

# Begründung zu Bebauungsplan Nr. 56

Stadt Wyk auf Föhr



## Teil I:

<b>I.1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen</b>	<b>1</b>
I.1.1. Grundlagen der Planung	1
I.1.2. Räumlicher Geltungsbereich	1
I.1.3. Planungsanlass und Entwicklungsziele	1
I.1.4. Übergeordnete Planungsebenen	2
<b>I.2. Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>2</b>
I.2.1. Flächen für den Gemeinbedarf - Einrichtungen für den städtischen Tourismusbetrieb	2
I.2.2. Maß der baulichen Nutzung	3
I.2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	3
I.2.4. Verkehrsflächen	3
I.2.5. Flächen für die Abwasserbeseitigung	3
I.2.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3
I.2.7. Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen – Schallimmissionen und –emissionen	3
I.2.8. Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen – Geruchsmissionen	4
<b>I.3. Erschließung</b>	<b>5</b>
I.3.1. Verkehrliche Erschließung	5
I.3.2. Technische Erschließung	5
<b>I.4. Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>6</b>
<b>I.5. Hinweise</b>	<b>7</b>

## Teil II: Umweltbericht

## Teil I

### I.1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

#### I.1.1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung der Wyk auf Föhr über den Bebauungsplan Nr. 56:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

#### I.1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich des Gewerbegebietes der Stadt Wyk, westlich der Kläranlage und südlich des Laglumsweges. Der Geltungsbereich grenzt im Osten an eine Gemeinbedarfsfläche an, auf der der städtische Hafenbetrieb mit den Betriebszweigen GrünBau und Strandversorgung untergebracht ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,76 ha.

#### I.1.3. Planungsanlass und Entwicklungsziele

Die Stadt Wyk auf Föhr plant die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 56. Auf der in Aussicht genommenen in städtischem Eigentum befindlichen Fläche sollen drei Nutzungen untergebracht werden:

1. Der angrenzende städtische Hafenbetrieb soll erweitert werden.
2. Für den DLRG soll eine Möglichkeit für die Lagerung von Material und Ausrüstung geschaffen werden. In diesem Zusammenhang sollen auch Personalunterkünfte entstehen können, die für die ehrenamtlichen Jugendlichen und jungen Erwachsenen bestimmt sind, die in den Sommermonaten zur Hilfe bei der Strandüberwachung auf die Insel kommen.
3. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine Erweiterungsfläche für die angrenzende Kläranlage vorgesehen.

Da die Planung sich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist auch die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftigen Nutzungen zu schaffen.

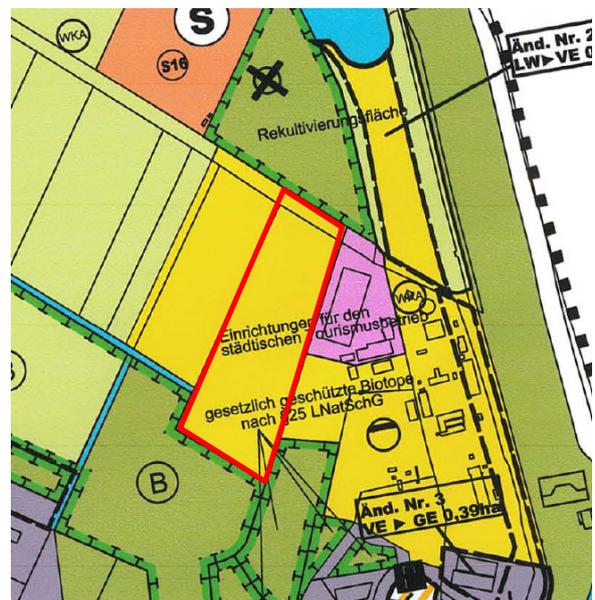
### I.1.4. Übergeordnete Planungsebenen

Der **Landesentwicklungsplan** Schleswig-Holstein 2010 ordnet die Insel Föhr, wie ganz Nordfriesland, dem ländlichen Raum zu. Die Stadt Wyk auf Föhr stellt im zentralörtlichen System ein Unterzentrum dar. Als solches stellt sie für die Bevölkerung die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicher. In strukturschwachen ländlichen Räumen bilden Unterzentren darüber hinaus wichtige Versorgungs- und Entwicklungsschwerpunkte.

Föhr wird außerdem als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung eingeordnet. Damit ist auch in der Stadt Wyk dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beizumessen.

Im **Regionalplan** für den Planungsraum V in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.2002 wird Wyk auf Föhr ebenfalls dem ländlichen Raum zugeordnet. Die gesamte Insel Föhr gehört außerdem zum Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** ist die in Rede stehende Fläche bereits seit 2009 als Fläche für Versorgungsanlagen/Abwasserbeseitigung dargestellt. Angesichts der nun angestrebten Nutzungen wird eine Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen, die die entsprechende Teilfläche als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt mit der Zweckbestimmung ‚Einrichtungen für den städtischen Tourismus-betrieb‘.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan  
(in Rot: Geltungsbereich B-Plan Nr. 56)

## I.2. Festsetzungen des Bebauungsplans

### I.2.1 Flächen für den Gemeinbedarf - Einrichtungen für den städtischen Tourismusbetrieb

Um die geplanten Nutzungen unterzubringen wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Einrichtungen für den städtischen Tourismusbetrieb‘ festgesetzt. Da durch die angrenzende bereits bestehende und hier geplante Nutzung des städtischen Hafensbetriebes und die angrenzende Kläranlage Immissionen auf die neuen Nutzungen einwirken, wurden ein Schallgutachten und eine Geruchsimmisionsprognose auf Grundlage eines Flächenkonzeptes erstellt. Um sicherzustellen, dass sich die neuen Nutzungen auch dem Flächenkonzept entsprechend im Geltungsbereich verteilen, werden im Bebauungsplan die einzelnen geplanten Nutzungen festgesetzten Baufeldern zugeordnet.

In Baufeld Nr. 1 sind Lagerungsmöglichkeiten für Material und Ausrüstung der DLRG-Rettungswache sowie Personalunterkünfte der DLRG-Rettungswache zulässig, die dringend benötigt werden um in den Sommermonaten die ehrenamtlichen Rettungsschwimmer unterzubringen, die die DLRG-Stationen am Strand an 7 Tagen in der Woche durchgehend von 9.30-18.00 Uhr besetzen.

In Baufeld Nr. 2 sind Bauhof und Lager, und in Baufeld Nr. 3 zusätzlich Werkstätten des städtischen Hafensbetriebes zulässig.

### **I.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine maximale Zahl von zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Damit lassen sich die geplanten Gebäude umsetzen und es besteht im begrenzten Umfang noch Entwicklungspotenzial.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf im Sinne des § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Diese Überschreitung ist notwendig, da auf dem Betriebshof des städtischen Hafensbetriebes viel Rangierfläche benötigt wird und die zur Verfügung stehenden Flächen für den Gemeinbedarf optimal für ausgenutzt werden sollen.

### **I.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude mit höchstens 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Für die zulässigen Nutzungen werden 3 überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die Lage dieser Baufelder mit den dort jeweils zulässigen textlich festgesetzten Nutzungen bildet auch die Grundlage für die zwei für die Planung erstellten Gutachten.

### **I.2.4 Verkehrsflächen**

Der bestehende Laglumsweg im Norden des Geltungsbereiches als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Damit ist der Anschluss der Fläche an die öffentliche Erschließung sichergestellt.

### **I.2.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung**

Im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung ‚Kläranlage‘ festgesetzt. Diese Flächen stehen damit zukünftig für die notwendige Erweiterung der Kläranlage zur Verfügung.

### **I.2.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um eine Beeinträchtigung der Situation der Wiesenvogelarten auszuschließen und mögliche Individuenverluste zu vermeiden, wird eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung für die Bebauung festgesetzt. So sind die Arbeiten zur Vorbereitung und Umsetzung der Planung im Winterhalbjahr zwischen Mitte Oktober und Anfang März vorzunehmen; andernfalls sind rechtzeitig vorher und begleitend Vergrämuungsmaßnahmen (z.B. mittels Flatterband) vorzunehmen.

### **I.2.7 Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen – Schallimmissionen und -emissionen**

Die durchgeführte Schalltechnische Untersuchung kommt hinsichtlich des Verkehrslärms zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches werden die Orientierungswerte für Mischgebiete tags und nachts ebenso wie die Immissionsgrenzwerte tags und nachts eingehalten werden. Aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte und auch der Orientierungswerte sind aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Die für den Plangeltungsbereich ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel liegen in den Bereichen, in denen die schalldämmenden Anforderungen an die Außenbauteile eingehalten werden, wenn die Anforderungen der Wärmeschutzverordnungen erfüllt werden, so dass eine Festsetzung nicht erforderlich ist. Aufgrund der Einhaltung des Orientierungswertes nachts und der Einhaltung des Immissionsgrenzwertes nachts sind keine besonderen Maßnahmen zum Schutz der Nachtruhe erforderlich. Aufgrund der Einhaltung des Orientierungswertes tags ergeben sich keine Beschränkungen bezüglich der Außenwohnbereiche.

Außerdem wird bezüglich des Gewerbelärms festgestellt, dass die Anforderungen der TA Lärm in der Nachbarschaft außerhalb des Plangeltungsbereiches erfüllt werden. Ebenso werden die Anforderungen der TA Lärm an den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches eingehalten. Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen werden die Anforderungen der TA Lärm eingehalten.

Somit ist die geplante Nutzung innerhalb des Plangeltungsbereiches immissionschutz-rechtlich mit der vorhandenen Nachbarschaft verträglich.

Festsetzungen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.

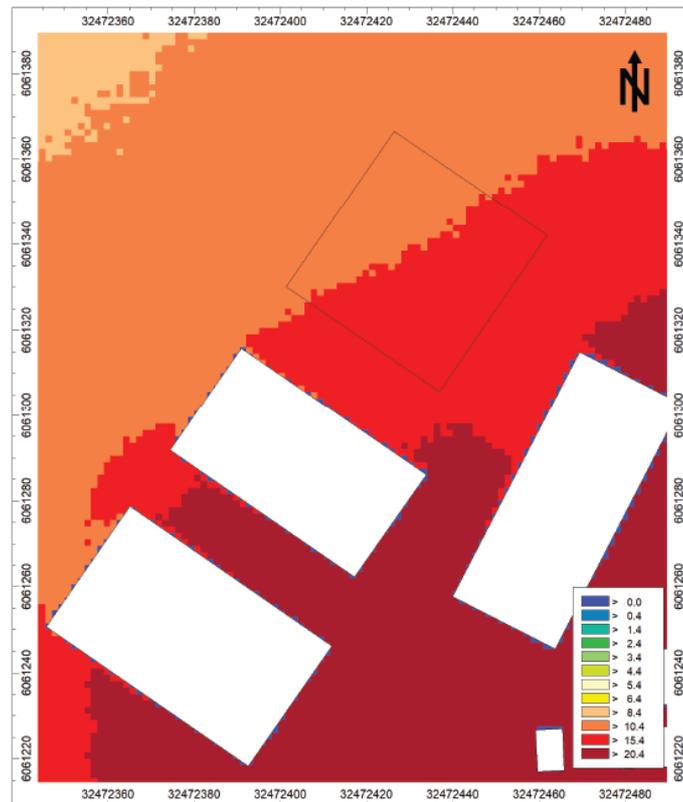
### **I.2.8 Bauliche Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen - Geruchsimmissionen**

Da im Rahmen dieser Bauleitplanung der Schutz der Personalunterkünfte und sonstigen Aufenthaltsräume vor Geruchsimmissionen durch die angrenzende Kläranlage sicherzustellen ist, wurde auch eine Geruchsimmissionsprognose erstellt.

Die Beurteilung erfolgte auf Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) des Landes Schleswig-Holstein. Die Berechnung der Geruchsstundenhäufigkeiten erfolgte unter Berücksichtigung der bestehenden Kläranlage unter Berücksichtigung der meteorologischen Verhältnisse.

Im Ergebnis sind durch die Erweiterung der Flächen der Kläranlage keine maßgebenden Zunahmen der Geruchsimmissionen zu erwarten. Weitere landwirtschaftliche, gewerbliche oder industrielle Anlagen, von denen relevante Geruchsemissionen ausgehen, sind im Umfeld nicht vorhanden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im nordwestlichen Bereich des Baufelds für die DLRG-Rettungswache und an den nordwestlichen Fassaden der Bauhoferweiterung der heranzuziehende Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 0,15 (entspricht 15 % der Jahresstunden) im Wesentlichen eingehalten wird. Der Immissionsrichtwert von 0,20 (entspricht 20 % der Jahresstunden), der gemäß GIRL im begründeten Einzelfall abgewogen werden kann, wird im Bereich der vorgesehenen schützenswerten Bebauung überwiegend eingehalten, insbesondere im gesamten Bereich des Baufelds für die DLRG-Rettungswache. Überschreitungen dieses Immissionswertes betreffen nur Fassaden der geplanten Bauhoferweiterung:



Dieses wurde ist durch die textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Türen und zu öffnende Fenster zu Aufenthaltsräumen oder sonstigen schutzbedürftigen Räumen sind dementsprechend nur an den Fassadenseiten zulässig, die die Immissionsrichtwerte einhalten. Der Zugang zu diesen Räumen muss über die anderen Fassadenseiten oder das Innere der Hallen erfolgen. Feststehende Fenster zur Belichtung der Innenräume sind natürlich weiterhin zulässig. Der Schutz der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen vor Belästigungen durch Geruchsmissionen ist damit sichergestellt.

### I.3. Erschließung

#### I.3.1. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Laglumsweg im Norden des Geltungsbereiches.

#### I.3.2. Technische Erschließung

Die Neuausweisung der Bauflächen im Plangebiet führt zu einem Mehrbedarf hinsichtlich der **Wasserversorgung**. Diese Wasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband Föhr sichergestellt.

Die **Löschwasserversorgung** muss mit mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt werden.

Zur Löschwasserentnahme sind an geeigneter Stelle Unterflurhydranten PN 16 nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten PN 16 nach DIN 3222 einzubauen. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen dabei 150 m nicht übersteigen. Für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von maximal 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche eine Entnahmestelle (Hydrant) vorhanden

sein. Die Standorte der Hydranten sind mit Hinweisschildern für die Feuerwehr nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Die Anbindung kann entweder über das benachbarte Grundstück oder eine neue Hauptleitung ausgehend vom Hemkweg erfolgen.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt über ein Trennsystem zur Kläranlage der Stadt Wyk auf Föhr. Nach Abschluss der Kläranlagenerweiterung auf 33.000 Einwohnergleichwerte im Jahre 1996 ist die Abwasserentsorgung des Plangebietes auch hinsichtlich des Mehrbedarfes langfristig als gesichert anzusehen.

Die Möglichkeit der Versickerung des **Niederschlagswassers** ist in der weiteren Planung zu überprüfen. Bei einer ungenügenden Versickerungsfähigkeit des Bodens werden alternative Maßnahmen der Regenentwässerung im Rahmen der Erschließungsplanung getroffen.

Die **Stromversorgung** wird durch die Schleswig-Holstein Netz AG gewährleistet.

Die **Gasversorgung** erfolgt durch die E.ON Hanse AG nach deren Richtlinien und Vorgaben.

Die **Fernmeldeversorgung** erfolgt durch die Telekom nach deren Richtlinien und Vorgaben.

#### **I.4. Auswirkungen auf die Umwelt**

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden Eingriffe in die Schutzgüter vorbereitet. Auf ehemals als landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Grasflurflächen werden zukünftig Versiegelungen durch bauliche Anlagen ermöglicht.

Es handelt sich hierbei um nicht geschützte Biotope, der Eingriff in das Schutzgut Boden ist jedoch als erheblich anzusehen und kompensationspflichtig.

Artenschutzrechtliche Belange wurden im Zuge der Bestandsbewertung geprüft. Unter Einhaltung der im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen und durch den multifunktionalen Ausgleich werden die Lebensraumfunktionen der potenziell vorkommenden Arten durch das geplante Vorhaben nicht erheblich eingeschränkt. Der Ausgleich wird auf drei externen Ausgleichsflächen vorgenommen, die im Umweltbericht näher beschrieben werden. Dort werden auch die notwendigen Maßnahmen näher ausgeführt.

Mit erheblichen Lärm-Belastungen oder Belastungen durch Schadstoffe o.ä. ist nicht zu rechnen. Wohn- und Erholungsfunktionen innerhalb der Wirkreichweite möglicher erheblicher Beeinträchtigungen werden durch das Vorhaben nicht erheblich betroffen.

Der B-Plan widerspricht nicht grundsätzlich den Aussagen und Darstellungen übergeordneten Fach- und Sektorplänen für das Gebiet. Schützenswerte, flächige Biotope gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 LNatSchG sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht entwickelt.

Zusammenfassend kann aus umwelt- und naturschutzfachlicher Sicht der ausgewählte Standort nicht beanstandet werden. Bei Einhalten der beschriebenen Maßnahmen ist die Planung aus Sicht des Umweltschutzes realisierbar.

Ausführliche Ausführungen finden sich im Umweltbericht, Teil II der Begründung.

## **I.5. Hinweise**

### Denkmalschutz:

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 (§15 DSchG).

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

## Teil II: Umweltbericht

s. externes Dokument

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Wyk auf Föhr, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Planverfasser:**



Kreis Nordfriesland  
Fachdienst Bauen und Planen  
Marktstr. 6  
25813 Husum