Stadt Wyk auf Föhr

3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans 47 b – südlich „Am Golfplatz“

Vorhabenplanung: SKAI Siemer Kramer Architekten
Ingenieure Partnerschaft mbB
Weidestraße 128
22083 Hamburg
Tel.: 040/734456540
Fax: 040/7344565

Stadtplanung: clausen-seggelke
stadtplaner
Holzdamm 39
20099 Hamburg
Tel.: 040/284034-0
Fax: 040/28054343

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

I	BEGRÜNDUNG	3
1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	GELTUNGSBEREICH	3
3.	PLANUNGSANLASS	3
4.	VORHABENBESCHREIBUNG	4
4.1	Nutzungs- und Betreiberkonzept Ferienwohnungen.....	6
5.	VERFAHREN	6
6.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
6.1	Landesplanung, Regionalplanung.....	7
6.2	Flächennutzungsplan der Stadt Wyk auf Föhr	10
6.3	Landschaftsplan der Stadt Wyk auf Föhr	11
6.4	Sonstige Vorgaben und Satzungen.....	11
7.	SITUATIONSANALYSE	12
7.1	Städtebauliche Einordnung.....	12
7.2	Bestehendes Planrecht.....	12
7.3	Verkehr.....	12
7.4	Bodenversiegelung	13
7.5	Grünbestand	13
7.6	Denkmalschutz	13
7.7	Archäologie.....	13
7.8	Eigentumsverhältnisse	14
8.	BELANGE DES NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZES.....	14
8.1	Schutzgebiete/ Überprüfung der FFH-Verträglichkeit.....	14
9.	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	14
9.1	Art der baulichen Nutzung	14
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
9.3	Oberflächenentwässerung	17
9.4	Gestalterische Vorgaben	17
9.5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	18
9.6	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	18
9.7	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege	19
II	DURCHFÜHRUNG	19
III	FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN	20

I BEGRÜNDUNG

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Die 3. Änderung des Bebauungsplans 47 b der Stadt Wyk auf Föhr wird auf der Rechtsgrundlage des § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), in Anlehnung an die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), als Satzung aufgestellt.

2. GELTUNGSBEREICH

Die Stadt Wyk auf Föhr liegt im Süden der Insel Föhr und ist Teil des Amtes Föhr-Amrum. Sie gehört zum Kreis Nordfriesland.

Das Plangebiet des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ca. 2 km südwestlich der Innenstadt Wyks gelegen und befindet sich im Ortsteil Südstrand. Planungsgegenstand ist das Grundstück des ehemaligen Schullandheims. Dieses umfasst nur den nördlichen Teil des Flurstücks 91 der Flur 13 der Gemarkung Wyk und wird im Norden durch die Straße „Am Golfplatz“ (anteilig enthalten), im Osten durch den Weg „Am Golfplatz“ und im Westen durch einen öffentlichen Verbindungsweg parallel zum Fehrstieg, der zwischen der Straße „Am Golfplatz“ und dem Strand verläuft, begrenzt. Die südliche Grenze des Plangebiets verläuft auf Höhe der gedachten Verlängerung der Flurstücksgrenze des Flurstücks 264, welches östlich des Plangebiets liegt. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,03 ha.

Das Vorhabengebiet umfasst nur die nördlichen Flächen des Flurstücks 91 der Flur 13 der Gemarkung Wyk, die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Am Golfplatz“ wird nicht in das Vorhabengebiet miteinbezogen.

3. PLANUNGSANLASS

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 47b vom 06.08.2008 der Stadt Wyk auf Föhr setzt das Gebiet als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der ausgewiesenen Zweckbestimmung „Großmaßstäbliche Einrichtungen für touristische und für spezifische soziale Zwecke“ fest. Mit Aufgabe der Schullandheimnutzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde im Jahr 2016 ist auch diese planungsrechtliche Festsetzung des Grundstücks obsolet geworden. Eine weitere Nutzung der Bestandsgebäude als Schullandheim ist aufgrund der Entwicklungen im Wohnungsbaubereich und politischer Entscheidungen nicht zu erwarten.

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt, das Hauptgebäude des ehemaligen Schullandheims zu Wohnzwecken umzubauen und zwei ergänzende Wohngebäude auf dem Grundstück zu errichten. Das Nutzungskonzept sieht eine Kombination aus generationsübergreifenden dauerhaftem Wohnraum und Ferienwohnungen vor. Es ist vorgesehen einen Teil der Wohnungen barrierefrei zu realisieren. Die barrierefrei nutzbaren Wohnungen können optional als Servicewohnen bzw. Seniorenwohnen mit einfachen Dienstleistungen für Senioren oder jüngere Bewohner mit Einschränkungen angeboten werden. In einer Kooperation mit einem lokalen, ambulanten Pflegedienst und/oder mit eigenem Betreuungs- und Pflegepersonal können Menschen mit Behinderungen und/oder Pflegebedarf optional weitergehend unterstützt und betreut werden.

Die Möglichkeiten einer Neubebauung innerhalb vorhandener Wohngebiete in Wyk sind mittlerweile durch Bebauung ausgeschöpft. Es besteht ein öffentliches Interesse an der Ausweisung neuer Wohnbauflächen, um die Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung der Stadt Wyk bedienen zu können. Mit der vorgelegten Planung der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung ungenutzter Siedlungsflächen wird der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich gegeben. Damit wird der allgemeinen Bodenschutzklausel

des § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und der Innenentwicklung ausgeschöpft werden sollen.

Die Schaffung von dauerhaftem Wohnraum für Inselbewohner liegt im öffentlichen Interesse und entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Auf der anderen Seite stellt der Tourismus auf der Nordseeinsel Föhr einen wesentlichen Wirtschaftsfaktor für die Gemeinden dar. Die Gemeinden sind daher ebenso bestrebt, ein zeitgemäßes und nachfrageorientiertes Angebot von Ferienwohnungen für ihre Urlaubsgäste anzubieten. Mit dem Vorhaben wird zum einen die Berücksichtigung der regionalen Nachfrage nach dauerhaftem und generationsübergreifendem Wohnraum für Insulaner als Planungsziel verfolgt. Zum anderen wird ein zeitgemäßes und nachfrageorientiertes Angebot von Ferienwohnungen insbesondere in Hinblick auf pflegebedürftige Menschen, so z.B. auch Familien mit pflegebedürftigen Angehörigen sowie auf Menschen mit Behinderungen und/oder Betreuungs- und Pflegebedarf angestrebt. Das Plangebiet eignet sich durch die Lage im Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung und den hochwertigen Standort mit Nähe zum Südstrand, dem Zugang zum unmittelbar westlich verlaufenden barrierefreien Strandweg und der direkten Anbindung an den Busverkehr im besonderen Maße für Ferienwohnungen. Mit dem Anteil an Ferienwohnungen wird keine reine Kapazitätssteigerung verfolgt. Es geht vielmehr um eine Struktur- und Qualitätsverbesserung des bestehenden Angebots an Ferienwohnungen. Das vorgesehene Nutzungskonzept mit dem Fokus auf Barrierefreiheit in Verbindung mit der Möglichkeit optional weitere Service-, Pflege- und Betreuungsleistungen während des Aufenthalts in Anspruch nehmen zu können stellt ein touristisches Segment dar, welches bisher kaum angeboten wird auf der Insel Föhr.

Da das geplante Vorhaben nicht auf der Grundlage des gegenwärtig für das Plangebiet geltenden Planungsrechts zugelassen werden kann, ist die Aufstellung einer vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung (gem. § 12 BauGB „Vorhaben- und Erschließungsplan“) erforderlich.

Die 3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans 47b wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Mehrfamilienwohnhäusern und Ferienwohnungen zu schaffen. Der Bebauungsplan wird geändert, um das Planungsgebiet in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Generationsübergreifendes Dauerwohnen und Ferienwohnen“ auszuweisen.

4. VORHABENBESCHREIBUNG

Ein privater Vorhabenträger sieht vor, das Hauptgebäude des ehemaligen Schullandheimes zu erhalten und zu Wohnzwecken umzubauen. Ergänzend zu dem Bestandsgebäude sollen im Plangebiet zwei, das Bestandsgebäude flankierende, neue Wohngebäude errichtet werden. Gemeinsam bilden sie ein nach Süden geöffnetes u-förmiges Ensemble, das einen vor Einblicken geschützten Innenbereich umschließt.

Das Bestandsgebäude soll saniert und in kleinere Wohnungen umgebaut werden. Hierbei werden die historischen Elemente, wie die hohen Decken, das große Treppenhaus und der mittig im Gebäude liegende Erschließungsgang in die Planung einbezogen. Die baulichen Ausführungen im Inneren werden der Bedeutung des Gebäudes entsprechend erfolgen. Da der historische Mittelflur des Gebäudes erhalten bleibt, werden im Rahmen des Umbaus vornehmlich Kleinstwohnungen mit ein bis zwei Zimmern entstehen. In dem Gebäude können bis zu 28 Wohneinheiten realisiert werden. Eine endgültige Anzahl der Wohneinheiten kann erst nach Begutachtung des Bestandsgebäudes durch Statiker und Brandschützer festgelegt werden. Die weiteren im Plangebiet bestehenden Gebäude, die als Flügelbauten beidseitig zum ehemaligen Schullandheim

angeordnet sind, hierunter die alte Turnhalle sowie die bestehenden Speise- und Tagungsräume, sind zum Abbruch vorgesehen.

Neben dem Umbau des Hauptgebäudes ist der Neubau von zwei ergänzenden Wohngebäuden auf dem Grundstück geplant. Die Neubauten sind als das Bestandsgebäude symmetrisch flankierende Flügelbauten vorgesehen.

Um das historische Hauptgebäude städtebaulich als Solitär herauszustellen und die ergänzenden Neubauten entsprechend untergeordnet einzufügen, werden die Neubauten in ihrer Gebäudehöhe niedriger ausgebildet. Durch einen helleren Klinker werden sich die Neubauten optisch vom Bestand absetzen. Um einen gestalterischen Zusammenhang zum Bestandsgebäude herzustellen wird für die Neubauten ein am Bestand orientiertes Walmdach vorgesehen.

Die beiden Neubauten werden in jeweils zwei Baukörper untergliedert, welche durch einen gemeinsamen Erschließungskern verbunden sind. Über diese Verbindungsbauten werden alle Ebenen vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss barrierefrei über einen Aufzug erschlossen. Die Verbindungsbauten der beiden Neubauten bieten große barrierefrei nutzbare Gemeinschaftsflächen. Diese dienen als Begegnungs- und Aufenthaltsräume und bieten den Bewohnern auch bei schlechterem Wetter die Möglichkeit, außerhalb ihrer Wohnungen zusammenzukommen. Insgesamt sollen in dem Bestandsgebäude und den Neubauten bis zu 76 Wohneinheiten entstehen. Das Konzept sieht einen Mix von verschiedenen Wohnungsgrößen und einen Teil der Wohnungen als barrierefrei ausgebaute Wohnungen vor. Ein Teil der Wohnungen soll als Ferienwohnungen genutzt werden. Die vorgesehenen bis zu 24 teilweise barrierefrei nutzbaren Ferienwohnungen werden im westlich gelegenen Neubau entstehen, da hier eine direkte Anbindung an den angrenzenden, barrierefreien Strandweg gegeben ist.

In dem östlichen ruhiger gelegenen Neubau sollen bis zu 24 teilweise barrierefrei nutzbare Dauerwohnungen entstehen. Zusammen mit den im Bestandsgebäude bis zu 28 geplanten Dauerwohnungen werden insgesamt bis zu 52 Dauerwohnungen vorgesehen. Die Dauerwohnungen können ebenso als Personalwohnungen für Saisonarbeitskräfte, die hier vorübergehend wohnen, angeboten werden.

Die Vorhabenplanung reagiert mit der barrierefreien Planung der Neubauten auf die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum auf der Insel Föhr. In den barrierefrei nutzbaren Wohnungen können Menschen mit Mobilitätseinschränkungen eigenbestimmt leben bzw. mit ihren Angehörigen gemeinsam Urlaub machen. Die barrierefreien Dauerwohnungen und Ferienwohnungen können als Servicewohnen bzw. Seniorenwohnen mit einfachen Dienstleistungen für Senioren oder jüngere Bewohner mit Einschränkungen angeboten werden. In einer Kooperation mit einem lokalen, ambulanten Pflegedienst und/oder mit eigenem Betreuungs- und Pflegepersonal können Menschen mit Behinderungen und/oder Pflegebedarf optional weitergehend unterstützt und betreut werden.

Besondere Wohnqualität sollen die wohnungsbezogenen Freiräume in Form von Balkonen und Terrassen bieten. An der Südfassade des Bestandsgebäudes werden Balkone im Zuge des Umbaus nachträglich angebaut. Im Innenbereich des u-förmigen Ensembles wird ein gemeinschaftlicher Freiraum mit Spielflächen und Sitzgelegenheiten angelegt.

Die Erschließung der Gesamtanlage erfolgt über die Straße „Am Golfplatz“. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Fahrradstellplätze wurde auf Grundlage der Bemessungswerte gemäß Stellplatzerlass zuletzt geändert am 17. Juli 2000 berechnet. Der Stellplatzerlass wurde inzwischen aufgehoben. Die Bemessungswerte in der Anlage „Richtzahlentabelle für den Mindestbedarf an Stellplätzen und Abstellanlagen für Fahrräder“ werden jedoch weiterhin als Orientierungsrahmen herangezogen.

Die nachzuweisenden Stellplätze werden in einer oberirdischen Stellplatzanlage mit Vorfahrt im nördlichen Bereich des Plangebiets untergebracht. Die erforderlichen Fahrradstellplätze sind im

Bereich der Vorfahrt sowie direkt an den Gebäuden vorgesehen. Direkt nördlich des Plangebiets an der Straße „Am Golfplatz“ befindet sich eine Bushaltestelle.

Grundlage der Vorhabenplanung ist ein städtebaulicher Vorentwurf des Büros SKAI Siemer Kramer Architekten Ingenieure Partnerschaft mbB, Hamburg. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

4.1 Nutzungs- und Betreiberkonzept Ferienwohnungen

Unter Ferienwohnungen werden Wohnungen verstanden, die einem ständig wechselnden Personenkreis als vorübergehende Übernachtungsmöglichkeit gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden. Die insgesamt bis zu 24 Ferienwohnungen im westlichen Neubau sind für touristisch-gewerbliche Zwecke bestimmt. Aufgrund der Nähe zum Südstrand und dem direkten Zugang zum barrierefreien Strandweg sowie der in der Umgebung vorhandenen touristischen Nutzungen und der sehr guten Anbindung an den Busverkehr der Insel Föhr eignet sich der Standort in besonderem Maße für Ferienwohnungen. Die Ferienwohnungen eignen sich durch den teilweise barrierefreien Ausbau für touristische Aufenthalte mit mobilitätseingeschränkten und/oder pflegebedürftigen Angehörigen, ggf. in Verbindung mit optionalen Servicedienstleistungen sowie Pflege- und Betreuungsangeboten. Vorgesehen wird ein Ganzjahresbetrieb, der aus einer Hand betrieben wird. Die Ferienwohnungen werden über die bekannten Portale angeboten. Die Betreuung und Pflege der Ferienwohnungen erfolgt durch beauftragtes Personal vor Ort. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zwischen der Stadt Wyk auf Föhr und dem Vorhabenträger Regelungen getroffen, die eine Umwandlung von Ferienwohnungen in Zweit- oder Dauerwohnungen ausschließen und den Betrieb der Ferienwohnungen aus einer Hand sicherstellen (s. Kap. II Durchführung).

5. VERFAHREN

Die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 b wird auf der Rechtsgrundlage von § 12 BauGB „Vorhaben- und Erschließungsplan“ als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor.

- Es handelt sich um Vorhaben der Innenentwicklung (Lage innerhalb des Siedlungsbereichs).
- Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m².
- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter, das sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Das Aufstellungsverfahren für die Bebauungsplan-Satzung kann daher nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Auf einen Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird verzichtet. Es erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 15.12.2016 beschlossen, die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 b aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB wurde am 22.05.2018 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Scheiben vom 15.05.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung fand vom 20.02.2019 bis zum 21.03.2019 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 15.02.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan am XX.XX.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

6. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

6.1 Landesplanung, Regionalplanung

Landesentwicklungsplan

Die Ziele der Landesplanung sind im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) formuliert. Der LEP bildet die Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 und ist Basis für die Fortschreibung der Regionalpläne im Land. Leitlinien des LEP sind die Entwicklung der Teilräume und die Stärkung der kommunalen Planungsverantwortung.

Über das Zentralörtliche System in Schleswig-Holstein werden die Versorgungs- und Entwicklungsschwerpunkte im Land festgelegt. Es umfasst Zentrale Orte und Stadtrandkerne, die entsprechend ihrer Versorgungsfunktion hierarchisch gegliedert sind. Die Stadt Wyk auf Föhr ist als Unterzentrum eingestuft. Gemäß Ziffer 2.2 Abs. 2 LEP wird die räumliche Abgrenzung eines Zentralen Ortes durch das „baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet“ der zentralörtlich eingestuften Gemeinde bestimmt und ist in den Regionalplänen festzulegen. Das Plangebiet liegt innerhalb des regionalplanerisch festgelegten „baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes“.

Die Stadt Wyk auf Föhr gehört mit der Einstufung als Zentraler Ort zu den Schwerpunkten für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und ist als solcher zu sichern und zu stärken (Ziffer 2.2 Abs. Abs. 3 LEP). Das Plangebiet liegt somit in einem Schwerpunktbereich der Siedlungsentwicklung und eignet sich als Standort u.a. für eine wohnbauliche Entwicklung.

Gemäß Ziffer 2.6 Abs. 1 LEP können alle Gemeinden eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger und die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen. Mit ortsangemessenen Betrieben sind neue Betriebe gemeint, die sich aufgrund ihrer Branche, ihres Angebots, ihrer Größe und ihrer baulichen Ansprüche in die gewachsene örtliche Struktur einfügen. Im Sinne einer möglichst geringen Inanspruchnahme neuer Flächen sollen geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte genutzt werden, bevor neue Flächen ausgewiesen werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Konversionsstandort im Innenbereich. Die angestrebte gewerblich-touristische Nutzung von bis zu 24 Wohnungen als Ferienwohnungen wird dem Anspruch der Ortsangemessenheit gerecht.

Die Insel Föhr gehört gemäß Ziffer 3.7.1 Abs. 1 LEP zu den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung. Diese sind in die Regionalpläne zu übernehmen und inhaltlich wie räumlich zu konkretisieren (Ziffer 3.7.1 Abs. 2 LEP). Das Plangebiet liegt innerhalb der im Regionalplan dargestellten „Baugebietsgrenzen innerhalb des Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung im Bereich der Nordfriesischen Inseln Sylt, Amrum und Föhr“ (Karte und Ziffer 4.1 Abs. 3 RP V).

In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung sollen Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung haben. Die bis zu 24 vorgesehenen Ferienwohnungen eignen sich durch den teilweise barrierefreien Ausbau für touristische Aufenthalte mit mobilitätseingeschränkten und/oder pflegebedürftigen Angehörigen, ggf. in Verbindung mit optionalen Servicedienstleistungen sowie Pflege- und Betreuungsangeboten. Es soll ein touristisches Segment angeboten werden, das auf der Insel Föhr so bisher kaum vertreten ist. Es wird demnach keine reine Kapazitätssteigerung verfolgt, sondern eine Ergänzung des bestehenden Angebots an Ferienwohnungen angestrebt.

Gemäß Ziffer 3.7.3 Abs. 4 LEP dienen Ferienhäuser- und Wohnungen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung und sind dementsprechend auszurichten. Für Ferienhausgebiete sollen Nutzungs- und Betreiberkonzepte eine touristisch-gewerbliche Nutzung sichern. Eine Dauerwohnnutzung ist auszuschließen. Um die touristisch-gewerbliche Nutzung der bis zu 24 vorgesehenen Ferienwohnungen zu sichern und eine Nutzung dieser als Dauerwohnung oder Zweitwohnungen auszuschließen, werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Vereinbarungen zwischen der Stadt Wyk auf Föhr und dem Vorhabenträger getroffen (s. Kap. II. Durchführung der Begründung). Zum Nutzungs- und Betreiberkonzept s. Ziffer 4.1. der Begründung.

Die Intention der Planung und die Festsetzungen der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 b stützen die Ziele und Grundsätze auf Grundlage des Landesentwicklungsplans.

Regionalplan

Die Stadt Wyk auf Föhr liegt im Geltungsbereich des Regionalplans 2002 (RP) für den Planungsraum V, Schleswig-Holstein Nord, der die kreisfreie Stadt Flensburg und die Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg umfasst. Der Regionalplan ist auf den Zeithorizont bis zum Jahr 2015 orientiert und soll zeitnah neu aufgestellt werden.

Der Regionalplan für den Planungsraum V stellt den Bereich als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes mit dem Unterzentrum Wyk auf Föhr innerhalb der Abgrenzung des Achsenraums dar. Des Weiteren liegt es innerhalb der Baugebietsgrenze innerhalb des Ordnungsraums für Tourismus und Erholung. Gemeinden, die insgesamt oder mit einzelnen Ortsteilen in Gemeindegrenzen nahen Bereichen im baulichen Siedlungszusammenhang mit einem zentralen Ort stehen, sollen an der Entwicklung des zentralen Ortes teilnehmen. Die zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung.

Betont wird außerdem die besondere Bedeutung des Dienstleistungssektors, der mit über 76,6% aller Erwerbstätigen und einem Anteil von 75,8% an der Bruttowertschöpfung den wichtigsten Wirtschaftsbereich im Planungsraum V darstellt (Kap. 7.1.3 Abs. 1 RP V). Herausragende Bedeutung hat der Dienstleistungssektor vor allem im Kreis Nordfriesland, in dem er mit fast 80% zur Bruttowertschöpfung beiträgt. Der Tourismussektor als Teil des Dienstleistungssektors ist in den Kreisen Nordfriesland und Schleswig-Flensburg ein maßgeblicher Wirtschaftsfaktor. Gleichzeitig weist der RP auf die Tatsache hin, dass der Tourismus in zunehmendem Wettbewerb zu in- und ausländischen Ferienregionen steht (Kap. 7.1.3 Abs. 7 RP V). Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit sollen vorrangig die Qualität des Angebots verbessert und die Realisierung neuer Tourismuseideen unterstützt werden.

Die Stadt Wyk auf Föhr liegt in einem regionalplanerisch ausgewiesenen „Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.“ Dazu zählen innerhalb des Planungsraums V außerdem die Halligen, der Küstenraum um St. Peter-Ording sowie der Küstenraum um Glücksburg. Als Ziele gelten gemäß Kap. 4.1 Abs. 4 des RP V, dass vorrangig Qualität und Struktur des touristischen Angebots verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt sowie der Aufbau neuer touristischer Angebote nicht zuletzt zur Erschließung neuer Gästeschichten gefördert werden sollen.

Das Konzept reagiert mit der barrierefreien Planung der Neubauten auch auf die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum auf der Insel Föhr und stärkt die Qualität und Struktur des touristischen Angebots. Es wird Personen mit Mobilitätseinschränkungen die Möglichkeit gegeben eigenbestimmt bzw. gemeinsam mit ihren Angehörigen ihren Urlaub auf der Insel Föhr zu verbringen. Durch eine Kooperation mit einem lokalen, ambulanten Pflegedienst und/oder mit eigenem Betreuungs- und Pflegepersonal könnten ältere, kranke oder behinderte Bewohner weitergehend unterstützt werden. Mit Ferienwohnungen, in denen Familien mit betreuungs- bzw. pflegebedürftigen Angehörigen ihren Urlaub verbringen können, wird das Vorhaben ein qualifiziertes und zudem bedarfsorientiertes touristisches Angebot auf der Insel Föhr schaffen. Dem Ziel der Saisonverlängerung wird das geplante Vorhaben gerecht, indem die als große barrierefreie Gemeinschaftsflächen geplanten Atrien der Neubebauung auch bei schlechtem Wetter Begegnungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Bewohner und Gäste außerhalb der eigenen Wohneinheiten bieten werden.

In Kap. 4.1 Abs. 2 des RP V wird bezogen auf die Inseln Sylt, Amrum und Föhr ausgeführt, dass bereits eine hohe Konzentration der touristischen Infrastruktur erreicht ist und mit den intensiven Nutzungsansprüchen durch Urlaubsgäste und Erholungssuchende eine überproportionale Belastung der Landschaft verbunden ist. Somit wird als Ziel unter Absatz 3 ausgeführt, dass aus diesen überörtlichen Gründen auf den Nordfriesischen Inseln die künftige Siedlungstätigkeit dadurch eingeschränkt wird, dass sich die weitere bauliche Entwicklung nur noch innerhalb der in der Karte dargestellten Baugebietsgrenzen vollziehen darf und ein besonderer Orientierungsrahmen vorgegeben ist. Der besondere Orientierungsrahmen für den „Nahbereich Wyk auf Föhr“ wird in Kap. 6.4.2 Nr. 7 des RP V dargelegt. Demnach soll zwar aufgrund der bereits erreichten baulichen Konzentration auf den Inseln Föhr und Amrum die weitere touristische Entwicklung in erster Linie durch Verbesserung bestehender Einrichtungen und nicht durch die Schaffung neuer Beherbergungskapazitäten erfolgen. Allerdings wird auf Grundlage von Kap. 4.1. Abs. 4 RP V, wonach in den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung Entwicklungsmöglichkeiten in angemessenen Rahmen gegeben sind, zugunsten der Stadt Wyk auf Föhr vergleichsweise ein etwas größerer Spielraum eingeräumt. Aufgrund ihrer Funktion als Unterzentrum.

Gemäß Kap. 4.1 Abs. 7 des RP V ist aufgrund der Engpässe bei der Versorgung der einheimischen Bevölkerung mit Wohnungen auf den Inseln Sylt, Amrum und Föhr eine Bauleitplanung zur Errichtung neuer Zweitwohnungen nicht mehr vertretbar. Neue größere tourismusbezogene Bauvorhaben sollen ebenfalls aufgrund der erreichten hohen Konzentration der touristischen Infrastruktur in der Regel nicht mehr errichtet werden.

Um die Entstehung von Zweitwohnungen im Rahmen des Vorhabens auszuschließen, werden zum einen in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 zu den zulässigen Nutzungen die Begriffe „Dauerwohnungen“ und „Ferienwohnungen“ klar definiert. Zum anderen werden über den Durchführungsvertrag Regelungen zwischen der Stadt Wyk auf Föhr und dem Vorhabenträger vereinbart, die eine Umwandlung der Dauer- und Ferienwohnungen zu Zweitwohnungen nachhaltig ausschließen (s. Kap. II Durchführung).

Gemäß Kap. 6.4.2 Nr. 7 des RP V soll der künftige Wohnungsneubau nur noch den tatsächlichen Bedarf der einheimischen Bevölkerung abdecken. Er darf im Einzelnen erst realisiert werden, wenn jeweils sichergestellt ist, dass keine Umnutzungen zu Zweitwohnungen, Ferienwohnungen und anderen Tourismusangeboten erfolgen.

Die Wohnungsmarktprognose und –bilanz der GEWOS, die im Rahmen des „Modellhaften Wohnungsmarktkonzepts in Verbindung mit einem Konzept zur energetischen Quartierssanierung auf den Inseln Föhr und Amrum“ (WMK) erstellt wurde, geht in der Basisvariante für die Insel Föhr von einem Neubaubedarf im Bereich der Mehrfamilienhäuser bis 2025 von 90 Wohnungen und bis 2030 von insgesamt 110 Wohnungen aus. Der Neubaubedarf insgesamt, Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser, wird mit 360 Wohneinheiten bis 2030 prognostiziert (vgl. S. 95 des WMK).

Für die Insel Föhr wird aktuell ein Wohnraumentwicklungskonzept erarbeitet. Quantitative Aussagen zum Wohnraumbedarf für die Stadt Wyk auf Föhr liegen nicht vor. Es besteht jedoch ein grundsätzlicher Mangel an Wohnraum auf der Insel Föhr. Die Stadt Wyk auf Föhr spielt als Unterzentrum hierbei eine zentrale Rolle. Mit dem Vorhaben wird die Realisierung von bis zu 52 Dauerwohnungen in Wyk auf Föhr vorgesehen. Die nachhaltige Sicherung der Dauerwohnnutzung erfolgt zum einen über die im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Wyk auf Föhr und dem Vorhabenträger getroffenen Nutzungsbedingungen für die Dauerwohnungen (s. Kap. II Durchführung). Die Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen oder Zweitwohnungen wird ausgeschlossen. Zum anderen wird in der textlichen Festsetzungen Nr. 1.2 der Begriff „Dauerwohnungen“ als zulässige Nutzung eindeutig definiert (s. Pkt. 9.1 der Begründung).

Die Wohnungsmarktprognose und –bilanz kommt außerdem zu dem Ergebnis, dass sich der Fachkräftemangel auf der Insel Föhr weiter verschärfen wird und Fachkräfte zunehmend vom Festland angeworben werden müssen (vgl. S. 104 des WMK). Hierbei spielt ein attraktives Angebot an Wohnungen für diese Zielgruppe eine entscheidende Rolle. Mit der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans soll daher auch die Möglichkeit geschaffen werden, einzelne Wohnungen als Personalwohnungen anzubieten, um diesem Bedarf zu entsprechen.

Aus der Analyse des Wohnungsangebotes geht hervor, dass kleine Wohnungen auf Föhr einen geringen Anteil am Wohnungsangebot ausmachen und die Wohnraumversorgung kleiner Haushalte eine besondere Herausforderung darstellt (vgl. S. 48 des WMK). Im Zuge des Umbaus des Bestandsgebäudes sollen überwiegend Kleinstwohnungen mit ein bis zwei Zimmern realisiert werden. Aus der Analyse der Bevölkerungs- und Altersstruktur ergibt sich außerdem eine Zunahme des Anteils an Senioren an der Gesamtbevölkerung der Insel Föhr (vgl. S. 64 des WMK). Das Plangebiet eignet sich aufgrund der Lage im Unterzentrum Wyk auf Föhr mit guter Versorgungsinfrastruktur und der direkten Anbindung an den Busverkehr der Insel als Standort für seniorengerechten Wohnraum. Mit dem Vorhaben wird generationsübergreifendes Dauerwohnen und Ferienwohnen angestrebt. Die Neubauwohnungen werden barrierefrei über einen Aufzug erschlossen und sind überwiegend barrierefrei ausgebaut. Diese Wohnungen eignen sich durch die Barrierefreiheit und die optionalen Service- und Pflegedienstleistungen für Senioren.

Die Intention der Planung und die Festsetzungen der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 b stützen die Ziele und Grundsätze auf Grundlage des Regionalplans.

6.2 Flächennutzungsplan der Stadt Wyk auf Föhr

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wyk auf Föhr, in der am 04.03.2008 von der Stadtvertretung beschlossenen Fassung, stellt den Bereich des Plangebiets als „Sonderbaufläche S2“ mit der Zweckbestimmung „großmaßstäbliche Einrichtung für touristische und spezifische soziale Zwecke“ dar. Südlich angrenzend, ist eine „Grünfläche“ dargestellt.

Die Straßen „Am Golfplatz“ und „Fehrstieg“ sind als „Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

Bezogen auf das Plangebiet wäre die Zweckbestimmung der „Sonderbaufläche“ im Flächennutzungsplan zu ändern. Da das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wird, ist ein Änderungsverfahren nicht erforderlich, der Flächennutzungsplan kann auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

6.3 Landschaftsplan der Stadt Wyk auf Föhr

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet und die gesamte bebaute Umgebung als Wohngebiet dar. Besondere Entwicklungsziele für das Plangebiet sind nicht dargestellt. Änderungen des Landschaftsplans sind nicht erforderlich.

6.4 Sonstige Vorgaben und Satzungen

Erhaltungssatzung

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des Satzungsbereich XIV der Satzung der Stadt Wyk auf Föhr über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten vom 27. Mai 1991. Hiernach bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Stadt.

Satzung der Stadt Wyk auf Föhr zum Schutze des Baumbestandes

Es gilt die Satzung der Stadt Wyk auf Föhr zum Schutze des Baumbestandes vom 21.01.2006.

Satzung über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr gemäß § 22 BauGB

Die Satzung vom 25.01.1990 bestimmt einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Diese Satzung kann für den Geltungsbereich einer vorhabenbezogenen verbindlichen Bauleitplanung keine Rechtskraft entfalten, sie wird daher für den Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 b aufgehoben. Zur Sicherung der gewollten städtebaulichen Zielsetzung wird in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, dass keine Aufteilung in Wohnungs- oder Teileigentum vorgenommen werden darf und lediglich eine Teilung des Grundstücks in drei Parzellen, also je Gebäude ein eigenes Grundstück zulässig ist.

6.6 Vorgaben des archäologischen Landesamts Schleswig-Holstein

Das Vorhabengebiet liegt in einem archäologischen Interessengebiet. Es handelt sich gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten bedürfen der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG auch gesetzlich geschützt, wenn sie nicht in der Denkmalliste erfasst sind. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten für ggf. erforderliche Untersuchungen und weitere Maßnahmen im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es wird weiterhin auf § 15 DSchG hingewiesen. Demnach ist der Fund von Kulturdenkmälern unverzüglich unmittelbar oder über die Stadt der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann.

7. SITUATIONSANALYSE

7.1 Städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Wyk auf Föhr und ist nur wenige Meter von der Nordsee entfernt. Die Insel Föhr ist kleinstädtisch geprägt, mit Einfamilienhaussiedlungen und vielfältiger Vegetation. Der südlich des Plangebiets liegende Südstrand der Insel Föhr ist als breiter Sandstrand einer der beliebtesten Tourismusziele der Region und somit ein bedeutendes Standortmerkmal des Plangebiets. In der näheren Umgebung befinden sich unterschiedliche Einrichtungen mit Zimmerangeboten und Ferienwohnungen sowie einzelne Gastronomieeinrichtungen.

Entlang der Straße „Am Golfplatz“ verbindet ein Rad- und Fußweg die Stadt Wyk im Südosten der Insel mit der südwestlich gelegenen Gemeinde Nieblum und ist Teil der Insel-Radtouren „Eilun“ und „Kunstweg“. Westlich der Straße „Am Golfplatz“ schließt sich die Fläche des Flugplatzes Wyk auf Föhr an. Die übrigen Flächen entlang der Straße „Am Golfplatz“ sind in ihrer Nutzung durchmisch. Es bestehen Wohnnutzungen und Sondernutzungen wie Jugendherbergen, Ferienheime und Sanatorien sowie Parkanlagen entlang der Straße.

Die Straße „Am Golfplatz“ endet in westlicher Richtung am Flugplatz, an den sich wieder weiter westlich eine Golfanlage anschließt. Auf dieser Straße verkehrt eine Buslinie. Östlich befindet sich der Nordseekurpark. Im Süden befinden sich, knapp 300 m entfernt, der Promenadenweg sowie der Strand und die Nordsee.

Auf dem Plangebiet selbst befinden sich die Bauten des einstigen Schullandheims von Wyk, bestehend aus einem Hauptgebäude und Nebengebäuden, welche ungenutzt sind. Der südwestlich angrenzende Teil des Flurstücks außerhalb des Vorhabengebiets ist unbebaut und stellt sich als eine weitgehend ebene, private Sport- und Spielfläche dar. Im westlichen Bereich der Fläche befindet sich zum Teil dichter Baumbestand.

7.2 Bestehendes Planrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 05.08.2008 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 47b für das Gebiet südlich der Straße „Am Golfplatz“ der Stadt Wyk auf Föhr. Der geltende Bebauungsplan setzt das Gebiet als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der ausgewiesenen Zweckbestimmung „Großmaßstäbliche Einrichtungen für touristische und für spezifische soziale Zwecke“ fest. Für das Baufeld des ehemaligen Schullandheimes sind eine zulässige Grundfläche von 2.600 m² sowie eine ein- bis viergeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist als Flächenausweisung durch eine Baugrenze festgesetzt. Die dem Zweck des Sondergebiets dienenden und erforderlichen Nebenanlagen sind allgemein zulässig. In Bezug auf die Fassadengestaltung ist festgesetzt, dass die Fassaden der Hauptgebäude nur in Verblendmauerwerk in rötlichem Ton sowie weiß oder pastellfarbene geschlammtes Mauerwerk und weißer oder pastellfarbener Putz zulässig sind. Ausnahmsweise ist Holzbauweise zulässig, wenn ökologisch verträgliche Bau- und Wohnformen verwirklicht werden. Verkleidungen von Fassaden sind unzulässig, ausgenommen in Holz. Diese sind begrenzt auf maximal 1/3 der jeweiligen Wandfläche. Des Weiteren ist festgesetzt, dass das Oberflächenwasser der privaten Flächen (Dachflächen, Wege, Zufahrten und Stellplätze) auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen ist und private Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen herzustellen sind.

7.3 Verkehr

Der Hafen Wyk auf Föhr liegt etwa 3 km entfernt. Dieser stellt den bedeutendsten überregionalen Anschluss dar. Es werden Passagier- und Fährbootlinien zum Festland nach Dagebüll sowie

nach Wittdün auf Amrum angeboten. Die Insel ist von Dagebüll vom deutschen Festland aus innerhalb einer Stunde und von Wittdün auf Amrum aus ebenfalls innerhalb von einer Stunde je mit einer Fähre zu erreichen.

Weiterhin besteht die Möglichkeit Föhr von Sylt, Husum und Flensburg aus mit einem Bedarfs-Linienflug zu erreichen. Der Flugplatz Wyk auf Föhr liegt weniger als 1 km vom Plangebiet entfernt. Dieser dient hauptsächlich Hobbypiloten als Start- und Landeplatz, doch werden auch Taxi-flüge angeboten.

Das Plangebiet ist über die Straße „Am Golfplatz“ an das übergeordnete Straßennetz angebunden. In westlicher Richtung besteht über den „Fehrstieg“ weiterführend Anschluss an beide Landstraßen der Insel „Nieblumstieg“ und „Grevelingstieg“.

Die Verbindung von dem Plangebiet zum Strand bzw. zur Nordsee ist nur in Form eines durchgängigen Geh- und Radweges vorhanden. Der westlich am Plangebiet entlang verlaufende Strandweg ist barrierefrei angelegt.

7.4 Bodenversiegelung

Das Plangebiet ist im süd-östlichen Bereich bebaut und dementsprechend versiegelt. Die nördlichen und westlichen Bereiche sind überwiegend unversiegelt.

7.5 Grünbestand

Neben den Bestandsgebäuden und deren Erschließung ist das Plangebiet durch Rasenflächen, Bäume und Hecken begrünt. Insbesondere der nord-westliche Bereich des Plangebiets ist zum Teil dicht mit Gehölzen unterschiedlichen Alters und Ausprägungen bestanden. Der Baumbestand wurde im Zuge des Verfahrens eingemessen und von einem Baumgutachter erfasst und bewertet. Die Ergebnisse werden in einem Baumkataster dargestellt. Der nördliche Bereich des Plangebiets ist überwiegend geprägt von standortfremden Fichten- und Lärchenbeständen. In den weiteren Bereichen sind zusätzlich Pappeln, Eichen, Birken, Ahorne und Buchen vorzufinden.

7.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sind keine vorhandenen Denkmale im Sinne des geltenden Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 30.01.2015 (DSchG SH 2015) bekannt.

Denkmäler in der Umgebung

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich zahlreiche Kulturdenkmäler. Auf dem direkten, westlichen Nachbargrundstück steht ein Vollholzhaus aus dem Jahr 1926, welches heute als Ferienhaus genutzt wird. Innerhalb von 500 m bis 750 m in östlicher Richtung befinden sich das 1898 als Rundbau errichtete „Caddy“-Haus, der Nordseekurhof Haus „Otto“, beide ebenfalls heutige Ferienhäuser, sowie der 1898 angelegte Kurpark, dessen Aufstiegsbauwerk und dessen Holzhäuser „Einsiedler“, „Ludwig“, „Conrad“, „Fritz“, „Kehrwieder“, „Irene“ und „Hedwig“.

7.7 Archäologie

Archäologie in der Umgebung

Im Südwesten der Insel, etwa 10 km vom Plangebiet entfernt, befindet sich der Großteil der 17 noch existierenden, etwa 3 m hohen Hügelgräber, welche auf eine bronzezeitliche Besiedlung Föhrs, etwa 2200 bis 800 v. Chr. schließen lassen.

Etwa 8 km westlich des Plangebiets befindet sich die Lembecksburg, von welcher heute noch ein etwa 8 m hoher Ringwall mit einem Durchmesser von 95 m vorhanden ist. Dieser entstand etwa 400 n. Chr. in der Zeit der Völkerwanderung.

Das Vorhabengebiet liegt in einem archäologischen Interessengebiet. Siehe hierzu Punkt 6.6.

7.8 Eigentumsverhältnisse

Die künftig mit Dauerwohnen und Ferienwohnen genutzte Fläche befindet sich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers.

8. BELANGE DES NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZES

Föhr besteht zu 2/5 aus Geest und 3/5 aus Marsch, wobei das Plangebiet im Bereich der Geest gelegen ist. Diese ist ein Teil der Grundmoräne aus der Saale-Eiszeit, welche vor ca. 200.000 Jahren abgelagert wurde. Die Geest gilt als Festlandskern der Insel und wird als überflutungssicher eingestuft, weshalb sie auch nicht eingedeicht ist.

8.1 Schutzgebiete/ Überprüfung der FFH-Verträglichkeit

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz bzw. Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein. Jedoch grenzt es an ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Südstrand) sowie an den Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer an. Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die Schutzziele des Nationalparks Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer.

9. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

9.1 Art der baulichen Nutzung

Obwohl die Stadt bei den Festsetzungen in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht an die gesetzlichen Vorgaben für den Inhalt für Bebauungspläne (§ 9 BauGB) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) gebunden ist, wird hier die Nomenklatura der Baunutzungsverordnung gewählt, da diese Vorgaben allgemein bekannt sind und sich in ihrer Anwendung bewährt haben. Das Vorhabengebiet entspricht dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet.

Gem. § 12 Abs. 3 a Satz 1 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (vgl. Teil B, Textliche Festsetzung Nr. 1.1):

„Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß §11 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Generationsübergreifendes Dauerwohnen und Ferienwohnen“ ausgewiesen. Diese Festsetzung entspricht dem Charakter der künftigen Nutzung. Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets bietet die Möglichkeit, genaue Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzung in Form eines abschließenden Katalogs zu treffen.

Nicht gewollte städtebauliche Fehlentwicklungen können durch diese gezielte Festlegung vermieden werden.

Für das Sonstige Sondergebiet wird Folgendes festgesetzt (vgl. Teil B, Textliche Festsetzung Nr. 1.2):

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet „Generationsübergreifendes Dauerwohnen und Ferienwohnen“ festgesetzt. Zulässig sind:

- *bis zu 52 Dauerwohnungen, d.h. Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Föhr haben (Hauptwohnung, alleinige Wohnung),*
- *bis zu 24 Ferienwohnungen, d.h. Wohnungen, die einem ständig wechselnden Personenkreis als vorübergehende Übernachtungsmöglichkeit gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden,*
- *Personalwohnungen*
- *Seniorenwohnen, Servicewohnen, betreutes Wohnen*
- *Tagespflege, Servicestation, Servicestützpunkt,*
- *Räume und Anlagen für sportliche und soziale Zwecke, die im Zusammenhang mit den Dauerwohnungen / Ferienwohnungen stehen,*
- *Erforderliche Nebenanlagen.*

Die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47b dient der planungsrechtlichen Vorbereitung eines konkreten mit der Stadt Wyk auf Föhr abgestimmten Vorhabens (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan), das im Vorhabengebiet in einem im Durchführungsvertrag zu vereinbarenden Zeitrahmen realisiert und umgesetzt werden soll. Die Festsetzungen im „SO“ bieten dafür den planungsrechtlichen Rahmen und lassen sowohl Dauerwohnungen als auch Ferienwohnungen zu.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft ist durch ein- bis zweigeschossige Bebauungen geprägt. Für die geplante Bebauung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, zum einen das Bestandsgebäude innerhalb des Plangebiets angemessen zu berücksichtigen und zum anderen die geplante Neubebauung städtebaulich verträglich in die Umgebung einzufügen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Größe der Grundflächen (GR) baulicher Anlagen als Höchstmaß sowie durch die Festsetzung einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung einer zulässigen Firsthöhe als Höchstmaß bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Gebäudebestand, dem städtebaulichen Umfeld sowie dem architektonischen Konzept, das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist.

Das zu erhaltene Hauptgebäude des Schullandheims wird in seinem Maß der Bebauung unverändert bleiben.

Grundfläche (GR) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Sonstige Sondergebiet ist eine zulässige Grundfläche (GR) von 2.100 m² festgesetzt.

Eine Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht notwendig, da das Maß der Nutzung über die Grundfläche und die Vollgeschosse hinreichend definiert und die Planung auf die konkrete Realisierung der mit der Stadt abgestimmten Vorhabenplanung ausgerichtet ist.

Anzahl der Vollgeschosse

Für das Bestandsgebäude werden bestandsgemäß vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Auf Grundlage des architektonischen Konzepts und um die beiden neuen Gebäudekörper verträglich in die Umgebung einzufügen, sind dort zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt. Die geplanten ausgebauten Dachgeschosse sind gemäß Landesbauordnungsrecht Nichtvollgeschosse, die allgemein zulässig sind.

Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Mit der städtebaulichen Planung wird das Ziel verfolgt, das Plangebiet maßvoll zu arrondieren. Dabei wird eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung durch zwei das Hauptgebäude flankierende Flügelbauten innerhalb des Plangebiets ermöglicht. Entsprechend dem beabsichtigten Gebietscharakter einer Dauerwohn- und Ferienwohnanlage mit hohem Grün- und Freiflächenanteil, sind die überbaubaren Grundstücksflächen der beiden neuen Baukörper auf Grundlage des mit der Stadt abgestimmten architektonischen Konzeptes baukörperähnlich durch Baugrenzen definiert.

Die Festsetzung der Bauweise entfällt, da sich durch die baukörperähnlichen Festsetzungen und den Vorhabenbezug die Bauweise ergibt.

Überschreitung der Baugrenzen

Die vorgesehenen Außenwohnbereiche der Neubauten leisten einen wesentlichen Beitrag zur Wohnqualität und sind Teil des architektonischen Konzepts. Zur Umsetzung dieser Balkone und Terrassen ist eine Überschreitung der Baugrenzen gemäß der Vorhabenplanung zulässig (vgl. Teil B, Textliche Festsetzung Nr. 2.2):

Eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone, Terrassen und Dachüberstände gemäß der Vorhabenplanung ist zulässig.

Überschreitung der festgesetzten Grundfläche

Zur Umsetzung von oberirdischen Stellplatzanlagen, Zufahrten und der erforderlichen Wegeflächen ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch sonstige Versiegelungen um bis zu insgesamt 2.100 m² zulässig (vgl. Teil B, Textliche Festsetzung Nr. 2.1):

Es ist eine Grundfläche von 2.100 m² festgesetzt. Durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und den Wegen, Feuerwehruzufahrten und sonstigen Versiegelungen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 2.100 m² überschritten werden.

Flächen für eine Vorfahrt, oberirdische Stellplätze und Fahrradabstellanlagen werden im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt und sind nur in diesem Bereich zulässig.

9.3 Oberflächenentwässerung

Im Zuge des Verfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Der Untergrund des Plangebiets weist demnach eine gute Versickerungsfähigkeit auf. Um die öffentlichen Entsorgungseinrichtungen zu entlasten ist das gesamte Oberflächenwasser der privaten Flächen über „Versickerungsfähigkeit“ und „Rigolen“ oder andere technische Einrichtungen im Untergrund auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern (vgl. Teil B, Textliche Festsetzung Nr. 4):

Das Oberflächenwasser der privaten Flächen (Dachflächen, Wege, Zufahrten und Stellplätze) ist auf dem jeweiligen Grundstück zum Versickern zu bringen. Private Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen herzustellen.

9.4 Gestalterische Vorgaben

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein beziehen sich allein auf das Vorhabengebiet. Hier werden zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgestimmte gestalterische Anforderungen festgesetzt. Diese Anforderungen sollen sicherstellen, dass sich das Vorhaben in das Ortsbild verträglich einfügen wird und ein einheitliches Ortsbild gewahrt wird. Diese beziehen sich auf die wesentlichen nach außen wirkenden Bauteile der Gebäude sowie die Art der Dachgestaltung.

Dachgestaltung

Hinsichtlich der Dachform orientiert sich die Festsetzung am Bestand des Hauptgebäudes des ehemaligen Schullandheims. Für den Bestandsbau sowie für die Neubauten sollen nur Walmdächer zulässig sein. Davon ausgenommen sind die Dächer der Verbindungsbauten (Atrien). Für diese sollen auch Pultdächer und Satteldächer zulässig sein. Im Falle von Dachterrassen sollen in dem Bereich der Verbindungsbauten auch Flachdächer zulässig sein.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich mehrere Denkmale. Um zu vermeiden, dass sich die starke Reflexionswirkung von hochglänzenden Materialien der Dacheindeckung das Erscheinungsbild dieser umliegenden Denkmale negativ beeinflusst, werden hochglänzende Materialien für die Dacheindeckung ausgeschlossen (vgl. Teil B, Bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 1):

Als Dachform sind nur Walmdächer zulässig. Davon ausgenommen sind die Dächer der Verbindungsbauten (Atrien). Für diese sind auch Pultdächer oder Satteldächer zulässig. Im Falle von Dachterrassen sind in dem Bereich der Verbindungsbauten ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig. Dacheindeckungen mit hochglänzenden Materialien sind unzulässig.

Firsthöhen

Um Sicherzustellen, dass sich die vorgesehenen Neubauten in das Ortsbild einfügen und in ihrer Höhe gegenüber dem Bestandsgebäude zurücktreten, wird zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen eine Firsthöhe von 13 m als Höchstmaß zeichnerisch festgesetzt. Für das Bestandsgebäude wird bestandsgemäß eine Firsthöhe von 21 m als Höchstmaß festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Mitte der nördlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Am Golfplatz“.

(vgl. Teil B, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Nr. 2):

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Mitte der nördlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

9.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

9.5.1 Verkehrliche Erschließung

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Am Golfplatz“, die über die Straße „Fehrstieg“ an beide Landstraßen der Insel „Nieblumstieg“ und „Grevelingstieg“ angebunden ist.

Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Direkt am Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Jugendherberge“ von der aus mehrmals täglich ein Bus des „Stadtverkehrs Wyk“ verkehrt. Darüber sind sowohl die Stadt Wyk und der Hafen erreichbar als auch die Haltestellen des Busverkehrs „Föhr-Land“.

9.5.1 Wasserversorgung

Die Festschreibung der bestehenden baulichen Anlagen mit begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten lassen nur einen geringfügigen Mehrbedarf hinsichtlich der Wasserversorgung erwarten. Die Wasserversorgung wird durch den „Wasserbeschaffungsverband Föhr“ sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung wird ebenfalls über das Trinkwassernetz des Verbandes sowie vorhandene Feuerlöschbrunnen gewährleistet. Über die Hauptleitung AZ 200 in der Straße „Am Golfplatz“ können Löschwassermengen $\geq 192 \text{ m}^3/\text{h}$ bereitgestellt werden. Dies entspricht damit der höchsten Brandschutzklasse. Im Umkreis von 300 m sind mehrere Hydranten vorhanden. Der Löschwasserbedarf wurde geprüft. Die o.g. Löschwassermengen sind für den Objektschutz ausreichend.

9.5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein Trennsystem der Stadt Wyk auf Föhr. Für die Nutzungserfordernisse im Plangebiet ist darüber hinaus keine Abwasserbeseitigung notwendig.

9.6.3 Energieversorgung / Kommunikationstechnik

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

9.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen Stellplätze können im nördlichen Bereich des Plangebiets entlang der geplanten, in Teilen bereits bestehenden, Vorfahrt nachgewiesen werden. Die Flächen für die oberirdischen Stellplätze und eine dazugehörige Vorfahrt sowie die Flächen für Fahrradstellplätze sind im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Die erforderlichen Nebenanlagen sind zulässig (vgl. Teil B, Textliche Festsetzungen Nr. 3):

Die dem Nutzungszweck des Sonstigen Sondergebiets dienenden und erforderlichen Nebenanlagen sind allgemein zulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

9.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege

9.7.1 Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Eine besondere Qualität des Plangebiets stellen die zahlreichen Einzelbäume dar, welche größtenteils im nördlichen Bereich sowie im Westen und Osten entlang der Grundstücksgrenzen bestehen. Der Baumbestand im Bereich des Plangebiets wurde vermessen und von einem Baumgutachter bewertet. Die Ergebnisse werden in einem Baumkataster dargestellt. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens werden laut Baumkataster 43 Einzelbäume entfallen, da sie aufgrund ihres Standorts innerhalb oder unmittelbar am Rand geplanter überbauter Freiflächen nicht erhalten werden können. Eine Verortung und Auflistung der betroffenen Bäume mit Benennung der Art sowie dem Stamm- und Kronendurchmesser kann dem bei gefügtem Gutachten entnommen werden. Die geltende Satzung der Stadt Wyk auf Föhr zum Schutze des Baumbestandes ist zu beachten. Ein Antrag zur Fällung der Bäume ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu stellen. Der Ersatz der wegfallenden Einzelbäume richtet sich nach den Vorgaben der o.g. Baumschutzsatzung.

9.7.2 Artenschutz

Anlässlich der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Nordfriesland wurde eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse durchgeführt, da Beeinträchtigungen streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten nicht von vornherein ausgeschlossen werden konnten. Aus der Untersuchung ergeben sich erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme). Die Maßnahmen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen und so vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wyk auf Föhr gesichert. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen, werden die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht ausgelöst.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass sofern Fortpflanzungs- und Zufluchtsstätten von europäisch geschützten Tierarten und allen europäischen Vogelarten betroffen sein können, die Vorgaben des § 44 (5) BNatSchG zu beachten sind. Gemäß § 44 BNatSchG ist es u.a. verboten, besonders geschützte Tierarten zu verletzen oder zu töten bzw. deren Lebensstätten zu zerstören. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vor Abriss von Gebäudeteilen diese auf Vorkommen von Tieren wie z.B. Fledermäuse oder Vogelarten zu untersuchen.

II DURCHFÜHRUNG

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Zum Vorhaben- und Erschließungsplan gibt es einen Durchführungsvertrag in dem unter anderem die Kostenübernahme zur Durchführung des Bebauungsplan-Verfahrens, die Durchführungsfristen und weitere Anforderungen geregelt werden.

Demnach ist der Vorhabenträger verpflichtet innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten der 3. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 47b der Stadt Wyk auf Föhr einen Bauantrag vorzulegen, mit dem Bauvorhaben binnen eines Jahres nach Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung zu beginnen und das Vorhaben innerhalb von drei Jahren nach Baubeginn zu vollenden.

Des Weiteren wird das Verhältnis von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen über den Durchführungsvertrag geregelt. Demnach sind von den insgesamt bis zu 76 Wohneinheiten bis zu 24 Wohneinheiten als Ferienwohnungen zu errichten und zu betreiben. Es wird vereinbart, dass die Ferienwohnungen im westlich gelegenen Neubau errichtet werden. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger mit dem Durchführungsvertrag dazu, die Ferienwohnungen aus einer Hand zu betreiben oder betreiben zu lassen. Es wird geregelt, dass die Ferienwohnungen für touristisch-gewerbliche Zwecke bestimmt sind und die Nutzung einer als Ferienwohnung vorgesehenen Wohnung als Dauerwohnung oder Zweitwohnung ist nicht gestattet ist.

Die übrigen bis zu 52 Wohneinheiten sind als Dauerwohnungen zu errichten. Die Nutzung der Dauerwohnungen wird auf Personen beschränkt, die auf der Insel Föhr ihren ersten Wohnsitz angemeldet oder ihren Lebensmittelpunkt haben. Diese Regelung gilt jedoch nicht für Saisonarbeitskräfte, die vorübergehend auf der Insel Föhr wohnen. Des Weiteren wird geregelt, dass eine Nutzung einer als Dauerwohnung vorgesehenen Wohnung als Ferienwohnung oder Zweitwohnung nicht gestattet ist. Mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger diese Verpflichtungen auch seinen etwaigen Rechtsnachfolgern mit Weitergabepflicht aufzuerlegen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich dazu, keine eigentumsrechtliche Verselbstständigung einzelner Bestandteile des gegenständlichen Flurstücks oder eine Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum, z.B. in Zweitwohnungen, vorzunehmen. Die Begründung von Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht im Sinne der §§ 30 ff. des Wohneigentumsgesetzes ist gem. des Durchführungsvertrages zulässig. Die Teilung des Grundstücks in bis zu drei Parzellen, also je Gebäude ein eigenes Grundstück ist zulässig. Darüber hinausgehende Teilungen des Grundstücks in Parzellen sind unzulässig.

III FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Fläche / Nutzung	in m ²	in %
- Sonstiges Sondergebiet SO / Vorhabengebiet	ca. 9.800 m ²	94,2
- Verkehrsflächen	ca. 600 m ²	5,8
GESAMTFLÄCHE	ca. 10.400 m²	100,0