

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 53

für das Gebiet nördlich der Umgehungsstraße (L 214) und westlich des Hemkweges
und der Grundstücke am Kohharderweg

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

Teil I:

I.0. Vorbemerkung	1
I.1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
I.1.1. Grundlagen der Planung	
I.1.2. Räumlicher Geltungsbereich	1
I.1.3. Planungsanlass und Entwicklungsziele	1
I.1.4. Übergeordnete Planungsebenen	2
I.2. Festsetzungen des Bebauungsplans	3
I.2.1. Art der baulichen Nutzung	3
I.2.2. Maß der baulichen Nutzung	5
I.2.3. Bauweise	6
I.2.4. überbaubare Grundstücksflächen	6
I.2.5. Straßenverkehrsflächen	6
I.2.6. Flächen für Versorgungsanlagen	7
I.2.7. Wasserflächen	7
I.2.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
I.2.8.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
I.2.8.2. Flächen zur Anpflanzung	7
I.2.8.3. Ableitung des Oberflächenwassers	7
I.2.8.4. Auffüllung des Geländes	8
I.2.9. Geh- und Fahrrechte	8
I.2.10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
I.2.11. Örtliche Bauvorschriften	8
I.2.11.1. Webeanlagen	8
I.2.11.2. Gestaltung von Freiflächen, Zufahrten	9
I.3. Erschließung	9
I.3.1. Verkehrliche Erschließung	9
I.3.2. Technische Erschließung	10
I.4. Nachrichtliche Übernahmen	10
I.5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	10
I.5.1. Auswirkungen auf die Umwelt	10
I.5.2. Finanzielle Auswirkungen	10
I.6. Hinweise	11

Teil II: Umweltbericht

Teil I

I.0. Vorbemerkung

Mit in Kraft treten des Bebauungsplan Nr. 53 der Stadt Wyk auf Föhr werden der Bebauungsplan Nr. 20 und seine Änderungen aufgehoben, soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 überdeckt werden.

I.1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

I.1.1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung der Stadt Wyk auf Föhr über den Bebauungsplan Nr. 53:

- 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)

I.1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Norden der Ortslage der Stadt Wyk auf Föhr und schließt dort westlich an das bestehende Gewerbegebiet der Stadt an. Im Südwesten befindet sich die Landesstraße 214 (Am Hafen), im Osten grenzt der Geltungsbereich an den Hemkeweg und die Grundstücke, die durch den Kohharderweg erschlossen werden.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 8,4 ha.

I.1.3. Planungsanlass und Entwicklungsziele

Die Erweiterung des Gewerbegebietes der Stadt Wyk auf Föhr ist bereits seit längerer Zeit vorgesehen und hatte dementsprechend auch Eingang in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt aus dem Jahr 2009 gefunden. Nachdem der Grundstückserwerb durch die Stadt abgeschlossen und die Planung eines Kreisverkehrs zur Erschließung von der Landesstraße 214 fertiggestellt wurde, stellt die Stadt Wyk nun den Bebauungsplan Nr. 53 auf. Die neuen gewerblichen Flächen sollen Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe bieten und neuen Betrieben die Möglichkeit zur Um- oder Ansiedelung geben.

Die Festsetzungen orientieren sich an denen des Bebauungsplans Nr. 20, der das östlich angrenzende bestehende Gewerbegebiet umfasst.

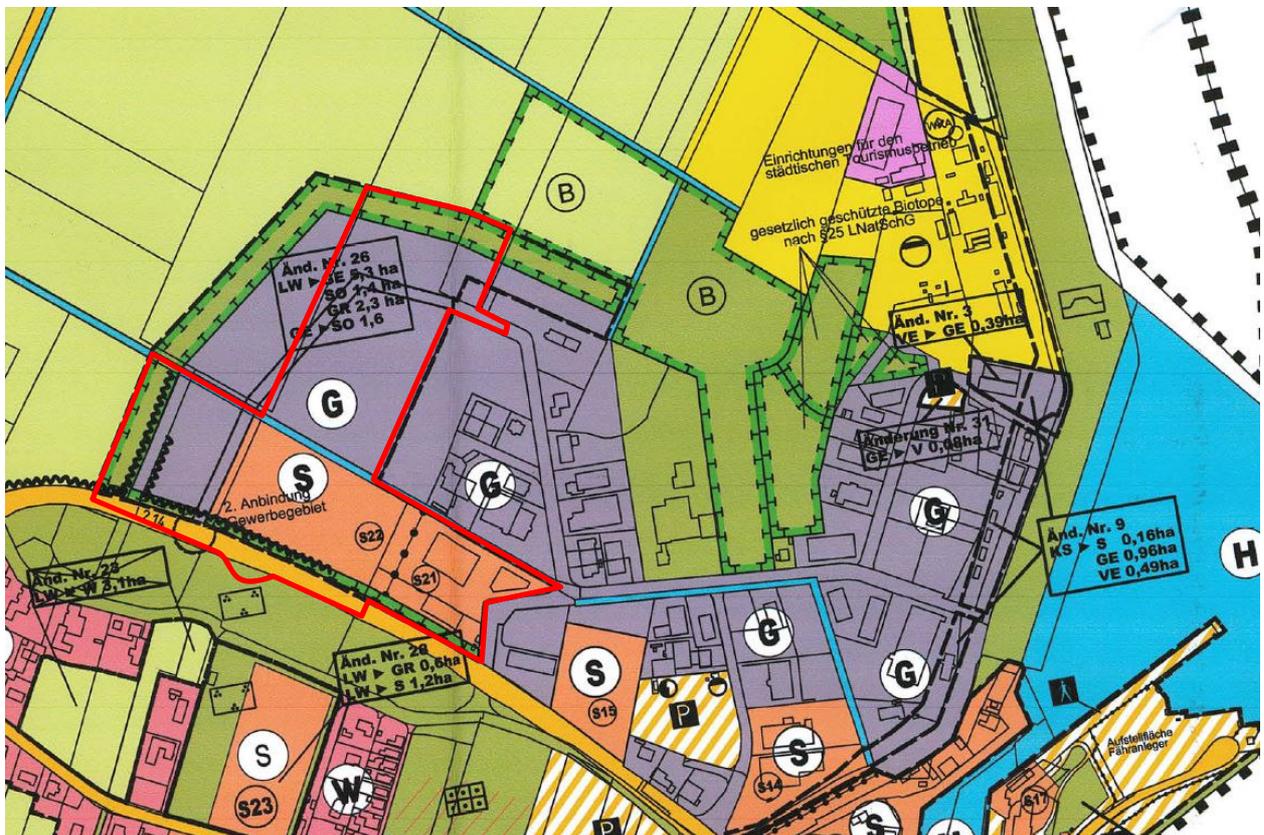
Ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 20 wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 einbezogen, da sich die dort ansässige Betriebe mit Baumarkt, Baustoffhandel und Abfallverwertung in die neu zu erschließenden Flächen hinein erweitern will. Durch die Einbeziehung der bereits genutzten Flächen in den neuen Bebauungsplan liegen die Betriebsflächen zukünftig nur in einem und nicht in zwei verschiedenen Bebauungsplänen.

I.1.4. Übergeordnete Planungsebenen

Der **Landesentwicklungsplan** Schleswig-Holstein 2010 ordnet die Insel Föhr, wie ganz Nordfriesland, dem ländlichen Raum zu und als Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung ein. Wyk auf Föhr stellt im zentralörtlichen System ein Unterzentrum dar. Damit steht der Stadt eine gewerbliche Entwicklung nicht nur für den Eigenbedarf, sondern mit überörtlicher Funktion zu. Die vorliegende Planung zur Erweiterung des Gewerbegebietes liegt in diesem Rahmen und wurde mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2009 bereits mit den Zielen der Raumordnung abgestimmt. Eine Nachjustierung auf Ebene der Bebauungsplanung ist für Einzelhandelseinrichtungen erforderlich, da den Zielen der Raumordnung entsprechend Einzelhandelsagglomerationen mit geeigneten Festsetzungen auszuschließen sind. Nur durch eine gezielte Steuerung durch die Gemeinden kann das Ziel der Raumordnung eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten erreicht werden.

Im **Regionalplan** für den Planungsraum V in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.2002 wird Wyk auf Föhr ebenfalls dem ländlichen Raum zugeordnet. Die gesamte Insel Föhr gehört außerdem zum Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Das Plangebiet liegt außerhalb der Baugebietsgrenzen des Unterzentrums Wyk auf Föhr; dieser Abweichung vom Regionalplan wurde aber bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2009 zugestimmt.

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Wyk aus dem Jahr 2009 sind die betreffenden Flächen als gewerbliche Fläche, Sonderbauflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans decken sich zum überwiegenden Teil diesen mit Darstellungen und entwickeln sich damit aus dem geltenden Flächennutzungsplan. Lediglich die Zweckbestimmungen der Sonderbauflächen stimmen nicht mit den zukünftigen Festsetzungen überein. Der Flächennutzungsplan wird daher für diese Bereiche im Parallelverfahren geändert.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (in rot die Umgrenzung des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 53)

Die im Flächennutzungsplan für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Flächen gehen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 hinaus. Die Festsetzungen sind daher bereits so vorgesehen, dass eine spätere Erweiterung des Bebauungsplans um diese Flächen möglich ist.

I.2. Festsetzungen des Bebauungsplans

I.2.1. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden Gewerbegebiete (GE) und Sondergebiete (SO) festgesetzt.

Für die Gewerbegebiete wird festgesetzt, dass ausnahmsweise je Betrieb eine Wohnung für betriebsgebundene Personengruppen zulässig ist, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, jedoch höchstens eine Grundfläche von 90 m² aufweist. Diese Wohnung muss in das Betriebsgebäude integriert sein.

Auch in den anderen Gewerbegebieten der Stadt sind Wohnungen für Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. Angesichts der besonderen Wohnraumproblematik auf der Insel ist die Stadtvertretung zu dem Schluss gekommen, dass auch bei dieser Erweiterung des Gewerbegebietes eine Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig sein soll.

Die Ausnahme soll nur gewährt werden, wenn der Antragsteller die Notwendigkeit einer Wohnung mit betrieblichen Erfordernissen begründen kann.

Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind Beherbergungsbetriebe nicht zulässig, hierunter fallen auch Ferienwohnungen. Diese Festsetzung findet sich auch im bestehenden Gewerbegebiet.

Sowohl das bestehende Gewerbegebiet als auch die jetzt geplante Erweiterung sollen Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen, die aufgrund ihrer Emissionen und/oder ihrer Größe keinen geeigneten Standort im Innenstadtbereich finden und gewerbliche Nutzungen sinnvoll in einem Teil des Gemeindegebietes bündeln. Beherbergungsbetriebe gehören zu dem für die Insel Föhr besonders wichtigen Tourismussektor. Übernachtungsmöglichkeiten finden sich hier traditionell innerhalb der Ortslagen der Gemeinden, so dass die Touristen am Inselleben teilnehmen können. Die Stadt Wyk steuert durch diverse Sicherungsinstrumente, dass, wo und in welchem Umfang Beherbergungsnutzungen dort ihren Platz finden. Eine Ansiedlung im Gewerbegebiet widerspräche diesem Planungsansatz und würde der Tradition und dem Qualitätsanspruch nicht gerecht, den Touristen in Wyk auf Föhr vorfinden sollen.

Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfes wird wegen der wohnungsfernen Lage des Gewerbegebietes ausgeschlossen; diese Einrichtungen sollen wohnungs- und verbrauchernah angesiedelt werden. Für eventuelle Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet können bedarfsorientiert sonstige Sondergebiete ausgewiesen werden.

Darüber hinaus gilt der Nutzungskatalog des § 8 BauNVO; das heißt es sind außerdem folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art (außer Beherbergungsbetriebe und Einzelhandel), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können außerdem zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Die nach dem Nutzungskatalog des § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden für das vorliegend geplante Gewerbegebiet ausgeschlossen, sie sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulassungsfähig.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind im Gebiet grundsätzlich Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Wärme dienen. Im Rahmen dieser gesetzlichen Vorgabe ist es möglich und zulässig, kleine dezentrale Blockheizkraftwerke im Gewerbegebiet zu platzieren. Da sie „der Versorgung des Gebietes dienen“ müssen, ist ihre Leistung und Größe auf einen gewissen Umfang beschränkt; Kraftwerke für die Versorgung des gesamten oder größerer Teile des Stadtgebietes sind von dieser Festsetzung nicht abgedeckt.

Im Geltungsbereich werden außerdem zwei **Sondergebiete** festgesetzt.

Sondergebiet 1 dient der Unterbringung von Betrieben, die im Bereich Abfallverwertung und Handel mit Erdbaustoffen und Beton-Zuschlagstoffen tätig sind.

In diesem Sondergebiet wird sich voraussichtlich ein Betrieb ansiedeln, der an seinen bisherigen Standort im bestehenden Gewerbegebiet keine benötigten Erweiterungsmöglichkeiten mehr hat.

Zulässig in diesem Sondergebiet sind:

- Anlagen und Einrichtungen zur Zwischenlagerung und zur Behandlung von Abfällen,
- Anlagen und Einrichtungen zum Handel mit Erdbaustoffen und Beton-Zuschlagstoffen,
- Anlagen und Einrichtungen zum Umschlag von Baustoffen,
- Büro- und Sozialräume und –gebäude,
- Der Nutzung dienende Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten und
- Im Sondergebiet 1 ist eine Wohnung mit einer maximalen Grundfläche von 90 m² zulässig. Diese ist entweder für betriebsgebundene Personengruppen oder für Saisonarbeitskräfte – dann in Form einer Gemeinschaftswohnung – zulässig. Die Wohnung muss sich dem Betrieb gegenüber unterordnen und in das Betriebsgebäude integriert sein.

Mit der letztgenannten Festsetzung wird einerseits sichergestellt, dass die Betriebsflächen auch außerhalb der Öffnungszeiten betreut und überwacht werden können. Außerdem wird der besonderen Wohnraumproblematik auf der Insel Rechnung getragen. Vor allem für Mitarbeiter, die als Aushilfe aus einer der anderen Betriebsstätten auf dem Festland saisonal oder temporär auf der Insel arbeiten, ist es fast unmöglich, für einen begrenzten Zeitraum eine normale Wohnung zu finden. Auch neue Mitarbeiter könnten in einer der der Wohnungen unterkommen bis die Probezeit abgeleistet und eine eigene Wohnung auf der Insel gefunden wurde.

Sondergebiet 2 dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Form von Bau- und Gartenmärkten mit angeschlossenem Baustoffhandel.

In diesem Sondergebiet wird sich voraussichtlich ein bestehender Betrieb aus dem angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet heraus erweitern.

Zulässig in diesem Sondergebiet sind

- Baumärkte mit 4000 m² Verkaufsfläche aus den Sortimentsbereichen Heimwerkerbedarf, Gartenausstattung, -möbel, -geräte, -bewässerung und Pflanzen.

Die Begrenzung der Verkaufsfläche ergibt sich aus Kapitel 2.8 Ziffer 5 des Landesentwicklungsplans (LEP) 2010, nach dem Untertzentren wie die Stadt Wyk auf Föhr mit weniger als 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich grundsätzlich für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit bis zu 4.000 m² geeignet sind.

Kapitel 2.8 Ziffer 7 LEP sieht außerdem vor, dass regelmäßig nicht mehr als 10 % dieser Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig sind; das entspricht hier 400 m². In diesem Zusammenhang wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass folgende Randsortimente innerhalb der Verkaufsfläche der Baumärkte zulässig sind:

Von den o. g. 4.000 m² Verkaufsfläche dürfen maximal 400 m² Verkaufsfläche für folgende Randsortimente verwendet werden:

- Reit- und Pferdebedarf auf maximal 70 m² Verkaufsfläche
- Grillzubehör auf maximal 60 m² Verkaufsfläche
- Partybeleuchtung und Partyzubehör (z.B. Fußball-WM) auf maximal 60 m² Verkaufsfläche
- Weihnachtsbeleuchtung auf maximal 55 m² Verkaufsfläche
- Klimageräte, Ventilatoren auf maximal 55 m² Verkaufsfläche
- Fanartikel auf maximal 50 m² Verkaufsfläche
- Süßwaren und Speiseeis auf maximal 30 m² Verkaufsfläche
- Handy-Zubehör auf maximal 10 m² Verkaufsfläche
- Herren-Ledergürtel auf maximal 10 m² Verkaufsfläche

Darüber hinaus sind in Sondergebiet 2 Anlagen und Einrichtungen zur Lagerung von und zum Handel mit Baustoffen zulässig. Angesichts der Problematik, dass Verkaufs- und Lagerflächen bei einem Baustoffhandel kaum effektiv voneinander zu trennen sind, wird in Abstimmung mit der Landesplanung auf eine Festsetzung einer Verkaufsfläche für den Baustoffhandel verzichtet.

Des Weiteren sind – wie in Sondergebiet 1, s.o. – zulässig:

- Büro- und Sozialräume und -gebäude
- Der Nutzung dienende Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten
- Im Sondergebiet 2 ist eine Wohnung mit einer maximalen Grundfläche von 90 m² zulässig. Diese ist entweder für betriebsgebundene Personengruppen oder für Saisonarbeitskräfte – dann in Form einer Gemeinschaftswohnung – zulässig. Die Wohnung muss sich dem Betrieb gegenüber unterordnen und in das Betriebsgebäude integriert sein.

I.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet mittels einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden.

Die für die Gewerbegebiete festgesetzten Maße GRZ 0,5 und GFZ 1,0 entsprechen denen, die im Bebauungsplan Nr. 20 für die Gewerbegebiete festgesetzt wurden. Diese Festsetzungen haben sich bewährt und bilden ein ortsangemessenes Maß der baulichen Nutzung ab. Mit der o.g. Überschreitung ergibt sich damit insgesamt eine mögliche Ausnutzung der Grundstücke von 75%.

Da für den Bebauungsplan Nr. 20 die BauNVO 1977/1986 zur Anwendung kommt, bei der bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht nur die Flächen der Vollgeschosse, sondern auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind, wird diese Festsetzung gemäß § 20 (3) Satz 2 BauNVO 2017 auch in diesen Bebauungsplan übernommen, so dass die Berechnungsgrundlagen im gesamten Gewerbegebiet der Stadt Wyk auf Föhr dieselben sind.

Für die Sondergebiete wird die GRZ auf 0,9 und die GFZ auf 1,8 festgesetzt. Aufgrund der besonderen Nutzungen, die mit versiegelten Betriebshofflächen in SO1 und großräumigen Lager-, Abstell-, Ausstellungs- und Erschließungsflächen in SO2 einhergehen, wäre die gleiche GRZ und GFZ wie im Gewerbegebiet nicht sachgerecht. Mit GRZ 0,9 bzw. GFZ 1,8 ist das Maß der baulichen Nutzung so gewählt, dass sich die geplanten Nutzungen verwirklichen lassen.

Die Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse werden für den ganzen Geltungsbereich analog zu denen des Bebauungsplans Nr. 20 getroffen: Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens und darf in den Gewerbegebieten maximal 9,00 m über dessen Oberkante liegen. Das entspricht ebenfalls den Festsetzungen im angrenzenden Gewerbegebiet von Bebauungsplan Nr. 20. In den Sondergebieten darf die Gebäudehöhe aufgrund der besonderen Anforderungen der Nutzungen 10,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden liegen. Diese wiederum darf 0,50 m über der Oberkante des Geländes liegen.

Diese Festsetzungen wurden gewählt, da das gesamte Gelände des Gewerbegebietes durch Aufschüttungen auf ein gleiches Niveau gebracht werden muss. Abgrabungen hingegen sind unzulässig.

I.2.3. Bauweise

Es wird keine Bauweise festgesetzt. Damit greifen insoweit die Vorschriften der Landesbauordnung. Es sind die allgemeinen Vorschriften über die Grenzabstände für Gebäude anzuwenden.

I.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster werden dabei mit einem Abstand von 3 m zu den jeweiligen Baugebietsgrenzen oder Anpflanzungsflächen großflächig festgesetzt, so dass eine größtmögliche Flexibilität für die Aufteilung der Grundstücke innerhalb der Baugebiete entsteht. Zur L 214 wird die erforderliche Anbauverbotszone (20 m zum Fahrbahnrand) von überbaubaren Grundstücksflächen freigehalten, zu angrenzenden für die Entwässerung benötigten Gräben ein 5 m breiter Streifen, damit Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden können. (s. u. Pkt. I.2.9)

Um jedoch den Straßenraum einheitlicher und großzügiger zu gestalten und von ungeordneter Bebauung freizuhalten, ist zwischen den festgesetzten Baugrenzen und den öffentlichen Verkehrsflächen die Errichtung freistehender Nebenanlagen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, Zufahrten, Zuwegungen, Befestigungen für temporäre Nutzungen (z. B. Aufstellen von Mülltonnen an Abfuhrtagen) und Werbeanlagen gemäß der Festsetzungen 7.2 und 7.3. (vgl. Pkt. I.2.11.1)

I.2.5. Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch eine geplante Erschließungsstraße erschlossen, die den Kreisverkehr im Zuge der L 214 mit dem Kohharder Weg verbindet. Sie ist mit Breiten von ca. 15 bis ca. 19 m ausreichend für ein Gewerbegebiet bemessen. Die Festsetzungen zu Lage und Bemaßung gründen sich auf die Straßenplanung des beauftragten Ingenieurbüros.

Weiteres siehe auch unter Punkt I.3.1.

I.2.6. Flächen für Versorgungsanlagen

Für den Aufbau der Stromversorgung benötigt die Schleswig-Holstein Netz AG einen Stellplatz für eine Trafostation vom ca. 15 m². Dieser wird nach Abstimmung an einer strategisch sinnvollen Stelle inmitten des Plangebietes durch eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

I.2.7. Wasserflächen

Durch das Plangebiet verläuft das Gewässer ‚Wyker Graben‘. Dieses wird im Bebauungsplan als Wasserfläche festgesetzt. Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße, die den Graben kreuzt, wird dieser verrohrt.

I.2.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

I.2.8.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Eingrünung und als Ausgleichsflächen sieht der Flächennutzungsplan der Stadt Wyk entlang der Grenzen des Gewerbegebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor. Diese werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Auf diesen Flächen sind freiwachsende Gehölzstreifen aus standortgerechten Bäumen (u. a. Esche, Silberweide, Schwarzerle, Graupappel, Eberesche) und Sträuchern (u. a. Grauweide, Ohrweide, Lorbeerweide, Weißdorn, Feldahorn, Faulbaum, Hundsrose) anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung muss eine Mindesthöhe von 3,00 m erreichen.

Die Ausgleichsflächen am südlichen Gebietsrand – eine anzupflanzende Gehölzreihe von 300 m Länge – kompensiert den Verlust einer aktuell ca. 150 m langen Feldhecke. Die beiden anderen Maßnahmenflächen (Nr. 1 und Nr. 3) werden auf den allgemeinen Kompensationsbedarf angerechnet und können diesen von ca. 8 ha auf 6,9 ha reduzieren.

I.2.8.2. Flächen zur Anpflanzung

Entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es gelten die gleichen Pflanzgebote wie bei den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Diese Anpflanzungen sollen ein Einfügen der neuen Gewerbeflächen in das Landschaftsbild sicherstellen. Es wird hier bewusst auf die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verzichtet, da für das Gewerbegebiet eine Erweiterung nach Nordwesten vorgesehen ist. Da es gut möglich ist, dass sich angesiedelte Betriebe dann in diese Richtung erweitern und diese Anpflanzungen dann abgängig sein werden, werden die Flächen als gewerbliche Flächen mit bilanziert und auf eine Anrechnung dieser Anpflanzungsflächen als Ausgleichsflächen verzichtet.

I.2.8.3. Ableitung des Oberflächenwassers

Das auf privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie den Hofflächen ist auf den Grundstücken in einen vorgelagerten Abseider zur Leicht- und Feststoffrückhaltung zu reinigen und gedrosselt (20 l/(sxha)) in die angrenzenden Gräben einzuleiten.

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zum Versickern zu bringen, ein Überlauf von der Versickerungsanlage in den Graben ist zulässig.

I.2.8.4. Auffüllung des Geländes

Das gesamte Gelände des Gewerbegebietes muss durch Aufschüttungen auf ein gleiches Niveau gebracht werden. Hierfür sind nur saubere Sande und Kiese zulässig.

I.2.9. Geh- und Fahrrechte

Entlang der festgesetzten Wasserfläche sowie eines innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verlaufenden Entwässerungsgrabens werden Geh- und Fahrrechte zugunsten des Deich- und Sielverbandes Föhr festgesetzt, damit Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden können. Zu diesem Zweck wird auch festgesetzt, dass diese Flächen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind.

I.2.10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Überprüfung, ob durch die Planung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) vor den nächstgelegenen schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden, wurde ein Schallgutachten erstellt.

Die Untersuchungen im Rahmen dieses Gutachtens ergaben, dass das geplante Gewerbegebiet tags (6:00 bis 22:00 Uhr) relativ uneingeschränkt genutzt werden kann. Eine Ausnahme bilden Flächen im südlichen Bereich. Hier liegen die zulässigen Emissionskontingente mit 55 dB(A)/m² bzw. 60 dB(A)/m² tags niedriger als im restlichen Bereich mit 65 dB(A)/m².

Wegen der um 15 dB(A) verminderten nächtlichen Planwerte in der Nachbarschaft wären nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) erhebliche Einschränkungen notwendig. Da erfahrungsgemäß nachts nur etwa 10 — 20 % der Betriebe arbeiten und der Gleichzeitigkeitsfaktor während der lautesten Nachtstunde nicht immer gegeben ist, wurde nach Rücksprache mit dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume auf eine Festsetzung von Emissionskontingenten für den Beurteilungszeitraum „nachts“ verzichtet. Hier sind die Geräuschimmissionen der betreffenden Betriebe im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren und Überwachungen nach der jeweils gültigen Vorschrift (zz. TA Lärm) zu beurteilen, in der auch Vorbelastungen durch andere Betriebe berücksichtigt werden.

I.2.11. Örtliche Bauvorschriften

I.2.11.1. Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen wurden aus den Bebauungsplänen Nr. 20 und 23 der Stadt Wyk auf Föhr übernommen, in der diese jeweils für den gesamten Geltungsbereich - also für alle Gewerbegebiete der Stadt – getroffen worden sind, um eine einheitliche Regelung zu erreichen und die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zu wahren.

Werbeanlagen werden bis zu einer Größe von maximal 6 m² je Gebäudeseite zugelassen. Je Gebäudeseite ist aber nur eine Werbeanlage zulässig. D.h. ein Gebäude kann mehrere Werbungen tragen, die sich jedoch auf verschiedenen Gebäudeseiten befinden müssen jeweils bis zu der oben genannten Größe. Damit ist eine Außenwirkung von Werbungen auch für Gebäude in Ecksituationen gewährleistet.

Solche Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Damit kann die Vielzahl von Werbungen an unterschiedlichen Standorten gesteuert bzw. vermieden werden. Dies rechtfertigt sich aus der Kleinräumigkeit der Rahmenbedingungen des Wyker Gewerbegebietes, auf Grund derer kein Gewerbebetrieb „unentdeckt“ bleibt. Hinzu kommt, dass viele Gewerbebetriebe nur ein einziges Mal auf der Insel Föhr vertreten sind, was sicherstellt, dass sie im Bedarfsfalle durch die Kundschaft auch gefunden werden. Eine Konkurrenzsituation verschiedener Betriebe derselben Branche, wie sie in großen Gewerbegebieten größerer zentraler Orts vorkommt, findet sich im Gewerbegebiet der Stadt Wyk auf Föhr in der Regel selten oder gar nicht. Von daher besteht kein Grund für übermäßig große oder zahlreiche Werbungen an verschiedenen Standorten.

Dem gegenüber ist aus touristischer Sicht das Erscheinungsbild der Stadt Wyk auf Föhr eine wesentliche Grundlage ihrer Attraktivität für die Gäste. Demzufolge gibt es eine Vielzahl von planungsrechtlichen Regelungen, um die Kleinteiligkeit und Ausgewogenheit dieses Erscheinungsbildes zu bewahren und im Sinne der historischen Gegebenheiten mit der gebotenen Rücksicht behutsam weiterzuentwickeln.

Das Gewerbegebiet mit seiner Lage unmittelbar nördlich der vom Fähranleger kommenden Landesstraße trägt maßgeblich bei zur Prägung des Erscheinungsbildes der Eingangssituation nicht nur der Stadt Wyk auf Föhr, sondern der gesamten Insel Föhr. Von daher ist insbesondere in diesem Bereich eine entsprechende Berücksichtigung der oben genannten ortbildprägenden Merkmale erforderlich. Durch entsprechende Regelungen sind daher die Belange des Ortsbildes mit dem Bedürfnis nach Außendarstellung der Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet in Einklang zu bringen.

Fremdwerbung wird nur auf die Branche des jeweiligen Gewerbebetriebes bezogen zugelassen. Damit wird ermöglicht, dass Gewerbebetriebe nicht nur für sich, sondern auch für Produkte Dritter werben können, vorausgesetzt sie beziehen sich auf die Branche des jeweiligen Gewerbebetriebes. Damit wird einem ersten Informationsbedürfnis der Kundschaft Rechnung getragen, die damit u. a. über Produkte des jeweiligen Betriebes unterrichtet wird.

Um den Betrieben an zurückliegenden Standorten bzw. in nicht unmittelbarer Straßennähe eine Hinweisinformation zu ermöglichen, werden an den Zufahrten zusätzliche nachgeordnete Einzelwerbeanlagen als Weghinweise zugelassen. Einzelwerbeanlagen von mehreren Gewerbebetrieben auf einer Zufahrt sind zusammenzufassen. Diese müssen ebenfalls untergeordnet sein. Damit wird zusätzlich ein Hinweis auf bestimmte möglicherweise ansonsten von der Lage benachteiligte Betriebsstandorte ermöglicht.

Ausnahmsweise werden hier als Nebenanlagen auch Fahnenmasten zugelassen. Die an diesen Masten befindlichen Werbungen werden über die maximal zulässige Größenordnung hinaus als zusätzliche Werbungen auf die Größenbeschränkung nicht angerechnet.

I.2.11.2. Gestaltung von Freiflächen, Zufahrten

Um eine ansprechende Gestaltung des Gewerbegebietes zu erreichen wird festgesetzt, dass unbebaute Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen in einer Tiefe von 5,00 m gärtnerisch zu gestalten sind. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten, die bis zu 7,00 m Breite zulässig sind.

I.3. Erschließung

I.3.1. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Straße, die im Südwesten mit der Landstraße 214 durch einen Kreisverkehr verbunden ist und im Nordosten an den bestehenden Kohharderweg anschließt.

Von dieser als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Straße zweigt im nördlichen Drittel eine Vorhaltefläche für die Errichtung einer weiteren Erschließungsstraße von 13 m Breite ab. Diese Vorhaltefläche ist derzeit als nicht überbaubarer Teil des Gewerbegebiets festgesetzt und kann bei Erfordernis als Straße überplant werden. Dieses Erfordernis tritt ein, wenn das Gewerbegebiet nach Nordwesten hin erweitert werden sollte.

I.3.2. Technische Erschließung

Die Neuausweisung der Bauflächen im Plangebiet führt zu einem Mehrbedarf hinsichtlich der **Wasserversorgung**. Diese Wasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband Föhr sichergestellt.

Die **Löschwasserversorgung** wird ebenfalls über das Trinkwassernetz des Verbandes gewährleistet. Für den Fall, dass zusätzliche Feuerlöschbrunnen erforderlich sind, werden diese in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr im Bereich der öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen zusätzlich angelegt.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt über ein Trennsystem zur Kläranlage der Stadt Wyk auf Föhr. Nach Abschluss der Kläranlagenerweiterung auf 33.000 Einwohnergleichwerte im Jahre 1996 ist die Abwasserentsorgung des Plangebietes auch hinsichtlich des Mehrbedarfes langfristig als gesichert anzusehen.

Das auf privaten Grundstücken anfallende unbelastete **Niederschlagswasser** von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie den Hofflächen ist auf den Grundstücken in einen vorgelagerten Abscheider zur Leicht- und Feststoffrückhaltung zu reinigen und gedrosselt (20 l/(sxha)) in die angrenzenden Gräben einzuleiten.

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zum Versickern zu bringen, ein Überlauf von der Versickerungsanlage in den Graben ist zulässig.

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.

I.4. Nachrichtliche Übernahmen

In der Planzeichnung wird die Anbauverbotszone gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz zur Landesstraße 214 nachrichtlich dargestellt.

Hiernach dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art (z. B. Werbeanlagen) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße 214, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Hochwasserrisiko

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 befindet sich vollständig in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Bauliche Anlagen dürfen in Risikogebieten nicht errichtet oder wesentlich geändert werden (§ 80 Abs. 1 Nr. 4 LWG). Das Plangebiet wird jedoch durch Landesschutzdeiche geschützt. Somit gilt das Bauverbot nicht. Dennoch ist eine absolute Sicherheit gegen Überflutung nicht gegeben. Gemäß § 9 Abs. 6a wird die Information nachrichtlich übernommen.

I.5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

I.5.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden Eingriffe in die Schutzgüter vorbereitet. Auf ehemals als Grünland bewirtschafteten Flächen werden zukünftig Versiegelungen durch bauliche Anlagen ermöglicht. Insgesamt werden im Geltungsbereich knapp 4 ha voll versiegelt, hierfür ergäbe sich ein Kompensationsbedarf von knapp 4,5 ha, der aber teilweise im Geltungsbereich kompensiert werden kann.

Allerdings ergibt sich die Höhe des Kompensationsbedarf vorliegend aus artenschutzrechtlichen Gründen: Im Geltungsbereich waren im Jahr 2017 mehrere Brutvogelarten kartiert worden, die bei Umsetzung der Planung ihren Lebensraum verlieren. Es handelt sich um einen Brutrevier der Uferschnepfe und vier Reviere des Kiebitz. Für diese Vögel soll nördlich des Geltungsbereiches Ersatzlebensraum im Umfang von 8 ha bereitgestellt werden. Der Kompensationsbedarf, der durch die Versiegelungen im Gebiet entsteht, wird hierin subsummiert.

I.5.2. Finanzielle Auswirkungen

In Zusammenhang mit der Planung entstehen Kosten für die Stadt Wyk auf Föhr, die sich vor allem aus den Kosten für den Erwerb der Flächen, die Planung, die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen zusammensetzen. Diese Kosten werden wieder ausgeglichen. Die Kosten für die Erschließung werden im Haushalt der Stadt Wyk veranschlagt und teilweise gemäß Satzung über Erschließungsbeiträge zurückgeführt.

I.6. 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:

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 Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Die Beleuchtung muss so gestaltet werden, dass die Schifffahrt nicht behindert wird.

Teil II: Umweltbericht

(GFN)

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

Planverfasser Umweltbericht