

Gemeinde Sylt

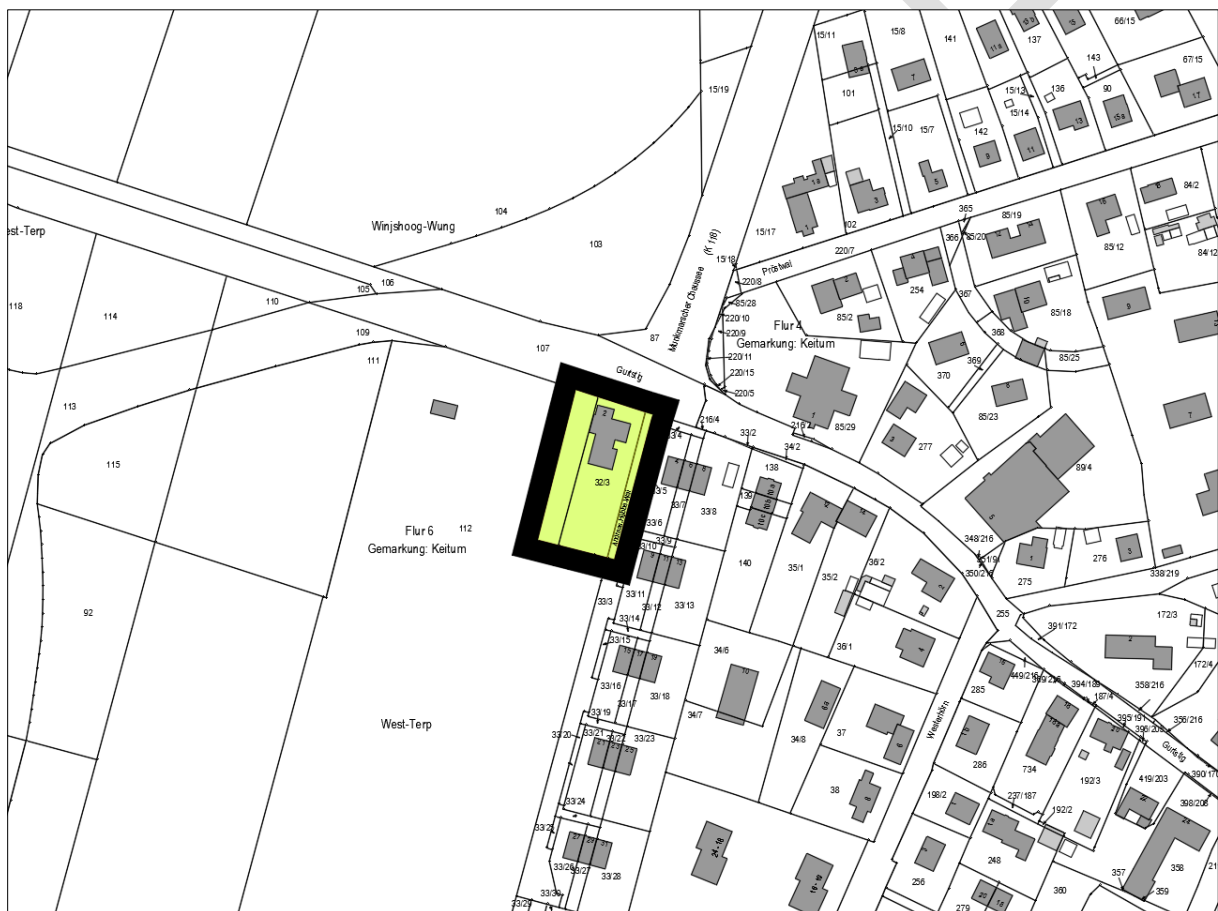
Begründung zur 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60

für das Gebiet ca. 340 m nördlich der Keitumer Süderstraße, östlich des Parkplatzes West, südlich Gurtstig sowie westlich Andreas-Hübbe-Wai im Ortsteil Keitum

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Planverfasser: Gemeinde Sylt – Ortsentwicklung

Planverfahren: Amt für Umwelt und Bauen - Abteilung Bauverwaltung



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtliche sowie weitere Grundlagen	3
2.	Verfahrensdurchführung	3
3.	Anlass und Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
4.	Beschreibung des Plangebietes sowie der Umgebung	4
5.	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	4
5.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	4
5.2	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	4
5.3	Regionalplan für den Planungsraum V – Neufassung 2002	5
5.4	Flächennutzungsplan	5
5.5	Landschaftsplan	5
5.6	Planungsrecht innerhalb des Plangebietes	6
5.7	Sonstige Satzungen und Verordnungen	6
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
7.	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	7

1. Rechtliche sowie weitere Grundlagen

Die rechtlichen sowie weiteren Grundlagen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Änd. der Landesbauordnung vom 15. September 2021 (GVBl. Schl.-H. S. 1067)

2. Verfahrensdurchführung

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Weiterentwicklung (Maßnahme der Innenentwicklung) eines bereits bebauten Gebietes.

Die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m².

Durch den Bebauungsplan wird im Übrigen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Demgemäß erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Aus diesem Grund wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zu äußern.

3. Anlass und Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 10.02.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 gefasst. Das Gebäude Gurtstig 2 in Keitum (Flurstück 32/3, Flur 6, Gemarkung Keitum) liegt planungsrechtlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 der Gemeinde Sylt, welcher die derzeitige Nutzung zulässt. Die gewerblich genutzte Terrasse hingegen (Flurstück 112, Flur 6, Gemarkung Keitum) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55, welcher für diesen Bereich als zulässige Nutzung einen öffentlichen Parkplatz festsetzt.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gastronomisch genutzte Terrasse. Dafür soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 erweitert werden. Der Bebauungsplan Nr. 55 wird für diesen Bereich überplant, aber nicht aufgehoben.

Auf dem westlich an das Gebäude Gurtstig 2 angrenzenden gemeindlichen Grundstück gibt es seit dem 11.06.2004 zwei eingetragene Baulasten. Zum einen die Übernahme der Abstandsfläche in einer Breite von 3,00 m und einer Länge von 10,50 m an der östlichen Grundstücksgrenze sowie eines Fußweges zugunsten des Flurstückes 32/2, Flur 6, Gemarkung Keitum (Gurtstig 2) und zum anderen die Übernahme der Verpflichtung einer Terrassennutzung in einer Größe von 8,00 x 10,00 m für die Schank- und Speisewirtschaft zu dulden.

Darüber hinaus besteht ein Pachtvertrag zwischen der Gemeinde und dem Betreiber der Schank- und Speisewirtschaft für die Nutzung eines Streifens des Flurstück 112 (neu: 145), der durch einen Wall zum westlichen Parkplatz hin abgegrenzt ist. Gem. Pachtvertrag teilt sich die Fläche auf in ca. 80 m² als Terrassenfläche und ca. 389 m² als Grünfläche.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt in erster Linie, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bereits durch Baulast und Pachtvertrag vereinbarte Nutzungen zu schaffen.

4. Beschreibung des Plangebietes sowie der Umgebung

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1.474 m² befindet sich am westlichen Ortsrand von Keitum in der Gemeinde Sylt. Es wird begrenzt im Westen durch den Parkplatz West, im Norden durch den Gurtstig und im Osten durch den Andreas-Hübbe-Wai.

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. In der Umgebung befinden sich Wohngebäude sowie Gebäude mit einer Kombination aus Wohnen, touristischem Wohnen sowie Gewerbebetrieben.

5. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für die Gemeinde Sylt werden über den Landesentwicklungsplan sowie über den Regionalplan für den Planungsraum V definiert.

5.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010) vom 13.07.2010 ist Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025. Seit dem 17.12.2021 gilt der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein in der Fassung der Fortschreibung 2021. Der Landesentwicklungsplan orientiert sich an den Leitbildern und Handlungsstrategien, die für die räumliche Entwicklung in Deutschland festgelegt wurden. Dabei ist der Landesentwicklungsplan ein rahmensetzender Leitplan. Die Gemeinde Sylt darf keine Planungen aufstellen, bestehen lassen, genehmigen, verwirklichen oder Maßnahmen durchführen, die nicht mit dem Landesentwicklungsplan in Einklang stehen.

Der Landesentwicklungsplan definiert verbindliche Ziele. Die Fachplanungen der Gemeinde Sylt sind an die Ziele der Raumordnung gebunden. Sie sind keiner Abwägung (z.B. bei Bauleitplanverfahren) mehr zugänglich und daher von der Gemeinde Sylt sowie sonstigen öffentlichen Stellen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Die Insel Sylt zählt zu den ländlichen Räumen Schleswig-Holsteins mit hohem touristischem Potenzial. Aufgrund ihres landschaftlichen und infrastrukturellen Potenzials ist die Insel Sylt weniger strukturschwach als andere zentrumsferne ländliche Räume auf dem Festland. Allerdings weist sie durch den Tourismus eine einseitige Wirtschaftsstruktur sowie viele saisonabhängige Arbeitsplätze auf. Das Infrastrukturangebot ist aufgrund des Tourismus besser als in anderen ländlichen Räumen. Sylt ist attraktive Zuwanderungsregion, insbesondere für ältere Menschen. Gleichzeitig ist die Insel aufgrund ihrer touristischen Attraktivität einem erheblichen Entwicklungsdruck ausgesetzt, der auch negative Auswirkungen auf Nutzungs-, Versorgungs- und städtebauliche Strukturen hat.

Versorgungsschwerpunkte sowie Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkte sind die Zentralen Orte. Auf Sylt stellen die Ortsteile Westerland/Tinnum als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums den einzigen Zentralen Ort dar. Westerland/Tinnum ist somit Schwerpunkt für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen, die wohn-bauliche und gewerbliche Entwicklung ist zu sichern und zu stärken. Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die einen größeren überörtlichen Versorgungsbereich abdecken, sowie die Siedlungsentwicklung sind auf Westerland/Tinnum zu kon-

zentrieren. Die Ortsteile Keitum, Munkmarsch, Archsum, Morsum und Rantum ergänzen mit Waren und Dienstleistungen der Grundversorgung entsprechend der Ortsteilgröße das Angebot vor Ort. Grundsätzlich setzt sich der LEP für eine wohnortnahe Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und eine selbstbestimmte Entwicklung der Daseinsvorsorge im Rahmen des zentralörtlichen Systems ein.

Über die Ziele hinaus definiert der Landesentwicklungsplan Grundsätze. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Das bedeutet, dass sie im Verhältnis zu anderen relevanten Belangen beurteilt und gewichtet werden.

Die Insel Sylt soll als eigenständiger, gleichwertiger und zukunftsfähiger Lebensraum gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der Insel Sylt als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert werden. Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der Insel Sylt sollen teilträumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die Potenziale nutzen und Gegebenheiten schützen und zu einem verträglichen Miteinander führen.

Die Entwicklung der Insel Sylt erfordert eine intensive und übergreifende Zusammenarbeit aller Politikbereiche und integrierte Handlungsstrategien, die unter Beteiligung der Bevölkerung erarbeitet und umgesetzt werden sollen. Die Handlungsstrategien sollen den Strukturwandel unterstützen und helfen, die Folgen des demographischen Wandels zu bewältigen, die Daseinsvorsorge langfristig zu sichern, Arbeitsplätze und Erwerbsmöglichkeiten, insbesondere auch für Frauen und junge Menschen, zu schaffen, die Wohnqualität und das Wohnumfeld zu sichern und junge Familien an die Insel Sylt zu binden. Die Daseinsvorsorge soll auf der Insel Sylt gesichert werden. Bei der Bereitstellung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie der Siedlungsentwicklung sollen die Sylter Gemeinden verstärkt zusammenarbeiten.

5.3 Regionalplan für den Planungsraum V – Neufassung 2002

Die Regionalpläne ergänzen und konkretisieren die Aussagen des Landesentwicklungsplanes. Der Regionalplan für den Planungsraum V stammt aus dem Jahr 2002, daher werden einige Ziele und Grundsätze des Regionalplanes von denen des Landesentwicklungsplanes überlagert.

Der Regionalplan nennt für die Insel Sylt als ein Ziel, dass sich die künftige bauliche Entwicklung innerhalb der in der Karte des Regionalplanes dargestellten Baugebietsgrenzen vollziehen soll. Dabei sind die vorhandenen Baudichten im Wesentlichen einzuhalten. Aufgrund der Engpässe bei der Versorgung der einheimischen Bevölkerung mit Wohnungen ist auf der Insel Sylt eine Bauleitplanung zur Errichtung neuer Zweitwohnungen nicht mehr vertretbar. Raumbedeutsame Abweichungen von den Baugebietsgrenzen sind in begründeten Ausnahmefällen auf Freiflächen im Anschluss an die bebaute Ortslage und in Abstimmung mit den übrigen Gemeinden der Insel Sylt zulässig.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt.

5.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sylt stellt das Plangebiet wie folgt dar:

- Wohnbaufläche

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr.2 angepasst.

5.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Sylt stellt das Plangebiet entsprechend der derzeitigen Nutzung als Siedlungsfläche dar.

5.6 Planungsrecht innerhalb des Plangebietes

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 60 vom 05.01.2001, mit der 4. und 6. Änderung; für das westliche gemeindeeigene Flurstück gilt der Bebauungsplan Nr. 55 der am 11.07.2001 Rechtskraft erlangte.

Der Bebauungsplan Nr. 55 beinhaltet im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen und Vorschriften:

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Der Bebauungsplan Nr. 60 mit seinen Änderungen beinhaltet im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen und Vorschriften:

- Sondergebiet SO 1: Gebiete für Fremdenbeherbergung und Wohnen
- Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche sind durch die Festsetzung einer Baugrenze geregelt, mit der das Bestandsgebäude eng umfahren ist
- ein Vollgeschoss
- Mindestgrundstücksgröße von 900 m²
- Festsetzungen zum privaten ruhenden Verkehr
- Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen

5.7 Sonstige Satzungen und Verordnungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der folgenden städtebaulichen Satzungen und Verordnungen, die bei Vorhaben ebenfalls zu berücksichtigen sind:

- Werbeanlagensatzung gemäß § 84 LBO der Gemeinde Sylt / Westerland
- Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB der Gemeinde Sylt / Westerland (Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedarf der Genehmigung)
- Satzung der Gemeinde Sylt nach § 22 BauGB über die Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion
- Baumschutzsatzung

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das westlich des Gebäudes Gurtstg 2 liegende Flurstück 145 wird mit der Änderung des Bebauungsplanes zukünftig in den Bebauungsplan Nr. 60 einbezogen und entsprechend als Sondergebiet SO 1 „Gebiete für Fremdenbeherbergung und Wohnen“ festgesetzt. Zulässige Größe der baulichen Anlage ist die in der Planzeichnung festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche. Die zulässige Grundfläche darf für gastronomisch genutzte Außenterrasse um bis zu 80 m² überschritten werden. Die Baugrenzen können für gastronomisch genutzte Außenterrassen um 10,00 m überschritten werden. Durch die getroffenen Festsetzungen werden die gem. Baulast und Pachtvertrag für Terrassennutzung vorgesehen 80 m² nicht überschritten.

Abweichend von der Ortsgestaltungssatzung ist die Errichtung von Windschutzwänden im Bereich der gastronomischen Außenterrasse nicht zulässig. Durch diese Festsetzung soll eine nachträgliche Einhausung der Terrasse verhindert werden.

Die Festsetzungen führen insgesamt nicht eine Vergrößerung der gastronomischen Nutzung, sondern zu einer Qualitätsverbesserung.

Am 23.04.2012 gab es ein Votum, alle Gastronomiebetriebe in Keitum gleich zu behandeln und gleichartige Festsetzungen für die Zulässigkeit von gastronomischen Terrassen zu treffen. Diese Festsetzungen wurden mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 umgesetzt. Demnach sind gastronomisch genutzte Terrassen ausnahmsweise zulässig, sofern sie nicht mehr als 70% der genehmigten Fläche des Schank- und Speiseraumes aufweisen. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Baugrenzen dürfen dafür überschritten werden.

Die ursprüngliche Planung hat auf die Schaffung eines Wintergartens von ca. 34 m² und einer gastronomisch genutzten Außenterrasse von ca. 46 m² (insgesamt 80 m²) abgezielt. Durch die Zulässigkeit des Wintergartens als Schank- und Speiseraum hätte sich die Fläche des Schank- und Speiseraums auf insgesamt 68 m² erhöht (geneh-

migter Gastraum mit einer Größe von 35,97 m² zuzüglich ca. 32 m² durch Wintergarten). Nach der oben beschriebenen Systematik wäre eine Außenterrasse von 68 m² x 70% = 47,6 m² möglich, sodass die 46 m² für Außenterrasse nach der ursprünglichen Planung der Systematik gerecht würde.

Im Zuge der weiteren Planung wurde jedoch auf die Schaffung eines Wintergartens verzichtet, sodass diese Systematik nicht eingehalten werden kann. Insgesamt wird hierdurch allerdings keine Erhöhung der gastronomischen Nutzung herbeigeführt. Es wird lediglich anstelle des Wintergartens eine Außenterrasse zugelassen, sodass hier ausnahmsweise von der oben genannten Systematik abgewichen werden kann. Zugleich wird hierdurch den durch Baulast und Pachtvertrag vereinbarten Nutzungen Rechnung getragen.

7. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit der gem. Baulast und Pachtvertrag vereinbarten gastronomischen Terrassennutzung geschaffen.

Der bisher auf dem gemeindeeigenen Flurstück festgesetzte öffentliche Parkplatz ist aufgrund der bestehenden Baulasten nicht umsetzbar.

Die Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gemeinde Sylt,

.....
Der Bürgermeister