

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 51

Stadt Wyk auf Föhr



Stand des Verfahrens:

- ☐ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- ☐ Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB
- ☒ Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
- ☒ Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
- ☐ Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m § 3 (2) BauGB
- ☐ Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m § 4 (2) BauGB

Teil I:

I.1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
I.1.1. Grundlagen der Planung	
I.1.2. Räumlicher Geltungsbereich	1
I.1.3. Planungsanlass und Entwicklungsziele	1
I.1.4. Übergeordnete Planungsebenen	4
I.2. Festsetzungen des Bebauungsplans	4
I.2.1. Art der baulichen Nutzung	4
I.2.2. Maß der baulichen Nutzung	5
I.2.3. Bauweise	6
I.2.4. überbaubare Grundstücksflächen	6
I.2.5. Straßenverkehrsflächen	6
I.2.6. Rad –und Fußwege	6
I.2.7. Versorgungsflächen	9
I.2.8. Öffentliche Grünflächen	9
I.2.9. Private Grünflächen	10
I.2.10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
I.2.11. Flächen zur Anpflanzung	10
I.2.12. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind	11
I.2.13. Örtliche Bauvorschriften	11
I.2.13.1. Garagen	11
I.2.13.2. Nebenanlagen	11
I.2.13.3. Dachgestaltung	11
I.2.13.4. Fassadengestaltung	12
I.3. Erschließung	12
I.3.1. Verkehrliche Erschließung	12
I.3.2. Technische Erschließung	12
I.4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	13
I.4.1. Auswirkungen auf die Umwelt	13
I.4.2. Finanzielle Auswirkungen	13

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 Stadt Wyk auf Föhr über den Bebauungsplan Nr. 51:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

I.1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am westlichen Rand der Ortslage der Stadt Wyk auf Föhr. Er wird begrenzt durch den Fehrstieg im Westen und den Kortdeelsweg im Süden. Nördlich des Plangebietes verläuft der Nieblumstieg (Landesstraße 214), östlich die Strandstraße. Der Geltungsbereich umfasst ca. 6,9 ha.

I.1.3. Planungsanlass und Entwicklungsziele

Die durch den Tourismus ausgelöste Ertragsentwicklung bei Immobilien und die damit verbundene Bodenpreisentwicklung haben zu einer Situation geführt, dass für die einheimische Bevölkerung Dauerwohnraum knapp geworden bzw. nur zu nicht mehr vertretbaren Konditionen zu mieten oder zu finanzieren ist.

Das Ergebnis ist unter anderem ein beginnendewegs Abwandern einheimischer Menschen und die zunehmende Entstehung von Pendlersituationen, bei der Menschen auf Föhr arbeiten und auf dem Festland wohnen. Damit wird es auf der Insel auch immer schwieriger Fachpersonal und Arbeitskräfte zu bekommen, weil kein Wohnraum zu angemessenen Bedingungen mehr zu finden ist.

Um dieser Entwicklung entgegenzusteuern, bemüht sich die Stadt um ein Angebot an kostengünstigen Bauflächen durch den Erwerb von Flächen, die sich für die Entwicklung von Bauland eignen. Mit der Aufstellung des Bauungsplans Nr. 51 werden Flächen einer verbindlichen Bauleitplanung zugeführt, die bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Wyk auf Föhr aus dem Jahre 2009 als Wohnbauflächen dargestellt sind.

Eine durch die Stadt durchgeführte Bedarfsumfrage im Jahr 2012 unterstrich die Notwendigkeit bezahlbaren Wohnraum für die Inselbevölkerung bereitzustellen. Geplant ist die Erschließung der Fläche für den Mietwohnungsbau (auf ca. 60% der zur Verfügung stehenden Fläche) sowie die Bereitstellung von Wohnbauland für einheimische Bauwillige in unterschiedlichen Bauformen (Einzel-, Doppel- und evtl. Reihenhäuser auf ca. 40% der Fläche).

Die Gemeinde ist Eigentümerin der Flächen und wird einen Großteil der Grundstücke in Erbpacht vergeben. Die Sicherung der Dauerwohnfunktion erfolgt durch den Erbpachtvertrag.

Zur Refinanzierung des Flächenkaufs ist es notwendig, dass die Stadt Wyk auf Föhr einen kleinen Teil der Flächen als Wohnbauland frei bzw. dem ehemaligen privaten Grundstückseigentümer zurück verkauft. In diesen räumlich untergeordneten Teilbereichen des Plangebietes wird eine gewerbliche touristische Nutzung in begrenztem Umfang ermöglicht, in dem Sondergebiete Dauerwohnen und Touristenbeherbergung festgesetzt werden. Es wird angestrebt bei dem Grundstücksverkauf eine privatrechtliche Regelung aufzunehmen, die die langfristige Erhaltung der Dauerwohnnutzung im Plangebiet sichert, ggf. in Zusammenhang mit einer entsprechenden Eintragung in das Grundbuch.

Weitere Planungsziele sind

- die Fortsetzung des Systems der öffentlichen Grünzüge in Verbindung mit dem Ausbau von Fuß- und Radwegeverbindungen unter anderem an den Nieblumstieg (L 214). Dabei werden einerseits geomantische Gestaltungsprinzipien berücksichtigt, wie sie im Konzept der öffentlichen Grünzüge sowie im Flächennutzungsplan der Stadt Wyk dargestellt. Andererseits werden durch die Anlage der Grünflächen auch die notwendigen Ausgleichsflächen geschaffen.
- die Staffelung des Baugebietes in Bereiche, in denen vor allem Mehrfamilienhäuser in einer etwas dichteren und höheren Bebauung realisiert werden (in der Mitte des Plangebietes) und Bereiche, in denen vor allem freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser in geringerer Dichte und Höhe auf maximal 600 m² großen Grundstücken Platz finden (an den Rändern des Plangebietes).
- die Möglichkeit, innerhalb des neuen Baugebietes sinnvolle Bauabschnitte bilden zu können, so dass eine bedarfsgerechte Entwicklung über einen längeren Zeitraum möglich ist.

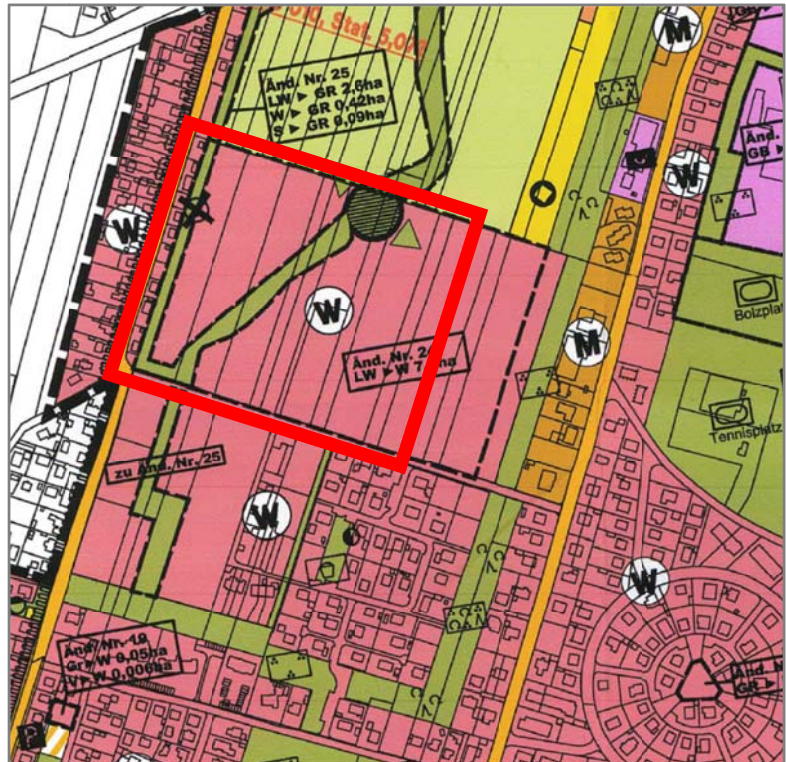
Auf der nächsten Seite findet sich der der Planung zugrundeliegende städtebauliche Entwurf.



I.1.4. Übergeordnete Planungsebenen

Im **Regionalplan** für den Planungsraum V in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.2002 wird das Plangebiet, wie ganz Nordfriesland, dem ländlichen Raum zugeordnet. Es liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Unterzentrums Wyk auf Föhr. Teilweise liegt der Geltungsbereich außerhalb der im Regionalplan dargestellten Baugebietsgrenzen innerhalb des Ordnungsraums für Tourismus und Erholung im Bereich der Nordfriesischen Insel Föhr. Die Frage der Inanspruchnahme dieses Bereiches für eine wohnbauliche Entwicklung wurde bereits anlässlich des Verfahrens zur Neuauflistung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wyk auf Föhr grundsätzlich geklärt.

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Wyk aus dem Jahr 2009 ist die betreffende Fläche als Wohnbaufläche dargestellt, über die diagonal ein Grünzug verläuft. Im Bebauungsplan sollen Allgemeine Wohngebiete und Sondergebiete für Dauerwohnen und Touristenbeherbergung festgesetzt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß Vorabstimmung mit der Landesplanung und dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein nicht erforderlich, da sich das o.g. Sondergebiet aufgrund seiner Fokussierung auf das Wohnen noch aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

I.2. Festsetzungen des Bebauungsplans

I.2.1. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden Allgemeine Wohngebiete (WA) und Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung ‚Dauerwohnen und Touristenbeherbergung‘ festgesetzt. Die Unterscheidung in die Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA4 und die Sondergebiete SO1 und SO2 betrifft das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise; die Art der Nutzung ist für alle Gebiete jeweils gleich.

In den **Allgemeinen Wohngebieten** sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, wobei es sich hier nicht um Ferienwohnungen handeln darf. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in Form von Ferienwohnungen sind nicht zulässig, da die Wohngebiete ausschließlich der Schaffung von Dauerwohnraum für Einheimische dienen sollen und hier keine touristische Nutzung gewünscht ist (siehe auch

Punkt I.1.3.). Ebenfalls unzulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die **Sondergebiete** dienen dem Dauerwohnen und der Vermietung an Feriengäste. Zulässig sind einerseits Wohngebäude mit Wohnungen, die zum dauerhaften Wohnen bestimmt sind. Andererseits sind Beherbergungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in Form von Ferienwohnungen zulässig, wenn sie nicht mehr als 40 % der genehmigten Wohn- und Nutzfläche betragen. Diese Einschränkung stellt sicher, dass die touristische Nutzung der Dauerwohnnutzung untergeordnet bleibt und keine Gebäude entstehen, die ausschließlich der touristischen Nutzung dienen.

Außerdem sind hier wie in den allgemeinen Wohngebieten auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Räume für freie Berufe allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Damit unterscheiden sich die zwei Gebietstypen hauptsächlich dadurch, dass in den Sondergebieten neben dem Dauerwohnen auch die Vermietung an Feriengäste möglich ist.

I.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet mittels einer Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. So bleibt eine Flexibilität hinsichtlich der möglichen Hausformen bestehen, ohne eine unerwünscht große Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

In den zentral gelegenen Bereichen des Plangebietes (**WA3**) wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. In den anderen Bereichen (**WA1, SO1, WA2, SO2**) eine GRZ von 0,2. So wird eine Staffelung der Bebauungsdichte mit einer dichteren Bebauung im Zentrum entlang des Grünzuges erreicht.

Diese Staffelung findet sich auch in den Festsetzungen der maximal zulässigen Firsthöhe und der Geschossigkeit wieder:

Im **WA3** ist eine Firsthöhe von 9,50 m zulässig und die Zahl von zwei Vollgeschossen zwingend festgesetzt. In **WA2** und **SO2** wird dagegen mit 8,50 m eine etwas niedrigere Firsthöhe festgesetzt. Hier sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

In **WA1** und **SO1** sind ebenfalls 8,50 Firsthöhe, aber nur ein Vollgeschoss zulässig.

Die Festsetzungen im **WA4** orientieren sich mit einer GRZ von 0,25, einer Firsthöhe von 8,00 m und einem zulässigen Vollgeschoss am baulichen Bestand entlang des Fehrstieges, wobei das Maß der Nutzung so gewählt wurde, dass der Bestand möglichst genau abgebildet wird. In wenigen Einzelfällen kommt es dadurch dazu, dass der zulässigerweise errichtete Bestand dieses festgesetzte Maß der baulichen Nutzung etwas überschreitet. In diesen Fällen ist bei Nutzungsänderungen und geringfügigen Umbauten ausnahmsweise eine Überschreitung zulässig, wenn der zulässigerweise errichtete Bestand dieses Maß zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes bereits überschritten hat und wenn durch die Nutzungsänderung oder den Umbau das Maß der Nutzung nicht weiter erhöht wird.

Mit 'geringfügigen Umbauten' sind dabei solche gemeint, die an einer baulichen Anlage vorgenommen werden können, ohne dass der Bestandsschutz im Sinne des Bauordnungsrechts verloren gehen würde. Der bauordnungsrechtliche Bestandsschutz entfällt dann, wenn die Genehmigungsfrage neu aufgeworfen wird, da die gesamte Anlage statisch nachgerechnet werden muss, der Arbeitsaufwand seiner Qualität nach der eines Neubaus erreicht oder gar übersteigt, oder die Bausubstanz ausgetauscht oder das Bauvolumen wesentlich erweitert wird. Bei Umbauten, durch die der Bestandsschutz verloren gehen würde, greift die Festsetzung nicht. In diesem Fall muss sich der Eigentümer an die regelmäßig geltenden Festsetzungen des Baubauungsplans halten.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung darf in **allen Baugebieten** durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen

Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird, um bis zu 75 % überschritten werden. Da durch die geplanten kleinen Grundstücke und die relativ niedrige GRZ davon ausgegangen werden kann, dass die GRZ durch die Hauptanlagen bereits ausgenutzt werden wird, stellt diese Festsetzung sicher, dass auch die sonstigen oben genannten baulichen Anlagen in ausreichendem Maße verwirklicht werden können.

I.2.3. Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dieses entspricht der typischen Struktur auf der Insel.

Für die Gebiete **WA1** und **SO1** werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. WA1 und SO1 liegen entlang des Kortdeelsweges oder in den Randbereichen des neu entwickelten Wohngebietes. Hier ist eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung geplant.

Im Gegensatz dazu wird im Zentrum des Plangebietes entlang der öffentlichen Grünfläche in den **WA3** eine Mehrfamilienhausbebauung in Einzelhäusern oder eine verdichtete Bebauung in Form von Hausgruppen angestrebt.

WA2 und **SO2** liegen zwischen den Bereichen WA1/SO1 und WA3. Um hier mit der Bebauung bedarfsgerecht reagieren zu können, wird neben der offenen Bauweise keine weitere Festsetzung für die Hausformen getroffen.

WA4 umfasst die bestehende Bebauung östlich des Fehrstieges. Hier finden sich nur Einzelhäuser.

I.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Baufenster werden dabei mit einem Abstand von 3 m zu den jeweiligen Baugebietsgrenzen großflächig festgesetzt, so dass eine größtmögliche Flexibilität für die Anordnung der Gebäude innerhalb der Baugebiete entsteht.

I.2.5. Straßenverkehrsflächen

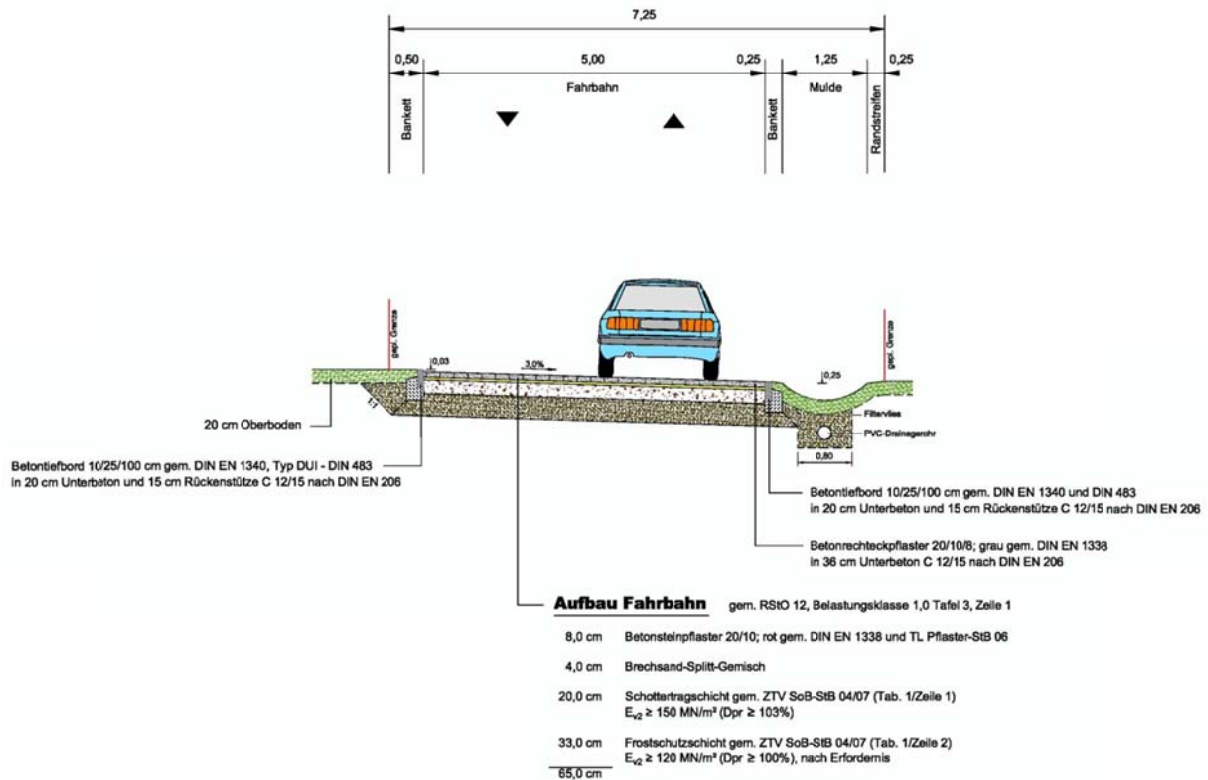
Das Plangebiet wird durch zwei voneinander unabhängige Erschließungsstraßen erschlossen, die als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Die Festsetzungen gründen sich bereits auf die ausgearbeitete Straßenplanung des beauftragten Ingenieurbüros. Auf den nächsten Seiten finden sich die beabsichtigten Straßen- und Wegequerschnitte. Weiteres siehe auch unter Punkt I.3.1.

Es wird festgesetzt, dass im öffentlichen Straßenraum auch öffentliche Parkflächen anzulegen sind. Diese sind innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A und B in Längsanordnung anzulegen sowie in allen Planstraßen in Verbindung mit den Wendeanlagen.

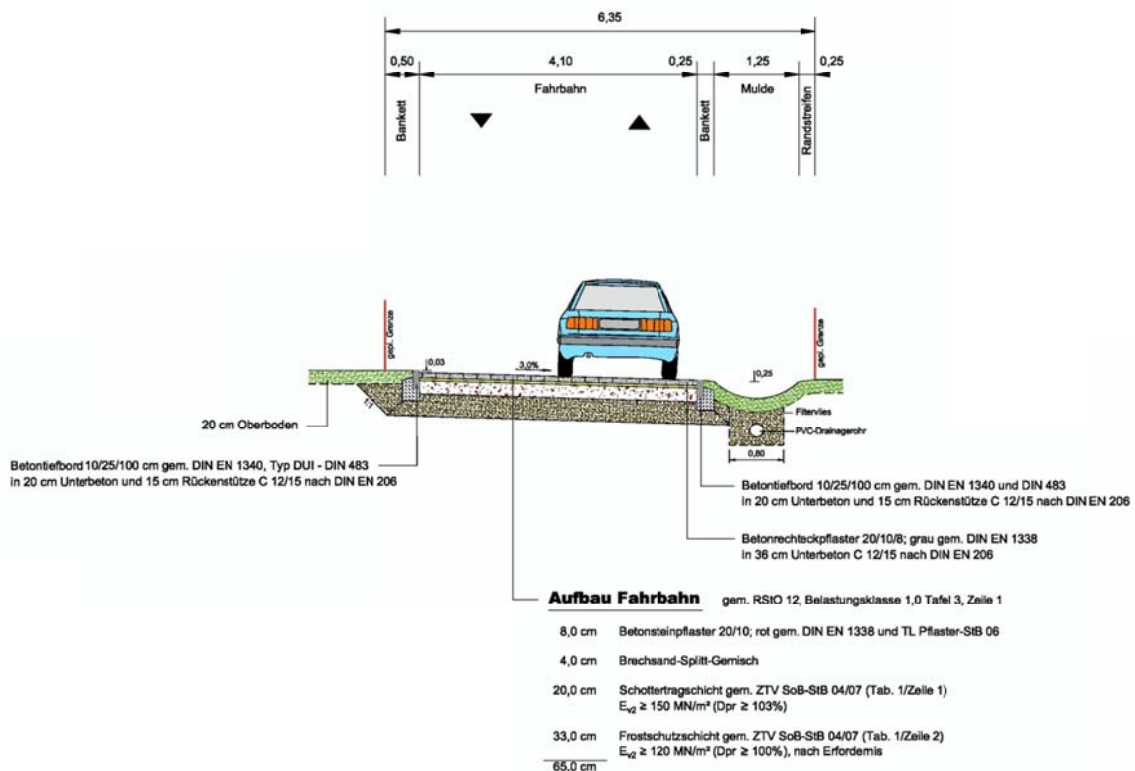
I.2.6. Rad –und Fußwege

Um die Durchlässigkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern, werden ergänzend zu den Erschließungsstraßen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung ‚Rad- und Fußwege‘ festgesetzt. Auf den nächsten Seiten finden sich die beabsichtigten Straßen- und Wegequerschnitte. Weiteres siehe auch unter Punkt I.3.1.

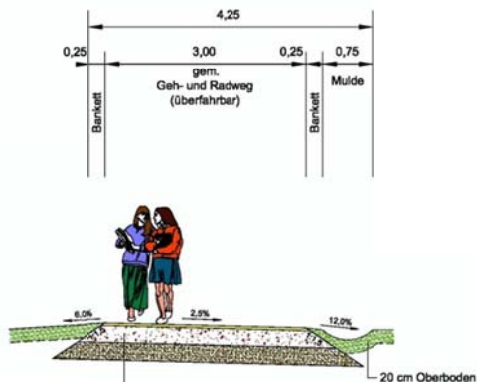
Schnitt A - A Planstraßen A und B



Schnitt B - B Planstraßen C bis G



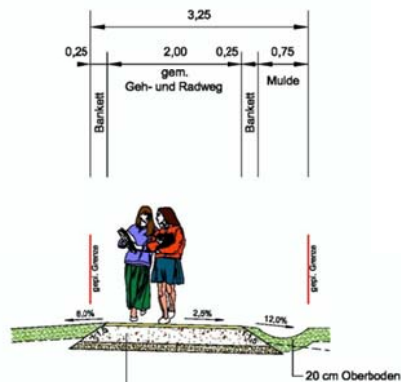
Schnitt C - C Gehweg 1



Aufbau Gehweg gem. RSIO 12, Tafel 6, Zeile 1

4,0 cm	Deckkies
25,0 cm	Schottertragschicht gem. ZTV SoB-StB 04/07 (Tab. 1/Zeile 1) $E_{d2} \geq 80 \text{ MN/m}^2$ (Dpr $\geq 100\%$)
26,0 cm	Frostschuttschicht (GW/GI) gem. ZTV SoB-StB 04/07 (Tab. 1/Zeile 2), nach Erfordernis
55,0 cm	

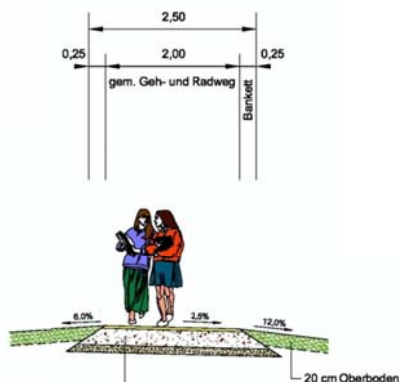
Schnitt D - D Gehweg 2 bis 5



Aufbau Gehweg gem. RSIO 12, Tafel 6, Zeile 1

4,0 cm	Deckkies
25,0 cm	Schottertragschicht gem. ZTV SoB-StB 04/07 (Tab. 1/Zeile 1) $E_{d2} \geq 80 \text{ MN/m}^2$ (Dpr $\geq 100\%$)
11,0 cm	Frostschuttschicht (GW/GI) gem. ZTV SoB-StB 04/07 (Tab. 1/Zeile 2), nach Erfordernis
40,0 cm	

Schnitt E - E Gehweg in Grünflächen



Aufbau Gehweg gem. RSIO 12, Tafel 6, Zeile 1

4,0 cm	Deckkies
25,0 cm	Schottertragschicht gem. ZTV SoB-StB 04/07 (Tab. 1/Zeile 1) $E_{d2} \geq 80 \text{ MN/m}^2$ (Dpr $\geq 100\%$)
11,0 cm	Frostschuttschicht (GW/GI) gem. ZTV SoB-StB 04/07 (Tab. 1/Zeile 2), nach Erfordernis
40,0 cm	

I.2.7. Versorgungsflächen

Am südlichen Rand des Plangebietes wird eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Hier wird die Möglichkeit einer zentralen **Fernwärme**versorgung des neuen Baugebietes eröffnet. Die Fläche ist vom Kortdeelsweg gut zu erreichen und liegt dort an einer zentralen Stelle, so dass zukünftig auch die im Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbaufläche ausgewiesenen, südlich des Kortdeelswegs liegenden Flächen angeschlossen werden könnten.

Dieselben Vorteile bieten sich hier für die Bereitstellung der Standorte einer **Abwasserpumpstation**, die die gesammelten Abwässer aus dem Gebiet dem nächsten Netzanschlusspunkt zuleitet, und einer Trafostation zur Versorgung des Gebietes mit **Elektrizität**.

Eine weitere Trafostation wird von ihrem alten Standort am Fehrstieg in die Grünfläche des neuen Plangebiets verlegt. Um die Erreichbarkeit zu gewährleisten, wird ein dorthin führender Fuß- und Radweg so ausgebaut, dass er für Wartungsfahrzeuge befahrbar ist. Die Wegeführung wird dabei mit einem etwas breiteren befestigten Unterbau versehen, wobei die Breite der Versiegelungsfläche der anderen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entsprechen wird.

I.2.8. Öffentliche Grünflächen

Das neue Wohngebiet wird im Westen, Norden und Osten von öffentlichen Grünflächen eingerahmt und auch im Inneren durch Grünzüge gegliedert. Diese Flächen werden im Eigentum der Stadt verbleiben und auch durch die Stadt betreut. Sie fassen gleichzeitig die Ausgleichsmaßnahmen ein (siehe hierzu Punkt I.2.10.). Außerdem wird festgesetzt, dass innerhalb der Grünflächen Rad- und Fußwege von bis zu 3000 m² angelegt werden dürfen (siehe auch Punkt I.3.1.). In der Planzeichnung sind Vorschläge für den Verlauf dieser Wege sind diese Wege eingezeichnet.

Die westliche Grünfläche und diejenige, die das Plangebiet von Süden nach Nordosten durchzieht, entsprechen den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde. Durch die westliche Fläche wird eine Wegeverbindung parallel zum Fehrstieg geschaffen, wie sie auch auf der anderen Seite des Fehrstieges zu finden ist. Außerdem wird über diesen Weg eine Blickbeziehung zur nördlich gelegenen Kirche hergestellt.

Die Fläche in der Mitte des neuen Wohngebietes dient einerseits ebenfalls der leichteren Durchquerung des Gebietes für Radfahrer und Fußgänger, hat aber andererseits auch die Funktion, den westlichen und den östlichen Teil der Wohnbebauung miteinander zu verknüpfen. Hier soll ein Spielplatz angelegt werden und die Fläche bietet Gelegenheit zur Begegnung der Bewohner.

Die Flächen im Norden und im Osten des Plangebietes dienen der Eingrünung des Gebietes. Auch hier werden Wegeverbindungen geschaffen und Ausgleichsmaßnahmen integriert.

Im nördlichen Teil befindet sich eine größere Grünfläche, auf der langfristig ein Anschluss an eine Naturerlebnisfläche geschaffen werden soll. Im Flächennutzungsplan ist nahe dieser Stelle ein geomantischer Punkt verzeichnet. Eine Prüfung der naturräumlichen Gegebenheiten hatte ergeben, dass dieser Bereich zur Ausgestaltung als Naturerlebnisraum besonders eigene und zugleich als räumlicher Mittelpunkt der Fläche zwischen Kortdeelsweg und Nieblumstieg auf lange Sicht entwickelt werden sollte. Von hier aus besteht gleichzeitig die Möglichkeit Fußwegverbindungen gen Norden zum Nieblumstieg anschließen.

I.2.9. Private Grünflächen

Direkt angrenzend an die Grundstücke entlang des Fehrstieges wird eine 3 m breite private Grünfläche festgesetzt. Die Grundstücke entlang des Fehrstieges sind hier sehr klein. Die bestehende Bebauung wurde teilweise direkt bis an die hintere Grenze gebaut. Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche eröffnet die Gemeinde den Eigentümern die Möglichkeit, die privaten Grundstücke etwas zu vergrößern ohne dass die Ausnutzung der Grundstücke dabei erhöht wird.

I.2.10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Schutzgüter ermittelt. Diese werden auch in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Im Umweltbericht sind sie ausführlicher dargestellt.

In der Planzeichnung werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt; zusätzliche Signaturen und dazugehörige textliche Festsetzungen bestimmen die dort jeweils vorzunehmenden Maßnahmen näher. Gleichzeitig werden diese Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt, da sie in Eigentum der Stadt Wyk bleiben und auch öffentlich zugänglich sein werden.

Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind gemäß Umweltbericht folgende Maßnahmen zur Verminderung oder zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durchzuführen:

- Anlage und Pflege von Obstbaumwiesen mit heimischen und standortgerechten Gehölzen
- Entwicklung und Pflege von extensivem, artenreichen Grünland
- Neuanlage und Pflege von Hecken / Gehölzreihen
- Neuanlage und Pflege eines Knicks
- Erhalt und Bepflanzung eines Knicks

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind außerdem die Anlage von wassergebundenen Rad- und Fußwegen in zwei Metern Breite und einer Gesamtfläche von maximal 3000 m² sowie die Anlage eines Naturspielplatzes mit bis zu 1000 m² und eines dazugehörigen Sanitärgebäudes mit 45 m² Grundfläche zulässig.

Überdies wird festgesetzt, dass die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wassergebunden anzulegen sind.

I.2.11. Flächen zur Anpflanzung

Auf der im Süden des Plangebietes gelegenen Fläche für Versorgungsanlagen ist eine Fläche für Anpflanzungen vorgesehen, die die Versorgungseinrichtungen optisch von der westlich angrenzenden Wohnbebauung abschirmen soll.

I.2.12. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind

Im Plangebiet wurden Kleinbohrungen, Durchlässigkeitsbestimmungen, Korngrößenverteilungen und analytische Untersuchungen im Rahmen eines Bodengutachtens durchgeführt, da eine Altlastenverdachtsfläche bekannt war.

Für Teile des Plangebietes wurde ein Gefährdungspotenzial festgestellt; diese Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

In den entsprechenden Bereichen entlang des Kordeelsweges, in denen sich diese Flächen mit festgesetzten Wohnbauflächen überlagern, ist ein Bodenaustausch durchzuführen. Es wird festgesetzt, dass die festgesetzten Nutzungen dort erst zulässig sind, wenn eine Sanierung durch gutachterlicher Begleitung durchgeführt wurde. Das entnommene Material ist zu entsorgen. In Bereichen, die parallel zum Fehrstieg verlaufen, muss der Boden nicht ausgetauscht werden. Hier ist eine 40 cm mächtige Schicht aus Oberboden aufzubringen; auch dazu wird eine textliche Festsetzung getroffen.

Für die restliche Fläche hat das Bodengutachten ergeben, dass für die Errichtung von Wohngebäuden ggf. Standsicherheitsuntersuchungen durchzuführen sind.

I.2.13. Örtliche Bauvorschriften

I.2.13.1. Garagen

Im Plangebiet ist eine für die Stadt Wyk relativ dichte Bebauung auf kleinen Grundstücken geplant. Geschlossene Garagen würden in diesem Gebiet optisch zu einer zusätzlichen Dichte beitragen und den Eindruck einer eher geschlossenen Bauweise vermitteln. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser würden sie eventuell wie zusätzliche Gebäude wirken. Daher wird festgesetzt, dass Garagen innerhalb des Plangebietes nur als offene Garagen in Holzbauweise, also als so genannte Carports, zulässig sind.

I.2.13.2. Nebenanlagen

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur im oder an das Hauptgebäude angebaut zulässig. Durch diese Festsetzung werden die Freiflächen der Grundstücke von technischen Anlagen freigehalten. Nach entsprechenden Erfahrungen in andern Stadtteilen will die Gemeinde so gestalterisch problematischen Lösungen im Interesse des Ortsbildes entgegenwirken.

I.2.13.3. Dachgestaltung

Um ein einheitliches Siedlungsbild zu erhalten, welches sich auch in das der Stadt Wyk einfügt, werden Festsetzungen zu Dachfarbe, Dachneigung und Dachform getroffen.

Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende Dacheindeckungen zulässig, die die Farben Rot, Braun oder Anthrazit aufweisen müssen. Auch Gründächer sind zulässig. Großflächige gewellte Platten sind dagegen unzulässig.

Die Dachneigung muss mindestens 20° betragen. Da Gründächer durch ihre spezielle Konstruktion ab ca. 15° aufwendiger herzustellen und generell nur bis zu einer gewissen Dachneigung sinnvoll sind, dürfen Gründächer mindestens 10° Dachneigung aufweisen.

Im Zusammenhang mit Staffelgeschossen sind auch Flachdächer zulässig, die aber die genannten Eindeckungen aufweisen müssen. Dachterrassen sind ebenfalls zulässig.

Garagen und Nebenanlagen sind ebenfalls mit Flachdach mit den genannten Eindeckungen zulässig.

Um ein einheitliches Bild innerhalb zusammengebaute Strukturen zu gewährleisten wird festgesetzt, dass Doppelhäuser und Hausgruppen dieselbe Dachfarbe und –eindeckung, -form und -neigung haben müssen.

I.2.12.4. Fassadengestaltung

Auch die Fassadengestaltung wird durch die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften reglementiert, um ein zu unregelmäßiges Erscheinungsbild zu vermeiden.

Als Materialien der Außenhaut der Fassaden sind nur Rotstein, Putz, Holz und Lehm zulässig. Metallische Oberflächen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig, wie zum Beispiel Gauben, Erker oder Vordächer.

Als Fassadenfarben dürfen Rot, Weiß, Beige, Gelb und Grau verwendet werden, bei Holz kann auch die Naturfarbe belassen werden.

Die jeweiligen einzelnen Gebäude von Doppelhäusern und Hausgruppen müssen auf mindestens 50 % der Fassadenfläche jeder ihrer Gebäudeseiten dieselbe Fassadengestaltung in Material und Farbe aufweisen.

I.3. Erschließung

I.3.1. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Anliegerstraßen, die vom Kortdeelsweg abzweigen. Über den Kortdeelsweg ist ein Anschluss an die Strandstraße im Osten und an den Fehrstieg im Westen gegeben, die beide unter anderem zur Landesstraße 214 (Nieblumstieg) führen, der Hauptverbindung zu Hafen und ganz Föhr.

Beide Erschließungsstraßen sind geschwungene Stichstraßen mit einem Wendehammer am Ende, von denen jeweils weitere Stichstraßen abzweigen. Durchgangsverkehr im neuen Wohngebiet wird damit vermieden. Um die in der Stadt Wyk verbreitete und geschätzte Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten, zweigen an den Enden der Stichstraßen vielfach Fuß- und Radwege ab, die eine Verbindung zu den das Plangebiet umgebenden und durchlaufenden Grünzügen herstellen.

Innerhalb der Grünzüge werden ebenfalls zahlreiche Wege angelegt, so dass eine Durchquerung des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer in alle Richtungen möglich ist und auch direkter Anschluss an die wichtigen Verbindungsstraßen Kortdeelsweg im Süden und Nieblumstieg im Norden hergestellt wird.

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** wird ebenfalls über das Trinkwassernetz des Verbandes gewährleistet. Für den Fall, dass zusätzliche Feuerlöschbrunnen erforderlich sind, werden diese in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr zusätzlich angelegt. Dabei ist die Löschwasserversorgung mit mindestens 48 m³/h zu bemessen.

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.

Das auf den privaten Flächen anfallende **Regenwasser** ist laut Satzung der Stadt Wyk auf Föhr zum Versickern zu bringen. Ausnahmen regelt die Abwassersatzung.

Das auf Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird über straßen- und wegebegleitende Mulden versickert.

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

Für eine zukünftig geplante zentrale Fernwärmeversorgung werden entsprechende Flächen im Bebauungsplan vorgesehen.

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

Von dort wurde darauf hingewiesen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

I.4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

I.4.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden Eingriffe in die Schutzgüter vorbereitet. Auf ehemals als Acker und Grünland landwirtschaftlich genutzten Flächen werden zukünftig Versiegelungen durch bauliche Anlagen ermöglicht. Diese Eingriffe sind gemäß Umweltprüfung als nicht erheblich zu bewerten und werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan vermieden, gemindert oder ausgeglichen.

Im Plangebiet befinden sich Biotope in Form von gehölzlosen Knicks, die gemäß § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG geschützt sind. Sofern diese nicht erhalten werden können, wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ein adäquater Ausgleich vorgenommen.

Insgesamt kommt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan bei Einhalten der beschriebenen Maßnahmen aus Sicht des Umweltschutzes realisierbar ist.

I.4.2. Finanzielle Auswirkungen

In Zusammenhang mit der Planung entstehen Kosten für die Stadt Wyk auf Föhr, die sich vor allem aus den Kosten für den Erwerb der Flächen, die Planung, die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen zusammensetzen. Diese werden teilweise durch den Verkauf von erschlossenen Baugrundstücken und teilweise durch die langfristige Verpachtung der Grundstücke im Erbpachtmodell wieder ausgeglichen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Wyk auf Föhr, den

Bürgermeister

Planverfasser:



Kreis Nordfriesland
Bau- und Planungsabteilung
Marktstr. 6
25813 Husum

Umweltbericht:

UAG Umweltplanung und –audit GmbH
Burgstraße 4
24103 Kiel