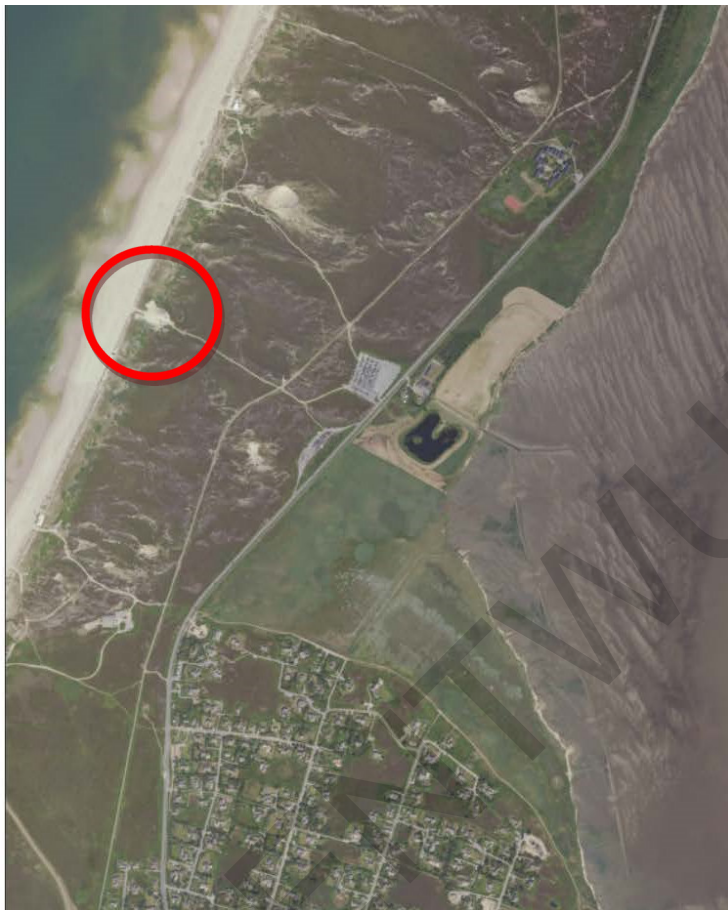


## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 43 „Dünensteg“

für die Strandversorgung Nr. 26 nördlich der Ortslage Kampen

Gemeinde Kampen (Sylt)



#### 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
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Grundlagen der Planung.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3	Anlass und Ziel des Bebauungsplans .....	3
<b>2</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>3</b>
2.1	Flächennutzungsplan.....	3
2.2	Landschaftsplan.....	3
2.3	Ortsgestaltungssatzung .....	3
2.4	Strandversorgungskonzept (SVK) .....	4
2.5	Küsten- und Hochwasserschutz .....	4
<b>3</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplans .....</b>	<b>4</b>
3.1	Planerisches Konzept .....	4
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.3	Gestalterische Festsetzungen .....	6
<b>4</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>6</b>
4.1	Erschließung.....	6
4.2	Denkmalschutz .....	6
4.3	Schiffahrtspolizeilicher Hinweis.....	6
4.4	Küsten- und Hochwasserschutz .....	7
<b>5</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen .....</b>	<b>7</b>

## **1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen**

### **1.1 Grundlagen der Planung**

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich liegt nördlich der Ortslage zwischen den Strandversorgungseinrichtungen Buhne 16 und Kaamps 7 (früher: La Grande Plage) am Weststrand. Der Strandübergang verfügt seit Ende der 60er Jahre über ein massives, reetgedecktes Toilettengebäude von ca. 72 m<sup>2</sup>. Der Strandabschnitt ist abgabepflichtig und wird abschnittsweise überwacht.

### **1.3 Anlass und Ziel des Bebauungsplans**

Für den Bereich der Strandversorgung gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Für die Genehmigungsfähigkeit einer Strandversorgung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## **2 Planungsvorgaben**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan liegt der Geltungsbereich im Übergangsbereich von „Flächen für Dünen und Heide“ und „Sandstrand“. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

### **2.2 Landschaftsplan**

Die Gemeinde Kampen hat keinen Landschaftsplan. Der Geltungsbereich liegt im Naturschutzgebiet „Nord-Sylt“. Bevor der Bebauungsplan in Kraft treten kann, ist eine Entlassung des Geltungsbereiches aus dem Naturschutzgebiet erforderlich.

### **2.3 Ortsgestaltungssatzung**

Die Strandversorgung liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung

## **2.4 Strandversorgungskonzept (SVK)**

Das ursprüngliche Strandversorgungskonzept stammt aus dem Jahr 2011. Hierin wurden alle Strandübergänge begutachtet und in verschiedene Kategorien (Typen) eingeordnet. Seither hat sich die Nutzung der Strandübergänge teilweise geändert, so dass im Sinne einer Fortschreibung mittlerweile die 2. Änderung des SVK beschlossen wurde (in 2019).

Ziel dieser 2. Änderung war eine Anpassung des SVK an die heutigen Gegebenheiten. Es hat sich gezeigt, dass die Strandnutzung in Kampen sich an den Übergängen nördlich des Hauptstrandes intensiviert hat und südlich des Hauptstrandes deutlich zurückgegangen ist. Dementsprechend wurde eine Strandversorgung im Südabschnitt (Strandübergang Nr. 30, Campingplatz) herabgestuft und der Strandübergang Nr. 26 (Dünensteg) heraufgestuft.

Strandübergang Nr. 26 war ursprünglich in Typ 3 C eingeordnet gewesen. Typ 3 bedeutet: „Hauptstrand sowie stärker frequentierter Nebenstrand“ mit entsprechender Strandinfrastruktur wie beispielsweise Parkplatz, Rettungsstand, Spiel- und Sportflächen, Strandkorbvermietung etc. Bei Typologie 3C ist kein Kiosk/Imbiss/Bistro zulässig.

Die Heraufstufung in Typologie 3A hat zur Folge, dass nun ein Kiosk/Imbiss/Bistro mit bis zu 100 m<sup>2</sup> Größe zulässig geworden ist. Diese 100 m<sup>2</sup> können um 40 m<sup>2</sup> für öffentliche Toiletten und jeweils 5 m<sup>2</sup> für Kurkartenkontrolle und Strandkorbvermietung überschritten werden.

## **2.5 Küsten- und Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in den Dünen und am Meeresstrand innerhalb des 150-m-Küstenschutzstreifens. Hier besteht im Grundsatz ein Bauverbot gemäß Landeswassergesetz. Deshalb ist für die bauliche Anlage (Bau, wesentliche Änderung und Abriss) ein Antrag auf küstenschutzrechtliche Genehmigung bei der unteren Küstenschutzbehörde (LKN.SH) zu stellen.

## **3 Inhalt des Bebauungsplans**

### **3.1 Planerisches Konzept**

Die Strandversorgung Dünensteg soll die Versorgung am Strandabschnitt zwischen Bühne 16 und Kaamps 7 verbessern und die beiden genannten Strandversorgungen entlasten. Sie liegt ziemlich genau auf halber Strecke zwischen den beiden genannten Strandversorgungen, die jeweils ca. 570 m vom Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans entfernt sind.

Am Standort besteht mit einem reetgedeckten, massiven Sanitärgebäude und angegliederter Fahrradabstellanlage bereits eine Basis an Infrastruktur in unmittelbarer Strandnähe.

Das Podest wird direkt auf dem Strand aufgebaut und für die Saison genutzt, über den Winter werden die mobilen Elemente (Podest und Gebäude) abgebaut und eingelagert.

### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet Strandversorgung dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die der Versorgung der Strandgäste dienen. Diese sind auf einer Podestanlage unterzubringen.

Die Podestanlage hat gemäß den Vorgaben des Strandversorgungskonzepts eine zulässige Grundfläche (GR) von 110 m<sup>2</sup>. Dies ergibt sich aus zulässigen 100 m<sup>2</sup> gemäß Strandversorgungskonzept zuzüglich jeweils 5 m<sup>2</sup> für Kurkartenkontrolle und Strandkorbvermietung. Gegenwärtig steht noch nicht fest, ob die beiden letztgenannten Einrichtungen auch auf dem Podest installiert werden. Aktuell liegen beide direkt an der Strandzuwegung. Wenn diese Einrichtungen nicht auf dem Podest errichtet werden sondern an anderer Stelle verbleiben, darf das Podest nur eine Größe von 100 m<sup>2</sup> haben. In der Planung wird aber die Möglichkeit vorgesehen, beide Einrichtungen unterzubringen.

Die Aufteilung der Podestfläche wird hier auf die 100 m<sup>2</sup> Basisfläche bezogen. Gemäß SVK dürfen 2/3 dieser Fläche (= 67 m<sup>2</sup>) hochbaulich genutzt werden, die Hälfte davon als Gastraum (= 33 m<sup>2</sup>). Das verbleibende Drittel (= 33 m<sup>2</sup>) darf als Terrasse/Gästeterrasse und für Erschließungswege genutzt werden.

Entsprechend dieser Vorgaben des SVK werden für die Podestanlage folgende Festsetzungen getroffen:

Auf der Podestanlage sind folgende Nutzungen zulässig

- Schank- und Speisewirtschaft, mit einem Gastraum von max. 33 m<sup>2</sup>
- Kiosk
- Gästeterrassen/Terrassen in einer Gesamtgröße von max. 33 m<sup>2</sup>
- Erschließungswege
- Eine Kurkartenkontrolle von max. 5 m<sup>2</sup>
- Eine Strandkorbvermietung von max. 5 m<sup>2</sup>

Die Nutzung „Schank- und Speisewirtschaft“ umfasst neben dem Gastraum alle für den Betrieb der Wirtschaft erforderlichen Anlagen und Einrichtungen, wie Lagerbereiche, Küchen, Personalräume, Kühlräume etc., so dass diese Nebeneinrichtungen nicht gesondert im Nutzungskatalog aufgeführt werden müssen. Vergleichbares gilt für den Kiosk.

Die Podestfläche ist als Sondergebiet Strandversorgung festgesetzt. Zeichnerisch wurde eine Größe 450 m<sup>2</sup> das Sondergebiet gewählt. Diese vergleichsweise üppige Größe wurde veranschlagt, da der Standort nah am Dünenfuß liegt und die Stürme der letzten Jahre an der Westküste die eine oder andere Veränderung der Küstenlinie und der Lage von Dünenfuß und Vordünen verursacht haben. Aufgrund der Größe des Sondergebietes kann auf derartige Veränderungen reagiert werden, das Podest kann – ohne Änderung des Bebauungsplans - innerhalb dieser Fläche verlegt werden, wenn sich die Verhältnisse am Standort geändert haben. Beim alljährlich erfolgenden Aufbau des Podestes ist unbedingt zu beachten, dass der Dünenfuß baulich nicht in Anspruch genommen wird und ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten wird.

Auf dem Podest dürfen 67 m<sup>2</sup> hochbaulich für den Strandversorgungsbetrieb genutzt werden, hinzu kommen jeweils 5 m<sup>2</sup> für Strandkorbvermietung und Kurkartenkontrolle. Es wird eine Gebäudehöhe von 5,50 m ab Oberkante Podest zugelassen.

### 3.3 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen lauten folgendermaßen:

- Das Podest ist in Holzbauweise zu erstellen, hiervon ausgenommen ist die Gründung sowie statisch-konstruktive Elemente / Verbindungs- und Montage-Elemente
- Die Außenwände der baulichen Anlagen auf dem Podest sind in Holzbauweise zu erstellen.
- Grelle, leuchtende Farben sowie Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht sind nicht zulässig

Die Gestaltung der sichtbaren Elemente (Podest, Gebäude) in Holzbauweise stellt sicher, dass sich die geplante Anlage gut in die gebaute und natürliche Landschaft einfügt. Das Podest soll ebenerdig auf dem Strand errichtet werden.

Für die Gründung bzw. verbindende Elemente zwischen den einzelnen Holzelementen des Podestes ist möglicherweise der Einsatz von Elementen aus Stahl erforderlich (z. B. Stahlrahmen), diese werden ausdrücklich zugelassen, um die Stabilität des Podestes über die Saison sicherzustellen.

## 4 Hinweise

### 4.1 Erschließung

Der ruhende Kfz-Verkehr wird auf dem ca. 1,2 ha großen Parkplatz (für ca. 400 Pkw) an der L 24 untergebracht. Auf diesem Parkplatz stellen auch Besucher der „Bühne 16“ ihre Pkw ab. Bühne 16 ist der Strandversorgungsbetrieb am Strandübergang Nr. 25, dieser liegt ca. 570 m nördlich des Plangebietes.

Vom Parkplatz aus führt ein unbefestigter, befahrbarer Weg von ca. 500 m Länge durch die Dünen zum Sanitärgebäude am Strandübergang 26. Hier befindet sich eine Fahrradabstellanlage. Die fußläufige Erschließung zwischen Sanitärgebäude und Strand ist durch eine Holzpfad bzw. –treppenanlage gesichert. Ebenfalls vorhanden ist eine Fahrmöglichkeit für die Fahrzeuge, die die Strandkörbe bringen und abholen (Sandpiste). Am Strand, unmittelbar neben diesen Anbindungen, liegen eine Station der Rettungsschwimmer und eine Strandkorbvermietung.

In welchem Umfang die Versorgung mit Wasser, Strom etc. erforderlich ist und in welcher Form diese vollzogen werden soll, ist noch nicht bekannt. Aufgrund der geringen Entfernung zum Sanitärgebäude, das mit Strom, Wasser und Abwasser versorgt ist, wird davon ausgegangen, dass diese Versorgungssysteme ggf. mit vertretbarem Aufwand bis zum Strand gelegt werden können.

### 4.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine archäologischen Bodendenkmale bekannt.

### 4.3 Schifffahrtspolizeilicher Hinweis

Im überplanten Gebiet dürfen (außer den nach schifffahrtspolizeilichen Vorschriften erforderlichen und den vom Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt genehmigten Schifffahrtszeichen) keine Zeichen und Lichter angebracht werden, die mit Schiff-

fahrtszeichen verwechselt werden oder die Sichtbarkeit von Schifffahrtszeichen beeinträchtigen oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern können.

#### **4.4 Küsten- und Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in den Dünen und am Meeresstrand innerhalb des 150-m-Küstenschutzstreifens. Hier besteht im Grundsatz ein Bauverbot gemäß Landeswassergesetz. Deshalb ist für die bauliche Anlage (Bau, wesentliche Änderung und Abriss) ein Antrag auf küstenschutzrechtliche Genehmigung bei der unteren Küstenschutzbehörde (LKN.SH) zu stellen.

#### **5 Wesentliche Auswirkungen**

Die Planung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Strandversorgungseinrichtung im Rahmen des insular abgestimmten Strandversorgungskonzeptes.

Im **Umweltbericht** werden die potentiellen Auswirkungen dieser Maßnahmen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild untersucht. Ziel dieser Untersuchung ist es, eventuelle Beeinträchtigungen nach Möglichkeit zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen, so dass insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung in der Sitzung am ..... gebilligt.

Kampen, .....

.....

Die Bürgermeisterin

### Planverfasser



Kreis Nordfriesland  
Bau- und Planungsabteilung  
Marktstr. 6  
25813 Husum

ENTWURF