

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 70 „Kirchenweg“
für das Gebiet Kirchenweg zwischen Kirche und Alte Dorfstraße

Gemeinde List auf 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

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	2
1.1	Vorbemerkung	2
1.2	Grundlagen der Planung	2
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.4	Planungsanlass und Entwicklungsziele	2
1.5	Übergeordnete Planungsebenen.....	3
1.6	Erhaltungssatzung.....	3
1.7	Gestaltungssatzung.....	3
1.8	Denkmalschutz.....	3
1.9	Bebauungsplan	3
1.10	Hochwasserrisiko	4
2	Festsetzungen des Bebauungsplans	4
2.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.3	Überschreitung der GRZ durch besondere Anlagen.....	5
2.4	Überschreitungsregelung für Terrassen	5
2.5	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen.....	5
2.6	Grünfläche.....	6
2.7	Versickerung von Regenwasser.....	6
3	Gestalterische Festsetzungen	6
4	Erschließung	6
5	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	6

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Vorbemerkung

Das Verfahren wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².
- Für die zulässigen Vorhaben besteht keine Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

1.2 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 9 des Aufbauhilfegesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- 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)

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nordwestlich des Kasernengeländes südlich der Alte Dorfstraße. Die Bebauung besteht im Wesentlichen aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, welche überwiegend dem Dauerwohnen und der Ferienvermietung dienen. Er umfasst insgesamt ca. 1,75 ha.

1.4 Planungsanlass und Entwicklungsziele

Die Planung verfolgt – wie viele andere Bebauungspläne, die in letzter Zeit List aufgestellt wurden - die planungsrechtliche Sicherung von Dauerwohnraum und die Sicherung der Ferienvermietung. Konkreter Anlass für die Fassung des Aufstellungsbeschlusses war ein Bauantrag, der ein Gebäude mit mehreren Ferienwohnungen, aber ohne Dauerwohnung vorsah. Die Ziele für dieses Gebiet sind jedoch die Sicherung von Ferienwohnungen in Verbindung mit Dauerwohnungen, da dies der bestehenden, gewachsenen Struktur entspricht.

1.5 Übergeordnete Planungsebenen

Der **Regionalplan** für den Planungsraum V (2002) ordnet die Gemeinde List dem ländlichen Raum zu. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 liegt innerhalb der ausgewiesenen Baugebietsgrenzen innerhalb des Ordnungsraums für Tourismus und Erholung.

Der **Flächennutzungsplan** der Insel Sylt stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 als Wohnbauflächen (W) mit einer Geschossflächenzahl von 0,3 dar. Das südlich angrenzende Kirchengrundstück ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche dargestellt. Der Bebauungsplan ist mit seiner wohngebiets-ähnlichen Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für List gibt es keinen abgeschlossenen **Landschaftsplan**. In den Bestandserfassungen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Siedlungsbereich zugeschlagen.

1.6 Erhaltungssatzung

Der nördliche Geltungsbereich wird von einer Erhaltungssatzung aus dem Jahr 1990 überdeckt. Es handelt sich um die Grundstücke Alte Dorfstraße 33 bis 37 sowie die Grundstücke Kirchenweg 1 bis 5. Diese Erhaltungssatzung umfasst sowohl Ziele zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung als auch zur Wahrung des vorhandenen Gebäudebestandes.

1.7 Gestaltungssatzung

Für das Plangebiet gilt die „Satzung der Gemeinde List auf Sylt über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung des Ortsbildes (Ortsgestaltungssatzung)“. Für das nördliche Plangebiet (Alte Dorfstraße 33 bis 37 sowie die Grundstücke Kirchenweg 1 bis 5) sind Reetdächer ausnahmsweise zulässig, im übrigen Plangebiet sind ausschließlich Hartbedachungen zulässig.

1.8 Denkmalschutz

Drei Gebäude im Geltungsbereich stehen unter Denkmalschutz. Sie werden in der Liste der Kulturdenkmale Schleswig-Holstein geführt. Es handelt sich um die Gebäude Alte Dorfstraße 33, Kirchenweg 2 und Kirchenweg 5. Auch im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplans sind diverse Baudenkmale vorhanden, die jeweils einen Umgebungsschutz genießen. Deshalb kann es im Einzelfall bei Bauvorhaben im Geltungsbereich dazu kommen, dass die Denkmalschutzbehörde Auflagen für die bauliche und sonstige Gestaltung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans formulieren könnte.

1.9 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich liegt vollständig bisher im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), es gibt keinen Bebauungsplan.

1.10 Hochwasserrisiko

Der überwiegende Geltungsbereich liegt auf Geländehöhen um 2 bis 3 m über NHN. Damit liegen diese Teile des Plangebietes in einem Hochwasserrisikogebiet. Ausgenommen sind lediglich die drei Grundstücke an der Alte Dorfstraße sowie die Adressen Kirchenweg 1 und 5. Aufgrund der Deiche gelten auch die tiefer liegenden Grundstücke nach der Einstufung des LLUR als ausreichend geschützte Gebiete. Deshalb werden keine Festsetzungen zum Hochwasserschutz erforderlich.

2 Festsetzungen des Bebauungsplans

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bestandserhebung hat ergeben, dass in 11 von 17 Gebäuden Dauerwohner gemeldet sind (= ca. 65 %), diese überschneiden sich teilweise mit den Gebäuden, in denen Ferienvermietung stattfindet (14 Ferienwohnungen mit 40 Betten).

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden als Sondergebiete Dauerwohnen und Touristenbeherbergung festgesetzt, da Ferienwohnungen in den Baugebietstypen nach BauNVO (z. B. WR, WA) nicht oder nur ausnahmsweise zulässig sind.

Das Sondergebiet SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ dient dem Dauerwohnen sowie der Touristenbeherbergung

Zulässig sind

- Dauerwohnungen, das heißt Wohnungen für Personen, die ihren Hauptwohnsitz dauerhaft in der Gemeinde haben. Eine dauerwohnliche Nutzung liegt vor, wenn mindestens einer der Bewohner der Wohnung dort zulässiger Weise seinen Hauptwohnsitz i.S.v § 21 Abs. 2 i.V.m. § 22 Bundesmeldegesetz begründet hat.
- Ferienwohnungen, d. h. Wohnungen, die einem ständig wechselnden Personenkreis als vorübergehende Übernachtungsmöglichkeit gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich je einer Betreiberwohnung
- Räume für freie Berufe

Für jede Gebäude-Einheit (Gebäude im Sinne der Landesbauordnung = je Einzelhaus / je Doppelhaushälfte) ist mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels einer GRZ und der Zulassung eines Vollgeschosses bestimmt. Die Gebäudehöhen sind in der Gestaltungssatzung festgelegt (9 m), eine Übernahme dieser Regelung in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die aktuelle bauliche Nutzung wurde anhand von Katasterdaten, Bauakten und Luftbildern bestimmt. Die GRZ wird gestaffelt mit 0,16 für den nördlichen Geltungsbereich und 0,19 für den südlichen Geltungsbereich festgesetzt. Diese Unterscheidung resultiert im Wesentlichen aus den Grundstücksgrößen: Die Grundstücksgrößen im nördlichen Geltungsbereich liegen bei durchschnittlich ca. 1.175 m², im südlichen Geltungsbereich liegt der Durchschnitt knapp unter 700 m².

Zwei Gebäude im südlichen Geltungsbereich überschreiten die festgesetzte GRZ (um bis zu einer GRZ von 0,24). Für diese Gebäude wurde eine bestandssichernde Festsetzung getroffen, sodass auch in diesen Gebäuden künftig Nutzungsänderungen, Umbauten etc. möglich sind.

Der aktive Bestandsschutz bezieht sich auf Änderungen und Nutzungsänderungen in einem Ausmaß, das sich im Rahmen des regulären Bestandschutzes bewegt. Maßnahmen, die zu einer Gefährdung des Bestandsschutzes führen (z. B. Eingriffe in die Statik, Entfernen von Dachstühlen) sind von dieser Festsetzung nicht umfasst.

2.3 Überschreitung der GRZ durch besondere Anlagen

Die Versiegelungsgrade sind auf den Grundstücken sehr unterschiedlich hoch. Das hängt zum einen mit den Grundstücksgrößen zusammen, zum anderen mit der Erschließungssituation. Insbesondere die Hinterlieger-Grundstücke an der Ostseite des Kirchenweges haben vergleichsweise lange Zufahrten, die sich in der Versiegelung niederschlagen. Anhand des Luftbildes wurden die Versiegelungsgrade überschlägig geprüft. Die Ergebnisse schlagen sich in folgender Festsetzung nieder:

Die GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 100 % überschritten werden.

2.4 Überschreitungsregelung für Terrassen

Bei der Ermittlung der GRZ für die einzelnen Grundstücke wurde lediglich auf die Hauptgebäude abgestellt. Die Terrassen sind in der Katastergrundlage nicht erfasst und eine halbwegs zutreffende Ermittlung der Terrassengrößen aus dem Luftbild war nicht möglich (Verschattungen, Lageverzerrung). Da die Terrassen zur GRZ der Hauptnutzung zählen, wird deren Zulässigkeit durch eine textliche Festsetzung geregelt: Terrassen dürfen die festgesetzte GRZ um 20 m² überschreiten. Dabei ist gleichzeitig eine Überschreitung der Baugrenze um dieses Maß zulässig, sofern sowohl die Breite als auch die Tiefe der Überschreitung max. 5 m betragen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

2.5 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als offen festgesetzt und im südlichen Geltungsbereich auf Einzelhäuser begrenzt, im nördlichen werden außerdem Doppelhäuser zugelassen. Dadurch kann das dort bestehende Doppelhaus auch nach einem Schadensfall wieder als Doppelhaus errichtet werden.

Die Baugrenzen sind auf den meisten Grundstücken großzügig geschnitten, zumeist werden von den Grundstücksgrenzen 3 m Abstand gehalten. Eine Ausnahme bilden die drei denkmalgeschützten Gebäude im Geltungsbereich. Hier werden die Baugrenzen bündig auf die Gebäudeseiten gelegt.

Bauliche Änderungen der denkmalgeschützten Gebäude sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Dabei darf in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde in geringem Umfang von den Baugrenzen abgewichen werden. Diese Festsetzung eröffnet kleine Spielräume bei den Einzelfallentscheidungen der unteren Denkmalschutzbehörde.

2.6 Grünfläche

Im nordwestlichen Geltungsbereich befindet sich auf einem Privatgrundstück eine Grünfläche, die ausweislich des Luftbildes nicht intensiv oder als Garten genutzt wird. Hier hat sich eine Ruderalvegetation angesiedelt. Solche Flächen sind in Siedlungen selten geworden, dabei stellen sie für einige Tier- und Pflanzenarten wichtige Lebensräume dar. Deshalb wird diese Teilfläche des Grundstücks als private Grünfläche ohne weitere Zweckbestimmung festgesetzt.

2.7 Versickerung von Regenwasser

Das Regenwasser, das auf den Dachflächen und versiegelten Flächen anfällt, ist auf den Grundstücken zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3 Gestalterische Festsetzungen

Im Geltungsbereich gelten die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung (OGS). Ausgenommen hiervon ist § 10 Abs. 2 der OGS, dieser ist im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht anzuwenden, er entfällt ersatzlos.

§ 10 Abs. 2 der OGS besagt, dass Nebenanlagen nur im hinteren Grundstücksbereich zulässig sind. Da aber auch Einfriedungen, Grundstückszufahrten, Wohnwege, Einstellboxen für Müllbehälter, Fahrradstellplätze etc. zu den Nebenanlagen zählen, ist die Festsetzung in der Fassung der OGS nicht praktikabel. Deshalb ist § 10 Abs. 2 der OGS im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht anzuwenden

4 Erschließung

Da es sich um eine Überplanung von Bestand handelt, sind alle Grundstücke erschlossen und an die technische Infrastruktur angeschlossen. Der Plan sieht keine Flächenneuausweisungen vor. Bezüglich der Erschließung gibt es im Geltungsbereich zwei Besonderheiten: die Stichstraße zur Erschließung der Grundstücke Kirchenweg 12 und 16 befindet sich im Besitz der dortigen Anlieger. Zweite Besonderheit: Das Grundstück Kirchenweg 22 wird von Süden aus erschlossen.

5 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Wesentliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine bestandssichernde Überplanung eines bestehenden Siedlungsteils. Wesentlicher Planinhalt sind die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet Dauerwohnen und Touristenbeherbergung. So wird der Dauerwohnbestand und die vorhandene Ferienvermietung planungsrechtlich gesichert und soll sich in dieser Richtung weiterentwickeln.

Der Bebauungsplan lässt keine Vorhaben zu, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Durch Anwendung des § 13 a Baugesetzbuch entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs. Die Eingriffsregelung wird nicht angewendet.

Altlasten oder Altstandorte sind in der Gemeinde in diesem Bereich nicht bekannt.

Finanzielle Auswirkungen zu Lasten der Gemeinde sind nicht erkennbar.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 70 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

List auf Sylt,

Der Bürgermeister

Planverfasser:



Kreis Nordfriesland
Bau- und Planungsabteilung
Marktstr. 6
25813 Husum