

## Begründung

### Zur 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 „Weiße Siedlung Mitte“

#### Gemeinde Hörnum (Sylt)

für das Gebiet Strandstraße



#### 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

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen</b> .....	<b>3</b>
1.0	Vorbemerkung .....	3
1.1	Grundlagen der Planung .....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes.....	3
1.4	Beschreibung des Plangebiets .....	5
<b>2.</b>	<b>Planungsvorgaben</b> .....	<b>5</b>
2.1.	Landesentwicklungsplan S-H / Regionalplan für den Planungsraum V.....	5
2.2	Flächennutzungsplan .....	5
2.3	Landschaftsplan .....	5
2.4	Ortsgestaltungssatzung.....	5
2.5	Erhaltungssatzung.....	6
2.6	Bebauungsplan .....	6
2.7	Hochwasserrisiko .....	6
<b>3.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplans</b> .....	<b>7</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
3.1.1	Sondergebiete SO Dauerwohnen und Touristenbeherbergung .....	7
3.1.2	Bestandssichernde Festsetzung hinsichtlich der Zahl der Wohnungen..	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen / Überschreitung der GR .....	8
3.3	Festsetzungen zu besonderen Anlagen .....	9
3.4	Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft .....	9
<b>4.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>10</b>
4.1	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	10
4.2	Planungsrechtlicher Hinweis .....	10
4.3	Wasserrechtliche Hinweise .....	10
<b>5.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen</b> .....	<b>11</b>

## **1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen**

### **1.0 Vorbemerkung**

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

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- 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.

### **1.1 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 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1807)
- 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 der 8. Änderung des umfasst die Gebäude der Weißen Siedlung auf der Nordseite der Strandstraße. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,47 ha und liegt in Flur 3 der Gemeinde Hörnum (Sylt).

Zunächst hatte der räumliche Geltungsbereich auch noch eine fünfteilige Hausgruppe der Weißen Siedlung an der Hafestraße mit umfasst. Diese Bauzeile liegt jedoch nur ca. 10 m von einem Regionaldeich entfernt, so dass hier ein grundsätzliches Bauverbot besteht. Wenn der Bereich jetzt überplant würde, würde jedes Baurecht erlöschen. Aufgrund des Ursprungsbebauungsplans Nr. 6 aus dem Jahr 2005 besteht jedoch ein Bestandsschutz für die jetzige Bebauung. Deshalb wurde dieser Teilbereich aus der Planänderung herausgenommen.

### **1.3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Hörnum hat beschlossen, für die Sicherung und den Erhalt der Roten und der Weißen Siedlung Bebauungspläne aufzustellen. Dabei wird die Weiße Siedlung durch vier Bebauungspläne (5, 5a, 6 und 12) abgedeckt. Die Rote und die Wei-

ße Siedlung zusammen umfassen ca. 190 Einfamilienhäuser, überwiegend in Form von Doppelhaushälften oder Reihenhäusern, und prägen damit den Ort in starkem Maße.

Die ursprüngliche Absicht, den Bebauungsplan Nr. 6 insgesamt neu aufzustellen, ließ sich aufgrund des inkonsistenten Abstimmungsverhaltens der Gemeindevertreter nicht realisieren. Deshalb wurde der Geltungsbereich in mehrere Teilbereiche aufgeteilt und nach Dringlichkeit abgearbeitet (5. bis 7. Änderung). Mit der nur vorliegenden 8. Änderung ist der größte Teil des Ursprungsbebauungsplans überplant, die bisher festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind mit Abschluss der vorliegenden Änderung überwiegend auf Sondergebiete (SO) für Dauerwohnen und Touristenbeherbergung umgestellt.

Die Rote und die Weiße Siedlung sind seit Beginn der 30er Jahre im Zusammenhang mit dem Aufbau militärischer Einrichtungen (Seefliegerhorst, Hafen) entstanden. Die Wohnsiedlung wurde aus einer Hand (Architekt Ferdinand Keilmann) für die Unterbringung der Zivilbediensteten, der Soldaten und der Offiziere gebaut. Die Häuser befanden sich aufgrund ihrer Entstehungsgeschichte lange Zeit im Besitz der Bundeswehr, die Gebäude wurden durch ortsansässige Familien genutzt. Spätestens seit der Aufgabe der Kasernennutzung in den 90er Jahren hat in größerem Umfang ein Verkauf der Häuser eingesetzt. Durch die zunehmende Zahl an Verkäufen in der Weißen und Roten Siedlung durch den Bund oder Privatbesitzer an meist auswärtige Eigentümer und Investoren zeichnen sich nunmehr zwei Problemfelder deutlich ab:

- Es hat eine Verdrängung der Dauerwohner eingesetzt
- Es besteht die Gefahr, dass sich der noch einheitliche Gebietscharakter negativ verändert.

Auf Sylt werden die Häuser und Wohnungen zunehmend als Zweitwohnungen für die eigene Nutzung gekauft, außerdem hat der Kauf von Immobilien als Investitions- bzw. Spekulationsobjekt zugenommen. Die Wohnform des eigen genutzten Zweitwohnens (zumeist mit langen Leerstandphasen) verdrängt zunehmend sowohl die Dauerwohnungen als auch die Ferienvermietung. Diese Entwicklung zieht Probleme für das Gemeinwesen nach sich, da dieses von immer weniger Erstwohnern aufrecht gehalten werden muss. Darüber hinaus werden zunehmend die Fremdenverkehrsfunktionen der Inselgemeinden gefährdet. Mehr als die Hälfte der Gebäude und Wohnungen auf der Insel sind nicht mehr im Eigentum von Ortsansässigen. Die Folge sind überall auf der Insel verteilt: unbelebte Straßenzüge, die weite Teile des Jahres durch leerstehende Gebäude geprägt werden und eine Verödung der örtlichen Gemeinwesen. Deshalb soll im Plangebiet eine weitere Zunahme von Zweitwohnungen eingedämmt werden.

Die Weiße Siedlung zeichnet sich in ihrer Grundstruktur nach wie vor durch einfache Wohnhäuser in eingeschossiger Bauweise mit kleinen Grundflächen aus. Ihr äußeres Erscheinungsbild ist geprägt durch schlicht gehaltene, weiße Fassaden ohne Vor- und Rücksprünge und (seit den 80er Jahren) dunkel eingedeckte, steile Satteldächer mit wenig Dachöffnungen und -aufbauten. Diese einfache Gebäudekubatur und zurückhaltende Fassadengestaltung gibt der Weißen Siedlung ihren schlichten und gleichzeitig besonderen Charakter. Zur Sicherung des Siedlungscharakters und des einheitlichen Erscheinungsbildes der Weißen Siedlung wurde 2015 eine Ortsgestaltungssatzung (OGS Teilbereich „Weiße Siedlung“) erlassen. Für die Rote Siedlung ist eine entsprechende Gestaltungssatzung 2017 in Kraft getreten.

Die Überplanung des Gebietes soll die derzeitige Nutzungs- und Siedlungsstruktur sichern sowie die städtebaulichen und gemeindlichen Ziele im Gebiet lenken und Fehlentwicklungen entgegenwirken. Darüber hinaus soll im Plangebiet die Kleinvermietung von Wohnungen als Ferienwohnungen planungsrechtlich gesichert werden.

#### **1.4 Beschreibung des Plangebiets**

Die Bebauung im Geltungsbereich umfasst ausschließlich Häuser der Weißen Siedlung. An der Hafestraße steht eine fünfteilige Gebäudegruppe, traufständig zur Straße. An der Strandstraße stehen Doppelhäuser, die giebelständig zur Straße ausgerichtet sind. Die Freiflächen sind als Gärten hergerichtet. Es herrscht Wohnnutzung vor. Im nördlichen Geltungsbereich wird der Buswendepplatz in den Geltungsbereich einbezogen, dieser war im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 6 aus dem Jahr 2005 als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen.

### **2. Planungsvorgaben**

#### **2.1. Landesentwicklungsplan S-H / Regionalplan für den Planungsraum V**

Der Landesentwicklungsplan für das Land Schleswig-Holstein (2010) ordnet die Gemeinde Hörnum (Sylt) dem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung, den ländlichen Räumen und den Räumen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Schwerpunkt- und Verbundachsenraum – Landesebene) zu. Die Gemeinde wird zudem als dünnbesiedeltes, abgelegenes Gebiet eingeordnet. Hörnum liegt in direkter Nachbarschaft zum Nationalpark „Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer“.

Gemäß Regionalplan V (2002) befindet sich das Plangebiet innerhalb der Baugiebetsgrenze in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Der Regionalplan V ordnet das Gebiet außerdem dem ländlichen Raum sowie dem Nahbereich der Stadt Westerland zu, welche als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dargestellt ist.

#### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche (W) mit einer GFZ von 0,25 dar. Der Bebauungsplan wird für die Hausgrundstücke Sondergebiete festsetzen, deshalb wird der Flächennutzungsplan am Ende des Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

#### **2.3 Landschaftsplan**

Die Bestandskarte des Landschaftsplans („Nutzungs- und Biotoptypen“) kennzeichnet den Geltungsbereich als Siedlungsbereich. Die Entwicklungs- und Planungskonzeption sieht für den Geltungsbereich keinerlei Maßnahmen vor!

#### **2.4 Ortsgestaltungssatzung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung 2015, die für das Gebiet Hartbedachung vorschreibt und die Zulässigkeit von Nebenanlagen regelt.

Außerdem gilt für alle Gebäude im Geltungsbereich die Ortsgestaltungssatzung für Hörnum (Sylt), Teilbereich „Weiße Siedlung“ aus dem Jahr 2015.

## 2.5 Erhaltungssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

## 2.6 Bebauungsplan

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 6 aus dem Jahr 2005 (und seine Änderungen) setzt die Bauflächen als eingeschossige allgemeine Wohngebiete (WA 1) in offener Bauweise fest. Für die Strandstraße sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 10 m. Die Mindestgrundstücksgröße liegt für die Bebauung an der Strandstraße bei 400 m

## 2.7 Hochwasserrisiko

Das Plangebiet befindet sich vollständig in einem Risikogebiet gem. § 73 Abs. 1 WHG (ausweislich der HWRK 200 (= Hochwasserrisikokarte für seltene Hochwasserereignisse, hier: 200-jähriges Hochwasser)). Daher besteht für das gesamte Plangebiet ein Bauverbot im Sinne von § 80 Abs. 1 Nr. 4 LWG. („*Bauliche Anlagen dürfen in den Risikogebieten gemäß § 73 Absatz 1 WHG nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.*“) Nicht unter bauliche Anlagen im Sinne des § 80 LWG fallen Terrassen in einfacher Bauweise, Stellplätze, Zufahrten, Zäune und Carports in offener Bauweise.

Der Stichtag für die Beurteilung des Zulässigen ist der 09.09.2016. Was an diesem Stichtag nach dem Bebauungsplan zulässig war, ist auch weiterhin zulässig. Die Baumöglichkeiten des Stichtags werden sozusagen „eingefroren“. Was darüber hinausgeht, ist vom Grundsatz her unzulässig. Allerdings ist eine Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung (z. B. Anbau eines Wintergartens) dann zulässig, wenn Schutzvorkehrungen getroffen werden.

Aktuell liegt der Referenzwasserstand für Hörnum bei 4,35 m über NHN (zuzüglich Zuschlag 0,5 m für Welle und Wellenauflauf, der auf Nachweis auch geringer ausfallen kann). Die Geländehöhen auf den Grundstücken liegen lt. digitalem Geländemodell des LLUR um 3,60 bis 3,80 über NHN, so dass hier verschiedene Schutzmaßnahmen denkbar und möglich sind.

Eine Minimierung der Hochwasserrisiken kann beispielsweise durch eine Mindesthöhe des Erdgeschossfertigfußbodens und einer Gebäudeabdichtung erreicht werden, oder wenn im Gebäudes ausreichend dimensionierte Verschlussvorrichtungen (Verschottungen der Türen, Rückstauverschlüsse etc.) und Gebäudeabdichtungen vorgesehen werden, die verhindern, dass Wasser bei Überflutung in die Gebäude fließt.

### **3. Inhalt des Bebauungsplans**

Wesentlicher Inhalt der Neuaufstellung des Bebauungsplans ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung. Die sonstigen Festsetzungen werden weitgehend aus der bisherigen Planung übernommen.

#### **Vorbemerkung zur Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet und sein unmittelbares Umfeld werden in weiten Teilen durch Dauerwohner einerseits und die häufig wechselnden Feriengäste andererseits geprägt, diese Nutzungen stehen in einem weitgehend ausgewogenen Mischungsverhältnis.

Der Nachweis hierfür wurde in der inselweiten Erhebung der Meldedaten und der Daten zur Ferienvermietung geführt. Diese Daten wurden im Zuge der Erstellung des Entwicklungskonzepts für den Themenkomplex Dauerwohnen 2010/11 erhoben und ausgewertet. Für den Bereich der Roten und der Weißen Siedlung insgesamt hat die Untersuchung ergeben, dass für mehr als 80 % der Gebäude-Einheiten (zumeist Doppelhaushälften und Reihenhausessegmente) Personen mit Hauptwohnsitz oder alleinigem Wohnsitz angemeldet sind, außerdem sind in diesen und auch in anderen Gebäuden der beiden Siedlungen Personen mit Zweitwohnsitz gemeldet. Nur in ca. 8 % der Gebäude sind keine Personen angemeldet (15 von 188 Gebäuden der Roten und der Weißen Siedlung). Außerdem wurde für die beiden Siedlungen summarisch festgestellt, dass in ca. 30 % der Gebäude Vermietung von Wohnungen und Appartements an Feriengäste stattfindet.

Im gesamten Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans Nr. 6 befinden sich 35 Häuser der Weißen Siedlung und 12 weitere Einfamilienhäuser – 47 Wohnhäuser. In 42 dieser Häuser sind Personen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz gemeldet. In 18 Gebäuden findet eine offiziell gemeldete Ferienvermietung statt. Im Änderungsbe- reich bestehen vergleichbare Verhältnisse, aus Datenschutzgründen wird die Unter- suchung für den Gesamtbereich nicht auf den Änderungsbereich heruntergebrochen.

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **3.1.1 Sondergebiete SO Dauerwohnen und Touristenbeherbergung**

Die Baugebiete werden als Sondergebiete festgesetzt:

##### **Sondergebiet SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“**

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

Zulässig sind:

- Dauerwohnungen. Eine dauerwohnliche Nutzung liegt vor, wenn mindestens einer der Bewohner der Wohnung dort zulässigerweise 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:

- Räume für freie Berufe

- Nicht störende Gewerbebetriebe
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich der Betreiberwohnungen

Im Sondergebiet Dauerwohnen und Touristenbeherbergung sind für jede Gebäude-Einheit (Gebäude im Sinne der Landesbauordnung = je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte, je Hausscheibe) maximal 2 Wohnungen zulässig. Wohnungen im Sinne dieser Festsetzung sind Dauerwohnungen und Ferienwohnungen. Je Gebäude-Einheit ist mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen, diese muss mindestens 51 % der Geschossfläche (GF) einnehmen.

### **3.1.2 Bestandssichernde Festsetzung hinsichtlich der Zahl der Wohnungen**

Durch eine bestandssichernde Festsetzung wird sichergestellt, dass Gebäude, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses mehr als die o. g. zwei Wohnungen genehmigt hatten, auch weiterhin im Bestand Änderungen und Nutzungsänderungen vornehmen können, soweit sich dadurch die Anzahl der Wohnungen nicht weiter erhöht.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen / Überschreitung der GR**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden weitgehend aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

Im SO ist eine eingeschossige Bauweise zulässig, dabei gilt eine Firsthöhe von max. 10 m.

Die zulässige Grundfläche wird für die Gebäude der Weißen Siedlung durch die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Diese sind eng am Bestand orientiert und decken sich mit den Gebäudewänden. In einer früheren Fassung des Bebauungsplans hielten die seitlichen und hinteren Baugrenzen einen Abstand von 1,20 m. Auf diese Weise ist sollte ermöglicht werden, dass beispielsweise Kellertreppen und Podeste für den Kellerabgang innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden können. Dies wird nun textlich statt zeichnerisch wie folgt gelöst: Die seitlichen und hinteren Baugrenzen dürfen durch zum Haus gehörende Anlagen (wie Podeste oder Kellerabgänge) bis zu einer Tiefe von 1,20 m überschritten werden.

Auf Anregung des LKN wurde überprüft, ob die Festsetzung einer Sockelhöhe/Mindesthöhe für den Fußboden im Erdgeschoss zur Sicherung gegen Hochwasser sinnvoll ist. Das Gelände liegt bei Höhen um 3,6 bis 3,8 m über NHN. Zur Sicherung gegen das Hochwasser (4,35 m ü. NHN + 0,5 m) von mindestens 0,55 bis 0,75 m erforderlich. Aufgrund dieser Höhen scheidet diese Festsetzung aus. Zum einen handelt es sich um erhaltenswerte Gebäude, die gar nicht in so einer Form verändert werden dürfen. Zum anderen handelt es sich um Doppelhäuser. Für den Fall, dass eine Doppelhaushälfte den Erhaltungsstatus verlieren würde, könnte hier ein Sockel von bspw. 0,7 m bei einem Neubau errichtet werden. Dabei entstünde ein im Flachland noch nie gesehener Höhenversatz innerhalb eines Doppelhauses. Aus städtebaulichen Gründen müssten deshalb beide Hälften des Doppelhauses auf einen Sockel gesetzt werden. Es ist jedoch in der Praxis nicht durchsetzbar, die beiden Eigentümer unter einen Hut zu bekommen, wenn es um teure Hausneubauten geht, von



denen nur für eine Hälfte ein Neubau-Erfordernis besteht, für die andere Hälfte aber nicht.

## **Nebenanlagen**

Im Sondergebiet SO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO<sup>1</sup> um bis zu 100 m<sup>2</sup> überschritten werden. Durch diese Festsetzung wird der zulässige Umfang der Nebenanlagen vereinheitlicht und vereinfacht. Bisher waren hier prozentuale Angaben mit Bezug auf die jeweiligen Baugrenzen festgesetzt gewesen, so dass für jedes Grundstück einzeln gemessen und berechnet werden musste.

### **3.3 Festsetzungen zu besonderen Anlagen**

#### Wintergärten und Terrassen

Zu Wintergärten und Terrassen hat sich in Hörnum eine im ganzen Ort einheitliche Regelung herausgebildet, die auch hier zur Anwendung kommt. Sie wird vorliegend leicht abgewandelt: Alle anderen Gebäude der Weißen Siedlung haben ihre Gebäuderückseiten an der straßenabgewandten Seite. Vorliegend stehen die Doppelhäuser rechtwinklig zur Erschließungsstraße. Deshalb wird vorliegend der Begriff „straßenabgewandt“ durch „rückwärtig“ ersetzt. Somit lautet die Festsetzung:

Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Wintergärten ist an der rückwärtigen Gebäudeseite zulässig, sofern die Tiefe des Wintergartens 4 m und die Breite des Wintergartens 5 m nicht überschreitet. Alternativ gilt diese Festsetzung für eine (ggf. überdachte) Terrasse an der rückwärtigen Gebäudeseite, sofern die vorstehenden Maße eingehalten werden. Die GR eines Wintergartens oder einer (ggf. überdachten) Terrasse darf die festgesetzte Grundfläche um 20 m<sup>2</sup> überschreiten.

Die grundsätzliche Zulassung der Wintergärten bedeutet nicht, dass in jedem Fall und in jeder Form ein Wintergarten errichtet werden kann, da die grundsätzlichen Bauverbote in Hochwasserrisikogebieten (s. Pkt. 2.7 dieser Begründung) und die Ausnahmen im Falle geeigneter Schutzvorkehrungen auch für Wintergärten gelten. Auf jeden Fall ist vor der Errichtung eines Wintergartens ein Antrag auf Genehmigung beim Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (LKN) einzuholen. Wenn Wintergärten baulich ganz einfach und preisgünstig gebaut werden würden und nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen geeignet sind, würde ggf. das Bauverbot nicht greifen, da diese Wintergärten kein oder nur ein sehr geringes Schadenpotenzial haben. Andererseits müsste unter Umständen bei einem Anbau, der unter das Bauverbot fällt, nicht nur der Anbau hochwassersicher gebaut sondern auch das Gebäude hochwassersicher nachgerüstet werden.

### **3.4 Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft befassen sich mit dem Thema Versickerung und Grundwasserneubildung, die auf der Insel Sylt von besonderer Bedeutung sind. Zum einen sind Stellplätze und ihre Zufahrten grundsätzlich nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig, so dass flächenhaft eine Durchlässig-

---

<sup>1</sup> Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

keit der Grundstücksflächen gesichert ist. Zum anderen ist das Niederschlagswasser, was etwa auf den Dachflächen oder sonstigen versiegelten Flächen anfällt, auf dem Grundstück zu versickern.

#### **4. Hinweise**

##### **4.1 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind vollständig vorhanden.

##### **4.2 Planungsrechtlicher Hinweis**

Der Bebauungsplan Nr. 6 tritt in den überdeckten Teilbereichen mit Inkrafttreten der 8. Änderung außer Kraft.

##### **4.3 Wasserrechtliche Hinweise**

Das Plangebiet befindet sich vollständig in einem Risikogebiet gem. § 73 WHG. Daher besteht für das gesamte Plangebiet ein Bauverbot im Sinne von § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG. („*Bauliche Anlagen dürfen in den Hochwasserrisikogebieten ..... nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.*“)

Das Bauverbot gilt nicht für bauliche Anlagen, die nach dem am 09.09.2016 rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig waren. Das trifft vorliegend für die vorhandenen baulichen Anlagen zu, die aufgrund des Bebauungsplans Nr. 6 (aus dem Jahr 2005) zulässig waren.

Nicht unter den Verbotstatbestand des § 82 LWG in Hochwasserrisikogebieten fallen Terrassen in einfacher Bauweise, Stellplätze, Zufahrten, Zäune und Carports in offener Bauweise u. ä. Diese Anlagen können im Rahmen der Festsetzungen zu den Nebenanlagen unbeschränkt errichtet werden.

Aktuell liegt der Referenzwasserstand für Hörnum bei 4,35 m über NHN (zuzüglich Zuschlag 0,5 m). Die Geländehöhen auf den Grundstücken entlang der Strandstraße liegen lt. digitalem Geländemodell des LLUR bei 3,60 bis 3,80 m, so dass hier verschiedene Schutzmaßnahmen denkbar und möglich sind.

Als mögliche Hochwasserschutzanlagen an Gebäuden eignen sich

- Türschotten,
- besondere Fensterdichtungen,
- Sicherung von Lüftungseinrichtungen und Lichtschächten,
- besondere Sicherungsmaßnahmen von Haustechniken und Hausanschlüssen
- sowie bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen,
- Rückstau einrichtungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
- Schutzvorkehrungen gegen Auftrieb bei Unterkellerung. Außerhalb von Gebäuden können zudem Verwallungen, wasserundurchlässige Einfriedungen und Flutschutztore sinnvoll sein.
- Mindest-Sockelhöhen (vgl. hierzu Pkt. 3.2 dieser Begründung)

Diese Aufzählung ist nicht abschließend.

Da es verschiedene Möglichkeiten gibt und eine abschließende Prüfung von Vor- und Nachteilen, Kosten, Realisierungszeiträumen etc. nicht möglich ist, wird die konkrete Ausgestaltung des Hochwasserschutzes dem Baugenehmigungsverfahren überlassen. Entsprechende Hinweise werden in die Planurkunde aufgenommen.

Die Maßnahmen zur Minimierung der Hochwasserrisiken sind mit der unteren Küstenschutzbehörde (LKN) abzustimmen, da für die baulichen Anlagen ein Bauverbot vorliegt und der LKN prüft, ob die Maßnahmen hinreichend sind oder Ausnahmen zu dem Verbot erteilt werden können.

## 5. Wesentliche Auswirkungen

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes verfolgt insbesondere das Ziel, Dauerwohnraum langfristig zu sichern, außerdem sollen die Vermietung von Ferienwohnungen ermöglicht werden. In dem hier bisher festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) konnten diese beiden Nutzungsarten nicht rechtssicher festgesetzt werden. Deshalb werden Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen und Touristenbeherbergung festgesetzt. Dabei wird das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht, sowohl die überbaubaren Grundstücksflächen als auch die Festsetzung zur Höhenentwicklung werden nahezu unverändert aus der bisherigen Planung übernommen. Wesentliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung in der Sitzung am ..... gebilligt.

Hörnum, .....

.....

Der Bürgermeister

## Planverfasser



Kreis Nordfriesland  
Bau- und Planungsabteilung  
Marktstr. 6  
25813 Husum