

Begründung
zur
Satzung über die
2. vorhabenbezogene Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 6
(Vorhaben-und Erschließungsplan)
der
Stadt Wyk auf Föhr
Kreis Nordfriesland
für das Gebiet:

„nördlich angrenzend an die Ocke-Nerong-Straße,
östlich angrenzend an das Wohngebiet Baben Dörp, südlich
angrenzend an den Nieblumstieg (L214) und westlich angrenzend
an den Friedhof sowie Wohngebiet Kirchweg“
Verfahrensstand nach BauGB

ENTWURF

Stand 25.06.2023

STADTPLANUNG REGGENTIN

Begründung zur 2. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Wyk auf Föhr

Inhaltsübersicht	Seite
1. Planungsgrundlagen	1
1.1 Gesetzliche Grundlagen	1
1.2 Plangrundlage	1
1.3 Planvorgaben	1
1.4 Altlasten/ Altablagerungen	3
1.5 Denkmalschutz	3
2. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches /Vorhandene Nutzungen	3
3. Planungsanlass und Planungserfordernis	3
3.1 Ziel und Zweck der Planung	4
4. Inhalt der Bebauungsplanänderung	4
4.1 Art der baulichen Nutzung	4
4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen Bauweise und Gebäudehöhe	5
4.2.1 Maß der baulichen Nutzung	5
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen	5
4.2.3 Bauweise	5
4.2.4 Gebäudehöhen	5
4.2.5 Vorhaben-und Erschließungsplan	5
4.3 Erschließung	6
4.3.1 Verkehrliche Erschließung	6
4.3.2 Ver- und Entsorgung	6
4.4 Örtliche Bauvorschriften	6
4.5 Werbeanlagen und Warenautomaten	7
5. Auswirkungen der Planung	7
5.1 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege, des Artenschutzes sowie des Küstenschutzes	7
5.2 Immissionsschutz	7
6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung	7
7. Beschluss über die Begründung	7

Anlage 1: Berichtigung des Flächennutzungsplanes

1. Planungsgrundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Oktober 2019 (GVOBl. Schl.-H.S.398)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24.08.2010 (GVOBl. S.301), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13. November 2019 (GVOBl. Schl.-H.S.425)
- Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes S-H 2021 (LEP), festgestellt am 17. Dezember 2021

1.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein Auszug der ALK im Maßstab 1: 1.000.

1.3 Planvorgaben

- **Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP) Schleswig-Holstein 2021**

Gemäß Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 (LEP) liegt die Insel Föhr im Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung.

Die Stadt Wyk wird als Unterzentrum dargestellt.

„Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.“

- Flächennutzungsplan



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wyk auf Föhr

Für die Stadt Wyk auf Föhr besteht ein Flächennutzungsplan, der am 17.07.2009 wirksam wurde. Die Flächennutzungsplanung sieht für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche sowie Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz vor.

Im Rahmen der Berichtigung wird der Flächennutzungsplan geändert.

- Bebauungsplan

Für das überplante Gebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 6 der am 08.12.1992 in Kraft getreten ist. Festgesetzt wurde für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - kirchlichen Zwecken dienende Gebäude - einer GRZ von 0,18 sowie einer I-und II Geschossigkeit und Grünflächen mit den Zweckbestimmungen – Parkanlage und Spielplatz -.

Weiterhin besteht eine 1. Änderung dazu, die aber das Plangebiet nicht berührt.

1.4 Altlasten / Altablagerungen

Nach Kenntnis der Stadt sind für den Plangeltungsbereich der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 keine Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen bekannt.

1.5 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.

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

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 liegt im Nordwesten von Wyk auf Föhr und umfasst das Flurstück 276 der Flur 14 in der Gemarkung 5570.

Die Lage des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung kann zudem dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt entnommen werden. Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von 10.911 m².

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches / Vorhandene Nutzungen

Das Umfeld des Plangeltungsbereiches ist geprägt von Wohnbebauungen sowie von gemischten Nutzungen.

3. Planungsanlass und Planerfordernis

Die Fläche für die Verwirklichung des Vorhabens liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 6, der nun im Sinne eines neuen Planentwurfes geändert werden muss. Auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes sind hier jedoch die Vorhaben planungsrechtlich nicht zulässig. Die Gremien der Stadt befürworten jedoch grundsätzlich den Antrag und haben deshalb einen Aufstellungsbeschluss zugunsten einer Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

Es ist vorgesehen, diese B-Planänderung auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchführen.

Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der u.a. städtebaulich verträgliche Nachverdichtungen ermöglichen soll.
- Die festgesetzte überbaubare Grundfläche ist deutlich kleiner als 20.000 m².
- Durch diesen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – *der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.*

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Geplant sind sowohl ein Pastorat als auch Wohnbebauung.

Ziel und Zweck der Planung lassen sich für die 2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wie folgt zusammenfassen:

Überarbeitung des Maßes der baulichen Nutzung sowie Bauweise zugunsten einer verdichteten Bebauung sowie Wohnen.

Durch die Bebauungsplanänderung schafft die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die von der Landesplanung geforderte Verdichtung zu realisieren.

Diese Verdichtung findet sowohl zwischen zwei vorhandenen Baugebieten als auch als Ergänzung statt.

Die GRZ mit 0,4 nutzt die maximale Größe gemäß § 17 BauNVO aus, weiterhin wird eine II-Geschossigkeit festgesetzt. Damit will die Stadt diese innerstädtische Fläche optimal für eine Wohnbebauung nutzen, die der einheimischen Bevölkerung zu Gute kommt.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - gemäß § 9 Abs. 1, Nummer 5 BauGB, Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Spielplatz – gemäß § 9 Abs. 1 Nummer 15 BauGB festgesetzt.

Die Erschließungsstraßen werden verkehrsberuhigt festgesetzt, damit innerhalb des Baugebietes die Wohnqualität gesteigert wird.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Gebäudehöhe

4.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 6 für die Fläche für Gemeinbedarf von 0,18 auf eine GRZ von 0,4 erhöht. Ein entsprechendes höheres Maß der baulichen Nutzung ist erforderlich, um hier auch ein Pastorat errichten zu können, das den heutigen Erfordernissen gerecht werden kann.

Um auch der allgemeinen Forderung nachzukommen, dass **innerhalb** der Orte Verdichtungen entstehen sollen, wird eine II-Geschossigkeit festgesetzt.

Damit das vorhandene Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, wird eine Firsthöhe festgesetzt.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Auch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird durch diese Bebauungsplanänderung überarbeitet, um eine bessere Ausnutzung des Grundstückes zugunsten einer maßvollen Verdichtung zu ermöglichen.

4.2.3 Bauweise

Die Bauweise ergibt sich aus den eng gefassten Baugrenzen.

4.2.4 Gebäudehöhen

Die festgesetzten Gebäudehöhen (Firsthöhe) ermöglichen eine Bebauung mit bis zu 2 Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses.

4.2.5 Vorhaben-und Erschließungsplan

Der zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörende Vorhaben-und Erschließungsplan konkretisiert ausschließlich das Vorhaben des Pastorats. Hier werden Grundrisse und Schnitte und Ansichten dargestellt.

Dieses auch unter dem Aspekt, weil das Gebäude direkt an der Ocke-Nerong-Straße liegen und somit von dort aus gut wahrnehmbar sein wird.

Für das Wohngebiet wird ein städtebaulicher Entwurf dargestellt, der die Möglichkeit der zukünftigen Bebauung darstellen soll.

Im Durchführungsvertrag wird festgelegt, dass im Wohngebiet ausschließlich Dauerwohnen zulässig ist.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt für die Wohnbebauung von der Ocke-Nerong-Straße aus über eine verkehrsberuhigte Straße, die am Ende einen Wendehammer vorsieht.

Die Erschließung des Pastorats erfolgt direkt von der Ocke-Nerong-Straße aus.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** wird durch den Wasserbeschaffungsverband Föhr sichergestellt.

Die **Löschwasserversorgung** wird durch den Wasserbeschaffungsverband Föhr sichergestellt.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt über ein Trennsystem zur Kläranlage der Stadt Wyk auf Föhr.

Das **Niederschlagswasser** ist auch im Trennsystem abzuleiten.

Die **Strom- und Gasversorgung** erfolgt durch die E.ON Hanse AG.

Die **Wärmeversorgung** wird durch die Fernheizung gesichert.

Die **Fernmeldeversorgung** erfolgt durch die Telekom.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

§ 84 LBO ermächtigt die Stadt zum Erlass örtlicher Bauvorschriften, um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen. Diese können auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB auch Bestandteil eines Bebauungsplanes werden.

Hiermit können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Das betrifft z.B die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie die Neigung der Dächer. Außerdem können u.a. an die Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen Anforderungen gestellt werden.

Die Stadt hat für die vorliegende Bebauungsplanänderung zur Fassadengestaltung, zu Dachformen, Dacheindeckungen und Dachneigungen Regelungen als örtliche Bauvorschriften aufgenommen, um unter Berücksichtigung der vorhandenen Baukultur einen gestalterischen Rahmen zu setzen und um damit ortsuntypische Materialien auszuschließen.

Diese Regelungen werden für erforderlich gehalten, um das geplante Baugebiet gut in das Ortsbild einzupassen und eine möglichst homogene Gestaltung zu gewährleisten.

4.5 Werbeanlagen und Warenautomaten

Für die Werbeanlagen werden entsprechende Festsetzungen mit aufgenommen, um das Ortsbild nicht zu stören.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege, des Artenschutzes sowie des Küstenschutzes

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist hierfür allerdings nicht erforderlich. Es wird ein Vereinfachter Umweltfachbeitrag mit Umweltprüfung der Planung beigelegt.

Unter Ziffer 8.2 sind Kompensationsmaßnahmen für das Bauvorhaben beschrieben.

5.2 Immissionsschutz

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Durch das Vorhandensein der 30-er Km/h Zone kann eine Belästigung der Anwohner durch Verkehrslärm ausgeschlossen werden.

6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Die neu herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen werden vom Vorhabenträger übernommen. Daher kommen keine Finanzierungskosten für diese Maßnahmen auf die Stadt Wyk auf Föhr zu. Die Planungskosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden vom Vorhabenträger übernommen, so dass der Stadt auch diesbezüglich keine Kosten entstehen.

Bodenordnende Maßnahmen, die über privatrechtlichen Grunderwerb hinausgehen, sind zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht notwendig.

7. Beschluss über die Begründung

Die Stadtvertretung der Stadt Wyk auf Föhr hat die Begründung in der Sitzung amgebilligt.

Wyk auf Föhr, den

.....

Bürgermeister

Anlage 1 zur Begründung

..... Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wyk auf Föhr im Rahmen der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet:

"nördlich angrenzend an die Ocke-Nerong-Straße, östlich angrenzend an das Wohngebiet Baben Dörf, südlich angrenzend an den Nieblumstieg (L214) und westlich angrenzend an den Friedhof sowie Wohngebiet Kirchweg" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Stadt für den unten dargestellten Bereich, Verkleinerung der Fläche für Gemeinbedarf und der Grünflächen zu einem Reinen Wohngebiet (WR) durch Berichtigung geändert.

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung wird mit Bekanntmachung der Satzung über die 2. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet: "nördlich angrenzend an die Ocke-Nerong-Straße, östlich angrenzend an das Wohngebiet Baben Dörf, südlich angrenzend an den Nieblumstieg (L214) und westlich angrenzend an den Friedhof sowie Wohngebiet Kirchweg" rechtskräftig.

Übersichtsplan mit Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wyk
auf Föhr

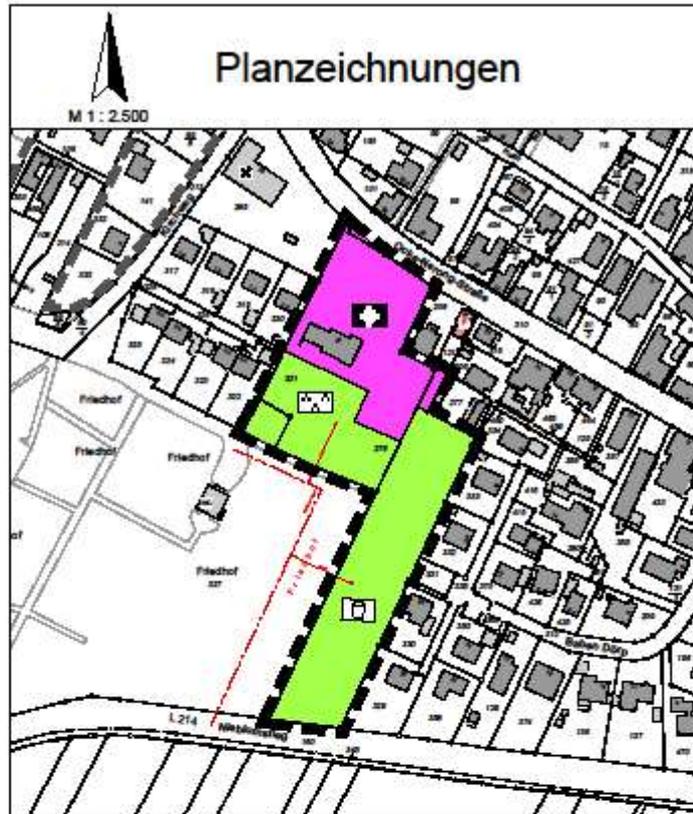


Abb. 1 - Darstellung gemäß des wirksamen F-Plans mit Kennzeichnung des Anpassungsbereichs (Festsetzung aus der 2. Änderung des B-Planes Nr. 8)

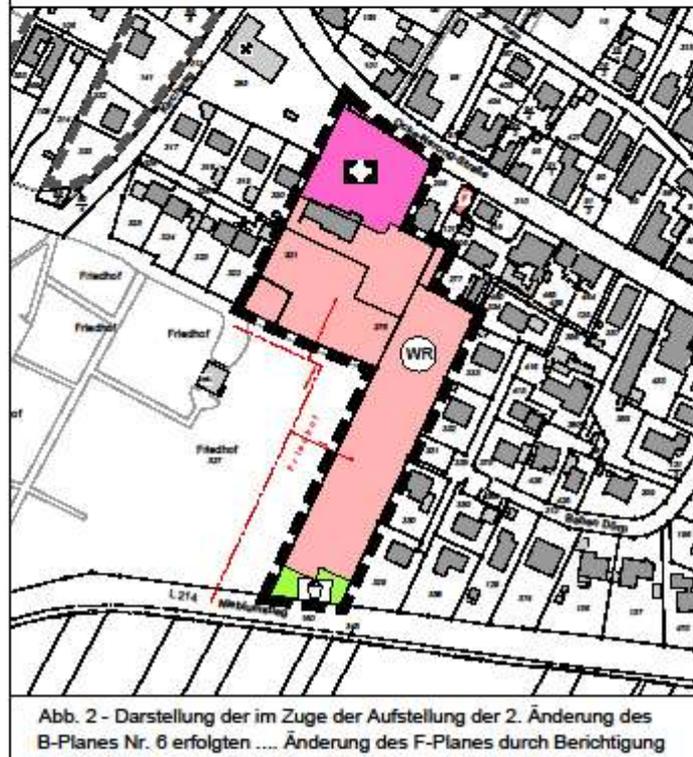


Abb. 2 - Darstellung der im Zuge der Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 6 erfolgten Änderung des F-Planes durch Berichtigung