

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 22 2. vorhabenbezogene Änderung der Stadt Wyk auf Föhr

für das Gebiet Süderstraße 31a, Standort der Neuapostolischen Kirche :



Entwurf

07.07.2022 (Stadtvertretung)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen.....	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
1.2 Bestehendes Planungsrecht.....	2
1.3 Hinweise zum Verfahren.....	2
1.4 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	4
1.5 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung	4
2 Anlass und Ziele	4
3 Übergeordnete Planungen	5
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	5
3.2 Flächennutzungsplan	7
4 Städtebauliche Festsetzungen	8
4.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.2 Vorhabenbezug	9
4.3 Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.4 Überbaubare Grundstücksflächen	10
5 Örtliche Bauvorschriften.....	10
6 Verkehr.....	10
6.1 Äußere und innere Erschließung.....	10
6.2 ÖPNV, Fuß- und Radverkehr	10
6.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	11
6.4 Ruhender Verkehr	11
7 Emissionen und Immissionen	11
8 Grünordnung und Artenschutz	11
8.1 Grünordnung.....	11
8.2 Artenschutz.....	12
9 Ver- und Entsorgung	13
10 Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel und Bodenordnung	13
11 Kosten.....	14

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Wyk auf Föhr hat in ihrer Sitzung am 17.02.2022 die Aufstellung der 2. vorgabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 beschlossen.

Der 2. vorhabenbezogenen Änderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient ein Auszug aus dem Automatisierten Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS).

1.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich der 2. vorhabenbezogenen Änderung ist durch die seit 22.10.2019 rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 überplant. Diese setzt für den gesamten Geltungsbereich „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen fest.

Mit dem Inkrafttreten der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 werden die Festsetzungen der 1. Änderung in diesem Bereich überplant.

1.3 Hinweise zum Verfahren

Vorhabenplanung

Die Neuapostolische Kirche Nord- und Ostdeutschland (NAK) ist Eigentümerin des Grundstücks Süderstraße 31a, Flurnummer 3, Flurstück 193 in der Gemarkung 015570 Wyk .

Aufgrund der zurückgehenden Zahl der Gemeindemitglieder ist eine bauliche Entwicklung auf dem Grundstück sinnvoll, um den Gemeindestandort in Wyk zu sichern und die finanzielle Situation der Kirche zu stabilisieren. Vorgesehen ist der Abriss des heutigen Kirchengebäudes und die Errichtung von mehreren Gebäuden an der Süderstraße und im hinteren Grundstücksbereich.

Geplant ist entlang der Süderstraße ein zweigeschossiger Baukörper mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Firsthöhe von 10,50 m entspricht der Höhe des vorhandenen Kirchengebäudes. Im Erdgeschoss soll die kirchlichen Nutzung und eine Wohneinheit untergebracht werden und im Ober- und Dachgeschoss sind vier weitere Wohnungen für die Dauervermietung vorgesehen. Sollte langfristig betrachtet, der Bedarf für die Kirchengemeinde entfallen, könnte die kirchlich genutzten Räume in Dauermietwohnungen oder andere Nutzungen umgewandelt werden.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks sind drei eingeschossige Baukörper mit einer Dachgeschossnutzung vorgesehen. In zwei der Baukörper sollen jeweils zwei Ferienwohnungen und im mittleren Baukörper vier Ferienwohnungen untergebracht werden. Somit entstehen insgesamt acht Ferienwohnungen. Die Firsthöhe der Baukörper beträgt rund 7,5 m.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück untergebracht.

Es ist vorgesehen, die einheitliche Gestaltung der Baukörper sowie die Fassade dem Ortsbild anzupassen.

Bebauungsplan nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Die Aufstellung der 2. vorhabenbezogenen Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da es sich um einen Bebauungsplan handelt, der eine Nachverdichtung vorbereitet und sich der Plangeltungsbereich im bebauten Innenbereich befindet.

Die Grundflächen nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung der geplanten Baukörper weisen insgesamt eine Größenordnung von 600 m² auf. Damit unterliegt die 2. vorhabenbezogene Änderung der Fallkonstellation nach § 13a Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche von weniger als 20.000 m²).

Weitere Bedingungen, die bei der Aufstellung im beschleunigten Verfahren erfüllt sein müssen, werden im § 13a Abs. 1 Satz 3 und Satz 4 BauGB genannt:

- **Der Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen.**

Mit der 2. vorhabenbezogenen Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von Wohn- und Ferienhäusern geschaffen. Konkrete UVP-Pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

- **Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete dürfen nicht beeinträchtigt werden.**

Durch die 2. vorhabenbezogene Änderung werden keine Schutzgebiete beeinträchtigt.

- **Keine Planung bei der Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind**

Die vorliegende 2. vorhabenbezogene Änderung bereitet keine solche Planung vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 zu den Fällen nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

1.4 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung der 2. vorhabenbezogenen Änderung erfolgte durch das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg. Die Vorhabenplanung wurde durch das Architekturbüro Studio-mauer, Hannover, erarbeitet.

1.5 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich befindet sich in zentraler Siedlungslage der Stadt Wyk auf Föhr. Die nördlich angrenzende Süderstraße verbindet das Plangebiet mit dem ca. 250 m entfernten Promenadenweg, welcher entlang des Strands verläuft. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück der Neuapostolischen Kirche und hat eine Größe von 1.800 qm.

Im Westen, Süden und Osten wird das Plangebiet vorwiegend durch eine Einzelhausbebauung begrenzt und im Norden von der Süderstraße. Gegenüber dem Geltungsbereich befindet sich die Rüm-Hart-Grundschule.

Der Geltungsbereich ist mit dem Kirchengebäude der Neuapostolischen Kirche bebaut. Im rückwärtigen Bereich liegt die Stellplatzanlage für die Gemeindemitglieder. Zwischen der Stellplatzanlage und dem Kirchengebäude sowie vor dem Kirchengebäude befindet sich eine Rasenfläche mit Ziergehölzen und -gebüsch. Auf dem Grundstück befinden sich vorwiegend in den Randbereichen noch weitere Gehölzstrukturen.

Direkt nördlich angrenzend an das Plangebiet stehen auf öffentlichem Grund mehrere ortsbildprägende Bäume.

Durch die direkte Lage an der Süderstraße ist eine Erschließung für die zukünftigen Nutzungen gewährleistet.

Um das Plangebiet herum erstreckt sich weitgehend eine Bebauung, die sich aus ein- bis zwei Geschossen aus Dauerwohnen und Ferienwohnen zusammensetzt. Lediglich die gegenüber gelegene Rüm-Hart-Grundschule hebt sich durch die Bauweise und Dichte vom Erscheinungsbild der Umgebung ab.

Die nahe Badestraße führt Richtung Norden zur Haupteinkaufzone in der Großen Straße (Entfernung rund 200 Meter).

2 Anlass und Ziele

Anlass für die 2. vorhabenbezogene Änderung ist das Interesse der Neuapostolischen Kirche Nord- und Ostdeutschland auf ihrem Grundstück in der Süderstraße 31a eine bauliche Entwicklung vorzunehmen. Die Neuapostolische Kirche als Vorhabenträgerin hat hierzu bei der Stadt Wyk auf Föhr einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingereicht.

Die Stadt Wyk hat dem Antrag zugestimmt und mit der Einleitung des Verfahrens begonnen. Die Vorhabenplanung wurde mit der Stadt Wyk abgestimmt. Die Stadt begrüßt das Vorhaben, um der weiterhin hohen Nachfrage nach (Dauer-)Wohnraum sowie dem touristischen Bedarf nach Ferienwohnungen zu entsprechen. Insbesondere für den zusätzlichen Wohnraum für die ortsansässige Wohnbevölkerung besteht weiterhin eine hohe Nachfrage.

Der Standort ist für eine wohnbauliche und touristische Entwicklung sehr geeignet, da die Innenstadt mit ihrer Versorgungsstruktur in fußläufiger Entfernung zu erreichen ist und sich

gegenüber die Rüm-Hart-Grundschule befindet. Gleiches gilt zudem für die nahliegende Strandpromenade.

Mit dem Vorhaben werden folgende Planungsziele **verfolgt**:

- Gemäß den Zielen der Raumordnung zählt die Insel Föhr zu den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung. Mit der Errichtung neuer Ferienwohnungen soll die langfristige Sicherung der touristischen Infrastruktur unterstützt werden.
- Gemäß dem Wohnraumentwicklungskonzept für die Inseln Föhr und Amrum von 2017 besteht auf Föhr ein Wohnungsneubaubedarf von 360 Wohnungen. Schwerpunkte für die wohnbauliche Entwicklung ist als zentraler Ort gemäß zentralörtlichem System des Landesentwicklungsplans die Stadt Wyk. So ist ein Großteil des Neubaubedarfs der Stadt Wyk zuzuweisen. Durch den Bau der Dauer-wohnungen (Mietwohnungen) soll dem Neubaubedarf Rechnung getragen werden.
- Der Erhalt des Gemeindestandortes der Neuapostolische Kirche Nord- und Ostdeutschland soll gesichert werden.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan

Der **Landesentwicklungsplan** Fortschreibung 2021 weist die Insel Föhr mit der Inselhauptstadt Wyk als Schwerpunktraum Tourismus und Erholung aus. Der Stadt Wyk wird die zentralräumliche Funktion eines Unterzentrums zugeordnet.

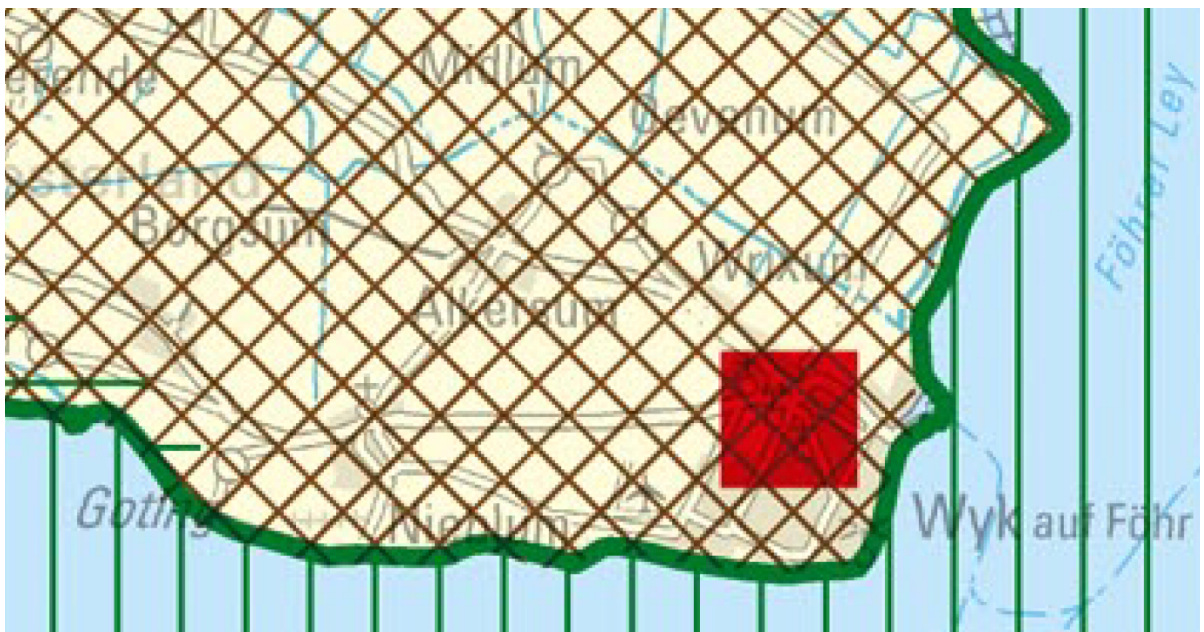


Abbildung 1: Darstellung des Landesentwicklungsplan Fortschreibung 2021, Hauptkarte C (Ausschnitt)

Demnach soll in dem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung unter Berücksichtigung und in Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Insbesondere hochwertige Standorte, die über eine direkte Strand-, Wasser- oder Promenadenlage verfügen in denen Bauleitverfahren angestrebt werden, sollen für eine Stärkung des regionalen und über-regionalen Angebots und Einrichtungen vorbehalten bleiben. Die Städte sollen durch entsprechende Angebote wie etwa Übernachtungsmöglichkeiten, Gastronomie oder auch Veranstaltungsangebote ihre Entwicklungschancen im Tourismussegment verbessern. Somit wird die Rolle des Tourismus gestärkt

Der Landesentwicklungsplan betont hinsichtlich einer baulichen Entwicklung eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Nachverdichtungspotenziale und eine stärkere Innenentwicklung.

Regionalplan

Im **Regionalplan** für den Planungsraum V (2002) liegt die Insel Föhr mit Wyk in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung und ihr wird dementsprechend eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Weiterentwicklung als Schwerpunkt zuerkannt.

Der Regionalplan weist Wyk auf Föhr zudem die Funktion eines Unterzentrums zu. Die Stadt hat somit eine Versorgungsfunktion für den Verflechtungsbereich und bildet als zentraler Ort einen Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung auf der Insel Föhr. Mit der Aufstellung der 2. vorhabenbezogenen Änderung wird die Stadt Wyk als Unterzentrum ihrer Funktion als Siedlungsschwerpunkt gerecht. Der Geltungsbereich der 2. Vorhabenbezogenen Änderung liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Stadt Wyk.

Die 2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans im Geltungsbereich der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 (in rot)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine **Gemeinbedarfsfläche** mit der Zweckbestimmung Kirche dar. (siehe Abbildung 2).

Das im Bebauungsplan festgesetzte sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf somit einer Anpassung.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist kein eigenständiges Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung notwendig.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert und ergänzt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Nachverdichtung und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Dauerwohnnutzung und Ferienwohnungen wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt, da die Umgebung durch die gleichen Nutzungen geprägt ist. Der Flächennutzungsplan kann durch eine Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt (8. Berichtigung) und stellt für das Plangebiet zukünftig eine Sonderbaufläche dar.

4 Städtebauliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein **sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen und Touristenbeherbergung gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Somit wird die Art der baulichen Nutzung aus der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 übernommen, der dies bereits für die Umgebung festsetzt.

Die Übernahme der Art der baulichen Nutzung ist sinnvoll, da das mit dem Vorhaben geplante Dauerwohnen und das Ferienwohnen den Nutzungen in der Umgebung entsprechen. Die Zielsetzung der 2. vorhabenbezogenen Änderung entspricht der Zielsetzung der 1. Änderung von 2019, die mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes verfolgt worden ist. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes ermöglicht es der Stadt Wyk, die Entwicklung einer verträglichen Mischung aus **Dauerwohnnutzung** und **Ferienwohnung** zu steuern.

Von Bedeutung ist, dass seit langem das Dauerwohnen mit der Touristenbeherbergung konkurriert. Für viele Bewohner und Bewohnerinnen Wyks ist es schwer, eine Wohnung zu finden. Viele Wohnungen werden als Ferienwohnungen an die Touristen vermietet.

Vor diesem Hintergrund wurde in der textlichen Festsetzung 1.2 festgesetzt, dass maximal 50% der Gesamtgeschossfläche des sonstigen Sondergebietes für Ferienwohnungen genutzt werden darf. Auf den verbleibenden 50% der Gesamtgeschossfläche müssen Wohnungen errichtet werden, die dem Dauerwohnen dienen.

Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen und Touristenbeherbergung wird somit auch die städtebauliche Einheitlichkeit hinsichtlich der Nutzungen mit der Umgebung gewahrt.

Im Geltungsbereich sollen entsprechend der 1. Änderung auch **Personalwohnungen** zulässig sein. Auch wenn diese entsprechend der Vorhabenplanung nicht geplant sind, soll hier für die Zukunft eine Flexibilität hinsichtlich der zukünftigen Wohnnutzungen gegeben sein. Auch für Personalwohnungen für die saisonal auf Föhr arbeitenden Menschen besteht weiterhin eine hohe Nachfrage und sie bieten sich aufgrund der Nähe des Plangebietes zu den touristischen Angeboten an diesem Standort an.

Die Vorhabenplanung sieht weiterhin eine kirchliche Nutzung durch die Gemeinde im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes an der Süderstraße 31a vor. Vor diesem Hintergrund sind Anlagen für kirchliche Zwecke allgemein zulässig.

Aufgrund der zentralen Lage und Nähe zum Strand wird für den Geltungsbereich festgesetzt, dass im Plangebiet auch folgende zusätzlichen Nutzungen ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Büronutzungen bis zu 120m² Nutzfläche
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Räume für freie Berufe
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke

Mit der textlichen Festsetzung im Rahmen der 2. vorhabenbezogenen Änderung werden diese Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht und es besteht für zukünftige Nutzungsänderungen eine höhere Flexibilität.

Aufgrund der textlichen Festsetzung 1.3 ist garantiert, dass sich diese Nutzungen nur im Plangebiet ansiedeln können, wenn dies im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger auch ausdrücklich geregelt ist.

Die 1. Änderung setzt für die Umgebung des Plangebietes ebenfalls eine ausnahmsweise Zulässigkeit der o.g. Nutzungen fest.

4.2 Vorhabenbezug

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im Sinne des § 12 BauGB ein konkretes Vorhaben planungsrechtlich umgesetzt. Dieser Vorhabenbezug ermöglicht jedoch für das Vorhabengebiet sowie den Vorhabenträger eine geringere Flexibilität bezüglich zukünftiger Nutzungen. Vor diesem Hintergrund hat der Bundesgesetzgeber mit dem § 12 Abs. 3a BauGB eine Möglichkeit für die plangebenden Gemeinden geschaffen, bauliche und sonstige Nutzungen allgemein festzusetzen, um die Flexibilität bezüglich zukünftiger Nutzungen zu erhöhen.

Im Bebauungsplan muss jedoch dafür gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt werden, dass „... im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig (sind), zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat“. Mit dieser Festsetzung ist garantiert, dass nur Nutzungen zugelassen sind, die über den Durchführungsvertrag geregelt werden. Der § 12 Abs. 3a BauGB ermöglicht die Änderung des Durchführungsvertrags, um eine bestimmte, bisher noch nicht vorgesehene Nutzung zu ermöglichen, ohne dass der Bebauungsplan in einem Verfahren geändert werden muss.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

In der 2. vorhabenbezogenen Änderung werden als Maß der baulichen Nutzung die maximal zulässige Firsthöhe, Geschossigkeit sowie Grundflächenzahl festgesetzt. Somit ist eine ordentliche städtebauliche Ausnutzung und ein Einfügen in die Umgebung gewährleistet.

Für den Geltungsbereich wird eine maximale **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Damit kann das vorhandene Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenzial in dieser zentralen Lage städtebaulich sinnvoll ausgenutzt werden. Die GRZ von 0,35 ist ein Kompromiss zwischen dem Ziel einer nachhaltigen Innenentwicklung im Sinne des § 1a BauGB und dem Ziel eines Einfügens der neuen Bebauung in die bestehende aufgelockerte und durchgrünte Bebauungsstruktur der Umgebung.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann durch Terrassen um 25 m² je Wohneinheit und Ferienwohnung überschritten werden. Für gastronomische Nutzungen kann sie um bis zu 50 m² überschritten werden. Diese Festsetzungen wurden aus der 1. Änderung übernommen. Hierzu wird auf die Begründung der 1. Änderung verwiesen.

Entsprechend der Vorhabenplanung werden für den Baukörper direkt an der Süderstraße max. **zwei Vollgeschosse** festgesetzt. Mit dieser Festsetzung kann die Fläche sparsam und optimal ausgenutzt werden, ohne dass weiterer Boden versiegelt wird. Die Firsthöhe wird entsprechende des Vorhabenplanes mit maximal 10,50 m festgesetzt. Somit entspricht sie der Firsthöhe des Bestandsgebäudes und steigt zum öffentlichen Straßenraum an. Sie bildet somit ein passendes Pendant zu den umliegenden Gebäuden, insbesondere der nördlich gelegenen Rüm-Hart-Schule.

Für die rückwärtigen Gebäude gilt eine max. Firsthöhe von 7,5 m, um einen sanften Übergang in die umgebene Bebauung zu ermöglichen. Hier wird **ein Vollgeschoss** festgesetzt.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind durch Baugrenzen definiert. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der Vorhabenplanung, lassen jedoch für die Ausführungsplanung einen Spielraum zu.

5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sind aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 übernommen. Sie gewährleisten einen gestalterischen Rahmen und ein gestalterisches Einfügen in die Umgebung.

Die Gestaltung der Müllsammelstellen oder anderer Nebenanlagen kann in den öffentlichen Straßenraum hineinwirken und das Straßenbild beeinträchtigen. Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass sie einzugrünen sind und sich somit in die durchgrünte Struktur der Umgebung einfügen.

Die Dachlandschaft der Umgebung ist durch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer geprägt. Die Dächer weisen rote bis braune und anthrazitfarbene Farbtöne auf. Mit den getroffenen gestalterischen Festsetzungen fügen sich die Dächer der Neubauten in die Dachlandschaft der Umgebung ein.

Mit der gestalterischen Regelung zu den Dachgauben und Dachfenstern sollen diese Dachelemente auf die untere Hälfte des Daches begrenzt werden. So bleibt die restliche Dachfläche frei von Dachöffnungen und die Dachfläche bleibt weiterhin das bestimmende Element der Dachlandschaft.

Weitergehende Regelungen werden durch die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet der Wyker Altstadt getroffen. Diese gilt auch im Geltungsbereich der 2. vorhabenbezogenen Änderung und ist zu berücksichtigen.

Mit der textlichen Festsetzung 4.5, wonach Stellplätze und Zufahrten nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden dürfen, soll der Versiegelungsgrad minimiert und die Grundwasserneubildung unterstützt werden.

6 Verkehr

6.1 Äußere und innere Erschließung

Der Plangeltungsbereich ist durch die direkte Lage an der Süderstraße, die auch gleichzeitig die Aufgabe der verkehrlichen Erschließung übernimmt, gut an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Die rückwärtigen Ferienwohnungen und die Stellplatzanlagen werden über eine Zufahrt von der Süderstraße erreicht.

6.2 ÖPNV, Fuß- und Radverkehr

Der nächstgelegene ÖPNV Anschluss liegt wenige Gehminuten in nördlicher Richtung in der Badestraße (Busstation Mitte, Buslinien 1 und 2). Durch seine innerstädtische Lage ist der Geltungsbereich sehr gut zu Fuß oder mit dem Rad an die nahe Einkaufszone, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Freizeitangeboten angebunden.

6.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das südwestlich gelegene und bebaute Grundstück (Süderstraße 31b) wird heute über den Geltungsbereich/das Vorhabengrundstück erschlossen. Auch die zwei südwestlich gelegenen noch unbebauten Grundstück sind nur über den Geltungsbereich/das Vorhabengrundstück zu erreichen.

Das in der 1. Änderung entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs/des Vorhabengrundstücks verlaufende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anliegerschaft und der Versorgungsträger wird im Rahmen der 2. vorhabenbezogenen Änderung unverändert übernommen.

6.4 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Vorhabengrundstück untergebracht.

7 Emissionen und Immissionen

Das Plangebiet ist von nur gering ausgeprägten Lärmquellen (z. B. Verkehrslärm in der Süderstraße, Schulbetrieb der Rüm-Hart-Grundschule) umgeben. Diese Lärmimmissionen sind allerdings als geringfügig oder sozialadäquat einzustufen, sodass sich keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen auf die Wohnnutzungen im Geltungsbereich ergeben wird.

8 Grünordnung und Artenschutz

8.1 Grünordnung

Der Plangeltungsbereich befindet sich in einer zentralen Siedlungslage von Wyk. Er ist mit einem Kirchengebäude bebaut. Im rückwärtigen Grundstücksteil befindet sich eine Stellplatzanlage für die Gemeindemitglieder. Zwischen der Stellplatzanlage und dem Kirchengebäude sowie vor dem Kirchengebäude befindet sich eine Rasenfläche mit Ziergehölzen.

Auf dem Vorhabengrundstück finden sich vorwiegend in den Randbereichen Gehölz- und Baumstrukturen. Vor dem Kirchengebäude stehen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mehrere ortsbildprägende Bäume auf öffentlichem Grund und somit außerhalb des Plangebietes. Sie sind von der Planung nicht berührt und bleiben erhalten.

In der südwestlichen Ecke des Grundstücks befindet sich ein weiterer größerer Baum, der im Rahmen der Neubebauung erhalten werden soll. Im Bebauungsplan wird der Baum zum Erhalt festgesetzt. Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt diesen Baumstandort. Die Baumschutzsatzung der Stadt Wyk gilt für den Geltungsbereich und ist im Rahmen der baulichen Entwicklung zu berücksichtigen.

Die 2. vorhabenbezogene Änderung dient der Innenentwicklung. Es wird in einer zentralen Lage eine bauliche Nachverdichtungsmöglichkeit geschaffen. Das Aufstellungsverfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich, denn gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder

zulässig

8.2 Artenschutz

Auch wenn der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt wird, sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Es ist zu bewerten und zu prüfen, ob die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schädigungsverbot) durch den Bebauungsplan eintreten. Die Zugriffsverbote beziehen sich auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten.

Das Grundstück ist heute mit einem noch in Nutzung befindlichen Kirchengebäude bebaut, hinter dem Kirchengebäude befindet sich die Stellplatzanlage für die Gemeindemitglieder. An der östlichen Grundstücksgrenze verläuft die Zuwegung zu der Stellplatzanlage und zu angrenzenden Wohnbaugrundstücken. Zwischen der Stellplatzanlage und dem Kirchengebäude sowie vor dem Kirchengebäude befindet sich eine Rasenfläche mit Ziergehölzen.

Ein im Südwesten des Plangebietes befindlicher ortsbildprägender Baum wird zum Erhalt festgesetzt. Die ortsbildprägenden Bäume entlang der nördlichen Grundstücksgrenze auf öffentlichem Grund werden nicht überplant und bleiben erhalten.

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungsbereich von Wyk und ist durch eine Einfamilienhausnutzung in der Umgebung geprägt. Die umgebenden Grundstücke werden zudem gärtnerisch genutzt. Gegenüber dem Plangebiet befindet sich die Rüm-Hart-Grundschule. Die Strandpromenade liegt rund 250 m entfernt.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes, die mit einem höheren Versiegelungsgrad und Störungen verbunden ist, ist davon auszugehen, dass die Lebensraumeignung für wildlebende Tierarten stark eingeschränkt ist. Auch Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor, so dass von der Planung keine Amphibien betroffen sind.

Zu erwarten sind im Plangebiet Vogelarten, die an Störungen durch die Siedlungsnutzung gewöhnt sind. Durch den Erhalt der großen, ortsbildprägenden Bäume, die Quartierspotenzial für Gehölz brütende Vogelarten und Fledermäuse aufweisen könnten, ist zu erwarten, dass diese von der Planung nicht betroffen sind.

Es gibt mit den südlich des Plangebietes gelegenen Gehölzflächen und den ortsbildprägenden Bäumen entlang der Badestraße Ausweichmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel.

Um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu garantieren, sind die Fällfristen für Gehölze gemäß dem § 39 Abs. 5 BNatSchG einzuhalten. Gehölzfällungen sind demnach im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September nicht zulässig.

Auch bei einem zukünftigen Abriss des Kirchengebäudes sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Derzeit ist das Kirchengebäude noch in Nutzung und wurde instand gesetzt. Bei einem zukünftigen Abriss ist dennoch zum Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten und potenziellen Fledermaus-Sommerquartieren in dem Kirchengebäude darauf zu achten, dass im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.11. kein Abriss erfolgt. In der Zeit von Anfang Dezember bis Ende Februar ist ein Abriss möglich, da weder mit Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln noch mit Fortpflanzungszeiten von Fledermäusen zu rechnen ist.

Sollte ein Abriss in dem Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.11. erfolgen, muss das Kirchengebäude durch einen Biologen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf Quartiere, Besatz sowie Brut- und Aufzuchtaktivitäten untersucht werden.

Auf der Planurkunde werden die einzuhaltenden Fristen als artenschutzrechtliche Hinweise aufgenommen.

Bei Einhaltung dieser Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass das Tötungsverbot nicht berührt wird. Auch ein Verstoß gegen das Störungs- und Schädigungsverbot ist nicht zu erwarten, da in der Umgebung des Plangebietes ausreichende Ausweichmöglichkeiten für Vogelarten und Fledermäuse anzutreffen sind und die großen ortsbildprägenden Bäume zu dem erhalten bleiben.

9 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Trinkwassernetz des Wasserbeschaffungsverbandes Föhr.

Oberflächenentwässerung

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist gemäß der Abwassersatzung der Stadt Wyk auf dem Grundstück zu versickern. Hierzu findet sich ein Hinweis auf der Planurkunde.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch das Entwässerungsnetz der Stadt Wyk auf Föhr.

Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Inselnetz GmbH

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Nordfriesland als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt. Die Müllabfuhr ist durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Nordfriesland mbH sichergestellt.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

10 Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel und Bodenordnung

Denkmalschutz

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über **Bodendenkmale** im Einflussbereich des Plangebietes vor.

Es wird auf den § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein 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.

Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden oder nicht bekannt.

Kampfmittel

Kampfmittel sind im Geltungsbereich nicht vorhanden oder nicht bekannt.

Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind voraussichtlich nicht nötig.

11 Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt Wyk auf Föhr keine Kosten. Die Kosten der Planung werden vom Vorhabenträger übernommen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am gebilligt.

Wyk auf Föhr, den

.....
(Der Bürgermeister)