

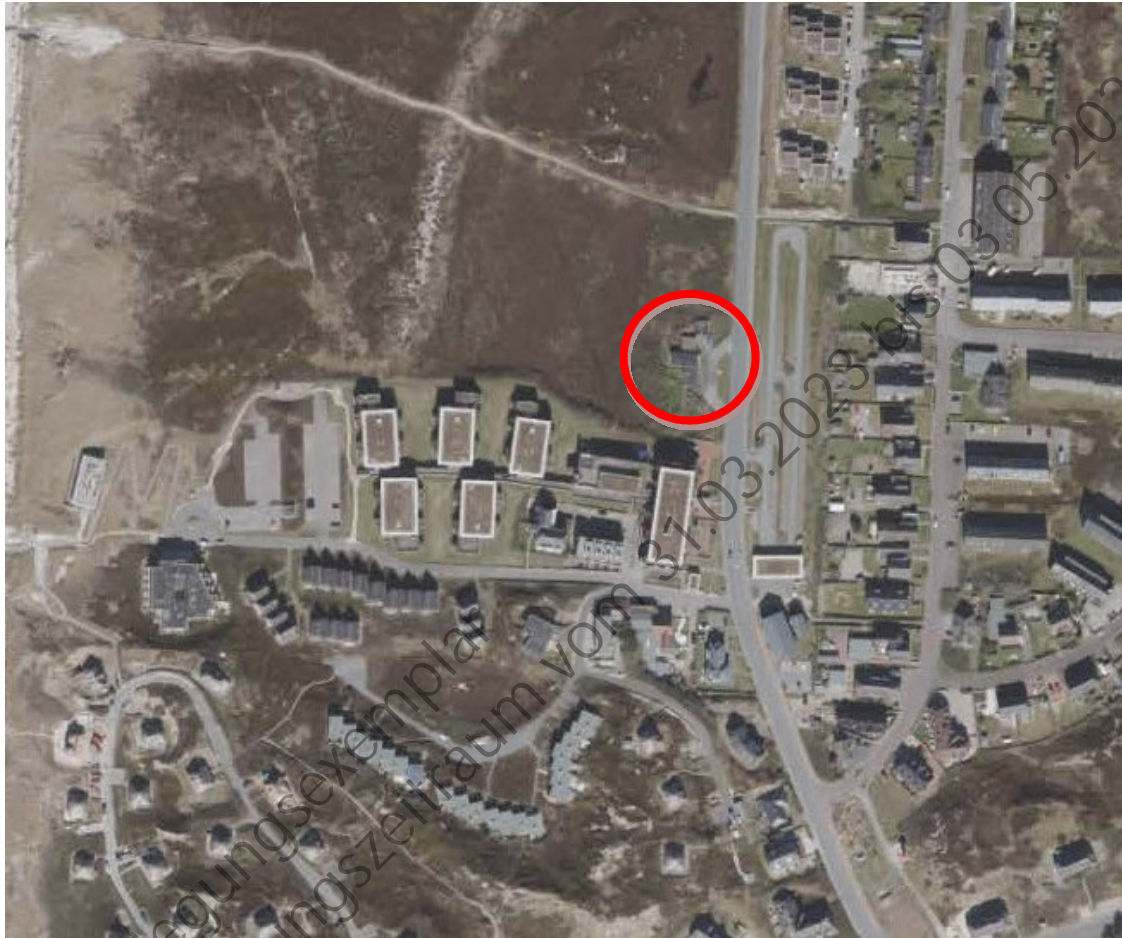
ENTWURF

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 32 „Rantumer Straße 25“

für das ehemalige Tankstellengrundstück

Gemeinde Hörnum (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 3

1.1 Grundlagen der Planung..... 3

1.2 Räumlicher Geltungsbereich..... 3

1.3 Anlass und Ziel des Bebauungsplans 3

2 Planungsvorgaben 4

2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan 4

2.2 Flächennutzungsplan..... 4

2.3 Landschaftsplan..... 4

2.4 Ortsgestaltungssatzung 5

2.5 Küsten- und Hochwasserschutz 5

3 Inhalt des Bebauungsplans 5

3.1 Art der baulichen Nutzung 5

3.2 Maß der baulichen Nutzung..... 5

3.3 Terrassen..... 6

3.4 Maß der Nutzung für besondere Anlagen 6

3.5 Garagen..... 6

3.6 Stellplatzanlage 6

3.7 Anpflanzungen..... 6

3.8 Festsetzungen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft 7

4 Gestalterische Festsetzungen 7

5 Hinweise 8

5.1 Erschließung..... 8

5.2 Denkmalschutz 8

5.3 Küsten- und Hochwasserschutz 8

5.4 Altlastenverdacht 8

5.5 Biotopschutz..... 8

5.6 Kampfmittel..... 9

6 Wesentliche Auswirkungen 9

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 m².
- Für die zulässigen Vorhaben besteht keine Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen 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 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- 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 an der Westseite der Rantumer Straße (L 24) im Ortseingangsbereich unmittelbar nördlich des Hapimag Resort Hörnum und ist ca. 1.600 m² groß.

1.3 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Im Jahr 1958 war auf dem Grundstück ein Tankstellenbetrieb mit Werkstatt errichtet worden. In den 80er Jahren wurde die Tankstelle aufgegeben, das Gebäude wurde in Wohnhaus umgewandelt. Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes des Gebäudes werden bereits seit mehr als 20 Jahren Überlegungen angestellt, das Gebäude abzureißen und an gleicher Stelle etwas Größeres zu errichten, es wurden auch mehrere Bauvoranfragen gestellt, zumeist wurde die Errichtung von Appartementgebäuden angestrebt.

Aus Sicht der Gemeinde und aus Sicht des Kreises Nordfriesland (Fachdienst Bauen und Planen) war das ehemalige Tankstellengrundstück dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Deshalb wurden alle Bauvoranfragen abgelehnt.

Gegen die letzte Ablehnung wurde geklagt. Die Bauvoranfrage war im Februar 2018 gestellt worden, im Juni 2018 wurde sie aufgrund der Außenbereichslage abgelehnt.

Eine mündliche Verhandlung des Schleswig-Holsteinischen Verwaltungsgerichts fand vor Ort am 25.02.2022 statt. Das Gericht stufte das ehem. Tankstellengrundstück als Innenbereich ein. Der Kreis Nordfriesland wurde im Urteil verpflichtet, den im Februar 2018 beantragten Bauvorbescheid zu erteilen. Dabei wurde auch klargestellt, dass sich dieser Bauvorbescheid auf die Art der Nutzung (Appartementhaus mit Ferienwohnungen), die Grundfläche des Gebäudes gemäß Lageplan und die Stellplatzanlage gemäß Lageplan erstreckt. Der Kreis Nordfriesland erteilte den entsprechenden Vorbescheid am 28.06.2022.

Ausdrücklich nicht Gegenstand des Urteils und auch nicht des Vorbescheides ist die Anzahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 sollen Festsetzungen zum Gebäudevolumen sowie zur Gestaltung des Gebäudes getroffen werden. Das ist angesichts der Lage des Grundstücks als wahrgenommen Ortseingang und Auftakt der geschossenen Bebauung von besonderer Bedeutung. Leider hat das Gericht auch die Lage der Stellplätze im nördlichen Grundstücksbereich bestätigt, so dass der Siedlungsauftakt durch eine Stellplatzanlage gebildet wird. Das ist für einen touristisch geprägten Ort eine unschöne Situation. Deshalb ist es umso wichtiger, für das künftige Gebäude gestalterische Festsetzungen zu treffen, die für ein positives Erscheinungsbild sorgen. Hier sind insbesondere die Fassadengestaltung (Farben, Baustoffe, Fenstergliederung und -formate), die Dachform und die Gebäudehöhe von ausschlaggebender Bedeutung.

2 Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan für das Land Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021) sieht die gesamte Insel Sylt als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung an und ordnet die Insel dem ländlichen Raum zu. Hörnum liegt außerdem in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft und in direkter Nachbarschaft zum Biosphärenreservat „Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer“.

Gemäß Regionalplan V (2002) befindet sich das Plangebiet in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung sowie in einem Vorranggebiet für Naturschutz. Es liegt außerhalb der Baugebietsgrenze.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt mit seiner 6. Änderung (1999) den Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Landschaftsplan

In der Bestandskarte des Landschaftsplans ist der straßenseitige Teil des Grundstücks dem Siedlungsbereich zugeordnet, landschaftsseitig geht das Grundstück in Weiß- und Graudünen über. In der Karte „Entwicklungs- und Planungskonzeption“ sind keine Entwicklungsziele für diese Fläche formuliert, sie liegt jedoch außerhalb der „Grenze der Siedlungsentwicklung“, die im Landschaftsplan eingezeichnet ist.

2.4 Ortsgestaltungssatzung

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung

2.5 Küsten- und Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt vollständig in einem Hochwasserrisikogebiet. Die Geländehöhen liegen laut dem Digitalen Geländemodell des LLUR in Bereichen von ca. 2 bis 4 m über NHN, die Überflutungshöhe des 200-jährigen Hochwassers liegt bei 4,35 m zzgl., 0,5 m für Wellengang. Das bedeutet, die Überflutungshöhe in den tiefer liegenden Geländebereichen läge bei mehr als 2 Metern. Für das ganze Grundstück besteht 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 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet SO Appartementhaus mit Ferienwohnungen festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung eines Appartementhauses mit 9 Ferienwohnungen sowie 3 Dauerwohnungen und allen zugehöriger Anlagen und Einrichtungen. Diese Festsetzung setzt einen weiten Rahmen für die zulässigen Nutzungen. Dem Betreiber wird es möglich sein, eine Betreiberwohnung und/oder einen Hausmeisterservice unterzubringen, Lagerräume, Schuppen für Gartengerät, Stellplätze und ähnliches. Die Festsetzung entspricht der Nutzung, die laut Bauvorbescheid an dieser Stelle zulässig ist.

Die Zahl der zugelassenen Wohnungen und Ferienwohnungen steht in engem Zusammenhang mit der im Vorbescheid dargelegten 16 Pkw-Stellplätze am nördlichen Grundstücksrand. Je Ferienwohnung ist ein Stellplatz vorzusehen, je Dauerwohnung wird von zwei Stellplätzen ausgegangen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Größe der zulässigen Grundfläche wird durch eine GR von 420 m² für das Hauptgebäude festgesetzt. Das entspricht den Angaben des erteilten Bauvorbescheids, in der das beantragte Appartementhaus 12 x 35 m groß ist. Es wird eine Zweigeschossigkeit zugelassen. Es war erwogen worden, außerdem eine Geschossfläche (GF) festzusetzen. Diese hätte hier (420 x 2 =) 840 m² betragen. Die Geschossfläche ist gem. § 20 Abs. 3 S. 1 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Das heißt, dass die Geschossfläche in Nicht-Vollgeschossen, also Dachgeschoss oder Staffelgeschoss nicht mitgerechnet werden. Im Bebauungsplan kann zwar geregelt werden, dass u. a. die Flächen von Aufenthaltsräumen, Treppenhäusern, Umfassungswände mit in die GF einzurechnen sind. Aber vorliegend möchte die Gemeinde eine echte Zweigeschossigkeit erzielen und ein Staffelgeschoss ausschließen. Diese Festsetzung erfolgt unter den örtlichen Bauvorschriften.

3.3 Terrassen

Terrassen zählen zur Hauptnutzung und werden generell auf die GR bzw. GRZ angerechnet. Sie liegen normalerweise auch innerhalb der Baugrenzen. Vorliegend werden die Terrassen jedoch separat durch textliche Festsetzungen zugelassen. Auf diese Weise wird verhindert, dass sich das beantragte Bauvolumen, welches durch Baugrenzen und weitere Maßangaben geregelt ist, zusätzlich vergrößern kann. Die Regelung lautet:

Die zulässige GR darf durch die Grundflächen von Terrassen um 70 m² überschritten werden. Die Baugrenzen dürfen durch die Grundflächen von Terrassen bis zu einer Tiefe von 2 m überschritten werden.

Diese Festsetzungen ermöglichen eine durchgängige, 2 m tiefe Terrasse an der 35 m langen Westseite des Gebäudes. Wenn auch an der Südseite des Terrassen angebaut werden sollen, ist die Tiefe der Terrassen entsprechend geringer.

3.4 Maß der Nutzung für besondere Anlagen

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Diese Festsetzung berücksichtigt, dass hier großflächige Versiegelungen notwendig sein können, um die notwendigen Anlagen für 11 (Wohn-)Einheiten auf dem Grundstück unterzubringen (Stellplätze etc.)

3.5 Garagen

Garagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

Diese Festsetzung wird aufgrund der Lage am Ortseingang und aufgrund des Grundstückszuschnitts getroffen. Garagen könnten hier allenfalls direkt vor dem Gebäude entstehen, das ist nicht gewollt.

3.6 Stellplatzanlage

Die Lage der Stellplatzanlage ist laut Bauvorbescheid im nördlichen Grundstücksbereich festgelegt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Stellplatzanlage dagegen um 3 m nach Süden verschoben. Diese Abweichung erfolgt aus städtebaulichen Gründen: der Auftakt der geschlossenen Siedlung soll durch eine lebende Hecke gebildet werden und nicht durch parkenden Autos.

3.7 Anpflanzungen

Zwischen der Stellplatzanlage und der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine mindestens flächendeckende, mindestens 3-reihige Bepflanzung aus einheimischen, standortgerechten Laubäumen und -sträuchern vorzunehmen. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage eines Erdwalls zulässig. Durch diese Anpflanzung soll der unmittelbare Ortseingang positiv geprägt werden.

3.8 Festsetzungen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern, sofern der Bodenaufbau dies zulässt.

Stellplätze und ihre Zufahrten dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden.

4 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen zielen darauf ab, dass im Ortseingangsbereich ein ansprechendes Gebäude mit ebensolchen Freianlagen entsteht.

Die Gebäudehöhe wird auf 9 m begrenzt. Untere Bezugshöhe hierfür ist die Fahrbahnhöhe der L 24 auf Höhe der Grundstücksmitte. Damit kann das Gebäude etwas höher werden als die nordöstlich liegenden Holzhäuser (diese sind 8,45 m hoch). Die Höhe bleibt ca. 4 m unterhalb der des Hapimag-Komplexes (südlich des Grundstücks ca. 13 m).

Unter gestalterischer Bezugnahme auf die Hapimag-Gebäude wird ein Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Dachneigung von max. 4 % festgesetzt. Damit kann der Höhenunterschied von einer zur anderen Gebäudeseite (bei 12 m Gebäudetiefe) 48 cm betragen. Deshalb wird auch festgesetzt, wie die Oberkante des Gebäudes zu bestimmen ist: Die Oberkante des Gebäudes wird durch die höchste Stelle der Dachhaut bzw. im Falle einer höheren Attika durch deren Höhe bestimmt. Diese Höhe darf nur durch untergeordnete Gebäudeteile (Schornstein, Antenne etc.) überschritten werden.

Das Flachdach ist zu begrünen. Dabei bleibt es dem Bauherrn überlassen, welche Art der Dachbegrünung er wählt.

Staffelgeschosse sind nicht zulässig

Die Außenwände sind nur als Holzfassaden in Naturfarbe zulässig. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich das geplante Gebäude an die nächstgelegenen baulichen Anlagen anpasst (Hapimag und nordöstlich liegende Holzhäuser).

Liegende oder quadratische Fensterformate sind an der Nordseite des Gebäudes nicht zulässig. Das Verhältnis der Fensterbreite zur Fensterhöhe darf an der Nordseite des Gebäudes das Verhältnis 1 : 2 nicht unterschreiten. Durch diese Festsetzungen wird einerseits gewährleistet, dass im Ortseingangsbereich nur stehende Fensterformate die Fassade prägen können, zusätzlich wird sichergestellt, dass besonders schmale Fensterformate nicht entstehen können.

Der Bereich zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche ist gärtnerisch zu gestalten, und darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Müllbehälter und Einstellboxen für Müllbehälter dürfen von der öffentlichen Straße aus nicht sichtbar sein. Sie sind dreiseitig durch Sichtschutz (z.B. lebende Hecke, Palisaden, Flechtzäune oder Erdanschüttung) von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen.

An den Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen von max. 0,6 m Höhe zulässig.

Diese Festsetzungen dienen einer ansprechenden Gestaltung der Freiflächen auf dem Grundstück und stellen sicher, dass der Straßenseitenraum im Ortseingangsbereich mit den anschließenden Grundstücken harmoniert

5 Hinweise

5.1 Erschließung

Das Grundstück kann über die L 24 (Rantumer Straße) erschlossen werden, es liegt am Beginn der Ortsdurchfahrt (OD). Deshalb sollte die Zufahrt mit dem LBV-SH abgestimmt werden.

5.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine archäologischen Bodendenkmale bekannt.

5.3 Küsten- und Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt vollständig in einem Hochwasserrisikogebiet, insofern besteht ein Bauverbot. Aufgrund des vorliegenden positiven Bauvorbescheids wird trotzdem ein Bebauungsplan aufgestellt. Ohne diesen könnte die Gemeinde nicht mehr lenkend auf die Bebauung einwirken.

Für bauliche Anlagen (Bau, wesentliche Änderung und Abriss) ist ein Antrag auf küstenschutzrechtliche Genehmigung bei der unteren Küstenschutzbehörde (LKN.SH) zu stellen.

5.4 Altlastenverdacht

Das Grundstück wird als altlastenverdächtige Fläche im Altlastenkataster geführt. Hier waren von 1958 bis 1992 eine Fahrzeugaufbereitung und von 1958 bis 1983 eine Tankstelle betrieben worden. Bei mindestens zwei Bauvoranfragen (in 2015 und in 2018) war seitens der unteren Wasserbehörde auf diesen Altlastenverdacht hingewiesen worden. Sie forderte jeweils eine Abklärung dieses Verdachts im Rahmen einer orientierenden Untersuchung (OU), bevor ein positiver Bauvorbescheid erteilt wird. Dieser Forderung wurde nie nachgegangen, da die Bauvoranfragen bisher alle abgelehnt worden waren. Im Zuge des nun erteilten Bauvorbescheids aufgrund des unter Pkt. 1.3 genannten Urteils war eine solche Untersuchung nicht mehr veranlasst worden.

Bevor das Grundstück einer Nutzung zugeführt wird, die dem Aufenthalt von Menschen dient, muss der Altlastenverdacht geklärt sein und es müssen ggf. Maßnahmen zur Beseitigung der mglw. von ihnen ausgehenden Gefahren durchgeführt worden sein.

5.5 Biotopschutz

Im Geltungsbereich sind keine besonders geschützten Biotope vorhanden. Allenfalls in der Nordwestecke des Grundstücks könnten kleinteilig Biotopflächen vorhanden sein. Da laut der Bauvoranfrage in diesem Bereich keine Bebauung oder sonstige Nutzung vorgesehen war, wurde der genaue Status dieser Fläche aktuell nicht überprüft. Sollten in diesem Grundstücksbereich bauliche oder gärtnerische oder sonstige Nutzungen vorgesehen sein, muss vor Inanspruchnahme dieser Fläche eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Das Vorkommen besonders geschützter Arten wird im Geltungsbereich aufgrund der anthropogenen Überformung ausgeschlossen.

5.6 Kampfmittel

Im Geltungsbereich können noch Kampfmittel vorhanden sein. Vor Beginn von Bauarbeiten sollten entsprechende Sondierungen vorgenommen werden.

6 Wesentliche Auswirkungen

Wenn sich eine Bebauung auf dem Grundstück umsetzen lässt, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Der Ortsrand des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde Hörnum wird etwas weiter nach Norden geschoben. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch gestalterische Festsetzungen und durch Anpflanzungen abgemildert.

Auslegungsexemplar
Auslegungszeitraum vom 31.03.2023 bis 03.05.2023

ENTWURF

Die Begründung zum Bebauungsplans Nr. 32 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung in der Sitzung am gebilligt.

Hörnum,

.....

Der Bürgermeister

Planverfasser



Kreis Nordfriesland
Klimaschutz und nachhaltige Raumentwicklung
Marktstr. 6
25813 Husum