freiflächen an anderer Stelle in Anspruch genommen. Dies trägt insgesamt zur Schonung von Bodenreserven bei. Die Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt durch die geplante Neubebauung fallen daher gering aus. Das Grundstück wird nachgenutzt und ist derzeit noch mit zwei Wohngebäuden bebaut, die für die Neubaumaßnahmen abgebrochen werden. Die jetzigen Bewohner werden dann in einen der Neubauten umziehen.

Dem B-Plan liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabenträgers zugrunde. Der VEP liegt den B-Plan-Unterlagen bei.

Eine detaillierte Beschreibung des Vorhabens und seiner Rahmenbedingungen wird außerdem im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen B-Plan geregelt.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet Dauerwohnen (SO DW) festgesetzt. Es ist ausschließlich die Funktion Dauerwohnen erlaubt. Unter Dauerwohnungen sind Wohnungen zu verstehen, die ausschließlich und auf Dauer einem nicht wechselnden, ortsansässigen Personenkreis dienen (Hauptwohnung, Schwerpunkt der Lebensbeziehungen). Ferien- und Zweitwohnungssitze werden damit ausgeschlossen.

Die allgemeine Gebietsfestsetzung wird im übrigen gemäß § 12 (3a) BauGB dadurch konkretisiert und ergänzt, dass nur die Vorhaben zulässig sind, für die der Vorhabenträger und die Gemeinde den Durchführungsvertrag zum B-Plan abschließen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche beträgt maximal 200 qm je Wohngebäude. Dies liegt 50 qm über der im ursprünglichen B-Plan ausgewiesenen Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet, in dem das Sondergebiet angesiedelt ist. Gerechtfertigt ist die höhere Grundfläche durch die besondere, verdichtete Bau- und Nutzungsform des Vorhabens als Mehrparteienhäuser mit insgesamt 14 Wohnungen, die vergleichsweise flächensparend verwirklicht werden kann. Etwa 700 qm sind derzeit versiegelt, die Neuversiegelung beträgt rund 1.700 qm. In der Bilanz werden auf dem Grundstück nach Abriss und Entsiegelung des Altbestandes rund 1.000 qm zusätzliche Versiegelung entstehen. Dies entspricht bei einer Grundstücksgröße von 2.560 qm einem Versiegelungsgrad von 66% (entspricht einer GRZ von knapp 0,7). Dieser Wert liegt somit deutlich unter der in §17 BauNVO maximalen GRZ von 0,8 für sonstige Sondergebiete.

Die geplante Bebauung übersteigt zwar die bisherige Versiegelung, dafür stehen ehemals lediglich 2 Wohnungen in zwei Wohngebäuden nun 14 Wohnungen in vier Wohngebäuden zur Verfügung.

Es sind zwei Gebäudetypen vorhanden. Ein Gebäude (Haus 1) bleibt I-geschossig und entspricht damit der festgesetzten Geschossigkeit im ursprünglichen Bebauungsplan. Drei weitere Gebäude (Haus 2-4) sind II-geschossig vorgesehen, um die entsprechende Anzahl von Wohnungen in dieser zentralen Ortslage aufnehmen zu können. Für Haus 1 ist eine Traufhöhe zwischen mindestens 2,50 m und maximal 2,75 m vorgesehen, sowie eine Firsthöhe von mindestens 6,40 m bis maximal 6,60 m. Für die Häuser 2-4 gilt eine Traufhöhe von mindestens 3,0 m bis maximal 3,20 m und eine Firsthöhe von mindestens 8,60 bis maximal 9,0 m. Eine Verschattung der umgebenden Wohnbebauung insbesondere im

Norden und Osten ist auf Grund der Abstände zu den Grundstücksgrenzen und zur Nachbarbebauung, aber auch auf Grund der moderaten Höhe, die etwa der eines ortsüblichen 1-geschossigen Wohnhauses mit Satteldach entspricht, eher nicht zu erwarten. Durch die rückwärtige Lage ist auch keine störende Auswirkung auf das Ortsbild entlang der Straße Hargesweg (L 214) zu erwarten.

Als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung der Trauf- und Firsthöhen gilt der höchste Punkt des östlich gelegenen öffentlichen Verbindungsweges Harkenstieg, der dem dem Weg zugewandten Giebel des jeweiligen Gebäudes mittig gegenüberliegt.

### 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Baugebiet wird offene Bauweise - mit Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen - festgesetzt. Das entspricht der bisherigen Festsetzung des ursprüngliche B-Plans.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die sich an der Lage und Größe der geplanten Baukörper orientieren (mit Pufferflächen für geringfügige Verschiebungen).

### 3.4 Anzahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen wird in Haus 1 mit maximal 2, in den Häusern 2-4 mit maximal 4 festgesetzt. Damit hebt sich das Vorhaben von der ursprünglichen Festsetzung von einer Wohnung in Wohngebäuden - in Ausnahmefällen zwei Wohnungen - ab. In dieser zentralen Lage ist eine moderat verdichtete Bebauung jedoch gerechtfertigt.

### 3.5 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Hargesweg (L 214) erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden, an die angeschlossen werden kann. Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Die Entwässerung erfolgt über Versickerung auf den Grundstücken.

Für die Energieversorgung wird ein Funktionsgebäude festgesetzt, das die erforderliche, klimaschonende Technik (z.B. für Erdwärme, Pelletheizung) beherbergt.

### 3.6 Ortsgestaltungssatzung

Für die Gemeinde Wrixum besteht eine Ortsgestaltungssatzung, die auch den Bereich des Plangebietes umfasst. Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 3., 3. Änderung, gilt die Ortsgestaltungssatzung nicht. Sie bezieht sich hauptsächlich auf die Bewahrung der in Föhrer Dörfern vorherrschenden Gebäudeform des langgestreckten und im Scheunenteil oftmals versetzten oder abgewinkelten Haustyps mit Krüppelwalmdach. Dieser Haustyp ist im vorliegenden Plangebiet nicht vorhanden (Ein Flachdachgebäude und ein Siedlungshaus mit Satteldach). Kubatur und Gestaltung lehnen sich zwar in Teilen an die Ortsgestaltungssatzung an, werden aber zugunsten der besonderen Nutzungsform (verdichtetes Wohnen, Mehrparteienhäuser) modifiziert und modernen Wohnansprüchen angepasst. Dies erscheint vertretbar. Da die Gebäude nicht direkt im sichtbaren Straßenbereich, sondern etwas zurückgesetzt am Ende eines Zufahrtsweges liegen. Detaillierte Gestaltungsvorgaben werden im Durchführungsvertrag geregelt, um die harmonische Einbindung in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten.

#### 4. Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch bauliche Nutzungen und Versiegelungen entstehen grundsätzlich Eingriffe in den Naturhaushalt, in Boden, Wasserhaushalt und Landschaft. Die vorgesehenen Gebäudestandorte waren bisher schon zu einem großen Teil bebaut bzw. versiegelt (ca. 700 qm). Durch die Festsetzungen des B-Plans entstehen zusätzliche Eingriffe durch eine Erhöhung der bebaubaren Fläche (insgesamt werden insgesamt ca. 1.700 qm versiegelt). Dem gegenüber steht der Abriss der vorhandenen Bebauung. In der Bilanz kommen ca. 1.000 qm Versiegelung gegenüber dem Bestand hinzu.

Für Eingriffe, die schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, ist gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Dies betrifft die vormals bebauten und versiegelten Flächen. Darüber hinaus gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die zusätzlichen Eingriffe durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Insofern ist insgesamt kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH, die durch die geplanten Vorhaben zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden können, sind nicht vorhanden.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten.

Bei den Gebäuden handelt es sich um ein Flachdachgebäude und ein Satteldachgebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Beide Gebäude sind derzeit bewohnt. Fledermausvorkommen wurden bislang nicht nachgewiesen. Vor Abbruchmaßnahmen sind die Gebäude dennoch vorsorglich auf Fledermausvorkommen zu untersuchen und bei Bedarf entsprechende Maßnahmen zu treffen (z.B. Abriss außerhalb der Aufzuchtzeit und Winterruhe, Aufstellen von Fledermauskästen). Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften der grundsätzlichen Umsetzbarkeit des B-Plans nicht entgegenstehen.

Für Eingriffe, die schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, ist gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Dies betrifft die vormals bebauten und versiegelten Flächen. Darüber hinaus gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die zusätzlichen Eingriffe durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Insofern ist insgesamt kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

## 5. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) .
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVOBl. Schl.-H., S.8)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)
8. Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 11. Oktober 2002 (Amtsbl. 2002, 747)