

# Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22

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

## **1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen**

### **1.0. Vorbemerkung**

Das Verfahren wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Für die zulässigen Vorhaben besteht keine Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen.

### **1.1. Grundlagen der Planung**

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung der Stadt Wyk über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 13786)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### **1.2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 befindet sich in der Altstadt von Wyk. Er wird umschlossen von der Süderstraße im Norden, der Mühlenstraße im Osten, der Feldstraße im Süden und der Badestraße im Westen.

Er ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 22 und umfasst ca. 4,79 ha.

Durch die 1. Änderung werden sowohl die Planzeichnung als auch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 vollständig ersetzt.

### **1.3. Planungsanlass und Entwicklungsziele**

Der Bebauungsplan Nr. 22 ist in Kraft getreten am 28.01.1998. Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes waren die Festlegung der Art der Nutzung, die Festschreibung des Bestandes und die weitestgehende Einschränkung der Ausnutzung der Grundstücke.

Die Art der Nutzung war bisher durchgängig als Mischgebiet festgesetzt. Es ist jedoch festzustellen, dass sich die gewachsene Durchmischung in großen Teilen des Plangebietes auf eine Kombination aus Wohnen und Ferienwohnungs- bzw. Beherbergungsnutzungen beschränkt. Ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO liegt somit nicht (mehr) vor, da es an den dort allgemein zulässigen weiteren Nutzungen fehlt, die die gleichwertige Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe typischerweise ausmachen. Auch entspricht es nicht dem Planungsziel der Stadt, diese Nutzungen in gleichwertigem Umfang anzusiedeln. Es soll die inseltypische Nutzungsmischung von Wohnen und touristischer Übernachtungs-Infrastruktur erhalten bleiben.

Diese inseltypische Nutzungsmischung stellt sich im Erleben eher wie ein Wohngebiet dar, da diese Gebiete vor allem durch Dauerwohnungen und Ferienwohnungen geprägt sind, die auf den ersten Blick in ihrer städtebaulichen Gestalt kaum zu unterscheiden sind. Die Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO kommt aber nicht in Betracht, da diese Gebiete eben nicht vorwiegend dem Wohnen dienen.

Um der speziellen vorhandenen Nutzungsmischung und den Planungszielen der Stadt gerecht zu werden, werden Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ festgesetzt. Ferienwohnungen und Beherbergungsnutzungen sind dabei auch aus der historischen Entwicklung heraus in Verbindung mit Dauerwohnen gewünscht. Der Sicherung des Dauerwohnens kommt ebenfalls eine besondere Bedeutung zu, denn sowohl die Planungsziele für dieses Bebauungsplan-Gebiet als auch die übergeordneten Entwicklungsziele der Stadt liegen vor allem darin, die Qualitäten Wyks als Wohnstandort einerseits und als Tourismusgemeinde andererseits zu erhalten. Die langfristige Verfolgung dieser übergeordneten Ziele für das Plangebiet wird dokumentiert durch die Erhaltungssatzung aus dem Jahre 1985, die bestehenden Dauerwohnraum sichert, sowie die Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen, die seit 1990 rechtskräftig ist.

Die durch den Tourismus ausgelöste Ertragsentwicklung bei Immobilien und die damit verbundene Bodenpreisentwicklung haben zu der Situation geführt, in der immer mehr Wohneigentum von Außenstehenden als Wertanlage erworben wird. Besonders in den Fällen, wo dieses Eigentum dann nur als Zweitwohnung genutzt und nicht durch gewerbliche Vermietung der touristischen Wertschöpfung zur Verfügung gestellt wird, hat dieses fast ausschließlich negative Auswirkungen für die Stadt, da vorzuhaltende Infrastruktur und Erschließungsanlagen in einem überwiegenden Teil des Jahres nicht ausgelastet sind, so dass überproportionale Kosten und unter Umständen Schäden entstehen. Für die einheimische Bevölkerung ist Dauerwohnraum knapp geworden bzw. nur zu nicht mehr vertretbaren Konditionen zu mieten oder zu finanzieren. Das Ergebnis ist unter anderem ein beginnendes 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 entgegen zu wirken sieht die Stadt Wyk auf Föhr es als notwendig an, neues Zweitwohnen so weit wie möglich auszuschließen. Das ist mittels der Festsetzung als Sondergebiet möglich.

Auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans überarbeitet.

Bei der damaligen Verfahrensweise zur Einschränkung der Ausnutzung der Grundstücke sind Situationen entstanden, in der ein genehmigtes Gebäude in seinem Bestand die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung des neuen Bebauungsplanes geringfügig überschreitet. Bei Bauanträgen für Nutzungsänderungen und Umbauten ist in der Vergangenheit einer solchen geringfügigen Überschreitung oder Abweichung auf dem Befreiungswege zugestimmt worden. Voraussetzung hierfür war jeweils ein genehmigter baulicher Bestand, der durch die geplante Nutzungsänderung beziehungsweise den Umbau nicht über den genehmigten Bestand hinausging.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist seinerzeit davon ausgegangen worden, dass eine solche Vorgehensweise im Einvernehmen zwischen der Stadt Wyk auf Föhr und der Bauaufsicht des Kreises Nordfriesland sachgerecht und möglich ist und dass sich aus einzelnen Gebäuden mit einer höheren Ausnutzung keine Erhöhung der Ausnutzung für das gesamte Plangebiet rechtfertigt. Aus heutiger Sicht sind jedoch solche Befreiungsregelungen rechtlich problematisch, weil nach der aktuellen Rechtsprechung auch Nutzungsänderungsanträge wie Neubauanträge einzustufen sind. Dann sind die entsprechenden planungsrechtlichen Vorgaben wie bei einem Neubau zu beachten.

Da bei ca. der Hälfte aller zulässigerweise errichteter Gebäude eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl vorlag, entschied sich die Stadt Wyk auf Föhr jetzt dafür, die

Grundflächenzahl insgesamt anzupassen. Im vorliegenden Entwurf entfällt durch eine Erhöhung des Maßes der Nutzung in Teilbereichen die Mehrzahl der Überschreitungsfälle.

Weitere Ziele der Planung sind

- die Neuregelung der Zulässigkeit von Terrassen, die zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 22 noch nicht den Hauptgebäuden zugerechnet wurden,
- die Überarbeitung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO in Abstimmung mit der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet der Wyker Altstadt,
- die Ermöglichung eines Anbaus an ein erhaltenswertes Gebäude durch die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen und des Maßes der baulichen Nutzung in einem Teilbereich, in dem durch ungünstig geschnittene Baufenster bisher kaum eine bauliche Entwicklung möglich war,
- geringfügige weitere Anpassungen von überbaubaren Grundstücksflächen dort, wo seit der Aufstellung des Bebauungsplans erwartete Änderungen an Flurstücken oder Gebäuden nicht eingetreten sind, und um eine Gleichbehandlung bei ähnlich gelagerten Fällen herbeizuführen.

#### 1.4. Übergeordnete Planungsebenen

Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Wyk auf Föhr aus dem Jahr 2009 stellt für die Teilbereiche dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen dar.

Durch die Änderung werden die vorherigen Mischgebiete in Sondergebiete geändert, so dass sich der Bebauungsplan dann nicht mehr aus dem Flächennutzungsplan entwickeln würde. Daher wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (s. Anlage).

## 2. Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Folgenden werden alle Festsetzungen erläutert, die sich durch diese 1 Änderung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 22 ergeben.

### 2.1. Art der baulichen Nutzung

Um die Planungsziele der Stadt zu erreichen werden die Sondergebiete ‚Dauerwohnen und Touristenbeherbergung 1 und 2‘ festgesetzt. Folgende Nutzungsarten sind in **beiden Sondergebieten allgemein zulässig**:

- Dauerwohnungen, d. h. Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in Wyk auf Föhr haben (Hauptwohnung, alleinige Wohnung);
- Ferienwohnungen, d. h. Wohnungen, die einem ständig wechselnden Personenkreis als vorübergehende Übernachtungsmöglichkeit gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Der Typus des „dauerhaften Wohnens“ bzw. „Dauerwohnens“ zielt darauf ab, nur solche Wohnungen zu erfassen, die nicht einem stetig wechselnden Personenkreis ausgesetzt sind. Mit dieser Kategorie wird auch eine klarere Abgrenzung zu den in den Gebieten vorhandenen Ferienwohnungen dokumentiert. Gleichzeitig zielt die Festsetzung auch auf die Dauerhaftigkeit des Wohnens ab, d.h. die Errichtung von Zweitwohnungen wird zukünftig nicht mehr durch die

Festsetzungen des Bebauungsplans abgedeckt werden. In den Sondergebieten ‚Dauerwohnen und Touristenbeherbergung‘ sind Wohnungen daher nur noch als Dauerwohnraum planungsrechtlich zulässig.

Die Verhinderung der Entstehung von neuen Zweitwohnungen und die Erhaltung des Dauerwohnens für die einheimische Inselbevölkerung sind ein vordringliches Planungsziel der Stadt und auch Grundsätze und Ziele der Raumordnung (Regionalplan für den Planungsraum V, Ziffer 4.1. Absatz 5 und 7).

Ferienwohnungen sind nur als gewerblich betriebene Ferienwohnung planungsrechtlich zulässig. Das bedeutet, dass sie einem ständig wechselnden Personenkreis als vorübergehende Übernachtungsmöglichkeit gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden, aber nicht dauerhaft oder von immer nur denselben Personen bewohnt werden dürfen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ebenfalls allgemein zulässig. Hierbei kann es sich zum Beispiel um Pensionen und Hotels handeln.

Folgende Nutzungen sind **in Sondergebiet 1 allgemein zulässig**, während sie **in Sondergebiet 2 nur ausnahmsweise zulässig** sind:

- Geschäfts- und Büronutzungen bis zu 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche;
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Räume für freie Berufe;
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sondergebiet 1 erstreckt sich entlang der Mühlenstraße sowie jeweils um die Straßenecke entlang der Süderstraße und der Feldstraße jeweils bis zur Einmündung in die Johannesstraße. Dieser Bereich des Plangebietes liegt am Randbereich der Innenstadt beziehungsweise der Strandpromenade. Hier haben sich bereits einzelne der oben genannten Nutzungen angesiedelt und die Lage bietet sich auch in der weiteren Entwicklung für weitere solche Nutzungen an. Die Einschränkung von maximal 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Geschäfts- und Büronutzungen ergibt sich dabei aus den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 und stellt sicher, dass in diesem Bereich keine zu großen Strukturen entstehen, die nicht zu der in der Zweckbestimmung des Baugebietes angestrebten Ausrichtung auf den Tourismus passen würden.

Der restliche Teil des Plangebietes stellt sich deutlich ruhiger und homogener dar. Hier werden im Sondergebiet 2 die aufgeführten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen, um diesen Charakter auch zu erhalten.

**Ausnahmsweise sind in beiden Sondergebieten zulässig:**

- Personalwohnungen, d. h. Wohnungen für Personen, die nicht ihren Lebensmittelpunkt in Wyk auf Föhr haben, sondern nur saisonal auf der Insel wohnen und arbeiten, wenn diese einen Betrieb funktional zugeordnet sind;
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Mit Personalwohnungen sind Wohnungen für Personen gemeint, die nicht ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Föhr haben, sondern nur saisonal auf der Insel wohnen und arbeiten. Diese Ausnahme ist der Tatsache geschuldet, dass es für diese Bevölkerungsgruppe zunehmend schwerer wird während ihrer Saisonarbeit Wohnraum auf der Insel zu finden. Vor allem im Tourismus tätige Gewerbebetriebe sind aber dringend auf diese Saisonarbeit angewiesen. Um diese Nutzung zu sichern wird festgesetzt, dass diese Wohnungen einem

Betrieb funktional zugeordnet sein müssen. Das wird in der Regel als erfüllt angesehen, wenn sich die Wohnungen in demselben Gebäude oder auf demselben Grundstück wie der Betrieb befinden. Wenn dieses nicht der Fall ist, wird für die Erteilung einer Genehmigung eine öffentlich-rechtliche Sicherung in Form einer Baulast verlangt.

Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Diese sollen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, da es manchmal vorkommt, dass sich zum Beispiel in einem Wohnhaus der Geschäftssitz eines kleinen Unternehmens befindet, was mit dem Gebietscharakter durchaus vereinbar sein kann.

### **Für beide Sondergebiete gilt:**

Ab einer Geschossfläche von 120 m<sup>2</sup> ist für mindestens 40 % der Geschossfläche Dauerwohnnutzung vorzusehen.

Zur Ermittlung der verwirklichten Geschossfläche wird festgesetzt, dass diese sich aus dem Produkt der Fläche des Baugrundstücks mit der in Anspruch genommen Grundflächenzahl (GRZ) und der vorhandenen Anzahl der Vollgeschosse ergibt. Außerdem sind Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände, bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

Im Bebauungsplan Nr. 22 wurden im Rahmen der Festsetzung als Mischgebiet bisher die Beherbergungsnutzungen auf maximal 60 % der Wohn- und Nutzfläche beschränkt. Die nun getroffene Festsetzung geht etwas weiter und bestimmt, dass in jedem Gebäude mit mindestens 120 m<sup>2</sup> Geschossfläche eine Dauerwohnung vorhanden sein muss (wobei genehmigte Nutzungen natürlich Bestandsschutz genießen). Dabei wurde davon ausgegangen, dass ab 120 m<sup>2</sup> Geschossfläche eine sinnvolle Aufteilung in 48 m<sup>2</sup> Dauerwohnnutzung und 72 m<sup>2</sup> anderweitige Nutzung möglich ist.

Diese Festsetzung unterstützt das Ziel der Stadt, die bestehenden Dauerwohnungen nicht nur zu schützen (was auch durch die bestehende Erhaltungssatzung erreicht werden soll), sondern den Anteil der Dauerwohnungen langfristig zu erhöhen.

## **2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) und die Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse sowie eine maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt.

### Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wurde schon bei Aufstellung des Bebauungsplans von vielen Gebäuden nicht eingehalten (s. Punkt 1.2. Planungsanlass und Entwicklungsziele). Die GRZ wird daher mit der 1. Änderung an den Bestand angepasst. Es war dabei das erklärte Ziel der Stadt Wyk, dass durch die Anpassung kein Grundstückseigentümer schlechter gestellt werden sollte als zuvor. Es wurde dementsprechend nirgendwo eine niedrigere GRZ festgesetzt als im Ursprungsplan. Es gab allerdings in einigen Bereichen eine Erhöhung der GRZ. Dabei wurden sinnvolle Gebiete gebildet, in denen Grundstücke mit einer ähnlichen Nutzung dieselbe GRZ erhalten. Die GRZ wurde dabei in den meisten Fällen zwischen 0,02 und 0,1 erhöht. Nur bei zwei Einzelfällen wurde die GRZ um 0,2 angehoben. Hier war bei der Aufstellung des Ursprungsplans von einer anderen Grundstücksgröße ausgegangen worden, die so nie zustande gekommen war.

Im Ergebnis wird mit der vorliegenden 1. Änderung eine GRZ festgesetzt, die dem (größtenteils schon bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 im Jahr 1998 so) zulässigerweise errichteten Bestand weitestgehend entspricht.

Nur einzelne Gebäude konnten mit einer maßvollen Erhöhung der GRZ nicht abgebildet werden. Diese überschreiten die festgesetzte GRZ weiterhin (s. unten bei ‚Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Bestand‘).

#### Zulässige Zahl der Vollgeschosse und maximale Firsthöhe

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Firsthöhe werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 22 fast unverändert übernommen. Eine Ausnahme bilden die Flurstücke 519/113 und 114/1.

Diese Flurstücke sind im Zusammenhang mit den südlichen angrenzenden Flurstücken 657/114, 658/114 und 659/114 zu sehen. Diese gehörten zuvor zu einem größeren Gebiet, welches weitere Flurstücke entlang der Johannesstraße mit gleichen Festsetzungen umfasste. Für die Flurstücke 519/113 und 114/1 wurden dagegen andere Festsetzungen getroffen und ein im Vergleich untypisch kleines und ungünstig geschnittenes Baufenster festgesetzt (s. auch Punkt 2.3, Baugrenzen).

Diese Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen werden nun zusammengeführt mit dem Ziel, in Bereich der Flurstücke 519/113 und 114/1 eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, die durch ungünstig geschnittene Baufenster bisher kaum möglich war.

Die Festsetzungen der Firsthöhe von maximal 9,50 m und die zulässige Anzahl von zwei Vollgeschossen werden für die nördlichen Flurstücke gemäß den südliche angrenzenden Flurstücken übernommen, so dass zukünftig eine Bebauung der bisher unbebauten Flurstücke zu gleichen Voraussetzungen möglich ist.

#### Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Terrassen

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine Festsetzung zur zulässigen Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Terrassen ergänzt.

Terrassen dürfen die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um 25 m<sup>2</sup> je Wohneinheit und Ferienwohnung überschreiten.

Für gastronomisch genutzte Außenterrassen ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50 % zulässig, sowie dort, wo das Grundstück an öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzt, eine Überschreitung der Baugrenzen bis an die Grundstücksgrenze heran.

Diese Festsetzung berücksichtigt den Umstand, dass Terrassen bisher nicht als zur Hauptanlage gehörig angesehen wurden, und daher nicht in die Ermittlung der Grundfläche eingingen. Der „Terrassenbonus“ ist jedoch städtebaulich vertretbar, weil von Terrassen in der Regel eine andere, weniger wahrnehmbare räumliche Wirkung ausgeht, als von oberirdischen baulichen Anlagen.

Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch gastronomische Außenterrassen bis an öffentliche Straßenverkehrsflächen heran ermöglicht eine straßenraumbegleitende gastronomische Nutzung und stellt gleichzeitig sicher, dass die hinteren Grundstücksteile außerhalb der Baugrenzen von diesen Nutzungen freigehalten werden.

#### Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Bestand

Auf einzelnen Grundstücken (s. Anlage) weichen zulässigerweise errichtete Gebäude mit ihrer in Anspruch genommenen GRZ deutlich von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans und auch von den benachbarten Gebäuden und Festsetzungen ab. Diese

überschreiten auch nach der vorgenommenen maßvollen Erhöhung weiterhin das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung.

Im Interesse der Rechtssicherheit und zur begrifflichen Klarstellung wird nun eine Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen wonach Nutzungsänderungen und geringfügige Umbauten im zulässigerweise errichteten baulichen Bestand ausnahmsweise zugelassen werden können, auch wenn das Maß der Nutzung überschritten ist. Ähnliche Regelungen sind bereits in mehrere Bebauungspläne der Stadt Wyk auf Föhr aufgenommen worden.

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.

Bei Gebäuden, die erhaltenswert im Sinne des § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 der Erhaltungssatzungen für das Gebiet III sind, gilt dies auch für größere Umbauten im Inneren; das äußere Erscheinungsbild für das Ortsbild darf jedoch nicht wesentlich verändert werden.

### 2.3. Baugrenzen

Die Baugrenzen werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 22 größtenteils unverändert übernommen.

Ausnahmen bilden folgende Fälle:

- Die Flurstücke 519/113, 114/1, 657/114 und 658/114 (s. auch oben Punkt 2.2., Zulässige Zahl der Vollgeschosse und maximale Firsthöhe)  
Die auf den Flurstücken festgesetzten Baugrenzen, die bisher zwei Baufenster bildeten, werden nun zu einem großen Baufenster zusammengefasst. So werden die zuvor teilweise sehr beschränkten Bebauungsmöglichkeiten der Flurstücke verbessert und die für den Straßenzug der Johannesstraße untypisch kleinteiligen Festsetzungen zusammengefasst.
- Die Flurstücke 348/100, 99/15, 99/6 und 607/86  
Das Gebäude Mühlenstraße 24 war im Bebauungsplan Nr. 22 bisher das einzige Gebäude, um welches eine Baulinie festgesetzt war. Es handelt sich hier um ein kleines Reetdachhaus, welches unter Denkmalschutz stand. Da es auf Grund des neuen Denkmalschutzgesetzes zu einer Revision und Inventarisierung des Denkmalbestandes kommt (s. Punkt ‚Denkmäler‘ weiter unten), ist der Status des Gebäudes derzeit unbestimmt. Falls es nicht wieder als Denkmal eingestuft wird, entfällt die Besonderheit, aufgrund derer die Baulinie gewählt worden war. Falls es sich weiterhin um ein Denkmal handelt, unterliegen alle baulichen Tätigkeiten ohnehin der denkmalrechtlichen Genehmigung. Daher wird das Gebäude an dieser Stelle in die Baugrenze der umliegenden Gebäude mit einbezogen.
- Die Flurstücke 640/112, 655/110 und 337/109  
Die Baugrenze verlief bislang knapp hinter den rückwärtigen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 655/110 und 337/109. Im Bebauungsplan Nr. 22 wurden diese Flurstücksgrenzen als künftig fortfallend dargestellt und neue Flurstücksgrenzen angenommen, an denen die festgesetzten Baugrenzen sich orientierten.

Die ehemaligen Flurstücke bestehen aber weiterhin. Außerdem wurde das Maß der baulichen Nutzung für diese Flurstücke nun dem Bestand angepasst. Da der Verlauf der alten Baugrenzen vor diesem neuen Hintergrund nicht mehr sinnvoll ist, schließen die neuen Baugrenzen nun mit den Flurstücksgrenzen der Flurstücke 655/110 und 337/109 ab.

- Die Baugrenzen des Bebauungsplans Nr. 22 wurden in der Regel in 3 m Abstand zur benachbarten Grundstücksgrenze oder eine Straßenflucht aufnehmend festgesetzt. Für Gebäude, die nicht in dieses Schema passten, wurden teilweise Abweichungen vorgenommen. Dabei wurden aber nicht alle damals bestehenden Gebäude berücksichtigt. Einige Gebäudeteile oder –seiten wurden im Bebauungsplan als künftig fortfallend dargestellt und liegen außerhalb der Baugrenzen. Diese Gebäude genießen natürlich Bestandsschutz, darüber hinaus sind aber keine baulichen Änderungen oder Nutzungsänderungen möglich.  
Da sich die Situation dieser Gebäude in den 20 Jahren des Bestehens des Bebauungsplanes nicht geändert hat, werden nun die Baugrenzen an den Bestand angepasst und die damals als fortfallend markierten Gebäudeteile und –seiten in die Baugrenzen aufgenommen. So werden bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen im Bestand ermöglicht.

## **2.4. Örtliche Bauvorschriften**

### Abstimmung mit der Ortsgestaltungssatzung

Die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet der Wyker Altstadt wurde im Jahr 2006 erlassen und schließt seitdem auch das gesamte Gebiet des Bebauungsplans Nr. 22 ein. Damit ergeben sich sowohl Überschneidungen als auch Widersprüche zu den umfangreichen örtliche Bauvorschriften im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22.

Um die sich dadurch ergebenden Unklarheiten zu beseitigen wurden die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften überarbeitet. Dabei werden Festsetzungen gestrichen, die bereits durch die Ortsgestaltungssatzung abgedeckt sind oder die durch die Bestimmungen in der Ortsgestaltungssatzung ersetzt werden sollen. Regelungen, die sich nicht in der Ortsgestaltungssatzung wiederfinden, werden als weiterreichende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

### Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften bei erhaltenswerten Gebäuden

Um die oben genannten Planungsziele zu erreichen, wird außerdem durch eine textliche Festsetzung hinzugefügt, dass bei Gebäuden, die erhaltenswert im Sinne der für dieses Gebiet erlassenen Erhaltungssatzung sind, ausnahmsweise Abweichungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 LBO zulässig sind, wenn diese Abweichungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplans Teil des zulässigerweise errichteten Bestandes gewesen sind.

## **3. Erschließung und technische Infrastruktur**

Das Plangebiet wird durch die im Plangebiet befindlichen Straßen erschlossen. Da es sich um eine Überplanung von Bestand handelt, liegen alle erforderlichen Anschlüsse an die technische Infrastruktur vor.

#### 4. Denkmäler

Im Jahr 2015 ist ein neues Denkmalschutzgesetz in Kraft getreten, wodurch es aufgrund eines neuen Denkmalbegriffes (Kulturdenkmal) es zu einer Revision und Inventarisierung des Denkmalbestandes kommt.

Im Plangebiet liegen drei Objekte des hochbaulichen Denkmalschutzes, die nach derzeitigem Kenntnisstand zur Überprüfung vorgesehen sind:

Mühlenstraße 24

Johannesstr. 8a

Johannesstr. 10

Da es kurzfristig zu Veränderungen der Einstufungen kommen kann, wird vorerst auf eine nachrichtliche Übernahme der Denkmäler in die Planzeichnung verzichtet.

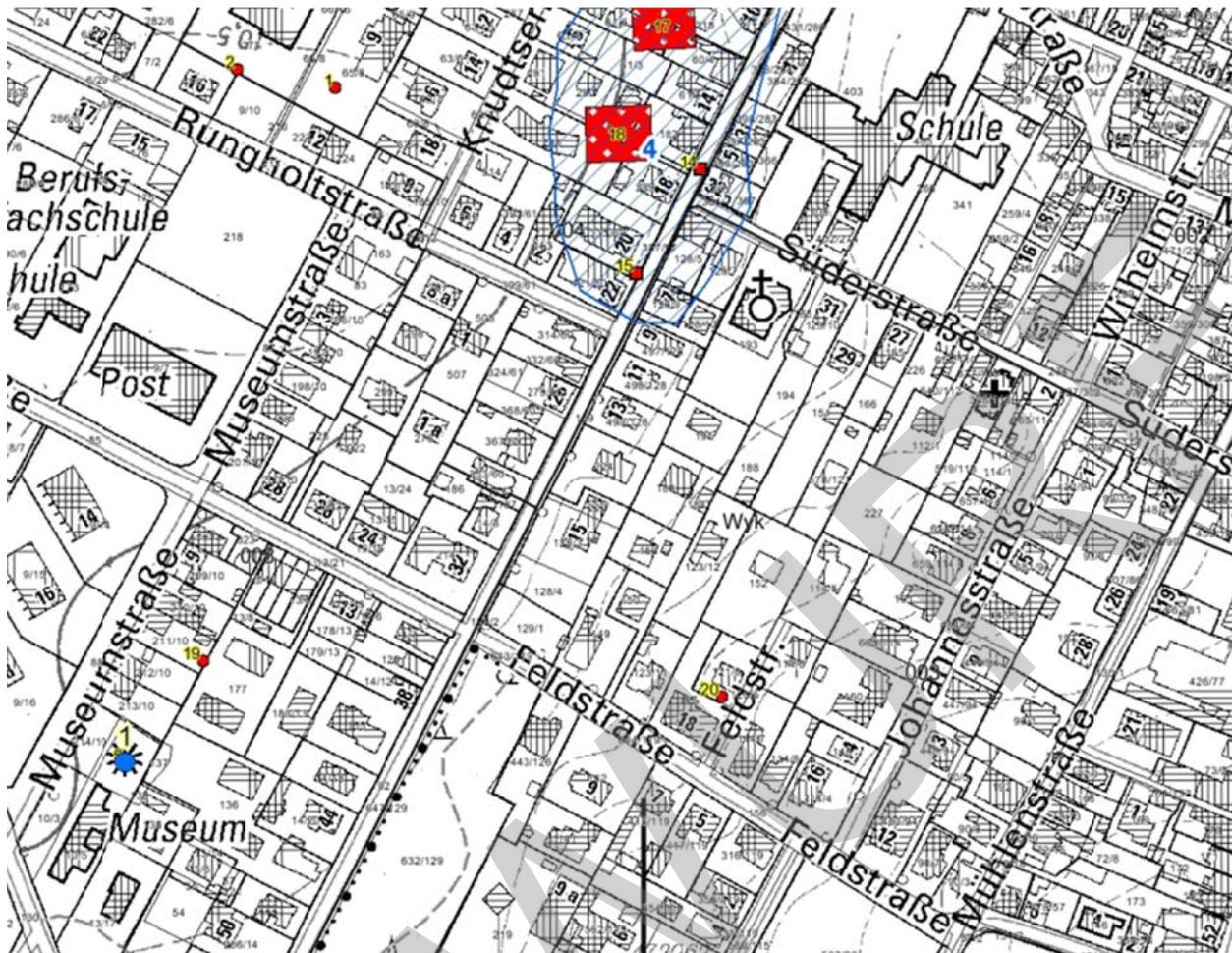
Bei baulichen Tätigkeiten an den potenziellen Denkmälern oder in ihrem Umgebungsschutzbereich ist - über die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus - die Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Im Umfeld der überplanten Fläche befindet sich außerdem ein archäologisches Denkmal gemäß § 2 (2) des Gesetzes zum Schutz der Denkmale (DSchG) in der Neufassung vom 30.12.2014, das gem. § 8 DSchG in die Denkmalliste eingetragen ist. Es handelt sich hierbei um einen vor- und frühgeschichtlichen Grabhügel (ehemals Wyk auf Föhr DB-Nr. 1, aKD-ALSH-001803). Gemäß § 12 (1) Nr. 3 DSchG bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen der Genehmigung.

Ein kleiner Teil der überplanten Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei diesem Bereich der überplanten Fläche handelt es sich gemäß § 12 (2) Nr. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Falls im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.



Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme

## 5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

### 5.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 sind keine Biotope nach § 30 BNatSchG vorhanden.

Fortpflanzungs- und Zufluchtstätten von europäisch geschützten Tierarten und europäischen Vogelarten sind nicht betroffen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 lässt keine Vorhaben zu, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat – und Vogelschutzgebieten bestehen nicht.

Durch Anwendung des § 13a Baugesetzbuch entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs. Die Eingriffsregelung wird nicht angewendet.

### 5.2. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen zulasten der Stadt sind nicht erkennbar.

## 6. Hinweise auf bestehende Satzungen der Stadt Wyk auf Föhr

### Ortsgestaltungssatzung:

Der Plangebietungsbereich liegt innerhalb der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet der Wyker Altstadt vom 08.06.2006. Diese gilt sofern der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt.

### Erhaltungssatzung:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB für das Satzungsgebiet III, vom 06.08.1985, 1. Änderung vom 19.07.2001

### Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung nach § 22 BauGB für das Satzungsgebiet I zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen, rechtskräftig seit dem 31.03.1990.

### Baumschutzsatzung:

Hinsichtlich des Baumbestandes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Wyk auf Föhr vom 27.03.1996, 1. Nachtragsatzung vom 21.01.2009.

### Abwassersatzung:

Das Oberflächenwasser der privaten Flächen ist gemäß Abwassersatzung der Stadt Wyk auf Föhr auf dem jeweiligen privaten Grundstück zu versickern.

## 7. Weitere Hinweise

### 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 (§ 15 DSchG).

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

### Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Tönning:

Es dürfen nur Anlagen und ortsfeste Einrichtungen errichtet werden, die weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkung, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Die Beleuchtung muss so gestaltet sein, dass die Schifffahrt nicht behindert wird.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Wyk auf Föhr, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Planverfasser:**



Kreis Nordfriesland  
Fachdienst Bauen und Planen  
Marktstr. 6  
25813 Husum