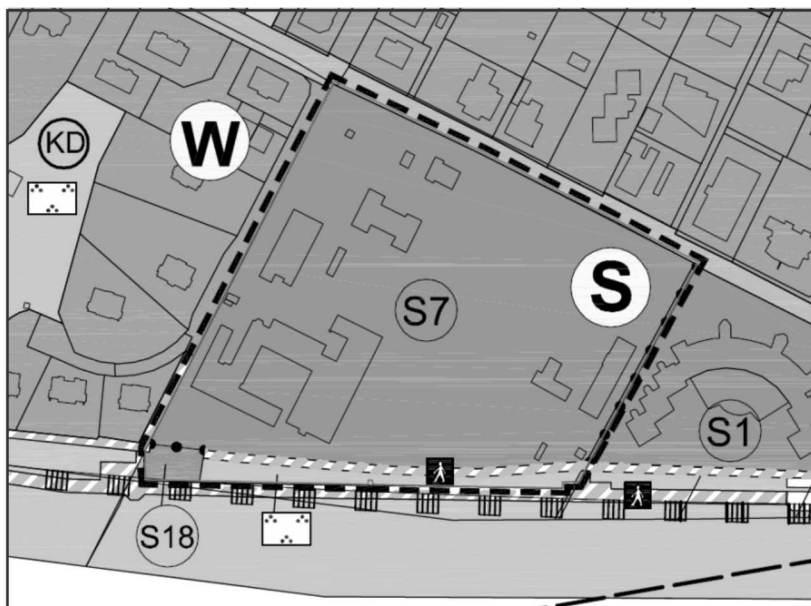


# Stadt Wyk auf Föhr

## 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich "Wellnessresort Wyk Südstrand"



## Begründung Entwurf Februar 2011



STEFAN WALLMANN  
Landschaftsarchitekten BDLA

Fürst-Bismarck-Straße 20 · 13469 Berlin · Fon 030 / 417 05 670 · Fax 030 / 417 05 678 · ...



Planungsgruppe 4 GmbH  
Architekten & Stadtplaner

# Stadt Wyk auf Föhr

## 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich "Wellnessresort Wyk Südstrand"



## Begründung Entwurf

Februar 2011



**Planungsgruppe 4 GmbH**

Architekten & Stadtplaner

Berlin › Frankfurt › Moskau › Almaty

Joachim-Friedrich-Straße 37 › D-10711 Berlin

Fon +49 30 896 80 80 › Fax +49 30 891 68 68

p4@p4berlin.de › www.p4berlin.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. G. Börsch-Supan

---

Teilbereich Landschaftsplan:



**STEFAN WALLMANN**  
Landschaftsarchitekten BDLA

Fürst-Bismarck-Straße 20 · 13469 Berlin · Fon 030/417 05 670 · Fax 030/417 05 678 ...

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. M. Gramsch

**BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS,  
TEILBEREICH WELLNESSRESORT SÜDSTRAND**

<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
<b>1 RECHTSGRUNDLAGE</b>	<b>3</b>
<b>2 GELTUNGSBEREICH</b>	<b>3</b>
<b>3 VERANLASSUNG/PLANUNGSZIELE</b>	<b>4</b>
<b>4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>5 ÄNDERUNGEN</b>	<b>8</b>
<b>5.1 BISHERIGE DARSTELLUNG</b>	<b>8</b>
<b>5.2 ZUKÜNFTIGE DARSTELLUNG</b>	<b>9</b>
<b>5.3 ANPASSUNG DES LANDSCHAFTSPLANS</b>	<b>10</b>
<b>6 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN, DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>11</b>
<b>7 UMWELTBERICHT</b>	<b>15</b>
<b>7.1 INHALT UND ZIELE</b>	<b>15</b>
<b>7.2 FACHGESETZLICHE UND FACHPLANERISCHE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES MIT RELEVANZ FÜR DIE PLANUNG UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG</b>	<b>15</b>
<b>7.3 UMFANG UND DETAILLIERUNG DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>18</b>
<b>7.4 INHALT UND METHODE DER UNTERSUCHUNG</b>	<b>18</b>
<b>7.5 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES</b>	<b>19</b>
<b>7.6 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES</b>	<b>25</b>
<b>7.7 NATURSCHUTZRECHTLICHER EINGRIFF UND MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN</b>	<b>28</b>
<b>7.8 PLANUNGSALTERNATIVEN</b>	<b>29</b>
<b>7.9 BESCHREIBUNG DER TECHNISCHEN VERFAHREN DER UMWELTPRÜFUNG, HINWEISE AUF WEITEREN UNTERSUCHUNGSBEDARF</b>	<b>30</b>
<b>7.10 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>30</b>
<b>7.11 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>31</b>
 <b>PLAN 1: FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b>	 <b>13</b>



## 1 RECHTSGRUNDLAGE

Die Flächennutzungsplanänderung wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585) durchgeführt.

## 2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans (für das Gelände des „Hauses Schöneberg“) liegt zwischen Strand und Gmelinstraße im Ortsteil Südstrand der Stadt Wyk auf Föhr (Landkreis Nordfriesland).



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

### 3 VERANLASSUNG/PLANUNGSZIELE

#### Einleitung

Das „Paritätische Haus Schöneberg“ ist im Begriff den Standort der Einrichtung zu verlagern und die baulichen Voraussetzungen dafür in zeitgemäßer Form neu zu schaffen. Damit stellt sich die Frage einer Nachfolgenutzung für das Grundstück am Südstrand. Angesichts der Lagemerkmale der Fläche (u. a. Größe, unmittelbare Strandnähe, Bewuchs, Verkehrsanbindung) wird seitens der Stadt Wyk auf Föhr sowie auch von den Aufsichtsbehörden (Kreis Nordfriesland, Landesplanungsbehörde) dieses Grundstück als prädestiniert für eine Weiterentwicklung im touristischen Sinne angesehen. Insbesondere erscheint es ideal als Standort für ein Hotel der gehobenen Klasse. Bei entsprechenden Abstimmungen auf Landesebene (u. a. Wirtschaftsministerium, Landesplanung) wurde Zustimmung signalisiert.

Die Stadt Wyk auf Föhr sieht die Chance, mit der touristischen Entwicklung des Grundstückes verstärkt die Funktion als attraktiver Tourismusort auszubauen und einen wichtigen Baustein für die angestrebte Qualifizierung des touristischen Angebotes umzusetzen.

Da eine solche Nutzung nicht mit den bisherigen Planfestsetzungen vereinbar ist, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue touristische Nutzung des Geländes auf dem Wege einer Bebauungsplanänderung geschaffen werden.

#### Touristische Konzeptionen auf landes- und lokaler Ebene

Basierend auf den landesweiten<sup>1</sup> und lokalen touristischen Konzeptionen<sup>2</sup>, die dem Rückgang der Gästezahlen sowie teilweise nur bedingt konkurrenzfähigen Angeboten entgegen wirken sollen, wird eine Konzentration auf Qualitätstourismus angestrebt. Dies beinhaltet die Fokussierung auf die drei Hauptzielgruppen „neue Familien“, „Best Ager“ und „anspruchsvolle Genießer“. Entsprechend wurde eine Landestourismusstrategie Ende 2006 vom Kabinett verabschiedet, durch Leitprojekte wurden entsprechende Bausteine für eine touristische Neuausrichtung bestimmt. Das zutreffende Leitprojekt „Ansiedlungsmanagement für Beherbergungsbetriebe<sup>3</sup>“, zielt auf eine Positionierung der Beherbergungsbetriebe und Ausrichtung ihres Angebotsspektrums auf klar definierte Zielgruppen. Für das Hotelsegment bedeutet dies, insbesondere kaufkräftige Zielgruppen durch qualitativ hochwertige Produkte anzusprechen. In diesem Segment werden die Marktchancen im Land als sehr günstig angesehen, da im Gegensatz zu seinen Nachbarländern Schleswig-Holstein ein quantitativ und qualitativ unterdurchschnittliches Angebot an erstklassigen Beherbergungsbetrieben aufweist. Die Nachfrage vor allem nach 4- bis 5-Sterne-Angeboten ist dabei kontinuierlich steigend. Da das geplante Vorhaben „Wellnessresort Wyk Südsrand“ diesen Entwicklungszielen entspricht und als wichtiger Baustein dieser qualitativen Neuausrichtung

---

<sup>1</sup> R. Berger Strategy Consults: Handlungskonzept für die Neuausrichtung des Tourismus in Schleswig-Holstein, Kiel 2006

<sup>2</sup> Projekt M GmbH, Tourismuskonzept für die Insel Föhr, Lüneburg 2008

<sup>3</sup> Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein, Reiseziel Schleswig-Holstein: Gemeinsam zum Erfolg – Die touristische Neuausrichtung ist angelauten, Kiel 2007

im Tourismus gesehen wird, erfolgt eine positive Bewertung und Unterstützung durch die Landesregierung (Wirtschaftsministerium Schleswig-Holstein, Investitionsbank Schleswig-Holstein).

### **Standortentwicklung**

Entsprechend der Entwicklungsziele für den Tourismus wurde durch die Föhr Tourismus GmbH (FTG) und die Stadt Wyk seit einigen Jahren versucht, einen Investor sowie einen Betreiber für die Errichtung einer 4 bis 5-Sterne- Hotelanlage zu gewinnen. Als geeigneter Standort für ein entsprechendes Hotel wurde das Gelände „Haus Schöneberg“ im Ortsteil Südstrand ausgewählt, da es über eine direkte Strandlage verfügt und einen ausreichend großen Flächenzuschnitt verfügt. Trotz jahrelanger Suche konnte für diesen Standort jedoch kein Investor bzw. Betreiber gefunden werden.

Durch den Eigentümer des Geländes, des Paritätischen Wohlfahrtverbandes, der hier seit 1967 eine Einrichtung der Eingliederungshilfe mit Wohn- und Werkstätten betreibt (PARITÄTISCHES Haus Schöneberg gGmbH), wurde seit mehreren Jahren ein Verkauf des Grundstückes für eine touristische Nutzung anvisiert. Durch den Erlös sollen Teile der Verlagerung der Einrichtung in einen Neubau in Wyk refinanziert werden. Für die Erstellung eines tragfähigen Entwicklungskonzeptes für den Standort, das die Grundlage für die Akquirierung von geeigneten Investoren / Hotelbetreiber für das Vorhaben darstellt, wurde hcb (hospitality concepts Berlin) beauftragt. Im Rahmen der Untersuchung von September 2009 wurden folgende Entwicklungsziele definiert.

#### Touristische Entwicklungsziele Föhr:

- Erschließung der im Tourismuskonzept definierten Zielgruppen: „Best Ager“ (u.a. „Gesundheitsorientierte“) und „neue Familien“ (einkommensstark, mit Kindern unter 14 Jahren): einkommensstarke und sehr qualitätsbewusste Gästesegmente
- Schaffung neuer Angebote – hier: hochwertiges, zeitgemäßes Hotelprodukt: Leuchtturmprojekt mit überregionaler Ausstrahlung für die Tourismusdestination Föhr bis hin zum Reiseland Schleswig-Holstein
- Steigerung der Gäste- und Übernachtungszahlen, insbesondere in der Vor-, Nach- und Nebensaison: Saisonverlängerung durch entsprechende Angebotsstruktur (Wellness, F&B, Golf)

Im weiteren Verfahren wurden in Abstimmung mit der Stadt Konzeptstudien erstellt, die eine anspruchsvolle Umsetzung der Entwicklungsziele unter der Berücksichtigung des besonderen Standortes und der sensiblen Umgebung sicherstellt. Die wesentlichen Bausteine des städtebaulichen und des funktionalen Konzeptes sind eine 4-Sterne Hotelanlage (145 Zimmer) mit Wellness- und Gastronomieeinrichtungen sowie eine touristische genutzte Apartmentanlage (55 Einheiten). Der Verkauf der Apartments ist entscheidend für die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Hotelnutzung. Dabei ist eine organisatorische Verbindung der Apartments mit dem Hotel vorgesehen, um die touristisch-gewerbliche Nutzung dieser Nutzungseinheiten zu gewährleisten. Der Standort für eine vorgesehene Strandbewirtschaftung wird in das Planungsgebiet einbezogen, um eine abgestimmte Planungskonzeption zu gewährleisten. Für die

Unterbringung der erforderlichen Stellplätze sind zwei Tiefgaragen mit insgesamt rund 140 Stellplätzen sowie zwei oberirdische Stellplatzanlagen geplant.

Im Juni 2010 wurden nach einem umfangreichen Abstimmungsprozess zwischen der Stadt, den politischen Vertretern sowie dem Vorhabenträger die Grundsätze für die städtebauliche und architektonische Planung sowie die Rahmenbedingungen für eine touristische Weiterentwicklung festgelegt.

Durch den Vorhabenträger Resort Südstrand Föhr GmbH & Co. KG, Hannover wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens ein kompetenter Partner für die Betrieb der Hotelanlage und der Wellness- und Gastronomieeinrichtungen eingebunden werden. Entsprechende Regelungen zur Umsetzung und Betrieb des Vorhabens werden durch die Stadt Wyk und der Resort Südstrand Föhr GmbH & Co. KG im Rahmen eines Durchführungsvertrages bestimmt.

Das Vorhaben wurde am 06.07.2010 Vertretern des Innenministeriums Schleswig-Holstein sowie des Landkreises Nordfriesland vorgestellt. Hauptgegenstand der anschließenden Diskussion war die Sicherung einer touristisch gewerblichen Nutzung der Apartmentanlage. Im weiteren Planungsverfahren werden zwischen der Landesplanung, der Stadt Wyk und dem Vorhabenträger die Modalitäten und Regelungen für eine touristisch gewerbliche Nutzung der Apartmentanlage im Bebauungsplan und dem Durchführungsvertrag bestimmt, erste Vereinbarungen zum sog. „touristischen Konzept“ liegen bereits vor.

Zur Umsetzung des Planungsrechtes erfolgt eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Erarbeitung des Flächennutzungs- und Bebauungsplans erfolgte durch die planungsgruppe 4, Berlin in enger Abstimmung mit dem Amt Föhr-Amrum. Der Umweltbericht sowie die grünordnerischen Planungen werden durch das Landschaftsplanungsbüro Wallmann, Berlin erstellt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die verkehrlichen sowie immissionsschutzrechtlichen Belange werden durch das Büro GRI, Berlin bearbeitet und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Die Ergebnisse der Berichte zur verkehrlichen Erschließung sowie zur Schalltechnischen Untersuchung wurden im vorliegenden Entwurf berücksichtigt.

#### **4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

##### **Landesentwicklungsplan 2010**

Die Landesregierung hat den neuen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) am 6. Juli 2010 beschlossen. Anschließend wurde der Plan durch den Innenminister festgestellt. Die Veröffentlichung im Amtsblatt Schleswig-Holstein erfolgt voraussichtlich Ende September 2010. Damit wird der neue Landesentwicklungsplan dann rechtskräftig. Der LEP soll die Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 bilden.

**Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998**

Der Landesraumordnungsplan 1998 beschreibt die Entwicklungsperspektiven für Schleswig Holstein aus gesamträumlicher Sicht. Die Regionalplanung präzisiert diese übergreifende Planung für jeden der fünf Regionalpläne. Derzeit befindet sich der neue Landesentwicklungsplan 2009 im Aufstellungsverfahren, der den Landesraumordnungsplan 1998 ersetzen wird.

Gem. gültigen Landesraumordnungsplan 1998:

- liegt die Stadt Wyk im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung und
- hat die Stadt Wyk die Funktion eines Unterzentrums.

**Regionalplan für den Planungsraum V, Neufassung 2002**

Die Stadt Wyk:

- liegt im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung,
- liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes und
- hat die Funktion eines Unterzentrums.
- Im Süden grenzt ein festgesetztes Naturschutzgebiet an (Strandbereich).

Regionalplanerische Ziele für die Stadt Wyk bzw. das Planungsgebiet:

- Ländlicher Raum, „Der gesamte Planungsraum [des Regionalplans V, Anm. d. Verf.] ist ländlicher Raum. Zugleich gehört er zu den sogenannten abgelegenen strukturschwachen ländlichen Räumen in Schleswig-Holstein (siehe Ziffer 4.3 Absatz 1 LROPI).“ [Regionalplan V, 2002, Textteil, Grundsatz 4.2 (1), S. 23]
- Das Plangebiet liegt innererhalb der sog. „Baugebietsgrenze innerhalb des Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung im Bereich der Nordfriesischen Inseln Sylt, Amrum und Föhr“.
- Mit den durch den Regionalplan gegebenen Entwicklungsmöglichkeiten sollen VORRANGIG Qualität und Struktur des touristischen Angebots verbessert werden (Regionalplan V, 2002, Grundsatz 4.1 (4), S. 22)
- Mit den durch den Regionalplan gegebenen Entwicklungsmöglichkeiten sollen VORRANGIG Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt werden (Regionalplan V, 2002, Grundsatz 4.1 (4), S. 22)
- Mit den durch den Regionalplan gegebenen Entwicklungsmöglichkeiten soll VORRANGIG der Aufbau neuer touristischer Angebote nicht zuletzt zur Erschließung neuer Gästeschichten gefördert werden (Regionalplan V, 2002, Grundsatz 4.1 (4), S. 22)
- Das Image der Insel sollte im Wettbewerb mit nationalen und internationalen Konkurrenzangeboten [...] noch stärker profiliert und ausgebaut werden (Regionalplan V, 2002, Grundsatz 6.4.2 Nr. 2, S. 44).
- Erforderlichkeit einer inselweiten Abstimmung (Regionalplan V, 2002, Grundsatz 4.1 (7), S. 22)

## 5 ÄNDERUNGEN

### 5.1 BISHERIGE DARSTELLUNG

Die Stadt Föhr hat in ihrem seit 2009 rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) die Grundzüge der Planung dargestellt.

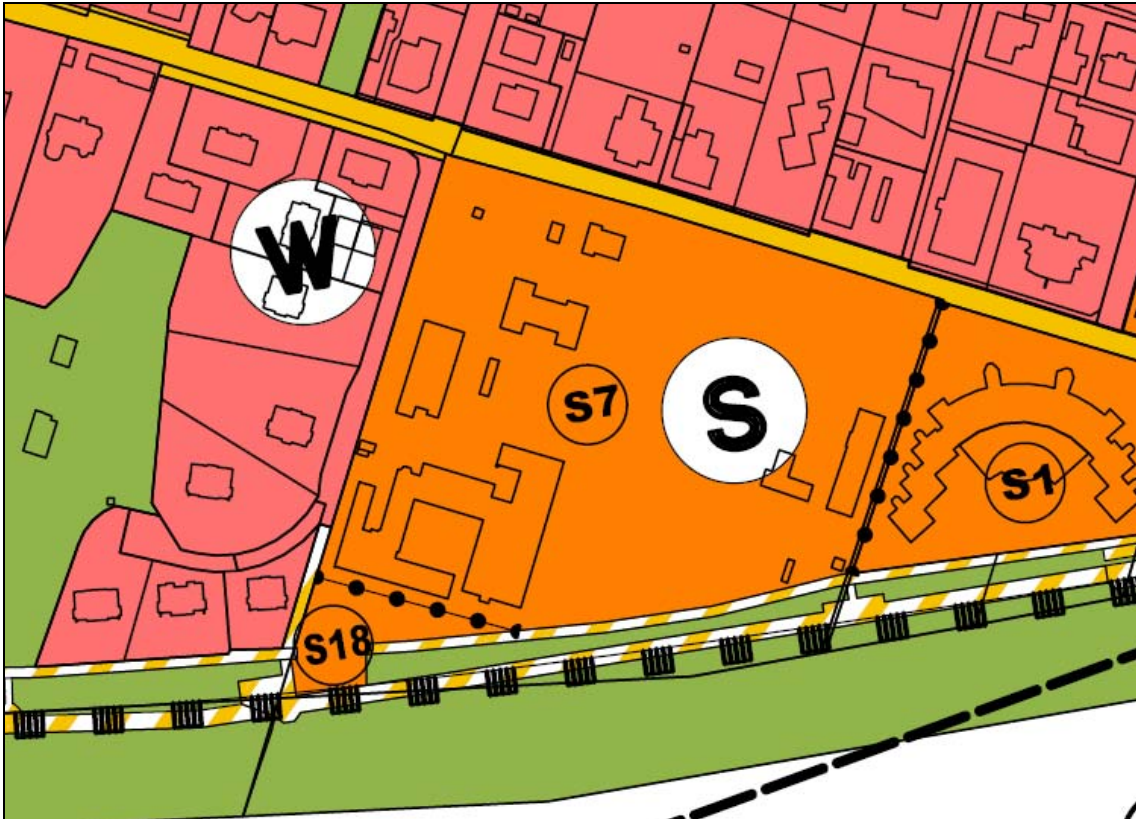


Abbildung 2: Flächennutzungsplan (Ausschnitt Gebiet „Paritätisches Haus Schöneberg“)

Der rechtswirksame FNP (17.07.2009) stellt das Plangebiet dar als:

- **Sondergebiet S7: Wohnen, Betreuung und Beschäftigung für Behinderte bzw. pflegebedürftige Menschen:** An Nutzungsarten sind gem. Textziffer 1 des bisherigen Bebauungsplanes zugelassen: Wohngebäude; Einrichtungen zur Betreuung und Beschäftigung für behinderte und pflegebedürftige Menschen; Einrichtungen zur Betreuung von Angehörigen, bzw. Betreuungspersonen für behinderte und pflegebedürftige Menschen; Ein Heizwerk von maximal 5 MW Leistung.
- **Sondergebiet S 18 (teilweise): Strandbewirtschaftung**
- Grünfläche und
- Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Fußgängerbereich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nicht aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig zum Bebauungsplanverfahren in einem zweistufigen Verfahren geändert (1. Änderungsverfahren; Parallelverfahren).

Am 15.07.2010 erfolgte durch die Gemeindevertretung der Aufstellungsbeschluss zur oben genannten Änderung. Der Vorentwurf wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bei einer Informationsveranstaltung am 08.11.2010 in der Stadt vorgestellt, die Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden konnten bis zum 08.11.2010 zur Planung Stellung nehmen.

## **5.2 ZUKÜNFTIGE DARSTELLUNG**

In der zukünftigen Darstellung werden die in der Planzeichnung des Bebauungsplans wesentlich getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung angepasst. Die Fläche der Hotelanlage und der Apartmentnutzung wird als Sonderbaufläche S 7 „Hotel- und Ferienapartmentanlage“ dargestellt. Entsprechend der neuen Abgrenzung wird die Sonderbaufläche S18 „Strandbar (Strandbewirtschaftung)“ dargestellt. Die übrigen Inhalte bleiben unverändert.

### **Begründung:**

Die Darstellungen dienen der Sicherung der für den Betrieb der Hotelanlage sowie der Ferienapartmentanlage und der Strandbar erforderlichen Flächen. Für mindestens 50% ist eine organisatorische Verbindung der Ferienapartments mit dem Hotel vorgesehen, um die touristische gewerbliche Nutzung dieser Nutzungseinheiten zu gewährleisten. Entsprechend des im Durchführungsvertrag geregeltem „Touristischen Konzept“ wird weiterhin ein Anteil vereinbart, der mit der Bindung versehen ist, dass bei einer Vermietung dieser über das Hotel zu erfolgen hat. Dies ermöglicht auch eine reine Feriennutzung ohne Vermietung, sofern kein Dauerwohnen entsteht.

Das Vorhaben trägt zur Stärkung des Standortes Wyk auf Föhr als hochwertigen Tourismusort und touristischen Neuausrichtung entsprechend der lokalen und regionalen Konzeptionen bei. Mit dem Vorhaben wird u.a. den Belangen zur Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen. Mit der Errichtung der Strandbar wird den Belangen einer gastronomischen Strandversorgung Rechnung getragen.

### 5.3 ANPASSUNG DES LANDSCHAFTSPLANS

Der vorliegende Landschaftsplan wurde in den Jahren 1992 bis 1997 für die gesamte Insel Föhr mit seinen 11 Gemeinden und der Stadt Wyk erarbeitet. Der Landschaftsplan stellt eine wichtige Grundlage bei Planungsentscheidungen dar. Als Ziele werden für die Insel formuliert, dass die Siedlungsentwicklung prioritär als Innenentwicklung erfolgen soll, Begrenzung der Gewerbeansiedlungen auf Wyk, Konzentration der touristischen Nutzung auf den Südstrand, keine touristische Nutzung der Marschgebiete. Das Leitbild wird für Wyk von seinen Bestandsqualitäten aus formuliert, zu dem bereits ein stark entwickeltes Tourismussegment gehört. Die bauliche Entwicklung soll stärker qualitativ und durch Innenentwicklung erfolgen.

In der Maßnahmen- und Entwicklungskarte wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sonderbaufläche (Bestand) dargestellt. Der Gewässer- und Erholungsschutzstreifen<sup>4</sup> war in einem Abstand von 100 m vom oberen Strand aus eingetragen.<sup>5</sup>

Die Darstellung der Sonderbaufläche (Bestand) im Landschaftsplan widerspricht dem Vorhaben nicht.

---

<sup>4</sup> nach damals geltendem LNatSchG § 11

<sup>5</sup> Bemessungslinie nach aktuellem LNatSchG ist das mittlere Hochwasser

## 6 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN, DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurden folgende Anregungen vorgebracht und in den Abwägungsprozess eingestellt (Zusammenfassung):

#### - **Maßstäblichkeit: Apartmentanlage ist zu groß dimensioniert**

Sowohl von den Nachbargemeinden als auch von Bürgerinnen und Bürgern wurde der Umfang der 55 Apartments kritisiert. Im Rahmen der Abwägung wurde darauf hingewiesen, dass die Gesamtanlage des „Wellnessresort Wyk Südstrand“ eine städtebauliche Einheit bildet, die sich aus dem Hotel, den Apartmentgebäuden und der Strandbar sowie dem gestalteten Freiraum mit Parkcharakter / Dünenbereich zusammensetzt.

Die geplanten Gebäudekubaturen vermitteln zwischen der umgebenden Bestandsbebauung. Die Apartmenthäuser haben strandseitig zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss (Firsthöhe von 12,2 m) und sonst drei Vollgeschosse (Firsthöhe von 15,6m), ebenfalls mit Staffelgeschoss. Damit wird der Differenzierung und Staffelung zum Strandbereich Rechnung getragen. Entlang der Gmelinstraße befindet sich heute eine heterogene Bebauung, die eine Ein- bis Fünfgeschossigkeit aufweist (Firsthöhen von ca. 5 bis 16 m). Die geplanten Gebäude orientieren sich damit an den bestehenden Höhen.

Die Stadt hat über einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer eine wirtschaftliche Überprüfung des Gesamtkonzeptes veranlasst. Die Ergebnisse bestätigen bei einer hochwertigen Hotelnutzung die Erforderlichkeit von mindestens 55 ergänzenden Hotel-Apartments.

#### - **Verkehr: zu hohe Verkehrsbelastung / die Verkehrsabwicklung in der Gmelinstr. ist gefährdet**

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der durch das Hotel und Apartments ausgelöste maximale Verkehr sich auf ca. 500 Fahrzeuge pro Tag und 60 zusätzliche Fahrten im Falle von „Events“ belaufen wird. Dies ist ein theoretischer maximaler Wert, der von einer vollen und gleichzeitigen Auslastung von allen Einrichtungen (Hotel, Wellness, Restaurant, Apartments) ausgeht. In Spitzenstunde sind 8 -9 % anzurechnen. Gem. Verkehrsgutachten lässt sich das erhöhte Verkehrsaufkommen verträglich über das bestehende Straßennetz abwickeln.

#### - **Lärm: zu hohe Lärmbelastung durch zusätzlichen Verkehr**

Die Belange der angrenzenden Wohngebiete und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte werden durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen gewahrt. Zum Eulenkamp wird eine eingegrünte und überdachte Lärmschutzwand von 2,5 m Höhe errichtet. Weiterhin werden die Rampen der Tiefgaragen und der Lieferbereich eingehaust. Der Anlieferbereich wird mit einer Lärmschutzwand abgegrenzt bzw. Überdachung eingehaust, um die Geräuschbeeinträchtigungen für die Umgebung so gering

wie möglich zu halten. Ferner wird geprüft, die Anlieferung zeitlich auf die Tagesstunden einzugrenzen.

- **Naturschutz: Biotop Düne und Allee**

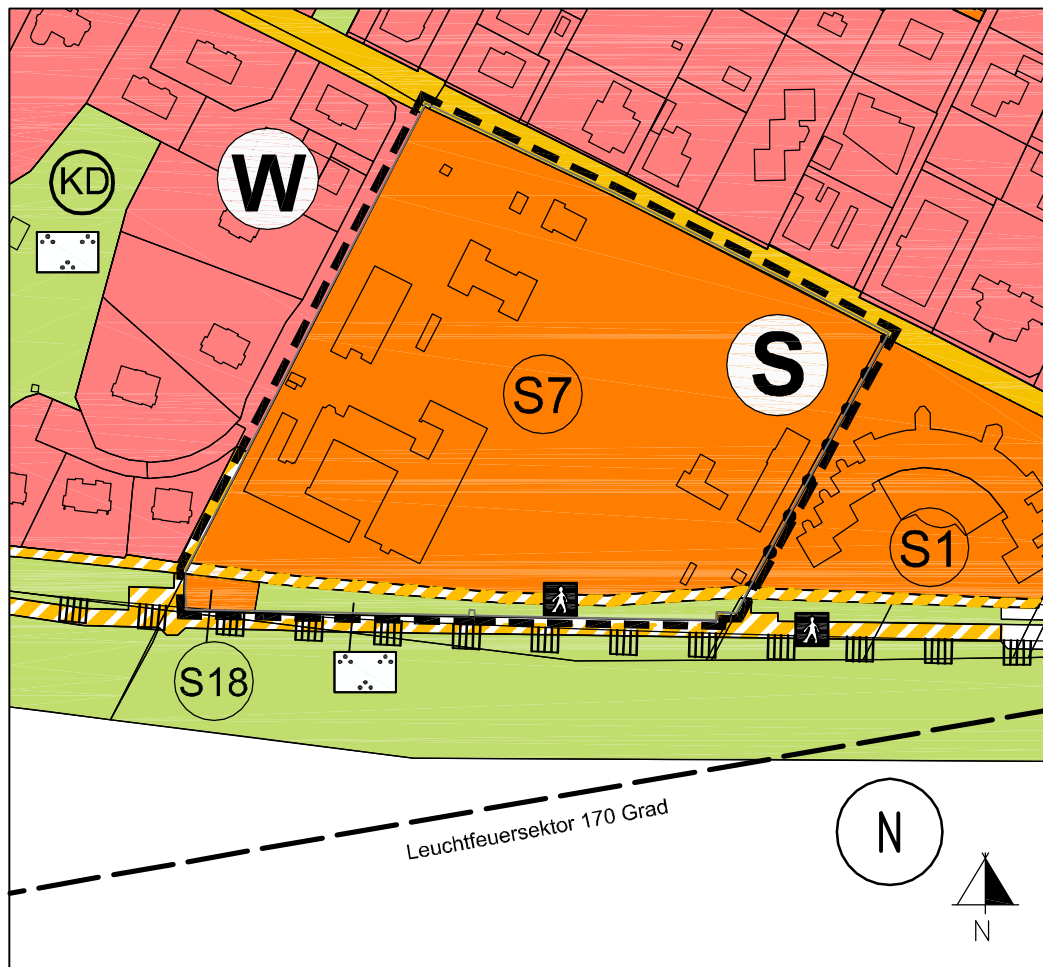
Die Allee Gmelinstr. und Düne sind gem. § 21 Landesnaturschutzgesetz geschützt, Beeinträchtigungen sind verboten. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird in den Bebauungsplan ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Befreiung integriert. Eine endgültige Befreiung wird im Rahmen der Baugenehmigung beantragt.

Es erfolgt ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung (z.B. Alleebaumpflanzung in der Gmelinstraße).

**Insulare Abstimmung**

Mit einer Vorstellung des Vorhabens vor den Vertretern der Inselgemeinden sowie der Verschickung der Planunterlagen mit Möglichkeit zur Stellungnahme im Oktober 2010 wurde eine insulare Abstimmung durchgeführt. Insgesamt wurden von 8 Gemeinden keine Anregungen vorgebracht bzw. keine Rückmeldung gegeben. 4 Gemeinden haben kritische Anregungen vorgebracht (zu hohe Verkehrsbelastung, Apartmentanlage zu groß dimensioniert). Eine Gemeinde hat kein Einvernehmen erteilt.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass durch die Gemeinden der Insel Föhr ein Touristisches Gesamtkonzept erstellt und beschlossen wurde (Projekt M GmbH, Tourismuskonzept für die Insel Föhr, Lüneburg August 2008), in dem ausdrücklich das Entwicklungsziel zur Ansiedlung eines hochwertigen Hotels aufgenommen wurde.



M 1: 2.500

### Zeichenerklärung

#### Planzeichen innerhalb des Geltungsbereichs

- Änderungsbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

#### Art der baulichen Nutzung (§5 Abs.2 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- Sonderbauflächen
- Zielrichtung der Sonderbauflächen
- Hotel- und Ferienapartmentanlage
- Strandbar (Strandbewirtschaftung)

#### Überörtliche Verkehrsflächen, örtliche Hauptverkehrszüge Nutzung (§5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich

#### Grünflächen (§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4 BauGB)

- Grünflächen
- Parkanlage

#### Planzeichen außerhalb des Geltungsbereichs

#### Art der baulichen Nutzung (§5 Abs.2 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- Wohnbauflächen
- Sonderbauflächen
- Zweckbestimmung Wohnen und Tourismus

#### Überörtliche Verkehrsflächen, örtliche Hauptverkehrszüge Nutzung (§5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich

#### Grünflächen (§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4 BauGB)

- Grünflächen
- Parkanlage
- Badeplatz, Freibad

#### Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Naturschutzgebiet
- Kulturdenkmäler besonderer Bedeutung nach § 9 DSchG

#### Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadtvertretung der Stadt Wyk auf Föhr vom 15.07.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 08.11.2010 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stadtvertretung hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_\_ und am \_\_\_\_\_ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes am \_\_\_\_\_ beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
9. Die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mithin am \_\_\_\_\_ wirksam.

Wyk auf Föhr, den \_\_\_\_\_

Amt Föhr -Arnum

Gehrmann  
Amdirektorin

## Flächennutzungsplan der Stadt Wyk auf Föhr

### 1. Änderung Teilbereich "Wellnessresort Wyk Südstrand"

Januar \_\_\_\_\_

Februar 2011



## 7 UMWELTBERICHT

### 7.1 INHALT UND ZIELE

Das „Paritätische Haus Schöneberg“ steht kurz vor einer Verlagerung des Standorts in neue und moderne Räumlichkeiten. Der Umzug ist für das Frühjahr 2011 geplant. Damit stellt sich die Frage einer Nachfolgenutzung für das Grundstück am Südstrand. Angesichts der Lagemerkmale der Fläche wird dieses Grundstück als prädestiniert für eine Weiterentwicklung im touristischen Sinne angesehen. Insbesondere erscheint es ideal als Standort für ein Hotel der gehobenen Klasse.

Da eine solche Nutzung nicht mit den bisherigen Plandarstellungen vereinbar ist, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue touristische Nutzung des Geländes auf dem Wege einer Flächennutzungsplanänderung geschaffen werden.

Mit dem 1. Änderungsverfahren soll im Stadtteil Südstrand der Stadt Wyk auf Föhr die Errichtung einer Hotelanlage mit 4+ Sternesegment mit angeschlossenem Wellness-, Tagungs- und Veranstaltungsbereich sowie Einrichtung für Strandbewirtschaftung vorgesehen werden. Weiterhin sind eine touristisch gewerbliche Apartmentanlage einschließlich ober- und unterirdischer Stellplatzanlagen geplant.

### 7.2 FACHGESETZLICHE UND FACHPLANERISCHE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES MIT RELEVANZ FÜR DIE PLANUNG UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

Mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, BGBl. I S.2414 wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt. Die **Umweltprüfung** ist obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für Bauleitpläne. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in einem **Umweltbericht** darzulegen und den Behörden sowie der Öffentlichkeit zur Äußerung vorzulegen.

Nach Realisierung der Planung muss im Rahmen der Umweltüberwachung (§ 4 c BauGB) eine Kontrolle hinsichtlich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen vorgenommen werden.

Neben den Maßgaben des Baugesetzbuches bestehen verschiedene für die Bauleitplanung relevante Fachgesetze, die im Folgenden kurz zusammenfassend dargestellt werden sollen.

#### **Bereich Naturschutz und Landschaftspflege**

Gesetzliche Grundlage des Landschaftsplans bilden das Bundesnaturschutzgesetz<sup>6</sup> (BNatSchG) und das Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im

---

<sup>6</sup> Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009, BGBl. Jg. 2009 I Nr.51

Land Schleswig-Holstein (LNatSchG)<sup>7</sup>. Hier sind die Aufgaben und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

In den §§ 13 ff BNatSchG sind die Vorschriften zur Eingriffsregelung enthalten. Als Grundsatz gilt nach § 13 des BNatSchG zunächst, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden sind und nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen bzw. durch einen Ersatz durch Geld zu kompensieren sind. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 des BNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

### **Bereich Bodenschutz**

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wieder herzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

### **Landschaftsprogramm (LaPro)**

Das Landschaftsprogramm<sup>8</sup> soll gemäß § 10 BNatSchG auf überörtlicher Ebene Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege konkretisieren. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten. D. h., dass gemäß § 6 Abs. 2 den Anforderungen des Landesentwicklungsplanes sowie der Regionalpläne zu entsprechen ist. Das Landschaftsprogramm wird von der obersten Naturschutzbehörde erarbeitet und fortgeschrieben. Das aktuell vorliegende LaPro ist von 1999 und damit noch nicht fortgeschrieben. Deshalb sind die Landschaftsrahmenpläne zu beachten.

Im Landschaftsprogramm werden eher allgemeine Ziele und Maßnahmen formuliert, die sich z. B. auf den Küstengewässerschutz, die Forderungen nach einem Biotopverbund- und Schutzgebietssystem, den Artenschutz sowie den Schutz der abiotischen Naturgüter beziehen.

---

<sup>7</sup> Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz – LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301)

<sup>8</sup> Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein: Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999, Kiel

### **Landschaftsrahmenplan (LRP)<sup>9</sup>**

Das Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten erstellte den aktuellen Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V. Der Landschaftsrahmenplan stellt die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes unter Beachtung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung dar.<sup>10</sup>

Der Landschaftsrahmenplan stellt die gesamte Insel als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dar. Wyk besitzt als anerkanntes Seeheilbad eine entsprechend große Bedeutung im Erholungstourismus.

Gebiete mit besonderer Erholungseignung umfassen nach Landschaftsrahmenplan Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft besonders für die landschaftsgebundene Erholung eignen. Es handelt sich dabei um abwechslungsreiche Landschaftsbilder mit einem landschaftstypischen Erscheinungsbild. Die Erholungseignung wird auch durch die Ausstattung mit spezifischer Infrastruktur und ihre Erreichbarkeit definiert.

Als Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems werden auf Föhr die Godelniederung und die Toftumer Heide aufgeführt.

### **Landschaftsplan<sup>11</sup>**

Landschaftspläne stellen gemäß § 11 BNatSchG Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Ebene dar. Inhalte und Verfahren sind in § 7 LNatSchG geregelt.

Der vorliegende Landschaftsplan wurde in den Jahren 1992 bis 1997 für die gesamte Insel Föhr mit seinen 11 Gemeinden und der Stadt Wyk erarbeitet. Der Landschaftsplan stellt eine wichtige Grundlage bei Planungsentscheidungen dar. Als Ziele werden für die Insel formuliert, dass die Siedlungsentwicklung prioritär als Innenentwicklung erfolgen soll, Begrenzung der Gewerbeansiedlungen auf Wyk, Konzentration der touristischen Nutzung auf den Südstrand, keine touristische Nutzung der Marschgebiete. Das Leitbild wird für Wyk von seinen Bestandsqualitäten aus formuliert, zu dem bereits ein stark entwickeltes Tourismussegment gehört. Die bauliche Entwicklung soll stärker qualitativ und durch Innenentwicklung erfolgen.

In der Maßnahmen- und Entwicklungskarte wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sonderbaufläche (Bestand) dargestellt. Der Gewässer- und Erholungsschutzstreifen<sup>12</sup> war in einem Abstand von 100 m vom oberen Strand aus eingetragen.<sup>13</sup>

Das Vorhaben ist mit der Darstellung der Sonderbaufläche (Bestand) im Landschaftsplan vereinbar.

---

<sup>9</sup> Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (2002): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V, Kiel.

<sup>10</sup> Rechtsgrundlage war 2002, zum Zeitpunkt der Erstellung des LRP (§ 5 Abs. 1 LNatSchG).

<sup>11</sup> Landschaftsplan Föhr, Kreis Nordfriesland, Entwurf 1997, Wyk

<sup>12</sup> nach damals geltendem LNatSchG § 11

<sup>13</sup> Bemessungslinie nach aktuellem LNatSchG ist das mittlere Hochwasser

## **Küstenschutz**

Durch die Lage unmittelbar an der Küste ist auch der Bereich Küstenschutz zu betrachten. Die Küstenschutzmaßnahmen betreffen die Bereiche Watt und Strand und reichen bis in Höhe der Befestigung der Promenade. Alle Maßnahmen, die in diesem Bereich stattfinden, sind mit der zuständigen Behörde Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz abzustimmen. Durch die Planung werden aber mit Ausnahme der kleinräumigen Strandabgänge und der Strandbar keine Vorhaben veranlasst, die in Küstenschutzmaßnahmen eingreifen. Zur Sicherung der Küste liegt ein Fachplan<sup>14</sup> vor, der die erforderlichen Schutzmaßnahmen für 10 bis 50 Jahre für die ganze Insel beschreibt.

Es wird u. a. dargestellt, dass die starren Uferschutzanlagen am Südstrand von Wyk (Abschnitt 51+850 – 0+800) durch umfangreiche Sandaufspülungen (seit ungefähr Mitte der 1970er Jahre) vor dem Angriff vor Wellen geschützt werden.

Im Rahmen einer Fachgutachtlichen Prüfung<sup>15</sup> der Planungen auf dem Baugrundstück hinsichtlich des Hochwasserschutzes wurde als höchster, jemals gemessener Ruhewasserstand (HHThw) NN + 4,52 m ermittelt. Unter Berücksichtigung eines maximal möglichen Windstaus und eines Zuschlages für den säkularen Meeresspiegelanstieg wird der Bemessungswasserstand für die Südküste Föhr mit NN + 5,20 m angegeben. Unter Berücksichtigung aller relevanten Parameter ergibt sich inklusive eines Wellenaufbaus eine Höhenlage von NN + 6,50 m bis NN + 7,00 m.

### **7.3 UMFANG UND DETAILLIERUNG DER UMWELTPRÜFUNG**

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung um Stellungnahme gebeten.

Es ergingen insbesondere seitens der unteren Naturschutzbehörde Hinweise zu den Themen Eingriffsregelung, Artenschutz und geschützten Biotopen, die in den folgenden Ausführungen Berücksichtigung fanden.

### **7.4 INHALT UND METHODE DER UNTERSUCHUNG**

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt erfasst und bewertet. Dafür wurde eine flächendeckende Bestandserhebung durchgeführt. Die vorliegenden Daten und Erhebungen wurden eingearbeitet. Dazu gehören insbesondere die Ausführungen des Landschaftsrahmenplans und des Landschaftsplans. Die vorliegende Baugrunduntersuchung wird dargestellt. Außerdem werden zur Analyse des Bestandes eine aktuelle Biotopkartierung durchgeführt, ein Baumkataster und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

---

<sup>14</sup> Amt für ländliche Räume (1999): Fachplan Küstenschutz Föhr (Südküste), Husum

<sup>15</sup> Ingenieurbüro Mohn GmbH (2010): Wellnessresort Wyk Südstrand, Gutachtliche Stellungnahme zum Hochwasserschutz, bearb. durch Dr.-Ing. Schade, Husum.

## **7.5 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELT-ZUSTANDES**

### **Lage und Naturraum**

Föhr liegt im Nordfriesischen Wattenmeer zwischen den Inseln Sylt und Amrum. Dabei gehört Föhr zu der Gruppe der Geestkerninseln, die durch einen aufragenden Geestteil charakterisiert sind. Die Geestkerninseln sind durch einen mehrere Meter aufragenden Geestkern aus Sand gekennzeichnet, an den sich die flache und aus Meeressedimenten bestehende Marsch anlagert. Geschiebesande und Geschiebemergel bilden den Geestkern, der durch eine Sandauflage abgedeckt ist. Die Geest liegt durchschnittlich bei einer Höhe von ca. 10 m ü. NN.

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar am Südstrand und damit im Geestbereich. Die natürlichen Geländehöhen des Baugrundstücks liegen zwischen ca. 6,0 m und 7,0 m ü. NN und fallen bis zur Höhe der Promenade, die die südliche Grenze des Geltungsbereichs bildet, auf ca. 3,60 m ü. NN ab.

### **Schutzgut Mensch**

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Themen Wohnen, Erholung und Gesundheit von Belang.

Seit 1909 werden die Einrichtungen als Krankenhaus, seit 1967 als Einrichtung der Eingliederungshilfe und heute als Wohnstätte für Menschen mit unterschiedlichen Beeinträchtigungen genutzt („Paritätisches Haus Schöneberg“). Das Paritätische Haus Schöneberg ist dabei, seinen Standort zu verlagern. Der Umzug an den zeitgemäßen Neubau an der Boldixumer Straße ist für das Frühjahr 2011 geplant. Die Gebäude und das Gelände an der Gmelinstraße werden dann leer gezogen sein. Es dient dann weder einer Wohn- noch Erholungsfunktion.

Die umgebende Bebauung wird zum Wohnen und als Ferienwohngebiet genutzt. Unmittelbar südlich an den Geltungsbereich grenzen die Promenade und der Südstrand (Funktion als Drachenstrand) an, die zu den am stärksten durch Feriengäste frequentierten Strandbereichen gehören.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Im Folgenden wird die Bestandssituation anhand der Biotop- und Nutzungstypen beschrieben.

#### Vegetation und Biotoptypen

Die Bebauung und Nutzung des Geländes stammt ursprünglich aus der Zeit der Jahrhundertwende zum 20. Jh. und wurde als Krankenhaus („Auguste-Viktoria-Krankenhaus“) errichtet. Aus dieser Zeit stammen das im Laufe der Zeit immer wieder erweiterte Haupthaus sowie kleinere Pavillons bzw. weitere Zweckbauten (z. B. Werkstatt). Das Gelände wurde wiederholt den Nutzungsanforderungen angepasst. Aus der frühen Nutzungszeit stammt vermutlich der ältere Baumbestand. Die ursprünglich

vereinzelt stehenden Bäume wurden im Verlauf der Jahrzehnte durch Neu- und Unterpflanzungen immer mehr verdichtet, so dass sich in weiten Bereichen ein parkartiger Charakter entwickelt hat.

Im Baumbestand dominiert der Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), der sowohl gepflanzt wurde als auch als Wildwuchs in geschlossenen Beständen vorkommt. Es fällt auf, dass viele Bäume gepflanzt wurden, darunter auch solche, die weder heimisch noch standortgerecht sind und deshalb im Wuchs kümmern bzw. Ausfallerscheinungen zeigen. Dazu gehören insbesondere die am häufigsten gepflanzte Schwarzkiefer (*Pinus nigra*) sowie unterschiedliche Tannen- und Fichten-Arten (*Abies spec.* und *Picea spec.*). Heimische und standortgerechte Stiel-Eichen (*Quercus robur*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*), wie sie auf den angrenzenden Gartengrundstücken insbesondere westlich des Geltungsbereichs vorkommen, wurden nur selten gepflanzt.

Das Gelände selbst ist von Schnithecken eingefasst und durch Hecken unterteilt.

Die Flächen werden, wenn sie nicht aus Nutzungsgründen befestigt sind, als Parkrasen gepflegt.

Der unmittelbar außerhalb südlich der Mauer vorgelagerte Bereich ist ähnlich wie ein Strandwall aufgebaut. An seinem Fuß verläuft die befestigte Strandpromenade. Die Befestigung des Wall-Fußes wurde mit einer Winkelstütze vorgenommen. Oberhalb, auf Höhe des hinter der Mauer liegenden Grundstückes verläuft ein unbefestigter Pfad. Die Vegetationsfläche zwischen Pfad und Strandpromenade ist durch eine Vegetation gekennzeichnet, wie sie sich typischerweise entlang des Strandwalles zieht.

Die Gmelinstraße ist überwiegend mit Winter-Linden (*Tilia cordata*) bepflanzt, die eine dichte Allee bilden.

Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten sind entsprechend der artenschutzrechtlichen Prüfung innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten und wurden im Rahmen der Bestandserhebungen auch nicht nachgewiesen.

#### Tiere

Für den Planbereich wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung<sup>16</sup> durchgeführt. Die Prüfung erfolgte auf Grundlage einer Potenzialeinschätzung unter Berücksichtigung der Ergebnisse einer Geländebegehung Ende September/Anfang Oktober. Es wurde im Gelände sowie an und in Gebäuden nach Spuren möglicher Vorkommen insbesondere von Vögeln und Fledermäusen gesucht.

#### Fledermäuse

Auf dem Grundstück befinden sich keine für Fledermäuse geeignete Höhlen. Im Rahmen der Begehungen wurden drei Sommerquartiere von insgesamt drei Fledermausarten gefunden.

---

<sup>16</sup> Michael Götsche (2010): Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum geplanten Wellnessresort Wyk Südstrand – Potenzialabschätzung mit Schwerpunkt Fledermaus- und Avifauna, Travenhorst.

Übersicht über die festgestellten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
<b>Säugetiere</b>	
Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>

In zwei Gebäuden konnte aufgrund von Spuren (Fledermauskot) auf kleinere Sommervorkommen geschlossen werden. Der dritte Fund wurde in der Attikaverkleidung des Flachbaus am Eulenkamp gemacht. Mit dem Fledermausdetektor konnten keine weiteren Hinweise auf mögliche Lebensstätten am Gebäude festgestellt werden. Für Winterquartiere wurden keine Hinweise gefunden.

### Brutvögel

Im Plangebiet ist vom Vorkommen einer Reihe besonders geschützter „europäischer Vogelarten“ auszugehen.<sup>17</sup> Dabei sind insbesondere verschiedene siedlungstypische und überwiegend häufige, nicht gefährdete Gehölz- und Gebäudebrüter zu erwarten. Die Kontrolle der vorhandenen Gebäude ergab Hinweise auf einige Brutvorkommen von Nischenbrütern (4 Nester von Bachstelze bzw. Hausrotschwanz) an verschiedenen Gebäuden sowie von Dohlen in einem kleinen Dachaufbau des Hauptgebäudes. Spechthöhlen fehlen vollständig. Die vorhandenen, ausgefaulten Baumhöhlen in den alten Pappeln wiesen keine Hinweise auf die Nutzung als Nistplatz für Vögel auf. Andere geeignete Baumhöhlen waren nicht festzustellen.

### Sonstige Arten

Vorkommen streng geschützter Arten aus der Gruppe der Fische, Schmetterlinge, Käfer, Libellen, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Die betreffenden Arten sind sämtlich durch sehr spezielle Habitatansprüche charakterisiert, die in dem betrachteten Plangebiet nicht erfüllt werden. Vorkommen streng geschützter Reptilien- und Amphibienarten sind im geplanten Baufeld sehr unwahrscheinlich, da es sich um ein innerörtliches Grundstück handelt und hinsichtlich der Amphibien geeignete Reproduktionsgewässer auch in größerem funktionalem Umfeld fehlen.

### Schutzgebiete und -objekte

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes, grenzt jedoch unmittelbar an mehrere Schutzgebiete an. Die Grenzen der Schutzgebiete<sup>18</sup> werden nachrichtlich im Situationsplan im Bereich des Umgriffs dargestellt.

<sup>17</sup> Potenzialeinschätzung im Rahmen der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung durch M.Göttsche

Unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs (markiert durch den Verlauf der Strandpromenade) verläuft die Abgrenzung folgender Schutzgebiete:

- Nationalpark und Biosphärenreservat Schleswig-holsteinisches Wattenmeer<sup>19</sup>
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet Schleswig-holsteinisches Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete, abgegrenzt wie der Nationalpark),
- Naturschutzgebiet (NSG) „Nordfriesisches Wattenmeer“.

In einem Abstand von ca. 190 m in die Nordsee hinein verlaufen folgende Schutzgebietsgrenzen:

- Weltnaturerbe Wattenmeer,
- Ramsar (Vogelschutzgebiet Schleswig-holsteinisches Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete),
- PSSA („Particularly Sensitive Sea Areas“ bzw. besonders empfindliche Meeresgebiete).

Die Schutzgebietsabgrenzungen werden nachrichtlich im Situationsplan dargestellt.

Die Böschung zwischen Baugebiet und Strandpromenade ist durch bauliche Anlagen (Promenade, Stützbauwerke und Strandzugänge) beeinflusst. Dieser Bereich ist trotz dieser Ausprägung und Beeinflussung als nach § 21 LNatG SH geschützter Biotop (Binnendüne) zu bezeichnen.<sup>20</sup> Die Düne liegt innerhalb des Geltungsbereichs.

In der Gmelinstraße befindet sich eine ebenfalls gemäß § 21 LNatG SH geschützte Allee bestehend überwiegend aus Winterlinde (*Tilia cordata*).

#### Schutzstreifen an Gewässern

Gemäß § 35 LNatSchG ist an Küsten landwärts ein Schutzstreifen von mindestens 100 m parallel zur Küstenlinie (mittlere Hochwasserlinie) einzuhalten. Bauliche Anlagen innerhalb dieses Bereiches bedürfen einer Ausnahmegenehmigung. Diese Regelung gilt allerdings nach § 35 Abs. 2 LNatG S-H nur im Außenbereich und damit nicht für den Geltungsbereich. .

#### Baumschutz

Die Stadt Wyk auf Föhr besitzt eine Baumschutzsatzung<sup>21</sup>, nach der alle Einzelbäume ab einem Stammumfang von 80 cm gemessen in einer Höhe von 1,00 m über dem Erdboden geschützt sind. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 120 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 60 cm aufweist. Nicht geschützt sind Fichten, Tannen, Pappeln und Weiden. Im Geltungsbereich gibt es zahlreiche Fichten, Tannen und Pappeln.

---

<sup>18</sup> Übergeben als shape-file im GIS-Format vom Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN) – Nationalparkverwaltung am 30.07.2010, mit Ausnahme der NSG-Grenze

<sup>19</sup> Gesetz zum Schutz des schleswig-holsteinischen Wattenmeeres (Nationalparkgesetz – NPG) vom 17 September 1999, zuletzt geändert mit Gesetz vom 13.12. 2007 (GVObI. Schl.-H. S. 514).

<sup>20</sup> Feststellung erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden durch die Untere Naturschutzbehörde.

<sup>21</sup> Satzung der Stadt Wyk auf Föhr zum Schutz des Baumbestandes vom 21.01.2006, zuletzt geändert am 21. 01.2009

### **Schutzgut Boden**

Nach Landschaftsplan haben sich im Bereich der Geest vorwiegend Braunerde-Podsole entwickelt, die sich aus Geschiebemergel und Geschiebesand aufbauen. Dieses Moränenmaterial ist von unterschiedlich dicken Schichten Sand überlagert.

Zur Klärung der Baugrundverhältnisse wurde eine Baugrunduntersuchung<sup>22</sup> vorgenommen. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden 21 Kleinbohrungen mit einer Tiefe von bis zu 10 m vorgenommen. Demnach liegt das Baugelände überwiegend auf Höhen zwischen 5,9 m ü. NN und 7,2 m ü. NN. Als obere Bodenschicht wurde im überwiegenden Anteil des Geländes eine 0,4 m bis 1,2 m starke Oberbodenschicht erbohrt, die teilweise von Auffüllungen oder Überbauungen abgedeckt ist. In allen Bohrungen standen unterhalb des Oberbodens bis zu einer Endteufe von 10 m Fein- und Mittelsande an, die Anteile von Grobsand, Kies oder Schluffstreifen enthalten.

Der Boden ist durch die mindestens 100jährige intensive Nutzung (Aufschüttung, Überbauung) bereits beeinträchtigt.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer gibt auf dem Grundstück nicht.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden Grundwasserstände in Tiefen von ca. 4,8 m und 5,9 m unter Bohransatz (entsprechend 1,1 m ü. NN bzw. 1,3 m ü. NN) angetroffen. Zur Abschätzung des Gezeiteneinflusses der Nordsee auf die Grundwasserstände im Gelände wurde anhand von Peilbrunnen eine kontinuierliche Messung der Wasserstände über rund 40 Stunden vorgenommen und eine Schwankung von nur 2 cm festgestellt. Als Bemessungswasserstand wird ein Wert von 3 m ü. NN empfohlen.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Das Klima auf Föhr ist deutlich atlantisch geprägt. Hier erfolgt eine ständige Zufuhr feuchter Meeresluft bei überwiegend Westwindlagen.

Die Lage im Wattenmeer führt nach den Darstellungen im Landschaftsplan zu einem vergleichsweise ausgeglichenen Klima mit verzögerten Extremwerten, geringen Jahresamplituden der Monatsmitteltemperatur, hoher Luftfeuchtigkeit (Meeresluft) und hohen Windgeschwindigkeiten.

---

<sup>22</sup> Grundbauingenieure Steinfeld und Partner GbR, Erdbaulaboratorium Hamburg: Insel Föhr Wellnessresort Wyk Südstrand 1. Bericht Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung, Hamburg, Juli 2010

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,6°C. Es gibt auf der Insel ein spürbares Niederschlagsgefälle in Ost-West-Richtung, das in Utersum zu einem Jahresniederschlag von 640 mm und in Wyk von 756 mm führt.

Es herrschen immer vergleichsweise hohe Windgeschwindigkeiten von im Jahresmittel 6 m/s, die sich im Sommer auf ca. 7 m/s erhöhen. Der Wind ist bei stärkeren Windgeschwindigkeiten mit Jod und Chlorid angereichert, was zur Wohlfahrtswirkung der Meeresluft beiträgt.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung**

Auf der Insel insgesamt formen die naturräumlichen Prozesse der Inselgenese sowie die historische Nutzung die Erscheinungsformen der Landschaftsstrukturen. Insbesondere im Bereich Wyk mit seiner langen Fremdenverkehrstradition wurden entsprechende Nutzungs- und Bautypen etabliert, die sich den Anforderungen des Fremdenverkehrs anpassten, was teilweise auch zu großformatiger und mehrgeschossiger Bebauung in den Schwerpunktbereichen führte. Auch im unmittelbaren Nahbereich ist auf dem östlich angrenzenden Grundstück ein bis zu 4-geschossiger Bau entstanden, der den Südstrand prägt und auch vom Wasser aus zu sehen ist.

Das Grundstück des Geltungsbereichs ist derzeit durch einen weitgehend dichten Baumbestand unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Arten geprägt, in den die auf dem Gelände verteilten Gebäude eingebunden sind. Von der Gmelinstraße aus wirkt der Bestand eingewachsen, die Gebäude sind nicht vollständig optisch zu erfassen. Vom Strand aus ist das Hauptgebäude sowie die Einfassungsmauer mit einem dahinter liegenden dichten Gehölzbestand zu erkennen.

Der Geltungsbereich ist von Erholungsfunktionen umgeben (vgl. Ausführungen Schutzgut Mensch).

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Auf dem Grundstück befinden sich Gebäude, von denen die ältesten aus der Anfangszeit des Krankenhauses (Inbetriebnahme 1909) stammen. Die Gebäude sind heute teilweise bereits baufällig, was aktuell zu einer Verlagerung der Nutzung führt. Für den Bereich des ehemaligen Krankenhauses wurde 1991 eine städtebauliche Erhaltungssatzung (Satzungsbereich XII) erlassen, deren Begründungshintergrund auch die historische Bebauung und Situation war. Ziel war die Erhaltung des prägenden Gebäudebestandes des ehemaligen Auguste-Victoria-Krankenhauses sowie die Erhaltung der historischen Bausubstanz und eines intakten Ortsbildes. Auf Basis einer Wirtschaftlichkeitsstudie wurde 2005 eine Aufhebung der Erhaltungssatzung für dieses Gebiet in Aussicht gestellt.

## 7.6 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

Im Folgenden werden die nach Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Für die Bewohner und Nutzer des Paritätischen Hauses Schöneberg werden Ersatzneubauten errichtet. Für sie wird sich die Situation deutlich verbessern.

Für die umgebende Wohn- und Erholungsfunktion werden sich keine erheblichen Verschlechterungen ergeben, da vergleichbare Funktionen erfüllt werden sollen.

Auf Grundlage einer zweitägigen Verkehrserhebung wurden die Leistungsfähigkeit der Knoten sowie die aktuellen und zu erwartenden Verkehrsströme ermittelt.<sup>23</sup> Insbesondere diese Untersuchung wurde herangezogen, um mögliche zusätzliche Schallemissionen<sup>24</sup> zu ermitteln.

Die gemäß TA Lärm entsprechend der baulichen Nutzung anzusetzenden Immissionsrichtwerte (IRW) tags für die Beurteilungspegel und für kurzzeitige Geräuschspitzen werden bei Realisierung des Bauvorhabens Hotel- und Apartmentanlage ohne Lärmschutzmaßnahmen an maßgeblichen Immissionsorten (IO) außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs überschritten. Hauptursachen für die Überschreitungen sind zum einen die Anlieferzone am Hotel und zum anderen der Parkplatz des Hotels. Weiterhin ist nach Lärmschutzgutachten ist am IO 01 nach 22.00 Uhr die Terrasse des Restaurants maßgeblich für die Überschreitung des IRW verantwortlich.

Angesicht der ermittelten Immissionssituation sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. An Parkplatz und im Bereich der Anlieferungszone werden Lärmschutzwände errichtet. Diese Maßnahmen werden in einer entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplans aufgenommen. Auch für planungsrechtlich mögliche schutzwürdige Nutzungen (Übernachtungsräume im Hotel, Apartments) gilt innerhalb der Sondergebiete ein Schutzanspruch (angesetzte Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts). Die für die Bewältigung dieses Konfliktes erforderliche Feinsteuerung (z. B. organisatorische Steuerung von Abläufen, Schallschutzfenster) kann in den dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Einzelgenehmigungsverfahren stattfinden.

Um die Richtwertüberschreitung des Maximalpegels nachts am gegenüber dem Parkplatz der Apartmentanlage gelegenen Gebäude Gmelinstr. 18 (IO 07) zu vermeiden, wurde im Zuge der Planung der ursprünglich direkt an der Straße befindliche Park-

---

<sup>23</sup> GRI – Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH (2011a): Verkehrliche Erschließung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wellnessresort Wyk Südstrand“ der Stadt Wyk auf Föhr (Bericht), Berlin.

<sup>24</sup> GRI – Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH (2011b): Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wellnessresort Wyk Südstrand“ der Stadt Wyk auf Föhr (Bericht), Berlin. Schall

platz in südliche Richtung verschoben, um einen größeren Abstand zum gegenüberliegenden Immissionsort in der Gmelinstraße zu erhalten.

### **Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere**

Die Lebensraumsituation von Pflanzen und Tieren wird sich im Geltungsbereich erheblich verändern.

Für Pflanzen stellt der Geltungsbereich eine Fläche allgemeiner Bedeutung dar, da sie parkartig bepflanzt ist und gepflegt wird. Bemerkenswert ist der dichte Baumbestand, der allerdings zum großen Teil (ca. 150 von 250) aus standortfremden Schwarzkiefern, Tannen und Fichten besteht. Es können zwar einige Bäume erhalten werden, dennoch muss ein großer Teil der Bäume entnommen werden. Die Vegetation wird neu gestaltet, auch mit der Neupflanzung von Bäumen. Im Gegensatz zum Bestand sollen heimische und standortangepasste Gehölzarten verwendet werden.

Der Bereich der geplanten Strandbewirtschaftung besteht zum kleinen Teil aus offenem Sand, in dem zwei Bänke stehen, und zum Teil aus ruderalem Dünenbewuchs sowie Ginster-Gebüsch. Der offene Sand ist durch die Nutzung der Sitzbänke entstanden und hat aufgrund der regelmäßigen Störung keine Funktion als Lebensraum. Aufgrund der regelmäßigen Störung (Strandaufgang zum Fahrradabstellplatz) kann auch hier nicht von einer hohen Bedeutung als Lebensraum ausgegangen werden.

Vor einer Umnutzung des Geländes erfolgt eine weitgehende Beräumung. Die Gebäude werden vollständig abgetragen und durch Neubauten ersetzt. Ein großer Teil der Bäume wird entnommen. Es erfolgt eine Neugestaltung der Freiflächen. Mit dem Abbruch der Gebäude gehen Brut- und Lebensstätten von Fledermäusen und Vögeln verloren. Es wird eingeschätzt, dass die vom Hotelbetrieb ausgehenden Störungen denen der jetzigen Nutzung bzw. der innerörtlichen Lage entsprechen. Die sich aus den Auswirkungen ergebenden artenschutzrechtlichen Erfordernisse werden im Bebauungsplan vertiefend dargestellt.

### **Auswirkungen auf Schutzgebiete und -objekte**

Alle naturschutzrechtlichen Schutzgebiete liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht geeignet, die Gebiete zu beeinträchtigen oder die Schutzziele zu gefährden.

Es ist aber davon auszugehen, dass sowohl die Allee als auch die Düne (beide gemäß § 21 LNatG SH geschützt) beeinträchtigt werden. Es gilt grundsätzlich ein Beeinträchtungsverbot, von dem ggf. eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erforderlich ist. Im Bebauungsplan ist ein Antrag auf die Inaussichtstellung einer Befreiung gemäß § 67 (1) BNatSchG integriert. Der abschließende Antrag auf Befreiung wird im Zuge des Bauantrags eingereicht.

**Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Für das Gebiet gibt es bestehendes Baurecht und es ist bereits in Teilen bebaut, in jedem Fall intensiv genutzt. Durch die zusätzliche Versiegelung gehen Bodenflächen verloren. Diese negative Auswirkung stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar.

**Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind lokal auf die Flächen, die unmittelbar überbaut sind, begrenzt. Da aber das Niederschlagswasser versickert wird, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

**Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft**

Das lokale Mikroklima ist gegenwärtig durch die Bebauung und die Vegetation beeinflusst. Bei Entnahme eines Teils der Gehölze, insbesondere die seeseitige, und eine weitergehende Bebauung wird sich das Mikroklima verändern, da Windschutz entfällt. Eine Aufheizung der versiegelten Flächen ist voraussichtlich nicht spürbar, da sie vom Wind überlagert wird. Diese Veränderungen sind aber geringfügig und werden mit der Neunutzung in Kauf genommen.

Der durch die Planung ausgelöste Kfz-Verkehr erhöht die bestehende Verkehrsbelastung. Es ist demnach von ca. 26 Lieferfahrten, davon 12 Lkw-Fahrten und ca. 500 Pkw-Fahrten am Tag zusätzlich auszugehen. Eine relevante zusätzliche lufthygienische Belastung ist durch die Zunahme des Verkehrs nicht zu erwarten.

**Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild**

Die Neubebauung wird zu einer markanten Änderung im begrenzten und kleinräumigen Bereich führen, da alle alten Gebäude abgetragen werden und ein großer Teil des Gehölzbestandes entnommen wird. Die Neubebauung führt zu einer spürbaren Veränderung des Ortsbildes.

**Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die vorhandenen Gebäude wären nur mit erheblichem Aufwand sanierungsfähig, was zu der Entscheidung eines Ersatzneubaus für das Paritätische Haus Schöneberg geführt hat. Ein wirtschaftlicher Schaden entsteht daher durch den Abriss der Gebäude nicht.

**Wechselwirkungen**

Zusätzliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind aufgrund der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.

## **7.7 NATURSCHUTZRECHTLICHER EINGRIFF UND MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN**

Im Folgenden soll eine Ermittlung des möglichen Eingriffs bzw. der erforderlichen Maßnahmen erfolgen. Die Darstellung der Eingriffe und möglicher Maßnahmen erfolgt auf Grundlage der Ermittlungen im Bebauungsplan und werden nur zusammenfassend ausgeführt.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffe**

Nach § 1 a (3) BauGB ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bebauungsbedarf auf einer bereits baulich vorgeutzten Fläche im Innenbereich oder in erschlossenen Bereichen zu decken. Damit kann eine Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

Zur Einhaltung der Verbote des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BNatSchG sollten Abriss- und Fällarbeiten grundsätzlich außerhalb der Fortpflanzungsperiode von Vögeln (März bis September) erfolgen.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurde versucht, einzelne Bäume in die Planung einzubeziehen und bei der Stellung der Gebäudekörper zu berücksichtigen. Dieses führt zur Reduzierung der zu fällenden Bäume und zum Erhalt einiger für das Ortsbild wichtiger Bäume und Gehölze, die eine Kulissenfunktion haben.

Baumschutzmaßnahmen sind bei den verbleibenden Bäumen erforderlich, um sie während der Bauphase vor Verletzungen oder Beschädigungen zu schützen.

### **Eingriffe**

Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen naturschutzrechtlichen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Planung ermöglichten Maßnahmen auch schon vor der planerischen Entscheidung möglich waren. Denn gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Planungsrechtlich ist in den in der FNP-Änderung dargestellten Sonderbauflächen bereits eine Bebauung nach geltendem Baurecht möglich.

Eingriffsrelevant ist aber nur der Flächenumfang, der über die bisher schon mögliche Bebauung hinausgeht. Das ist für den gesamten Änderungsbereich ein zusätzlicher Versiegelungsumfang von insgesamt 4.917 qm.

Durch die geplante Neubebauung sind die Schutzgüter Boden, Vegetation (insbesondere Bäume), Lebensräume und Landschaftsbild erheblich betroffen und damit eingriffsrelevant.

Im Rahmen der Neugestaltung müssen die meisten Bäume auf der Fläche gefällt werden. Unter Abzug der nicht geschützten Fichten, Tannen und Pappeln verbleiben noch ca. 110 zu fällende geschützte Bäume.

### **Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe**

Die zusätzliche Versiegelung kann nur zum Teil durch Maßnahmen auf dem Grundstück ausgeglichen werden. Z. B. sollen umfangreiche naturnahe lineare und flächige Gehölzpflanzungen und umfangreiche Baumneupflanzungen erfolgen. Es sollen v. a. heimische und standortangepasste Arten verwendet werden. Es werden Dächer begrünt (Hotel, Tiefgaragen und Strandbar). Außerdem wird Flächenbefestigung mit Rasengitter nur als Teilversiegelung gerechnet. Für den Eingriff in den Dünenstreifen soll eine dauerhafte, naturnahe Dünenpflege der Fläche innerhalb des Änderungsbereichs erfolgen. Für drei zu fällende Allee-Bäume sollen 3 Ersatzbäume in der Allee gepflanzt werden.

Es werden nicht alle naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen auf dem Eingriffsgrundstück stattfinden können. Dieser verbleibende Bedarf soll innerhalb des Flächenpools der Stadt Wyk erbracht werden. Das verbleibende Defizit wurde mit ca. 1.500 qm berechnet.

Umfangreiche Gehölzpflanzungen auf dem Eingriffsgrundstück werden zu einer Neugestaltung des Ortsbildes führen und damit die Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgleichen. Auf dem Grundstück soll wieder ein parkartig dichter Gehölzbestand entwickelt werden.

Die Baumneupflanzungen können gleichzeitig für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Vegetation und Landschaftsbild ausgleichend wirken.

Von der Planung sind Lebensstätten von Vögeln (Niststätten) und Fledermäusen (Sommerquartiere) betroffen. Hierfür muss bereits vor Beginn der Bauphase adäquater und artgerechter Ersatz bereitgestellt werden. Die genauen Ausführungen hierzu befinden sich in der artenschutzrechtlichen Betrachtung des Bebauungsplans.

### **Baumersatz**

Die genaue Zahl der zu ersetzenden geschützten Bäume wird auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Wyk ermittelt und bemisst sich nach den Stammumfängen. Nach der aktuellen Planung ist mit ca. 150 zu fällenden geschützten Bäumen zu rechnen.

## **7.8 PLANUNGALTERNATIVEN**

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die festgestellten negativen Auswirkungen für die Umwelt nicht auftreten. Die Umweltbestandteile könnten sich entsprechend der Rahmenbedingungen weiterentwickeln.

Da eine Sanierung des Gebäudebestandes nicht mehr sinnvoll möglich ist und der Ersatzneubau für das Paritätische Haus Schöneberg bereits im Bau ist, würde die Nutzung in absehbarer Zeit aufgegeben. Ein ungenutzt liegendes Grundstück im baulichen Zusammenhang direkt am Strand ist städtebaulich nicht erwünscht.

### **Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Planungsziele orientieren sich am Bestand bzw. auch an den bisherigen Planfestsetzungen. Der parkähnliche Charakter soll trotz einer neuen Bebauung erhalten oder weiterentwickelt werden. Städtebaulich ist die Neuplanung am Bestand orientiert.

### **7.9 BESCHREIBUNG DER TECHNISCHEN VERFAHREN DER UMWELTPRÜFUNG, HINWEISE AUF WEITEREN UNTERSUCHUNGSBEDARF**

Es wird auf den Landschaftsplan und den Landschaftsrahmenplan verwiesen. Zusätzlich wurde die Bestandsdarstellung (Biotop- und Nutzungstypen) aktualisiert. Folgende Untersuchungen wurden im Umweltbericht berücksichtigt:

- Baugrunduntersuchung,
- Artenschutzrechtliche Untersuchung,
- Schalltechnische Untersuchung (in Überarbeitung),
- Gutachten zum Küstenschutz,
- Verkehrsprognose.

### **7.10 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Ziel und Gegenstand des Monitoring nach § 4c BauGB ist es, die Prognosen des Umweltberichtes durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Überwachung setzt eindeutige Kriterien und klare Ziele voraus. Es sollten daher die relevanten Umweltziele festgelegt werden. Darüber hinaus sind der Beginn, mögliche Intervalle und das Monitoring zu definieren.

Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen. Daher sind insbesondere folgende Aspekte im Rahmen des Monitoring zu überwachen:

- Umsetzung der Pflanzmaßnahmen,
- Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen,
- Einhaltung der Festsetzungen hinsichtlich der versiegelbaren Grundfläche.

Die Überwachung betrifft nur abgeschlossene Maßnahmen. Daher kann die Überwachung erst nach Abschluss der Baumaßnahmen erfolgen. Näheres wird im Durchführungsvertrag geregelt.

## 7.11 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

### **Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans**

Das „Paritätische Haus Schöneberg“ steht kurz vor einer Verlagerung des Standorts in neue und moderne Räumlichkeiten. Damit stellt sich die Frage einer Nachfolgenutzung für das Grundstück am Südstrand. Angesichts der Lagemerkmale der Fläche (u. a. Größe, unmittelbare Strandnähe, Verkehrsanbindung) wird dieses Grundstück als prädestiniert für eine Weiterentwicklung im touristischen Sinne angesehen. Hiermit besteht die Chance, mit der touristischen Entwicklung des Grundstückes verstärkt die Funktion als attraktiver Tourismusort auszubauen. Da eine solche Nutzung nicht mit den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan vereinbar ist, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue touristische Nutzung des Geländes auf dem Wege einer Änderung des Flächennutzungsplans geschaffen werden.

### **Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung ist Bestandteil der Bauleitplanung. Sie ist als Regelverfahren für alle Bauleitpläne mit Umweltauswirkungen vorgeschrieben. Mit dem Flächennutzungsplan können Eingriffe in Natur und Landschaft sowie weitere Beeinträchtigungen der Umweltgüter vorbereitet werden. Diese Beeinträchtigungen werden orientiert am parallel erarbeiteten Bebauungsplan dargestellt und notwendige Maßnahmen festgelegt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird eine umfangreichere Bebaubarkeit des heute bereits bebauten Grundstückes vorbereitet.

Dadurch kommt es zu naturschutzrechtlichen Eingriffen in den Boden (durch Versiegelung und Überbauung), in Tierlebensstätten und in Pflanzen/Vegetation (durch Fällung von Bäumen und die Entnahme von Vegetationsflächen). Bei der Ermittlung des Eingriffsumfanges war zu berücksichtigen, dass ein Teil der Eingriffe bereits auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes möglich war. Ein Ausgleich ist für die zusätzliche Beeinträchtigung erforderlich.

Für die Beeinträchtigung der geschützten Biotope Allee in der Gmelinstraße und Düne sind spätestens mit dem Bauantrag naturschutzrechtliche Befreiungsanträge zu stellen. Ihre Inaussichtstellung wird im Rahmen des Bebauungsplans beantragt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich der Eingriffe erfolgt zum Teil innerhalb des Baugebietes durch die Anlage naturnaher Gehölzflächen, die intensive Begrünung der Tiefgarage sowie sonstiger Dachbegrünungen. Diese Maßnahmen allein reichen jedoch nicht aus, den Eingriff zu kompensieren. Das verbleibende Defizit soll in den Flächenpool der Stadt eingebracht werden.

Der Verlust der nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume wird im Rahmen des Bauantrages ermittelt. Im Rahmen der Freiflächenplanung wird versucht, möglichst viele Ersatzbäume auf dem Grundstück zu pflanzen. Die zu fällenden Alleebäume sollen durch Lückenpflanzungen in der Gmelinstraße oder ihrem nahen Umfeld ausgeglichen werden.

Aus Gründen des Artenschutzes müssen bestimmte Bauzeiten eingehalten und Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse installiert werden.

Aus Gründen des Schallschutzes werden an der Grundstücksgrenze zum Eulenkamp Schallschutzwände für die Anlieferung bzw. ein mit Schallschutz versehener Carport errichtet. Die Tiefgarageneinfahrten sind aus den gleichen Gründen eingehaust. Bei einer Stellplatzanlage wurde an der Gmelinstraße ebenfalls aus Schallschutzgründen der Abstand erhöht.

STADT WYK AUF FÖHR

1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ÄNDERUNG WELLNESSRESORT SÜDSTRAND

FNP

BEGRÜNDUNG ENTWURF

0111

---

Die Begründung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Wyk auf Föhr, den .....

Der Bürgermeister