



Stadt Wyk auf Föhr/Ortsteil Boldixum

**Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der
Stadt Wyk auf Föhr/Ortsteil Boldixum
Bereich zwischen Ocke-Nerong-Straße (L 214)/Kirchweg/
südwestlicher Wohnbebauung und südöstlichem
Kirchengelände**

Stand April 2016

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



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.1	Ziele der Raumordnung	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
3.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
3.4	Erschließung	6
3.5	Nachrichtliche Übernahmen	7
3.6	Sonstige (textliche) Festsetzungen	7
4.	Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
5.	Rechtsgrundlagen	8

1. Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plans) umfasst das Flurstück 285 der Flur 14 der Gemarkung Wyk.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.560 qm und umfasst das Gebäude der Gaststätte „Erdbeerparadies“.

Die Stadt Wyk auf Föhr - zu der auch der Ortsteil Boldixum gehört - mit 4.233 Einwohnern (Stand 31.03.2015) liegt auf der Insel Föhr und dient als Unterzentrum der Hauptversorgung der Insel. Zentraler Wirtschaftsfaktor für die Insel Föhr ist der Tourismus.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Da für den bestehenden Gastronomiebetrieb aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen keine langfristige Perspektive besteht, ist eine Nutzungsänderung in einen Gewerbebetrieb für Blumen- und Pflanzenverkauf mit angeschlossenem Gewächshaus sowie der Verkauf von Gartenartikeln beabsichtigt. Für die Nachnutzung möchte ein örtlicher Gewerbetreibender seinen Betrieb nach Boldixum verlagern, sodass die Aktualisierung des B-Plans auch Voraussetzung dafür ist, die wirtschaftliche Struktur des Ortsteils zu stärken und zu fördern. Für die Nachfolgenutzung liegen Pläne vor, die eine Angleichung des Bebauungsplans erforderlich machen, da die geplanten Baulichkeiten und Nutzungsart über die Festsetzungen des B-Plans hinausgehen. Dies betrifft zum einen die Ausweitung der Baugrenzen und Grundfläche, um für den Nachfolgebetrieb die erforderlichen Grundlagen zur Errichtung von Verkaufs- und Lagerräumen zu schaffen. Zum anderen sind im bestehenden B-Plan durch Festsetzung Gartenbaubetriebe bislang nicht zulässig. Dies soll entsprechend geändert werden, um neben dem Wohnen auch nicht wesentlich störende Gartenbaubetriebe zuzulassen, die sich in diesem Fall auf Verkauf und Warenlagerung beschränken. Ein Teil des Gebäudes soll in Reminiszenz an die jetzige Restauration „Erdbeerparadies“ als Café weitergeführt werden. Im Dachgeschoss befindet sich eine Wohnung, die erhalten bleiben soll.

Zusätzlich ist geplant, zwei weitere Wohnungen unter dem Dach auszubauen. Nutzung, Neu- und Umbau sind mit den Vorgaben der Stadt Wyk (Ortsgestaltungs-, Erhaltungs-, Baumschutzsatzung) in Einklang zu bringen.

Die Planung dient der Nachnutzung des Gebäudes. Daher wird der B-Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird verzichtet.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 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 Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt, die allgemein für das Plangebiet bzw. für die Planungsaufgabe relevant sind.

Wyk ist als Unterzentrum für die Insel Föhr ausgewiesen (Kap. 2.2 LEP, Kap. 6.1 Regionalplan). Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden haben Innenentwicklung, Nachverdichtung, Um- und Nachnutzung Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen (Kap. 2.7 LEP).

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Wyk stellt das Plangebiet derzeit als Mischgebiet dar. Die Änderung des B-Plans wird aus dem FNP entwickelt.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Für den bestehenden Gastronomiebetrieb „Erdbeerparadies“ besteht aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen keine langfristige Perspektive. Es ist daher eine Nutzungsänderung geplant, wobei die vorhandene Wohnung im Dachgeschoss erhalten bleiben soll. Im Erdgeschoss soll ein Gartenbaubetrieb mit Verkauf von Pflanzen und Gartenartikeln entstehen sowie zusätzlicher Wohnraum im Dachgeschoss. Ergänzend ist ein Café geplant, das den ursprünglichen Gastronomiebetrieb in reduzierter Form fortsetzt. Die Kombination von Wohnen und Gewerbe wird für Boldixum neben dem Erhalt der friesischen Bauart (z.B. Friesengiebel) als Grundvoraussetzung zum Erhalt des dörflichen Charakters gesehen und in der Erhaltungssatzung auch entsprechend formuliert. Nachdem in Teilbereichen Ferienwohnungen und Zweitwohnungssitze diesen ursprünglichen Ortscharakter bereits verdrängt haben, setzen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie Bauleitpläne den Rahmen für die weitere Entwicklung fest. Um den Gartenbaubetrieb in das Gebäude integrieren zu können, ist der Anbau eines Gewächshauses zur Lagerung und für den Verkauf der Pflanzen erforderlich. Der B-Plan Nr. 6 ist der neuen Nutzung anzupassen, da sowohl die darin festgesetzte GRZ als auch die Baugrenzen durch den Anbau des Gewächshauses, Garagen und Stellplätze überschritten werden. Zudem wurden im B-Plan Gartenbaubetriebe bislang ausgeschlossen. Dies soll nun entsprechend geändert werden. Für das Plangebiet gelten eine Erhaltungs-, Ortsgestaltungs- und Baumschutzsatzung, die bei den Um- und Anbaumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen sind. Insbesondere das Gewächshaus stellt naturgemäß eine deutliche Abweichung von den gestalterischen Vorgaben und Zielen dar. Durch die etwas zurückgesetzte Lage, die Ausrichtung mit der Schmalseite zur Straße und die Sichtverdeckung durch den Baumbestand kann jedoch ein Gebäude dieser Art an dieser Stelle akzeptiert werden, zumal beabsichtigt ist, nach etwaiger Aufgabe der Nutzung den Rückbau vertraglich zu regeln. Für die Umnutzung und die Gebäudeerweiterung ist die Beseitigung einiger Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, unumgänglich, sodass hier ein entsprechender Ausgleich zwischen Gemeinde und Eigentümer zu vereinbaren ist.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 6 wird für das Gelände ein Mischgebiet festgesetzt, wie es auch bereits im ursprünglichen B-Plan ausgewiesen war. Dies entspricht dem Grundgedanken, eine Mischung von Wohnen und Gewerbe im dörflich geprägten Ortsteil Boldixum beizubehalten, wie dies auch in der Erhaltungssatzung als wesentliches Element des Ortscharakters zum Ausdruck gebracht wird. Die geplante Kombination von Wohnen und nicht wesentlich das Wohnen störendem Gewerbe (Gartenbaubetrieb, Gastronomie) entspricht dem Bestreben, die dörfliche Struktur zu erhalten und weiterzuentwickeln. Bislang waren Gartenbaubetriebe an dieser Stelle jedoch ausgeschlossen. Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sind sie in Mischgebieten zulässig. Mit der B-Planänderung sollen sie wieder zulässig sein, um die Nutzungsänderung ermöglichen zu können. Um dem Charakter eines Mischgebietes gerecht zu werden, sollen im Dachgeschoss zusätzlich zur vorhandenen Wohnung zwei weitere Wohnungen eingerichtet werden. Mit dieser Kombination aus Wohnen und Gewerbe wird die dörfliche Struktur Boldixums erhalten und mit der B-Planänderung den aktuellen Bedürfnissen angepasst.

Um der städtebaulich sensiblen Lage gerecht zu werden und die städtebauliche Wirkung des Gebäudes zu erhalten, empfiehlt sich die Ausweisung verschiedener Teilgebiete, um die Zulässigkeit hochbaulicher Anlagen zu beschränken. Teilgebiet 1 (TG 1) mit Haupthaus und Gewächshaus und den Nutzungen Gartenbaubetrieb/Verkauf/Café und Wohnen stellt den Hauptnutzungscharakter dar. Im Dachgeschoss sind Wohnungen vorgesehen, während im Erdgeschoss Gartenbaubetrieb und Gastronomie angesiedelt sind. Im Mischgebiet sind Beherbergungsbetriebe zulässig. Um das Dorfgefüge mit einer Durchmischung von Wohnen und Gewerbe zu erhalten, werden in Anlehnung an den ursprünglichen B-Plan Beherbergungsbetriebe auf bis zu 60% der errechneten Wohn- und Nutzfläche beschränkt.

TG 2 beinhaltet den Freibereich zwischen Gebäudekomplex und der Ocke-Nerong-Straße. Für diesen Bereich werden hochbauliche Anlagen wie etwa Garagen, Carports, Gartenhäuschen, Geräteschuppen u.ä. ausgeschlossen, um den Freiraumcharakter des Grundstücks zur Hauptstraße hin zu wahren und die Wirkung des Hauptgebäudes auf das Straßenbild nicht einzuschränken. Außerhalb der TG's sind hochbauliche Nebenanlagen möglich, die für das TG 2 ausgeschlossen werden, um den dörflichen Charakter des Hauptgebäudes und die freie Sichtbarkeit zu bewahren. Damit wird das Grundstück optimal genutzt und kann gleichzeitig seinen dörflich eingebundenen Charakter bewahren.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die zwei Teilgebiete (TG) gelten unterschiedliche Maße der Nutzung.

Für TG 1 (Hauptgebäude mit Gartenbaubetrieb, Wohnen und Café) wird eine zulässige Grundfläche von 510 m² festgesetzt. Dies erlaubt die Umsetzung des geplanten Vorhabens, insbesondere den Bau des Gewächshauses. Der größte Teil des TG 1 wird bereits vom Hauptgebäude eingenommen (363 m²).

TG 2 umfasst den Bereich zwischen Gebäudekomplex und Ocke-Nerong-Straße mit einer zulässigen Grundfläche von 380 m² für Verkehrsflächen, Stellplätze, Terrassen,

Zuwegungen u.ä.. Hochbauliche Anlagen und Gebäude sind ausgeschlossen. TG 2 ist bereits zu einem Großteil versiegelt, da es sich um die Zufahrt auf das Gelände handelt (ca. 245 m²).

Für Nebenanlagen, Verkehrsflächen, Zuwegungen und Stellplätze wird eine zulässige Grundfläche von 880 m² festgesetzt. Die Errichtung von hochbaulichen Nebenanlagen wird auf 90 m² begrenzt und entspricht damit den beiden geplanten Garagen als Lagerräume für Geräte. § 19 Abs 4 (1) BauNVO gibt an, dass durch Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze die zulässige Grundfläche um 50% überschritten werden darf. Aufgrund der kompakten Nutzung durch Wohnen und Gewerbe auf relativ kleiner Grundfläche darf die zulässige Grundfläche von 890 m² (TG 1 510 m² + TG 2 380 m² = 890 m²) durch die Errichtung der notwendigen Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten etc. abweichend von § 19 BauNVO um 880 m² bis 1.770 m² überschritten werden (890 m² + 880 m² = 1.770 m²).

Die Höhenentwicklung wird für TG 1 auf ein Vollgeschoss festgesetzt.

Eine Erweiterung des Vorhabens ist aufgrund der Grundstücksgröße kaum noch möglich.

Beherbergungsbetriebe dürfen bis zu 60% der verwirklichten Wohn- und Nutzfläche umfassen. Für die Berechnung der zulässigen Fläche wird die Wohn- und Nutzflächenberechnung eines konkreten Bauantrages zu Grunde gelegt. Da im B-Plan keine Geschossfläche(nzahl) festgesetzt ist, stellt diese Grundlage eine klare Definition der anrechenbaren Flächen dar.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Baugebiet wird offene Bauweise - mit Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen - festgesetzt. Das entspricht der bisherigen Bauweise, die für die geplante Nutzung auch sinnvoll ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die sich an der Lage und Größe der geplanten Baukörper und der geplanten Nutzung auch des Außengeländes orientieren. Die vorgesehene Anlage einer Außengastronomie und einer Ausstellungs-/Verkaufsfläche vor dem Gebäude sind ihrem Wesen nach als erweiterte Nutzflächen des Hauptgebäudes zu sehen und somit als Hauptanlagen einzustufen.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die bestehenden Straßen gesichert, so dass hierfür keine Festsetzungen im B-Plan erforderlich sind. Das Plangebiet liegt im Einmündungsbereich vom Kirchweg zur Ocke-Nerong-Straße (L 214). Zugunsten der Ausstellungsfläche wird die Zufahrt zum Parkplatz von der Ocke-Nerong-Straße aus auf eine Zufahrt begrenzt. Am Kirchweg ist eine zusätzliche Zufahrt für Anlieferverkehr und Stellplätze für die neu entstehenden Wohnungen beabsichtigt. Für die hierbei zu entfernenden Bäume ist gemäß Baumschutzsatzung ein Ausgleich zu schaffen.

Eine nennenswerte Beeinträchtigung des Wohnens durch den Kundenverkehr wird nicht angenommen, da die ursprüngliche Umfahrt direkt vor dem Gebäude aufgegeben und künftig als Ausstellungsfläche genutzt wird. Die Zufahrt zum Kundenparkplatz befindet sich neben dem Gebäudekomplex. Das Gewächshaus dient als Puffer zwischen Wohntrakt und Parkplatz, sodass eine direkte Beeinträchtigung des Wohnens nicht zu vermuten ist. Am Kirchweg wird eine zusätzliche Zufahrt für Anlieferverkehr und Stellplätze für die

neu entstehenden Wohnungen geschaffen. Für die hierbei zu entfernenden Bäume ist gemäß Baumschutzsatzung ein Ausgleich zu schaffen.

Im Einmündungsbereich ist das im B-Plan dargestellte Sichtdreieck von Bebauung und Bepflanzung höher als 60 cm freizuhalten. Einzelne Bäume mit einem Kronenansatz über 2 m sind zulässig. Geänderte oder zusätzliche Zufahrten auf die L 214 sind nicht vorgesehen.

3.5 Nachrichtliche Übernahmen

3.5.1 Ortsgestaltungssatzung

Für das Plangebiet gilt die Ortsgestaltungssatzung Boldixum in der Fassung vom 12.12.1990, zuletzt geändert 23.11.1993.

3.5.2 Erhaltungssatzung

Für das Plangebiet gilt die Erhaltungssatzung vom 10.08.1985, zuletzt geändert am 19.07.2001, für das Satzungsgebiet VI der Stadt Wyk auf Föhr.

3.5.3 Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Wyk auf Föhr (1. Nachtrag zur Baumschutzsatzung der Stadt Wyk auf Föhr - Neufassung - vom 21.01.2009 zur bisherigen Satzung vom 27.03.1996).

3.6 Sonstige (textliche) Festsetzungen

3.6.1 Leitungsrecht

In den B-Plan wird entlang der östlichen Plangrenze eine Fläche für Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers übernommen.

3.6.2 Oberflächengestaltung

Zufahrten, Stellplätze, Verkehrswege sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen (Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Deckschicht o.ä.). Im Fall der Erneuerung der vorhandenen Asphalttschicht ist diese ebenfalls durch wasserdurchlässige Materialien zu ersetzen.

3.6.3 Gestaltungsvorgaben

Für das Plangebiet gilt die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr. Abweichend von der Ortsgestaltungssatzung §§ 6, 8, 9, 10, 11 gilt für das Gebäude des Gewächshauses für die Fassadengestaltung, dass diese in Skelettbauweise aus Metall (Aluminium, Stahl o.ä.) in Verbindung mit Glas mit einem Satteldach gestattet ist. Dies entspricht den Anforderungen an die Nutzung als Gewächshaus. Durch die leicht zurückgesetzte Lage hinter Bäumen und Hecke geht von dem Gebäude zudem eine vergleichsweise geringe Wirkung auf das Ortsbild aus.

Zwischen Betreiber und der Stadt Wyk wird vertraglich vereinbart, dass das

Gewächshaus nach Aufgabe der Nutzung zurückgebaut wird.

3.6.4 Festsetzung von Flächen zur Bepflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Gehölzen

Im ursprünglichen Bebauungsplan war ein bepflanzter Schutzstreifen zur südlichen Wohnbebauung festgesetzt, der in die 1. Änderung des B-Plans übernommen wird. Zusätzlich wird zum Schutz des östlich angrenzenden Kirchengeländes ein 2 m breiter Pflanzstreifen parallel zum Grenzverlauf ausgewiesen, der einen Puffer zwischen beiden Grundstücken darstellt.

4. Grünordnung/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 bauliche Nutzungen und Versiegelungen entstehen grundsätzlich Eingriffe in den Naturhaushalt, in Boden, Wasserhaushalt und Landschaft. Das Grundstück ist bereits bebaut. Durch die vorgesehenen baulichen Maßnahmen wird die bebaubare Fläche jedoch erhöht. Zudem befinden sich auf dem Gelände Bäume, die gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind, jedoch für die erforderlichen baulichen Maßnahmen entfernt werden müssen. Für diese Bäume ist in Absprache mit der Stadt Wyk auf Föhr Ersatz zu leisten. Die Entnahme von Bäumen ist im Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres untersagt.

Für Eingriffe, die schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, ist gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Dies betrifft die vormals bebauten und versiegelten Flächen. Darüber hinaus gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die zusätzlichen Eingriffe durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Insofern ist insgesamt kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH, die durch die geplanten Vorhaben zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden können, sind nicht betroffen, da sie auf dem Gelände nicht vorhanden sind.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten.

Da der B-Plan nur vorhandene Siedlungsflächen umfasst, die bisher schon zum großen Teil baulich genutzt bzw. versiegelt waren, und der bestehende Gebäudebestand weitergenutzt wird, kann davon ausgegangen werden, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften der grundsätzlichen Umsetzbarkeit des B-Plans nicht entgegenstehen. Vorhandene Bäume sind vor Eingriffen auf ihre Nutzung als Brut-/Rückzugsplätze zu untersuchen und ggfls. zu schützen bzw. die Maßnahmen anzupassen.

5. 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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
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 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
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 27. Januar 2014, GVOBl. Schl.-H., S.8)
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)