

Stadt Wyk auf Föhr

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47b

Stand August 2015

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	6
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche	6
4.4	Erschließung	6
4.5	Weitere (textliche) Festsetzungen, Gestaltungsvorschriften	6
5.	Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
6.	Kosten	8

1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan 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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
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 (GVObI. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GVObI Schl.-H. 2011 S. 225)
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungs-gesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996, GVObI. 1996, 232, zuletzt geändert durch Artikel 3d des Gesetzes vom 15. Dezember 2005 (GVObI. 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-Änderung umfasst die Flurstücke 175 und 261 der Flur 13 der Gemarkung Wyk. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbe-reichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.500 qm und liegt im südwestlichen Siedlungsbe-reich der Stadt Wyk auf Föhr, unmittelbar südlich der Straße „Am Golfplatz“. Das Plan-gebiet wird als Wohngrundstück genutzt auf dem ein freistehendes Haus gebaut wurde. Der Rest des Grundstücks ist Freifläche bzw. Hausgarten mit Rasenflächen, Zierrabatten, Pflanzbeeten und teilweise älterem Baumbestand. Westlich des Plangebiets verläuft eine private Zufahrt zu einem Sanatorium, südlich grenzt ein weiteres Wohngrundstück an, östlich und südöstlich liegt ein Wäldchen.

Die Stadt Wyk auf Föhr mit 4.263 Einwohnern (Stand 31.12.13) ist der Hauptort der Insel Föhr und stark touristisch geprägt. Im Siedlungsgebiet befinden sich daher zahlreiche Be-herbergungseinrichtungen, in weiten Teilen kleinteilig in die Wohnbebauung integriert, sowie durch die touristische Bedeutung getragenen Infrastrukturen und Einrichtungen.

2.2 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan 47b wurde im Jahr 2008 aufgestellt. Für das zu diesem Zeitpunkt bereits bebaute Plangebiet wurde ein Baufenster (ca. 375 m² Größe) vorgesehen, das das bestehende Wohngebäude (ca. 160 m² Grundfläche) und umgebende Flächen umfasst. Da das Baugrundstück (das aus zwei Flurstücken besteht) recht groß ist, wäre als Innenentwicklungsmaßnahme eine Nachverdichtung durch ein zweites Wohngebäude an dieser Stelle möglich und sinnvoll. Dazu muss jedoch ein zweites Baufenster geschaffen werden. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan geändert, mit der Maßgabe, dass die überbaubare Grundstücksfläche in der Summe gleich bleibt. Zudem sollen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans überprüft und ggf. aktualisiert werden.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung) auf bereits bebautem Grundstück handelt, wird die Bebauungsplan-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.

Die Stadt Wyk auf Föhr ist als Unterzentrum im System der zentralen Orte eingestuft. Die Zentralen Orte sollen entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur bieten. (Kapitel 2.2 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. Aufgrund der begrenzten Flächenressourcen der Insel ist zur Sicherung der Wohnraumversorgung für die einheimische Bevölkerung eine Bauleitplanung zur Errichtung von Zweitwohnungen bzw. eine Umnutzung von geschaffenem Dauerwohnungen nicht erwünscht (Kap. 4.1 (7) und 6.4.2 Nr. 7 Regionalplan).

3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Wyk auf Föhr sieht für das Plangebiet Wohnbaufläche vor. Dies entspricht der Planung. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Gesetzliche Schutzvorschriften

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

Auf dem Teil des Grundstücks, das für ein neues Baufenster vorgesehen ist, befindet sich eine Birke, die der Baumschutzsatzung der Stadt Wyk auf Föhr unterfällt. Eine Beseitigung ist bei ausreichendem Ersatz in Aussicht gestellt worden, da das relativ geringe Baumalter und der Zustand bzw. das Erscheinungsbild (dreitriebige Birkengruppe mit schräg entwickelten Stämmen, kaum einsehbarer Standort in Konkurrenz mit anderen nahen Laubbäumen) den ökologischen und stadtgestalterischen Wert vermindern.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Planung dient der Nachverdichtung im Plangebiet für eine zeitgemäße, kleinteiligere (Wohn-)Bebauung auf dem großzügigen Grundstück.

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

Die raumordnerische Vorgabe, nur Dauerwohnnutzung zu schaffen und weitere Zweitwohnungen zu verhindern (s. Kapitel 3.1) ist allein mit den Mitteln der Bauleitplanung nicht zu erfüllen, da planungsrechtlich kein Unterschied zwischen Dauer- und Zweitwohnungen besteht.

Im vorliegenden Fall soll den Zielen der Raumordnung jedoch dadurch Rechnung getragen werden, dass vor Rechtskraft der B-Plan-Änderung eine grundbuchliche Eintragung erfolgt, in welcher die Dauerwohnnutzung auf den Grundstücken festgeschrieben wird.

4.1 Art der baulichen Nutzung, Wohnungen

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden aus dem bestehenden Bebauungsplan abgeleitet. Das Plangebiet (ca. 2.500 m²) wird 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 in erster Linie aus der besonderen touristischen Bedeutung Wyks, die sich auch in der raumordnerischen Ausweisung als Schwerpunkt-raum 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 in der Nähe der touristisch erschlossenen Küste kommt das Plangrundstück für die touristische Nutzung grundsätzlich 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 Bebau-

ungsplans schon eine größere Fläche für Beherbergungsnutzung genehmigt. Entsprechend der Bebauung, die sich in der Umgebung entwickelt hat, wird die Festsetzung des bisherigen Bebauungsplans übernommen, dass je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Festsetzung einer GRZ von 0,15 aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen, da sie dem Standort mit locker angeordneter, freistehender Bebauung angemessen und für die vorgesehene Nutzung ausreichend ist.

Analog zur ortstypisch entwickelten Bebauung und dem restlichen Bebauungsplan ist ein Vollgeschoss 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 Bebauungsplan 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

Das ursprünglich festgesetzte Baufenster im Bereich des bestehenden Wohngebäudes wird so weit reduziert, dass es für die weitere Nutzung des Gebäudes ausreicht. Die reduzierte Fläche (ca. 125 qm) wird in ein neues Baufenster im westlichen Grundstücksteil übertragen, wo ein neues, kleineres Wohngebäude errichtet werden kann. Die Baugrenzen sind so angeordnet, dass ausreichende Abstandsflächen eingehalten werden und in beiden Grundstücksteilen Flächen für Zufahrten und Stellplätze im vorderen Grundstücksteil und ausreichende Freiflächen zur Gartennutzung im hinteren Grundstücksteil verbleiben (aus diesem Grund wird das neue Baufenster etwas näher zur Straße angeordnet als das bisherige). Die Summe der überbaubaren Grundstücksfläche wird insgesamt gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan nicht wesentlich verändert, so dass der Grundsatz des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) beachtet wird.

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

4.4 Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an einer öffentlichen Verkehrsflächen (Straße „Am Golfplatz“) und ist somit bereits voll erschlossen.

4.5 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 was-

serdurchlässigen Materialien herzustellen.

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 Bebauungsplan 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 Bebauungsplan-Änderung werden Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen. Der größte Teil dieser Eingriffe war jedoch bereits durch den bisherigen Bebauungsplan zulässig.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung alle Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Für solche Eingriffe ist gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Auf dem Grundstücksteil, für den nun neue überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden, steht jedoch eine Birke mit mehreren Trieben, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Wyk auf Föhr fällt. Eine Beseitigung ist nur möglich, wenn eine adäquate Ersatzpflanzung erfolgt. Deshalb wird festgesetzt, dass ein Solitärbaum (Hochstamm, mindestens 15 cm Stammumfang) auf dem Grundstück gepflanzt und dauerhaft erhalten werden muss. Als mögliche standortgerechte Arten stehen einheimische Laubbäume gemäß der angegebenen Pflanzliste oder Obstbäume zu Auswahl.

Pflanzliste: Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Hängebirke (*Betula pendula*)

Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, ein Ausfall ist 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