

Stadt Wyk auf Föhr

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47b

Stand Mai 2014

Verfasser:
Planungsbüro Sven Methner
Roggenstraße 12, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779, post@planungsbuero-methner.de



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|----------|
| 1. | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2. | Einleitung | 3 |
| | 2.1 Räumlicher Geltungsbereich..... | 3 |
| | 2.2 Anlass und Ziel der Planung..... | 4 |
| 3. | Übergeordnete Planungsvorgaben | 4 |
| | 3.1 Ziele der Raumordnung..... | 4 |
| | 3.2 Flächennutzungsplan..... | 5 |
| | 3.3 Gesetzliche Schutzvorschriften..... | 5 |
| 4. | Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung | 5 |
| | 4.1 Art der baulichen Nutzung, Wohnungen..... | 5 |
| | 4.2 Maß der baulichen Nutzung..... | 5 |
| | 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche..... | 6 |
| | 4.4 Erschließung..... | 6 |
| | 4.5 Grünfläche, Hochwasserschutz..... | 6 |
| | 4.6 Weitere (textliche) Festsetzungen, Gestaltungsvorschriften..... | 6 |
| 5. | Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung | 7 |
| 6. | Kosten | 8 |

1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan (B-Plan) liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GVOBl Schl.-H. 2011 S. 225)
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996, GVOBl. 1996, 232, zuletzt geändert durch Artikel 3d des Gesetzes vom 15. Dezember 2005 (GVOBl. 2005, 542)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)
8. Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 11. Oktober 2002 (Amtsbl. 2002, 747)

2. Einleitung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan(B-Plan)-Änderung umfasst das Flurstück 274 der Flur 13 der Gemarkung Wyk. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.800 qm und liegt im südwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Wyk auf Föhr, unmittelbar nördlich des Strands. Das Plangebiet wird als Wohngrundstück genutzt auf dem ein freistehendes Haus gebaut wurde. Der Rest des Grundstücks ist Freifläche bzw. Hausgarten, teilweise mit umfangreichem, älterem Baumbestand. Den südlichen Rand des Plangebiets bildet ein Abschnitt des Deichs, der als Hochwasserschutz gegen die Nordsee dient.

Die Stadt Wyk auf Föhr mit 4.284 Einwohnern (Stand 30.09.13) ist der Hauptort der Insel Föhr und stark touristisch geprägt. Im Siedlungsgebiet befinden sich daher zahlreiche Beherbergungseinrichtungen, in weiten Teilen kleinteilig in die Wohnbebauung integriert, sowie durch die touristische Bedeutung getragenen Infrastrukturen und Einrichtungen. So befinden sich in naher Nachbarschaft des Plangebiets zwei Erholungsheime sowie die

Strandpromenade.

2.2 Anlass und Ziel der Planung

Der B-Plan 47b wurde im Jahr 2008 aufgestellt. Unter Berücksichtigung auf den nach damaliger Rechtslage geschützten Baumbestand wurden für das Grundstück im Plangebiet zwei Baufenster für jeweils ein Wohngebäude bis 130 m² Grundfläche zugelassen. Auf Betreiben des Grundstückseigentümers hat die Stadt die Festsetzungen überprüft. Der Baumbestand (aus Fichten und Tannen) ist nach einer Änderung der Baumschutzsatzung der Stadt nicht mehr geschützt, so dass die ursprüngliche Begründung für die Anordnung der Baufenster heute nicht mehr greift. Außerdem stimmt die Stadt einer Erhöhung der zulässigen Grundfläche zu, da diese auf dem östlich angrenzenden Grundstück bereits 180 m² beträgt. Im Ursprungsplan ist dies damit begründet, dass dort nur ein Baufenster zugelassen wurde im Gegensatz zu üblichen zwei Bautiefen entlang der Küste.

Um also auf dem relativ großen Plangrundstück eine bessere bauliche Ausnutzung zu ermöglichen, werden die Baufenster neu angeordnet und vergrößert und die zulässige Grundfläche erhöht. Die dadurch neu zugelassenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf dem Grundstück auszugleichen. Zudem sollen die textlichen Festsetzungen des B-Plans überprüft und ggf. aktualisiert werden.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung) auf bereits bebautem Grundstück handelt, wird die B-Plan-Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Planungsziele und -zwecke wird verzichtet.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Ziele der Raumordnung

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

Die Ziele der Raumordnung für die Stadt Wyk auf Föhr werden im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2010 und im Regionalplan V aus dem Jahr 2002 festgelegt. Im Folgenden werden nur die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt.

Grundsätzlich ist in allen Gemeinden eine Wohnungsbauentwicklung für den örtlichen Bedarf möglich. Diese soll sich an vorhandenen Bedarfen orientieren, die zukünftige demographische Entwicklung berücksichtigen und dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung folgen. Für die Wohnungsbauentwicklung bis zum Jahr 2025 gilt laut LEP für ländliche Gemeinden ein Rahmen von 10% des Wohnungsbestands (Kapitel 2.5 LEP).

Die städtebauliche Entwicklung soll grundsätzlich in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen (Kapitel 2.7 LEP). Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung.

Die Insel Föhr ist im LEP als Schwerpunkt- und Ordnungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen (Kapitel 3.7.1). Das bedeutet, dass die Weiterentwicklung von Tourismus

und Erholung (besonders qualitativ) besonderes Gewicht in der räumlichen Planung haben soll.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige FNP der Stadt Wyk auf Föhr sieht für das Plangebiet Wohnbaufläche vor. Dies entspricht der Planung. Der B-Plan wird somit aus dem FNP entwickelt.

3.3 Gesetzliche Schutzvorschriften

Nach Fachgesetzen geschützte Flächen oder sonstige Elemente (z.B. Biotope) sind durch die Planung nicht betroffen.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Planung dient der besseren baulichen Ausnutzung des Plangebiets für eine zeitgemäße, standortgerechte und der Umgebung angemessene (Wohn-)Bebauung.

Die ursprüngliche Zielsetzung des Gesamtbebauungsplans 47b für diesen Bereich, die Sicherung einer ortstypischen städtebaulichen Ordnung auf der Grundlage langfristig bestehender Bebauung, bleibt unberührt.

4.1 Art der baulichen Nutzung, Wohnungen

Der überwiegende Teil des Plangebiets (ca. 3.000 m²) wird - entsprechend dem bisherigen B-Plan - als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, da es dem Wohnen dient.

Neben der Wohnnutzung werden jedoch auch Beherbergungsbetriebe als Nutzung allgemein zugelassen. Dies rechtfertigt sich zunächst aus der besonderen touristischen Bedeutung Wyks, die sich auch in der raumordnerischen Ausweisung als Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung zeigt. Zudem basiert die ortstypisch gewachsene Vermietungsstruktur auf Bereitstellung von Teilen des (meist eigengenutzten) Wohngebäudes für die Vermietung an Feriengäste. Aufgrund der Lage unmittelbar am Strand kommt das Plangrundstück für diese Nutzung vorrangig in Frage, so dass sich die entsprechende Festsetzung ergibt. Um die Zweckbestimmung als Wohngebiet jedoch zu erhalten, wird die Beherbergungsnutzung auf 40% der verwirklichten Wohn- und Nutzfläche begrenzt, es sei denn, es ist bei Rechtskraft des B-Plans schon eine größere Fläche für Beherbergungsnutzung genehmigt.

Entsprechend der Bebauung, die sich in der Umgebung entwickelt hat, wird die Festsetzung des ursprünglichen B-Plans übernommen, dass je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den Planungszielen wird für jedes der beiden Baufelder (von Baugrenzen umschlossene Fläche) die zulässige Grundfläche auf 150 m² begrenzt. Dies stellt unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der Bebauungsstruktur in der Umgebung eine angemessene bauliche Ausnutzung dar.

Analog zur ortstypisch entwickelten Bebauung und dem restlichen B-Plan ist ein Vollge-

schoß zulässig, wobei zusätzlich ein ausbaufähiges Dachgeschoss möglich ist. Die Größe der Grundfläche von Nebenanlagen und Garagen wird in der Summe auf 40 m² je Grundstück begrenzt, die Höhe der Nebenanlagen auf 4 m. Auch diese Festsetzung ist aus dem ursprünglichen B-Plan übernommen. Damit wird der geringe Versiegelungsgrad auf den locker bebauten, teilweise parkähnlichen Grundstücken gesichert und Fehlentwicklungen (z.B. Beherbergung in Nebengebäuden) vermieden. Zugleich wird mit diesen begrenzenden Regelungen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB beigetragen.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch Baugrenzen werden zwei Baufenster festgesetzt, die eine gestaffelte Bebauung einmal im vorderen und einmal im hinteren Grundstücksbereich ermöglichen. Diese zweireihige Bauweise ist entlang der Küste üblich und bietet eine gute Ausnutzung des Plangebiets. Die Größe der Baufenster ist so bemessen, dass dem Bauherrn genügend Spielraum zur individuellen Gestaltung der Baukörper bleibt. Zudem sind ausreichende Grenzabstände berücksichtigt.

Das zugrundeliegende Planungsprinzip wird damit aus dem ursprünglichen B-Plan übernommen. Allerdings werden die Baufenster vergrößert und etwas verlagert, um die Grundstücksausnutzung zu verbessern. Die Verlagerung, insbesondere im nördlichen Bereich, wird möglich, da ehemals geschützter Baumbestand nun nicht mehr unter die Baumschutzsatzung der Stadt fällt, bzw. teilweise durch Sturmschäden nicht mehr existiert.

Es wird die übliche offene Bauweise mit Grenzabständen festgesetzt. Außerdem sind nur Einzelhäuser zulässig, was ebenfalls dem bisherigen B-Plan und der vorhandenen Baustruktur entspricht.

4.4 Erschließung

Das Plangebiet hat keinen direkten Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen, die Erschließung ist jedoch durch ein bestehendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das östlich angrenzende Grundstück (Flurstück 27, Flur 13 der Gemarkung Wyk) planungsrechtlich nachgewiesen, das ca. 220 m nach Norden bis zur Straße „Am Golfplatz“ verläuft.

4.5 Grünfläche, Hochwasserschutz

Der bestehende Böschungswall zwischen dem Baugrundstück und der Strandpromenade wird - wie im bisherigen B-Plan - als private Grünfläche und überlagernd als Hochwasserschutzanlage festgesetzt, verbunden mit der textlichen Festsetzung, die Fläche in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Damit wird in der exponierten Lage direkt an der Nordsee der Hochwasserschutz der Stadt aufrecht erhalten.

4.6 Weitere (textliche) Festsetzungen, Gestaltungsvorschriften

Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist gemäß Abwassersatzung der Stadt Wyk auf Föhr auf dem Grundstück selbst zu versickern, um so gering wie möglich in den Wasserhaushalt einzugreifen. Stellplätze und Zufahrten/-wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Beleuchtungsanlagen sind so herzustellen, dass sie nicht die Schifffahrt beeinträchtigen, also nicht nach Süden hinausscheinen.

Eine Reihe von Gestaltungsvorschriften sollen einen Rahmen für die Baukörpergestaltung setzen, der eine ortstypische Bebauung sicherstellt. Im Einzelnen werden Festsetzungen zu folgenden Bereichen getroffen:

- Fassadenmaterial und -verkleidung
- Fassadenfarbe
- Dachform und -neigung
- Farbe der Dacheindeckung
- Material der Dacheindeckung
- Dachaufbauten und -fenster
- Größe und Art von Werbeanlagen

Die Gestaltungsvorschriften sind weitgehend aus dem ursprünglichen B-Plan übernommen. Im Unterschied zu diesem wird jedoch für die Walmseiten der Dächer ein Dachfenster (bzw. bei Reeteindeckung ein Ochsenauge) zugelassen, um eine bessere Belüftung und Belichtung von Dachgeschossen zu ermöglichen.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Durch die B-Plan-Änderung werden Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen. Der größte Teil dieser Eingriffe war jedoch bereits durch den bisherigen B-Plan zulässig. Für Eingriffe, die schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, ist gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Dies betrifft die Festsetzungen des bisherigen B-Plans.

Ausgleichsbedürftig sind somit nur die zusätzlichen überbaubaren Flächen sowie Grünelemente (Bäume) in den verschobenen Baufenstern.

Durch die B-Plan-Änderung werden insgesamt 40 m² zusätzliche Baufläche zugelassen (Erhöhung der Grundfläche je Baufenster von 130 auf 150 m²). Außerdem ist davon auszugehen, dass zwei vorhandene Einzelbäume (ein Laub-, ein Nadelbaum) beseitigt werden, deren Standorte zukünftig innerhalb der erweiterten überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

Diese zusätzlichen Eingriffe betreffen in erster Linie die Schutzgüter Boden (durch Versiegelung) sowie Arten und Biotope (durch Beseitigung von Vegetation). Die betroffenen Flächen sind Gartenfläche (Rasen und Zierpflanzen) und damit von allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft.

Sowohl für den Boden als auch für Arten und Biotope kann eine Kompensation durch ökologische Aufwertung und Bindung einer bisher anderweitig genutzten Fläche in angemessener Größe erfolgen. Der Ausgleich erfolgt im Änderungsgebiet selbst, da das Grundstück ausreichend Raum bietet und die räumliche Nähe zum Eingriffsort gewährleistet werden soll.

Unter Berücksichtigung der Charakteristik der Eingriffs- und Ausgleichsfläche wird festgelegt, dass auf einem Streifen bisheriger Gartenfläche mit vorwiegendem Rasenbewuchs am östlichen Rand des Änderungsgebiets (ca. 30 m Länge und 1,5 m Breite) folgende Bepflanzungsmaßnahmen mit einheimischen Vogel- und Insektennährgehölzen durchgeführt werden:

- 40 Sträucher (einheimische Laubgehölze) in gleichmäßiger Verteilung über die Fläche
- 5 Bäume (einheimische Laubgehölze) als Heister (Pflanzqualität 150 -200 cm Höhe, 2x verpflanzt) im Abstand von je ca. 10 m zueinander
- mögliche Pflanzenarten:
 - auch als Bäume: Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
 - Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 - Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 - Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 - Stieleiche (*Quercus robur*)
 - als Sträucher außerdem: Hasel (*Coryllus avellana*)
 - Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
 - Hundsrose (*Rosa canina*)
 - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
 - Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
 - Weißdorn (*Crataegus div. Spec.*)
 - Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle zu ersetzen.

6. Kosten

Durch die Planänderung werden keine Kosten ausgelöst, die durch die Stadt Wyk auf Föhr zu tragen sind. Alle Maßnahmen, auch die Umsetzung des Ausgleichs sind vom Verursacher zu tragen.

Wyk auf Föhr, den

.....
Bürgermeister