Gemeinde Sylt

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 28

für das Gebiet nördlich Boy-Truels-Straße und Hoyerweg, östlich Kampstraße, südlich Apenrader Straße und westlich Wenningstedter Weg mit Ausnahme des Schulzentrums und der Grundstücke Apenrader Straße 28a+b und 30a-c, Wenningstedter Weg 41a-c, sowie Apenrader Straße 14 und Kollundweg 20, 22 und 24 im Ortsteil Westerland

Bebauungsplan gemäß 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
☐ Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Bei Rechtskraft:

☐ 1. Ausfertigung	Gemeinde Sylt
☐ 2. Ausfertigung	Kreis Nordfriesland

VORENTWURF

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 ... 6
4.1 Räumliche Lage und Umgebung ... 6
4.2 Bestandssituation ... 6
5. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen ... 8
5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung ... 9
5.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein ... 9
5.3 Regionalplan für den Planungsraum V – Neufassung 2002 ... 10
5.4 Wohnraumentwicklungskonzept Sylt 2025 ... 11
5.5 Flächennutzungsplan ... 12
5.6 Landschaftsplan ... 12
5.7 Planungsrecht innerhalb des Plangebietes ... 12
5.8 Sonstige Satzungen, Verordnungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und archäologische Interessengebiete ... 13
6. Festsetzungen des Bebauungsplanes ... 14
6.1 Art der baulichen Nutzung ... 14
6.2 Höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten ... 15
6.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen ... 16
6.4 Mindestgröße der Baugrundstücke ... 20
6.5 Verkehrsflächen ... 20
6.6 Abgrabungen und Aufschüttungen ... 20
6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 21
6.8 Bestandssichernde Festsetzungen ... 22
7. Örtliche Bauvorschriften ... 22
8. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes ... 23
8.1 Umweltbezogene Auswirkungen ... 23
8.2 Soziale und Stadtplanerische Auswirkungen ... 24
8.3 Ökonomische und finanzielle Auswirkungen ... 25
8.4 Auswirkungen auf die Infrastruktur ... 25
9. Entwicklung des Gebietszustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante) ... 25

VORENTWURF

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember Januar 2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I 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 06. Dezember 2021, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. Schl.-H. S. 1422)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. I S. 153)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. I Nr. 151)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 64 LVO vom 27. Oktober 2023 (GVOBl. S. 514)

2. Verfahrensdurchführung

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.04.2024 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß …. BauGB wird in Form einer Auslegung durchgeführt. Die Bestandsaufnahme der durchzuführenden Umweltprüfung ist Bestandteil der Auslegungsunterlagen.

3. Anlass und Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Sylt hat die Absicht, die vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet durch bauleitplanerische Festsetzungen nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln. Die nachfolgend aufgeführten Anlässe erfordern daher die Änderung des Bebauungsplanes für das Plangebiet.

Genehmigungsfähigkeit von Ferienwohnungen

Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen innerhalb der Baugebietstypen (Art der Nutzung) der BauNVO war in den vergangenen Jahren Gegenstand fachlicher und gerichtlicher Beurteilung. Nach geltender Rechtsprechung gehören Ferienwohnungen nicht zur Nutzung Wohnen. Bis zur Novellierung der BauNVO 2017 stellten sie auch keine Beherbergungsbetriebe dar und waren nicht den (nicht störenden) Gewerbebetrieben zuzuordnen. Damit konnten sie in den Baugebietstypen der §§ 2 bis 9 BauNVO nicht zugelassen werden. Genehmigungen der vergangenen Jahrzehnte, die Begrifflichkeiten wie Wohnhaus, Zweifamilienhaus, Wohngebäude mit Einliegerwohnung, etc. enthalten, enthalten entsprechend eine Zulassung der Nutzung Wohnen, nicht der Nutzung als Ferienwohnung. Mit der Novelle und Einführung des § 13a BauNVO im Jahre 2017 wurde die Nutzung Ferienwohnung definiert und ihre Zulässigkeit geregelt: Sie gehören in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben und abweichend zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Eine Gesetzgebung, die jedoch nicht rückwirkend gilt, wie das Bundesverfassungsgericht mit Beschluss vom 13.10.2017 erklärte. Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen und die entsprechenden Genehmigungstatbestände in den Bestandsgebieten der Gemeinde Sylt sind aufgrund der beschriebenen Historie immer im Einzelfall zu beurteilen.

Der Tourismus als Leitökonomie der Gemeinde Sylt hat im Laufe der Jahrzehnte ein beständiges Wachstum, sowohl in den Übernachtungen als auch der Zahl der angebotenen Betten verzeichnet. Neben den positiven Aspekten der wirtschaftlichen Solidität gehen von dem touristischen Wachstum und dem erreichten touristischen Ausmaß jedoch auch negative Auswirkungen aus. Insbesondere die Verdrängung von Wohnungen für Einheimische und

VORENTWURF

zuziehende Arbeitskräfte (Dauerwohnungen) durch freizeitgenutzte Zweitwohnungen sowie Ferienwohnungen beschäftigt die Inselpolitik und -gesellschaft. Die Verdrängungsprozesse und der Wohnraumbedarf wurden mit dem Wohnungsmarktkonzept dokumentiert, mit dem Wohnraumentwicklungskonzept wurden Strategien zum Umgang damit untersucht und aufgezeigt. Das Beherbergungskonzept hat die Zusammensetzung des touristischen Unterkunft-Angebotes untersucht und die sehr deutliche Prägung der touristischen Beherbergungsnutzung in den Siedlungsgebieten der Gemeinde Sylt dargestellt. Diese Nutzungsstruktur ist über die Jahrzehnte gewachsen. Ausgangspunkt der Ferienvermietung bzw. Ursprung der Unterkunftsform Ferienwohnung war die Unterbringung von Gästen in Fremdenzimmern privater Haushalte, für die die zum Teil Bewohner selbst vorübergehend aus ihren Zimmern auszogen. Daraus erwuchs die besondere Struktur der Mischung aus Wohnungen und Ferienwohnungen in einem Gebäude und die Prägung der Ferienwohnnutzung in den Wohngebieten.

Mit Ausgangspunkt in der Vermietung ungenehmigter Ferienwohnungen und vor dem Hintergrund der städtebaulichen Folgen der Verdrängung von Dauerwohnraum eben durch Ferienwohnungen und auch Zweitwohnungen hat die zuständige Bauaufsicht 2023 mit dem systematischen und flächendeckenden Vollzug begonnen. Da für bisher nicht genehmigte Ferienwohnung aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation nicht offensichtlich eine Genehmigungsfähigkeit besteht, ergibt sich ein hoher Handlungsdruck für die Gemeinde, ihren Planungswillen hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen auszudrücken und umzusetzen. Ein besonderes Steuerungserfordernis besteht darin, die Nutzungsarten differenziert zu steuern, sodass eine verträgliche Mischung gewährleistet ist und einerseits die Vermietung von Ferienwohnungen, die seit Jahrzehnten etabliert und charakteristisch für die Wohnquartiere auf Sylt ist, planungsrechtlich gesichert wird, andererseits jedoch negative Auswirkungen und Verdrängungsprozesse durch die übermäßige Errichtung von Ferienwohnungen (siehe unten) vermieden werden. In Westerland waren schon in der Vergangenheit viele Bebauungspläne mit dem Ziel aufgestellt worden, die beständig gewachsene und typische Nutzungsmischung aus Dauerwohnungen (Wohnungen der dauerhaft ortsansässigen Bevölkerung) und Ferienwohnungen planungsrechtlich abzubilden. Für den Bebauungsplan 28 wurde eine solche Änderung bisher nicht vorgenommen, festgesetzt sind hier weiterhin Allgemeine Wohngebiete gemäß der BauNVO, in denen Ferienwohnungen nicht offensichtlich genehmigungsfähig sind.

Eines der Ziele des Bebauungsplanes ist es daher, mit Hilfe der Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ die oben genannte Feinsteuerung zu erzielen, prägende Mischnutzungsstrukturen abzubilden und nachhaltig und unter Abwägung unterschiedlicher Interessen und Belange weiterzuentwickeln. Die angestrebte und in vielen Westerländer Bebauungsplänen schon umgesetzte Feinsteuerung der Nutzungen trägt den unterschiedlichen Belangen einer Fremdenverkehrsgemeinde Rechnung.

Verdrängung bzw. Umwandlung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen

Während im Rahmen der touristischen Entwicklung der Gemeinde und Insel Sylt die vorhandene Wohnnutzung um eine Ferienwohnung ergänzt bzw. die zuvor genannte Kombination von Dauerwohnnutzung und Ferienwohnung in einem Gebäude errichtet wurden, hat sich ein immer weiter zunehmender Umwandlungsdruck durch die Errichtung von Ferienwohnungen aber auch von Wohnungen, die zum zeitlich begrenzten, nicht dauernden Aufenthalt an Wochenenden, im Urlaub oder in sonstiger Freizeit einem nicht ständig wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen (Freizeitzwecken dienende Zweitwohnung) auf bestehende Dauerwohnungen entwickelt. Dies führt zu einer Verdrängung der vorhandenen Dauerwohnenden mit Folgen für die Siedlungsstruktur, einer zunehmenden Verödung von Siedlungsbereichen, negativen Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur und ihrer demografischen Zusammensetzung sowie Auswirkungen auf soziale Strukturen und Versorgungsstrukturen (vgl. auch Ergebnisse des Wohnungsmarktkonzeptes für die Insel Sylt vom Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, 2012). Die „Abschätzung des Wohnungsbedarfs und des realisierbaren Wohnungsneubaus für die Gemeinden der Insel Sylt“ aus April 2020 durch das Institut für Wohnen und Stadtentwicklung (ALP) bestätigt die Verdrängungsprozesse. Zugleich werden durch die zunehmende Freizeit- bzw. Zweitwohnungsnutzung vermehrt auch Wohnungen dem Fremdenverkehr dauerhaft entzogen. Durch den Leerstand derartiger Wohnungen während der meisten Zeit des Jahres wird die Funktion als Fremdenverkehrsort beeinträchtigt und die vorzuhaltende Infrastruktur unzureichend ausgelastet. Diese Fehlentwicklung, die einen Substanzverlust der Fremdenverkehrsfunktion zur Folge hat, kann aufgrund der besonderen räumlichen und naturräumlichen Situation der Insel nicht durch eine weitere Ausweisung von Bauland ausgeglichen werden.

VORENTWURF

Eine weitere Duldung dieser bisher weitestgehend ungesteuerten Umwandlungsprozesse würde zu einer nicht mehr verantwortbaren städtebaulichen Nutzungsstruktur führen. In der Folge würden die gemeindlichen Funktionen sowohl für die Bewohner als auch für den Fremdenverkehr erheblich beeinträchtigt, insbesondere durch den Verlust nachbarschaftlichen Lebens, durch Probleme bei der Sicherstellung der Daseinsvorsorge, durch fehlende Auslastung der Infrastrukturen und einen erheblichen Flächenverbrauch bei gleichzeitig nur geringfügiger Nutzung. Der erhebliche Wohnraummangel, der durch die Verdrängungsprozesse ausgelöst wurde, führt zur mangelnden Erfüllung sowohl der quantitativen aber auch qualitativen Erfüllung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und behindert den Zuzug von dringend benötigten Arbeitskräften.

Da sich die beabsichtigten Ziele mithilfe der vorhandenen Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB) sowie der Fremdenverkehrssatzung (§ 22 BauGB) nicht im gewünschten Umfang steuern lassen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Die seit Jahren zu beobachtenden Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und die Ergebnisse des Wohnungsmarktkonzeptes für die Insel Sylt sowie seiner Fortschreibung in Form der oben genannten „Abschätzung des Wohnungsbedarfs und des realisierbaren Wohnungsneubaus für die Gemeinden der Insel Sylt“ bekräftigen das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes, um eine weitere Zunahme von Freizeitzwecken dienenden Zweitwohnungen zu verhindern und die Wohnbedürfnisse der dauerhaft ortsansässigen und einheimischen Bevölkerung in Zukunft erfüllen zu können.

Es besteht das dringende Erfordernis, das Dauerwohnen im Bebauungsplan zu sichern. Mit der Festsetzung von sonstigen Sondergebieten „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ kann die Nutzung Dauerwohnen explizit gesichert und ihre Ausgestaltung sowie weitere Nutzungen differenziert gesteuert werden. Im Rahmen der Feinsteuerung wird so der spezifische Gebietscharakter planerisch abgebildet.

Steuerung baulicher Entwicklungen

Die planungsrechtliche Situation innerhalb des Plangebietes ist derzeit auf der Grundlage des älteren qualifizierten Bebauungsplans Nr. 28 zu beurteilen. Dieser trägt vorhandenen Siedlungsstrukturen nicht mehr ausreichend Rechnung, sodass er mit seinen Festsetzungen nicht mehr vollständig die städtebauliche Ordnung gewährleistet. Es besteht im Wesentlichen das Erfordernis, die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung neu zu definieren. Darüber hinaus soll künftig auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet werden. Das Erfordernis die Nutzung in dieser Form einzuschränken besteht nicht, vielmehr soll im Sinne der Innenentwicklung und einer flächensparenden Bauweise die Nutzung der Gebäude verbessert werden, sofern weitere städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen und die Nutzung dem Bauordnungsrecht entspricht. Weiterhin sind Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und Grundstücksgrößen anzupassen, damit insgesamt eine gesteuerte städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden kann. Durch den zunehmenden Entwicklungsdruck und der maximalen Grundstücksausnutzung bzw. maximal zu erzielenden Wertsteigerung der Grundstücke ist es geboten, auf die Wahrung u.a. nachbarlicher und städtebaulicher Belange sowie Belangen des Natur- und Klimaschutzes zu achten. Entsprechend sind die bisherigen Festsetzungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke zu überprüfen. Auch die örtlichen Bauvorschriften sind so zu fassen, dass der Siedlungscharakter gewahrt bleibt.

Zielsetzung

Die Gemeinde Sylt verfolgt mit der Änderung des Bebauungsplanes vorrangig folgende Ziele:

- Festsetzungen zur Art der Nutzung zur
    - Sicherung und Weiterentwicklung der Funktion als Fremdenverkehrsgemeinde
    - Sicherung der Wohnraumversorgung der dauerhaft ortsansässigen Bevölkerung
    - Sicherung der ortstypischen Nutzungsmischung aus Dauerwohnen und Touristenbeherbergung unter Einfügung weiterer verträglicher Nutzungsarten
    - Steuerung von Fehlnutzungen, z.B. Freizeitzwecken dienende Zweitwohnungen
    - Sicherung und Verbesserung eines belebten Wohn- und Ferienumfeldes
- Festsetzungen zur Maß der Nutzung zur Sicherung der Bebauungsstruktur und Einschränkung zusätzlicher Verdichtungsmöglichkeiten,
    - Festsetzung der Anzahl zulässiger Vollgeschosse und einer Gesamthöhe der Gebäude

VORENTWURF

- Verzicht auf die Festsetzung einer GFZ
- Erhalt der aufgelockerten Siedlungsstruktur durch die Anpassung von Baugrenzen unter Berücksichtigung einer sozialgerechten Bodennutzung und der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Unterstützung der Ziele der Erhaltungssatzungen zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (§ 172 BauGB) sowie der Fremdenverkehrssatzungen zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Beschreibung des Plangebietes sowie der Umgebung

4.1 Räumliche Lage und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der bebauten Ortslage von Westerland in der Gemeinde Sylt. Der Ortsteil Westerland gehört zum Verflechtungsbereich Westerland/Tinnum, der die Funktion eines Zentralen Ortes auf Sylt einnimmt und somit Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt ist und sich in zentraler Lage entlang des Weststrandes auf der Insel Sylt befindet. Die zentrale und dennoch teilweise ruhige Lage sowie die Nähe zu den Versorgungseinrichtungen und Infrastrukturen machen den Bereich zu einem attraktiven Wohn- und Fremdenbeherbergungsstandort für Einwohner und Gäste. Westerland sowie das Plangebiet selbst verfügen daher über eine für Sylt typische und prägende Durchmischung von Dauerwohnungen und Anlagen und Einrichtungen der Fremdenbeherbergung, die durch diverse gewerbliche Einrichtungen sowie Freizeit- und Erholungseinrichtungen ergänzt wird. Westerland verfügt darüber hinaus über ein Gewerbegebiet sowie weitere Angebote, die in keinem anderen Ort auf der Insel Sylt vorhanden sind (Krankenhaus, Polizei, Gymnasium, Kongresszentrum etc.). Der Siedlungsbereich wird eingerahmt durch eine hochwertige Naturkulisse, die im Wesentlichen von Gästen und Einheimischen zur Erholung und Freizeitgestaltung genutzt wird. Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt über die Achsen Norderstraße und Bahnweg auf die Wohnstraßen im Quartier. Da sich das insulare Schulzentrum im Quartier (nicht im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes) befindet, wird das Verkehrsaufkommen dieser Straßen jedoch auch maßgeblich davon beeinflusst. Das Schulzentrum beherbergt sowohl die Gemeinschaftsschule als auch das Gymnasium und wird von Kindern ab der 5. Klasse besucht. Die Entfernung zum Strand beträgt rund 550 m in die Innenstadt rund 1,5 km und rund 1,3 km zum ZOB.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 bezieht sich auf die Teilbereiche, die von einer kleinteiligen Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt sind. Das Schulzentrum wurde aufgrund der deutlich anderen sowohl baulichen Kubatur und der Art der Nutzung nicht in die Änderung mit einbezogen. Eine selbstständige Betrachtung des Geländes und seiner zukünftigen Entwicklung sollte in einem separaten Bebauungsplanverfahren erfolgen, sofern dies erforderlich ist bzw. wird. Für ein Grundstück am Wenningstedter Weg (41/ Apenrader Str. 28 + 30) wurde in jüngerer Vergangenheit (Rechtskraft 2018) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, weswegen auch dieser Bereich nicht in die 5. Änderung einbezogen wurde. Für ein weiteres Grundstück an der Apenrader Straße (14 / Kollundweg 20, 22 + 24) wurde ebenfalls schon eine eigenständige Änderung vorgenommen (4. Änderung, Rechtskraft 2014), um kommunalen Wohnraum zu schaffen, der als Beitrag zur Deckung des Bedarfs der dauerhaft in der Gemeinde lebenden Bevölkerung dringend benötigt wird.

Damit umfasst der Geltungsbereich der 5. Änderung die Grundstücke Boy-Truels-Straße 17 sowie 46 – 62 an der Kampstraße, die Bebauung nördlich des Schulzentrums und südlich der Apenrader Straße zwischen Kampstraße und Wenningstedter Weg, mit Ausnahme der zuvor beschriebenen Teilbereiche, sowie die Bebauung östlich des Schulzentrums, südlich der Apenrader Straße, westlich des Wenningstedter Wegs und nördlich des Hoyerwegs. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 4 ha.

4.2 Bestandssituation

Bebauungsstruktur

VORENTWURF

Die Bebauungsstruktur innerhalb des Geltungsbereiches wird geprägt durch Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise. Das Alter der Gebäude ist unterschiedlich, neben ursprünglich in den 1950er- und 1960-Jahren neu errichteten Wohnhäusern, wurden in den 1980-Jahren weitere Grundstücke bebaut, deren Strukturen noch bestehen. Auf anderen Grundstücken wurde die Bebauung in den letzten 10 bis 15 Jahren erneuert oder nachverdichtet. Die Gebäude haben ein (1) Vollgeschoss und geneigte Dächer mit genutztem Dachgeschoss und teilweise auch genutztem Spitzboden. Die Dächer sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer und oftmals mit Gauben in unterschiedlichen Formen ausgestaltet. Dachflächenfenster sind sowohl in Dachgeschoss als auch im Spitzbodenbereich vorhanden, beschränken sich in der Regel jedoch auf maximal zwei je Dachgeschossebene. Traufgiebel sind nur vereinzelt vorhanden. Die Dächer sind symmetrisch ausgebildet und der First ist in der Gebäudemitte positioniert. Anbauten sind teilweise auch mit Flachdächern errichtet. Die Dächer sind hartgedeckt in einheitlicher brauner oder grau bis schwarzer Farbgebung. Es sind keine reetgedeckten Gebäude vorhanden. Die Fassaden sind überwiegend in Rottönen verklinkert, teilweise besteht eine Verschlämmung in hellen Farbtönen. Im Westen angrenzend an die Kampstraße liegt die denkmalgeschützte „Marinesiedlung“ mit reetgedeckten Dächern. Sowohl das Schulzentrum als auch die kommunalen Wohngebäude Apenrader Str. / Kollundweg weichen in Kubatur und Gestaltung von der Umgebung ab.

Die Grundstücke sind unterschiedlich groß, die Grundstücksgrößen übersteigen 900 m² nur in wenigen Einzelfällen und bewegen sich ansonsten von 200 m² und 800 m². Einzelne ursprüngliche Grundstücke wurden nachträglich für Hinterlieger aufgeteilt, zudem bestehen kleinteilige Grundstücksteilungen bei den Doppelhausstrukturen.
Grundsätzlich prägend für die Bebauungsstruktur und den Siedlungscharakter im Plangebiet sind Gebäude mit moderaten Grundflächen von ca. 90 m² bis 110 m². Zum Teil bestehen Gebäude mit Grundflächen von 140 m² bis zu 170 m², vereinzelt über 200 m². Eine im Zusammenhang entstandene Anlage mit 10 Gebäuden gleicher Bauart zwischen Hoyerweg und Sonderburger Straße hat Grundflächen von je rund 80 m², die Gebäude sind überwiegend als Doppelhäuser errichtet jedoch nicht in allen Fällen real geteilt. Dieser Bereich ist abweichend vom restlichen Quartier mit roten Dachziegeln gedeckt.

Art der Nutzung

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde die Nutzungsstruktur des Gebietes ermittelt. Die Erhebungen erfolgten zur Ermittlung der Hauptwohnsitze und Nebenwohnsitze durch die Auswertung von Meldedaten, zur Erhebung von Ferienwohnungen durch die Auswertung von touristischen Abgaben, Gastgeberverzeichnissen, Ortsbesichtigungen und Internetrecherchen sowie Sichtung der Bauakten.
In ca. der Hälfte der Gebäude ist mindestens ein Hauptwohnsitz gemeldet. Die Gebäude wurden in der Regel als Ein- oder Zweifamilien(wohn)häuser errichtet und enthalten entsprechend ein oder zwei Wohnungen, in wenigen Fällen bestehen auch 3 oder 4 Wohnungen in einem Gebäude. Die Analyse hat weiterhin ergeben, dass ein Teil der Wohnungen im Plangebiet der gewerblichen Ferienvermietung dient. In rund 35 Prozent der Gebäude werden Einheiten zu Ferienzwecken vermietet. Dabei weicht der Bestand der ausweislich als Ferienwohnung genehmigten Wohnungen erheblich von dem tatsächlichen Bestand an Ferienwohnungen ab.
Gemeldete Zweitwohnsitze sind nur deutlich untergeordnet vorhanden. Es bestehen wenige Gebäude, ca. 12 Prozent, für die in der Bestandsaufnahme keine Nutzung ermittelt werden konnte. Aus den Bauakten gehen als genehmigt Wohnhäuser / Wohngebäude /Ein- oder Zweifamilienhäuser hervor.

Die Verteilung der Nutzungen weist auf einen Gebietscharakter mit dem Schwerpunkt Dauerwohnen hin, wobei ein prägender Anteil an Ferienwohnungen besteht und das Dauerwohnen zunehmend verdrängt wird.

Außen- und Nebenanlagen

Die Grundstücke sind gärtnerisch gestaltet, mit Ausnahme der Anlage zwischen Hoyerweg und Sonderburger Straße und einzelnen weiteren Grundstücken ist die Grundstücksversiegelung durch Stellplätze, Zufahrten und Terrassen moderat. Die Vorgartengestaltung im Plangebiet ist teilweise durch die Anlage privater Stellplätze geprägt und teilweise gärtnerisch gestaltet. Rückwärtig gelegene Gärten sind überwiegend begrünt, es ist Baumbestand vorhanden. Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern etc. bestehen überwiegend in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Sofern Garagen vorhanden sind, sind diese in den meisten Fällen mit dem Hauptgebäude verbunden. Generell überwiegen jedoch offene Stellplätze.

Insbesondere bei den neueren, in Hausscheiben aufgeteilten Gebäuden ist die typische Grundstücksteilung in Vorgarten und rückwärtigen Bereich immer weniger erkennbar. Stattdessen ist eine deutliche Parzellierung der

VORENTWURF

Grundstücke entsprechend der inneren Aufteilung der Gebäude mit jeweils eigenen Terrassen, Zuwegungen und Gartenanteilen ablesbar.
Die Anlage zwischen zwischen Hoyerweg und Sonderburger Straße weist aufgrund der Anzahl an Wohnungen einen hohen Versiegelungsgrad durch Stellplatzanlagen und ihre Zufahrten auch in den rückwärtigen Grundstücksteilen auf. Es bestehen wenig Grün und wenige versickerungsfähige Flächen.

Natur
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse und Auswirkungen auf Natur und Umwelt in einem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange liegt die Bestandsaufnahme zur Umweltprüfung vor und ist den Beteiligungsunterlagen beigefügt.

Nördlich der Waldstraße, in die sowohl die Apenrader Straße im Westen und die Boy-Truels-Straße im Norden münden, beginnt eine Waldfläche. Gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG) ist zum Wald ein Abstand von mindestens 30 m einzuhalten. Die nördlichste Bebauung im Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 30 m.

Erschließung

Entwässerung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Im Gebiet sind Entwässerungskanäle vorhanden. Geltende Satzungen der Gemeinde Sylt über die Oberflächenentwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Oberflächenentwässerung (Ortsteil Westerland) sowie die Satzung zur Vorbereitung einer Niederschlagswassersatzung der Gemeinde Sylt sind zu beachten.

Verkehr
Die bestehende verkehrliche Erschließung wird nicht verändert. Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt über die Achsen Norderstraße und Bahnweg in die Wohnstraßen im Quartier. Die Wohnstraßen sind in Flächen für den motorisierten Verkehr und den Fußgängerverkehr aufgeteilt. Es ist eine Tempo-30-Zone ausgewiesen, damit sind keine benutzungspflichtigen Radwege für den Fahrradverkehr ausgewiesen, Radfahrende nutzen die Straße. Die Gehwege verlaufen in der Regel beidseitig, sind verhältnismäßig schmal und mittels Hochborden abgegrenzt. Sie sind teilweise gepflastert und teilweise asphaltiert. Im öffentlichen Verkehrsraum darf geparkt werden. In der Boy-Truels-Straße sind verkehrsberuhigenden begrünte Anlagen vorhanden. Die Sonderburger Straße, die in eine Wendeanlage am Schulzentrum mündet und entsprechend zum Bringen und Abholen von SchülerInnen genutzt wird, verfügt nicht über einen separaten Fußgängerweg sondern ist einheitlich gepflastert und durch bepflanzte Flächen verkehrsberuhigt gestaltet.
Die Straßenbeleuchtung befindet sich sowohl auf den öffentlichen Verkehrsflächen als auch auf privaten Grundstücken. Die privaten Stellplätze befinden sich auf den privaten Grundstücken.

Der Stadtbus Linie B verbindet das Plangebiet (Haltestellen Wenningstedter Weg, Sonderburger Straße, Kollundweg, Waldstraße) mit dem Weststrand, der Innenstadt und dem zentralen Busbahnhof (ZOB). Die Taktung erfolgt jede 1,5 Stunden von 7.30 Uhr bis 18:00 (8x pro Tag)

Ver- und Entsorgung
Die Abfallentsorgung erfolgt über das bestehende Straßennetz.

Höhenlage
Das Plangebiet liegt zwischen 6,5 und 7 m über NHN. Der westliche Abschnitt der Apenrader Straße erreicht eine Höhe von 8 m über NHN. Der Höhenunterschied von 6,5 m und 8 m besteht teilweise auf einem Grundstück, sodass ein deutlicher Höhenversprung zwischen der straßenseitigen und der rückwärtigen Grundstücksgrenze besteht.

5. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

VORENTWURF

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 (LEP) – Fortschreibung 2021 ist Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes für die folgenden 15 Jahre. 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 wohnbauliche 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 konzentrieren. 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.

Schwerpunkt für den Wohnungsbau ist der Zentrale Ort Westerland/Tinnum. In Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung sollten jedoch auch andere geeignete Gemeinden für bezahlbaren Wohnraum sorgen. Es ist Aufgabe der Regionalplanung in den Regionalplänen einen Rahmen festzulegen, der aufzeigt, in welchem Umfang in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, neue Wohnungen gebaut werden können.

Dabei hat die Innenentwicklung bzw. die Entwicklung innerhalb der im Regionalplan definierten Baugebietsgrenzen Vorrang vor der Außenentwicklung bzw. vor der Entwicklung von Flächen außerhalb der Baugebietsgrenzen. Neue Bauflächen, insbesondere außerhalb der Baugebietsgrenzen, sollen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft soll geachtet werden. Bei der Festsetzung der Baugebietsgrenzen im Regionalplan sind auch gemeindliche und interkommunale Entwicklungskonzepte zu berücksichtigen.

Die gezielte zusätzliche Schaffung von Zweitwohnungen ist gemäß Regionalplan untersagt.

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

VORENTWURF

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 teilräumliche 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.

Die steigende Bedeutung des Radverkehrs für eine umweltverträgliche Mobilität wird benannt. Angestrebt wird eine deutliche Erhöhung des Radverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen. Dafür ist der bedarfsgerechte Um-, Aus- und Neubau von Radwegen wichtig. Zur Erholung des Menschen sind Rad- und Wanderwegenetze in der Natur zu sichern und weiterzuentwickeln.

Für Schleswig-Holstein gelten die Klimaschutzziele des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes. Klimaschutz und Energiewende liegen im öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Sie sind ein relevanter Belang (Grundsatz). Die Möglichkeiten zur Nutzung von erneuerbaren Energien sind in der Bauleitplanung berücksichtigen, insbesondere auch hinsichtlich der Solarenergie.

Denkmalschutz und Baukultur sind ein relevanter Belang in kommunalen Planungen. Auch bei der touristischen Entwicklung (z.B. Entwicklungskonzepte) ist die Denkmalpflege zu beachten.

5.3 Regionalplan für den Planungsraum V – Neufassung 2002

Die Regionalpläne ergänzen und konkretisieren die Aussagen des Landesentwicklungsplanes. Der Regionalplan für den Planungsraum V ist älter als der Landesentwicklungsplan, daher werden einige Ziele und Grundsätze des Regionalplanes von denen des Landesentwicklungsplanes überlagert.

Sylt gehört zum Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Hier ist bereits eine hohe Konzentration der touristischen Infrastruktur erreicht. Mit den intensiven Nutzungsansprüchen durch Urlaubsgäste und Erholungssuchende ist eine überproportionale Belastung der Landschaft verbunden. In den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sind Entwicklungsmöglichkeiten in angemessenem Rahmen gegeben. Damit sollen vorrangig Qualitäten und Strukturen des touristischen Angebotes verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt sowie der Aufbau neuer touristischer Angebote, nicht zuletzt zur Erschließung neuer Gästeschichten, gefördert werden. Eine nennenswerte, bloß quantitative Ausweitung der Bettenkapazität ohne Angebotsverbesserung und ohne Abgleich mit strukturell erfolgten Rückgängen des Bettenangebotes in der Vergangenheit soll daher nur noch in begründeten Ausnahmefällen (zum Beispiel zum Entgegenwirken gegenüber einer einseitigen Nutzung oder zur Stabilisierung der touristischen Angebotspalette) erfolgen.

Des Weiteren nennt der Regionalplan 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.

VORENTWURF

Bei der Bauleitplanung ist darauf zu achten, dass in den bebauten Ortslagen der Gemeinde Sylt im Vergleich zum jetzigen Bestand höher verdichtete Nutzungen vermieden werden. Darüber hinaus sind örtlich verträgliche gewerbliche Nutzungen angemessen zu sichern.

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

5.4 Wohnraumentwicklungskonzept Sylt 2025

Die in Kapitel 3 beschriebenen Verdrängungsprozesse von Dauerwohnraum durch Ferienwohnungen und Zweitwohnungen und deren negative Folgen für die Wirtschaft der Insel, die Aufrechterhaltung der Daseinsvorsorge und das soziale Leben, sind in den überwiegenden Teilen der bebauten Gebiete der Insel Sylt vorzufinden. Ferienwohnen wird wiederum vom Zweitwohnen verdrängt, sodass teilweise ebenfalls negative Entwicklungen bei touristischen Infrastrukturen beobachtet werden können.

Um den genannten Verdrängungsprozessen entgegenzuwirken und um den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungs- und des Regionalplanes zu entsprechen, haben die Gemeinden der Insel Sylt nach Abstimmung mit der zuständigen Landesplanungsbehörde das insulare Wohnraumentwicklungskonzept Sylt 2025 selbstbindend beschlossen. Ziel des Wohnraumentwicklungskonzeptes ist es, Maßnahmen und Empfehlungen aufzuzeigen, um Dauerwohnraum auf Sylt zu sichern und zu erweitern. Festgelegt wurde, analog zum Landesentwicklungsplan, ein Zeithorizont bis zum Jahr 2025.

Als Ergebnis stehen den Gemeinden zwei Handlungsleitfäden zur Verfügung. Der Handlungsleitfaden „Bestandsüberplanung“ gibt Empfehlungen, mit welchen Instrumenten Dauerwohnungen und ggf. auch Ferienwohnungen in bereits bebauten Bereichen gesichert und erweitert werden können. Der Aufstellung von Bebauungsplänen mit den Sondergebieten „Dauerwohnen“ und „Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung“ unter Ausschluss von Zweitwohnen wird in diesem Rahmen eine wichtige Rolle zugewiesen. In Kombination mit einer Erhaltungssatzung kann das Ziel erreicht werden, Dauerwohnraum langfristig zu sichern.

Der Handlungsleitfaden „Neue Dauerwohnungsbauvorhaben“ bietet eine Instrumentenauswahl für den Fall, dass Sylter Gemeinden Dauerwohnraum auf neuen Potenzialflächen entwickeln und für diesen Zweck Planungsrecht schaffen wollen. Grundsätzlich sollen neue Dauerwohnungsbauvorhaben auf gemeindeeigenen Flächen realisiert werden. Ausnahmsweise können unter bestimmten Voraussetzungen auch auf in anderem Eigentum befindlichen Flächen Dauerwohnungen geschaffen werden, sofern die dauerwohnliche Nutzung sichergestellt ist.
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 ermittelte Potenzialfläche wurde entwickelt. Dafür wurde die 4. Änderung vorgenommen. Weitere Potenzialflächen liegen nicht vor, deshalb findet mit der 5. Änderung nur die Bestandsüberplanung Anwendung.

Ein wesentlicher Bestandteil des Wohnraumentwicklungskonzeptes ist die Ermittlung des insularen Wohnungsbedarfes. Das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS) hat mit dem Wohnungsmarktkonzept für die Insel Sylt (WMK) als Rahmen für die wohnbauliche Entwicklung im Zeitraum von 2011 bis 2025 den Umfang an neu zu schaffenden Wohneinheiten unter Berücksichtigung verschiedener Zielgruppen bestimmt. Das Wohnungsmarktkonzept wurde 2020 durch das Institut für Wohnen und Stadtentwicklung (ALP) fortgeschrieben. In der „Abschätzung des Wohnungsbedarfs und des realisierbaren Wohnungsneubaus für die Gemeinden der Insel Sylt“ wird der Bedarf bestätigt und bis zum Jahr 2030 weiter berechnet. Dem Wohnungsbedarf wurde das mögliche Flächenpotenzial gegenübergestellt und im Ergebnis festgestellt, dass die vorhandenen und insbesondere aktivierbaren Flächen (Flächen im gemeindlichen Eigentum / mit entsprechenden Sicherungsinstrumenten und ohne bekannte Entwicklungshemmnisse) den prognostizierten Neubaubedarf nicht abdecken können.
Insular besteht demnach bis 2030 ein Wohnungsbedarf von 2.521 Wohnungen. In der Gemeinde Sylt besteht ein Bedarf von 1.896 Wohnungen. Demgegenüber steht ein aktivierbares Flächenpotenzial (Potenzialflächen ohne Entwicklungshemmnisse) von lediglich 410 Wohnungen.

VORENTWURF

5.5 Flächennutzungsplan

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

- Wohnbauflächen mit einer GFZ von 0,25

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab; der Bebauungsplan entwickelt sich demgemäß nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sylt.
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sylt soll das Plangebiet zukünftig wie folgt darstellen:

- Sonderbauflächen Dauerwohnen / Fremdenbeherbergung

Die Darstellung von Sonderbauflächen für Dauerwohnen/Fremdenbeherbergung erfolgt aufgrund der notwendigen Steuerung der verschiedenen Wohn- und Fremdenbeherbergungsformen innerhalb einer Fremdenverkehrsgemeinde, welche in einer differenzierten Form innerhalb der definierten Baugebiete der BauNVO nicht möglich ist. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes ist nicht zu erwarten, da diese Nutzungen im vorhandenen baulichen Bestand bereits vorhanden sind. Zudem sind durch die zulässigen Nutzungsarten – im Wesentlichen Dauerwohnungen und Ferienwohnungen – bodenrechtliche Spannungen in Bezug auf eine Fremdenverkehrsgemeinde nicht zu erwarten, da diese Nutzungsarten im Siedlungsbereich prägend und mit der Siedlungsentwicklung in den letzten Jahrzehnten eng verbunden sind. Die Darstellung der Sonderbauflächen für Dauerwohnen/Fremdenbeherbergung folgt aus dem vorhandenen bebauten Bestand heraus und dient der Sicherung der bestehenden Nutzungsstrukturen innerhalb des Gebietes.

5.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der ehemaligen Stadt Westerland stellt das Plangebiet entsprechend der derzeitigen Nutzung als verdichtete Einzel- und Reihenhausbebauung mit sehr geringer ökologischer Bedeutung dar. Das Entwicklungskonzept sieht vor, den Anteil an Grünelementen auf struktur- und artenarmen Flächen zu erhöhen. Das Plangebiet liegt an der Grenze zum Trinkwasserschutzgebiet.

5.7 Planungsrecht innerhalb des Plangebietes

Art und Maß der baulichen Nutzung werden derzeit im Plangebiet durch den Bebauungsplan Nr. 28 geregelt. Der Bereich der 3. Und der 4. Änderung sowie des neue Bebauungsplanes Nr. 131 sind nicht Bestandteil dieser 5. Änderung.

Der Bebauungsplan beinhaltet im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen und Vorschriften:

- Allgemeines Wohngebiet
- Maximal zwei Wohneinheiten
- GRZ 0,2 ; GFZ 0,3 ; ein Vollgeschoss, offene Bauweise
    - Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 1968 werden die Grundflächen von Nebenanlagen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (1968) sind ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Schwimmbecken, Schwimmhallen, Mülltonnenschränke und Teppichklopfgerüste.
- Baugrenzen
- Dachform und -neigung sowie Harteindeckung in dunkelbraun oder anthrazitfarben
- Fassadengestaltung in rotem oder weißem Verblendmauerwerk
- Es bestehen vereinzelte Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zur Erschließung rückwärtig gelegener Bebauung.

VORENTWURF

5.8 Sonstige Satzungen, Verordnungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und archäologische Interessengebiete

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

- Satzung der Gemeinde Sylt über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen gemäß § 84 LBO (örtliche Bauvorschriften)
- Satzung der Gemeinde Sylt über die Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (Fremdenverkehrssatzung) Nr. II im Ortsteil Westerland gemäß § 22 BauGB (Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum unterliegt der Genehmigung)
- Satzung der Gemeinde Sylt zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) im Ortsteil Westerland
- Satzung der Gemeinde Sylt Ortsteil Westerland über die Oberflächenentwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Oberflächenentwässerung (Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb des in der Satzung bestimmten Entwässerungsgebietes § 2)).

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiete befinden sich zum jetzigen Zeitpunkt (Stand Mai 2024) keine nach § 8 des Gesetzes zum Schutz der Denkmale (DSchG SH) geschützten Gebäude. Nachträglich erfasste denkmalgeschützte Gebäude sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Nordfriesland zu erfragen. Westlich des Plangebietes befindet sich die geschützte Marinesiedlung sowie weitere erhaltenswerte und prägende bauliche Anlagen.
Maßnahmen in Denkmalbereichen und in deren Umgebung, die geeignet sind, die Denkmalbereiche wesentlich zu beeinträchtigen, alle Maßnahmen in Grabungsschutzgebieten und Welterbestätten, die geeignet sind, diese zu beeinträchtigen oder zu gefährden sowie Eingriffe in den Bestand des Denkmals zum Zweck der Erforschung gemäß § 12 Abs. 2 DSchG SH der Genehmigung der Oberen Denkmalschutzbehörde.

Zudem werden die für den Erhaltungsbereich der Erhaltungssatzung der Gemeinde Sylt nach § 172 BauGB über die Erhaltung baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung) erhaltenswerte Gebäude in den Bebauungsplan übernommen und mit dem Buchstaben „E“ (=erhaltenswertes Gebäude) bezeichnet. Jegliche Veränderung der Gebäude (Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung), insbesondere hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes der baulichen Anlagen, bedarf der Genehmigung nach § 173 BauGB durch die Gemeinde Sylt.

VORENTWURF

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Aus der Bestandsanalyse geht hervor, dass das Plangebiet den Charakter eines Wohngebietes hat. Es bestehen überwiegend Einzelhäuser, die als Ein- oder Zweifamilienhäuser errichtet wurden. Die Wohnnutzung wird ergänzt durch die Vermietung von Wohnungen an Feriengäste, d.h. Wohnungen, die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind und die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden. Diese touristische Vermietung an Feriengäste hat sich über die Jahrzehnte entwickelt, die Genehmigungen weisen begrifflich in der Regel Wohnungen aus. Nach dem geltenden Bebauungsplan sind Ferienwohnungen nicht offensichtlich genehmigungsfähig. Die besondere Nutzungsprägung soll jedoch erhalten und in einer verträglichen Weise weiterentwickelt werden. Dazu ist sie planungsrechtlich abzubilden, d.h. es sind die entsprechenden planerischen Grundlagen durch Festsetzungen zur Art der Nutzung zu schaffen. Die Verträglichkeit ergibt sich aus den Entwicklungs- und Planungszielen der Gemeinde Sylt: Die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sind zur Erhaltung von Daseinsvorsorge, Infrastruktur und sozialer Strukturen mit der Fremdenverkehrsfunktion, die die wirtschaftliche Grundlage und damit mittelbar durch Einkommen und Einnahmen die ökonomische Lebensgrundlage des Einzelnen und die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde bestimmt, in Einklang zu bringen.

Die Art der Nutzung ist in dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 28 als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet dient gemäß BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Ferienwohnungen werden von diesem Wohnbegriff nicht erfasst. Sie gehören gemäß § 13a BauNVO in allgemeinen Wohngebieten zu den nicht störenden Gewerbebetrieben oder den Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sind damit in allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig, sofern der Bebauungsplan nichts Anderes bestimmt. Eine eindeutig prägende Wirkung auf den Gebietscharakter ist damit nicht gegeben. Wie schon die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ in vielen weiteren Westerländer Bebauungsplänen verdeutlicht, sind die tatsächlichen und auch angestrebten Nutzungsstrukturen in Fremdenverkehrsgemeinden nur bedingt durch die typisierten Baugebiete der BauNVO abzudecken.
Aufgrund des ermittelten Gebietscharakters wird daher ein Sonstiges Sondergebiet „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung ist ein bebautes Gebiet, das aufgrund seiner ausgeübten Wohnnutzung und der vorhandenen Touristenbeherbergung in Form von Ferienwohnungen eine besondere Eigenart aufweist und in dem unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und weiterentwickelt werden soll. Es dient dem Dauerwohnen der ortsansässigen Bevölkerung. Es dient auch der Unterbringung von Ferienwohnungen, die den Gebietscharakter mitprägen. Die Mischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Die Nutzungsart Wohnen, wie sie ansonsten innerhalb der Baugebiete der BauNVO zu finden ist, wird im Rahmen der Sondergebietsfestsetzung somit differenziert. Zulässig sind Dauerwohnungen, nicht jedoch Freizeitzwecken dienende Zweitwohnungen (Wohnungen, die zum zeitlich begrenzten, nicht dauernden Aufenthalt an Wochenenden, im Urlaub oder in sonstiger Freizeit einem nicht ständig wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen). Damit sollen die weitere Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung unterbunden und Belastungen der gesellschaftlichen Strukturen (verödende oder ausgestorbene Nachbarschaften), verursacht durch eine temporäre Wohnnutzung, in diesem Bereich verhindert werden. In diesem Zuge soll zudem die Funktion des Fremdenverkehrs geschützt werden, da Freizeitzwecken dienende Zweitwohnungen auch zunehmend Anlagen und Einrichtungen der Fremdenbeherbergung verdrängen. Die Steuerung bzw. Verhinderung der weiteren Etablierung von Zweitwohnungen ist als Ziel der Raumordnung definiert und damit Belang nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Weiterhin wird unterschieden zwischen Ferienwohnungen, deren Merkmal ist, dass sie zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind, und Beherbergungsbetrieben mit einzelnen Zimmern für die Fremdenbeherbergung und ergänzenden Serviceleistungen / Betriebsräumen. Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen städtebaulichen Auswirkungen der jeweiligen Betriebsformen ist die Unterscheidung und ihre Erfassung in der Genehmigung von Vorhaben von wesentlicher Bedeutung. In den letzten Jahrzehnten haben sich unterschiedliche Formen der Beherbergungsbetriebe entwickelt. Als klassischer Beherbergungsbetrieb, der auch Sylt-typisch und vorherrschend ist, wird in diesem Bebauungsplan ein Beherbergungsbetrieb bezeichnet, der neben Zimmern

VORENTWURF

einen Empfangsbereich und Rezeption, eine Küche für die Versorgung der Gäste, einen Frühstücksraum oder Speisesaal sowie betrieblich benötigte Nebenräume aufweist. In diesem Fall weisen die Zimmer der Beherbergungsbetriebe keine Einbauküchen, Kochnischen, Schrankküchen oder sonstige Kochgelegenheiten auf. Die Gäste sind somit auf einen Service des Beherbergungsbetriebes angewiesen und die Unterkünfte sind nicht dafür geeignet, dass eine eigene Häuslichkeit begründet werden kann – das bestimmende Merkmal einer Ferienwohnung. Einbauküchen, Kochnischen, Schrankküchen oder sonstige Kochgelegenheiten sind in Zimmern für die Beherbergung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

Die private Grundstücksnutzung und -entwicklung von Grundstücken in der Gemeinde Sylt ergibt sich maßgeblich durch die maximale Ausnutzung sowohl in Bezug auf das Maß der Nutzung als auch in Bezug auf die Art der Nutzung. Die Wohnfunktion im Sinne des Wohnens durch die ortsansässige Bevölkerung, die auf der Insel lebt und arbeitet, steht unter einem erheblichen Verdrängungsdruck. Auch dem soll planungsrechtlich Rechnung getragen werden. Zur langfristigen Sicherung des Gebietscharakters und der Dauerwohnfunktion und um die Verträglichkeit zu gewährleisten wird im Rahmen der Art der Nutzung festgesetzt, dass in Gebäuden mit Wohnungen (Dauerwohnungen und Ferienwohnungen) mindestens 50 % der zulässigen Geschossfläche als Dauerwohnraum zu nutzen ist. Mit dieser Festsetzung wird grundsätzlich eine Genehmigungsfähigkeit der Ferienwohnnutzung auf jedem Grundstück ermöglicht. Damit besteht für einen Teil der vorhandenen nicht plankonform entstandenen Nutzungen eine Möglichkeit, formell und materiell rechtmäßige Genehmigungen einzuholen. Gleichwohl sind die bestehenden Belastungsgrenzen und die Folgen der zunehmenden Verdrängung von Dauerwohnraum zu berücksichtigen.
Ebenso soll der engen Verknüpfung der Nutzungen Dauerwohnen und Ferienwohnen Rechnung getragen werden. So trägt die Errichtung einer Ferienwohnung im Zusammenhang mit der Hauptnutzung Wohnen auch heute noch zur Finanzierung des Gebäudes bei. Die Möglichkeit soll im Sinne der Berücksichtigung der Möglichkeit der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gewährleistet sein. Ohne die Festsetzung einer Mindestgeschossfläche für Dauerwohnraum in Gebäuden würde in der Beurteilung, ob der Gebietscharakter des Sondergebietes „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ gewahrt bleibt, auf die zum jeweiligen Beurteilungszeitpunkt bestehenden Nutzungen abgestellt werden. Führt die Zahl der Ferienwohnungen, auch wenn sie nur in der Hälfte der Gebäude bestehen, dazu, dass der Charakter eines Wohngebietes nicht mehr gewahrt ist, wäre die Genehmigung weiterer Ferienwohnungen zu versagen, auch wenn auf dem betreffenden Grundstück selbst dann keine Ferienwohnnutzung stattfinden darf.
Ziel der planungsrechtlichen Steuerung ist zudem die Herstellung einer ausreichenden Bestimmtheit zur Beurteilung von Vorhaben. Dies wird mit der Festsetzung umgesetzt. So wird der Gebietscharakter definiert und es ist im Einzelfall im Rahmen des Genehmigungsverfahren zu beurteilen, ob der Gebietscharakter bei der Errichtung einer weiteren Ferienwohnung noch gewahrt ist. Dies ist in der Festsetzung zur Art der Nutzung schon bestimmt.

Für die Bezugszahl der zulässigen Geschossfläche wurde ein Berechnungsfaktor von 1,7 angenommen. Dieser Wert wird erreicht, wenn sowohl Dachgeschoss wie auch ausgebauter Spitzboden Räume aufweisen, die als auf die Geschossfläche anrechenbare Aufenthaltsräume gelten (vgl. dazu den Absatz „Geschossflächen“ im nachfolgenden Kapitel).

Beispiel:
Bei einer Grundstücksgröße von 400 m² einer Grundflächenzahl von 0,2 beträgt die zulässige Grundfläche 80 m². Daraus ergibt sich mit dem Faktor 1,7 eine zulässige Geschossfläche von 136 m². Von diesen zulässigen 136 m² sind entsprechend der textlichen Festsetzung mindestens 68 m² für Dauerwohnungen zu nutzen.

Wo diese Fläche untergebracht und wie sie verteilt wird, bleibt dem Grundstückseigentümer überlassen.

6.2 Höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten

Der bestehende Bebauungsplan setzt fest, dass je Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Vom Wohnungsbegriff erfasst werden sowohl Dauerwohnungen als auch Ferienwohnungen. Befinden sich mehrere Einzelhäuser auf einem Grundstück, so sind die Festsetzungen für jedes Gebäude anzuwenden. Für die zukünftige Entwicklung des Quartiers wird diese Festsetzung angepasst. Die Planungsziele für den Bebauungsplan beinhalten die Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion wie auch der Fremdenverkehrsfunktion. Auf Grundlage der Bestandsanalyse und dem festgesetzten Maß der Nutzung wird eine Weiterentwicklung der Gebäudetypologien von den überwiegend als Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigten Gebäuden zu Gebäude mit mehr als zwei

VORENTWURF

Wohnungen als verträglich und sinnvoll angesehen. Damit kann die Wohnfunktion durch die Entstehung auch kleinerer Wohnungen gestärkt werden und es wird dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung getragen. Die aufgelockerte Bebauungsstruktur soll dabei nicht gefährdet werden. Eine unverträgliche Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die zusätzlich intensivere Nutzung der Gebäude mit einer Vielzahl kleiner Wohneinheiten und eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch weitere erforderliche Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen soll jedoch vermieden werden. Dafür wird die zulässige Anzahl an Wohnungen in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche festgesetzt. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig. Daraus folgt, dass ab einer Grundstücksfläche über 500 m² drei Wohnungen zulässig sind. Diese Grundstücksgröße bildet einen großen Teil der vorhandenen Grundstücke ab. Grundstücke unter 500 m² sind überwiegend mit Doppelhäusern bebaute Grundstücke.

Die so erzielte höchstzulässige Anzahl an Wohnungen sichert den Eigentümern genügend Spielraum zur Verwirklichung verschiedener Wohnungsgrößen. Sie trägt aber auch zu einer Regulierung der Gesamtanzahl an Wohnungen bei. Insbesondere eine deutliche Zunahme von Ferienwohnungen wäre nicht mehr vertretbar, da die Belastungsgrenze hinsichtlich des Tourismus erreicht ist.

Eine Ausnahme stellt der Teilbereich SO 1.1 dar. Die Errichtung der kleinteiligen Appartementhäuser wurde im Rahmen eines Gesamtkonzepts auf dem Grundstück eines ehemaligen Gewerbebetriebes entwickelt Die Grundstücke wurden überwiegend entsprechend der Eigentümerstruktur aufgeteilt und sind einheitlich jeweils ca. 215 m² groß. Für die Grundstücke gelten trotz dieser Abweichung im Wesentlichen die gleichen Festsetzungsprinzipien wie im weiteren Plangebiet. Zur verhältnismäßigen Berücksichtigung der privaten Belange wird festgesetzt, dass maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig sind. Aufgrund der bestehenden Ausnutzung des Grundstückes ist auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen nicht von einer Erhöhung der Nutzungsintensität auszugehen. Insbesondere wird das Maß der Nutzung nicht erhöht.

6.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zur zulässigen Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sowie ihrer Traufhöhe geregelt. Zusätzlich wird die Zulässigkeit des Umfanges von Nebenanlagen und Garagen geregelt. Ziel dieser Festsetzungen ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Erhaltung und Weiterentwicklung des städtebaulichen Charakters des Plangebietes.

Grundflächenzahlen

Zum Schutz vor städtebaulichen Fehlentwicklungen durch eine gebietsuntypische, unmaßstäbliche Bebauung setzt der Bebauungsplan Grundflächenzahlen fest. Die Festsetzung der Grundflächenzahl dient dazu, den Anteil nicht bebauter und unversiegelter Flächen zu definieren. Schon der bestehende Bebauungsplan setzt Grundflächenzahlen fest. Das Maß wird gegenüber den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes nicht erhöht. Die GRZ von 0,20 wird beibehalten, sodass keine bestehenden Baurechte eingeschränkt werden.

Mit den Festsetzungen wurden seinerzeit bei der überwiegenden Zahl der Baugrundstücke bauliche Erweiterungen bzw. die Errichtung von Gebäuden zugelassen, die zwischenzeitlich überwiegend realisiert sind. Um die Gebietscharakteristik einer weiterhin kleinteiligen Bebauung zu wahren soll über bestehende Baurechte hinaus keine zusätzliche Verdichtung erfolgen, gleichzeitig soll zur Wahrung der Belange der Eigentümer die GRZ nicht für einzelne Grundstücke, die noch keine zusätzliche Bebauung realisiert haben, eingeschränkt werden. Mit Aufhebung der zuvor festgesetzten Geschossflächenzahl wird in der baulichen Nutzung der Grundfläche mehr Spielraum gegeben. Dies wird zudem unterstützt durch die veränderte zulässige Anzahl an Wohneinheiten in Gebäuden.

Überbaubare Grundstücksfläche

VORENTWURF

Der Bebauungsplan 28 steuert die Lage von Gebäuden auf den Grundstücken durch die Festsetzung von Baugrenzen. Dies hat hinsichtlich der Bebauung zu einem grundsätzlich geordneten Erscheinungsbild mit zur jeweiligen Straße ausgerichteten Gebäuden geführt. Eine wesentliche Abweichung stellt das homogene Ensemble zwischen Sonderburger Straße und Hoyerweg dar, das als Gesamtanlage Ende der 1980er-Jahre errichtet wurde.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes werden die bestehenden Baugrenzen aufgegriffen und teilweise geringfügig angepasst, um rückwärtig zusammenhängende, von einer Bebauung freibleibende Bereich zu erhalten und die Nachverdichtung durch die Errichtung mehrere kleiner Gebäude auf einem Grundstück zu vermeiden. Eine Realisierung der zulässigen GRZ bleibt gewährleistet. Auf den längeren Grundstücken (40,00 m bis 50,00 m) am Hoyerweg sind Baugrenzen in einer Tiefe von 30,00 m festgesetzt. Dies ermöglicht auch die Errichtung eines zweiten Gebäudes auf dem rückwärtigen Grundstücksteil.

Die festgesetzten Baugrenzen halten überwiegend einen Abstand von 5,00 m zur jeweiligen Erschließungsstraße ein, damit wir die bestehende vordere Gebäudeflucht aufgegriffen. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen wird jeweils ein Abstand von 3,00 m abgebildet.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche sowie der überbaubaren Grundstücksfläche

Unterirdische bauliche Anlagen
Die Zulässigkeit von Kellergeschossen wird auf die Umfassungswände der Hauptgebäude beschränkt. Ziel der Festsetzung ist es, eine Nutzungsintensivierung der Grundstücke und eine faktische Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Verlagerung von Nebenräumen etc. in unterirdische bauliche Anlagen zur größeren Ausnutzung der oberirdischen Räume zu vermeiden.

Überschreitung für Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen
Durch die restriktiven Festsetzungen der Grundfläche im Bebauungsplan ist es erforderlich, eine höhere Überschreitung der Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen zuzulassen, als dies die Baunutzungsverordnung für den Regelfall vorsieht. Um eine ausreichend unbebaute Fläche zur Versickerung des Oberflächenwassers, für den Erhalt der Bodenfauna und -flora sowie für gärtnerische Nutzungen zu erhalten, darf die zulässige Grundfläche höchstens um bis zu 75 % überschritten werden. Damit wird eine übermäßige Versiegelung des Bodens vermieden.

Ausnahmsweise kann die festgesetzte Grundfläche um 200 % überschritten werden, wenn es der Erschließung von Hinterliegern dient. Dabei werden sowohl Pfeifenkopf- und Hammerkopfgrundstücke wie auch straßenseitige Grundstücke, über welche die Erschließung von Hinterliegern geführt werden muss, gleichbehandelt. Da es kein planerisches Ziel ist, den Hinterliegern Baurechte zu entziehen, soll mithilfe dieser Festsetzung eine ausreichende Erschließung ermöglicht werden, die auch der Sicherheit der Anwohner z. B. in einem Brandfall dient.

Terrassen
Terrassen werden als eine mit dem Hauptbaukörper verbundene Anlage zur Hauptnutzung gezählt. Ihre Fläche muss daher auf die zulässige Grundfläche je Grundstück angerechnet werden. Da bei Bauvorhaben auf der Insel mittlerweile die Tendenz besteht, das festgesetzte Maß der Nutzung vollständig auszunutzen, werden die Terrassen hinsichtlich ihres Umfangs separat geregelt. Die Steuerung der Bebauungsdichte im Plangebiet ist von wesentlicher Bedeutung. Es soll vermieden werden, dass zulässige Nutzungen und ihre Flächen, wie beispielsweise die Terrassen, zugunsten eines größeren Gebäudes berechnet werden, und auf eine für die Wohn- und Aufenthaltsqualität ebenfalls bedeutende Ausstattung verzichtet wird. Ebenfalls besteht die Wahrscheinlichkeit, dass solche Nutzungen zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt werden, was zu baurechtswidrigen Zuständen führen würde. Um Klarheit zu schaffen und einfach lesbare Regelungen zu treffen, wird festgesetzt, dass bei Dauerwohnungen und Ferienwohnungen die festgesetzte Grundfläche durch Terrassen um 15,00 m² je im Erdgeschoss gelegener Einheit überschritten und für Zimmer eines Beherbergungsbetriebes um je 10,00 ² je im Erdgeschoss gelegener Einheit werden darf. Um eine flexible Anordnung der Terrassen zu ermöglichen, dürfen diese die festgesetzten Baugrenzen um maximal 5,00 m überschreiten.

Für Terrassen, die Schank- und Speisewirtschaften zugeordnet sind, darf die festgesetzte Grundfläche um 70 % der Fläche des Schank- und Speiseraumes des zugeordneten Betriebes überschritten werden. Da die Baugrenzen unabhängig von der angestrebten Nutzung und insbesondere im Wesentlichen zur Steuerung der Lage der Haupt-

VORENTWURF

gebäude auf dem Baugrundstück gesetzt werden, können sie sich teilweise einschränkend auf ergänzende Nutzungen auswirken. Daher setzt der Bebauungsplan hier zusätzlich fest, dass die Baugrenzen für Terrassen von Schank- und Speisewirtschaften um 10,00 m überschritten werden können. Terrassen sind wesentlicher Bestandteil gastronomischer Einrichtungen, sodass durch diese Festsetzungen die Möglichkeit eröffnet wird, Außengastronomie in einem angemessenen Rahmen zu betreiben. Somit wird auch der besonderen Bedeutung des Tourismus auf der Insel Sylt Rechnung getragen.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen und Traufhöhe

Die Zahl der Vollgeschosse bleibt auf ein Vollgeschoss begrenzt, womit den prägenden städtebaulichen Strukturen und dem Ortsbild entsprochen wird, so dass sich eine homogene Siedlungsstruktur ergibt und der bestehende Siedlungscharakter erhalten wird. Eine Nutzungsintensivierung und Erhöhung der städtebaulichen Dichte wird nicht angestrebt. Die Errichtung von weiteren Nichtvollgeschossen im Sinne der Landesbauordnung ist bis zu einer Gesamthöhe der baulichen Anlage von 9,00 m zulässig. Die Gebietsprägung durch eingeschossige Gebäude mit geneigten Dächern und einem nutzbaren Dachgeschoss wird weiterhin durch die Festlegung einer maximal zulässigen Höhe der Traufe von 2,40 m abgebildet und gesichert. Auch zukünftige Gebäude sollen sich in ihrer Kubatur in diese ortstypische Struktur einfügen. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen sowie der Traufhöhe ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, welche in Verlängerung der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes (Unterkante) gemessen wird.

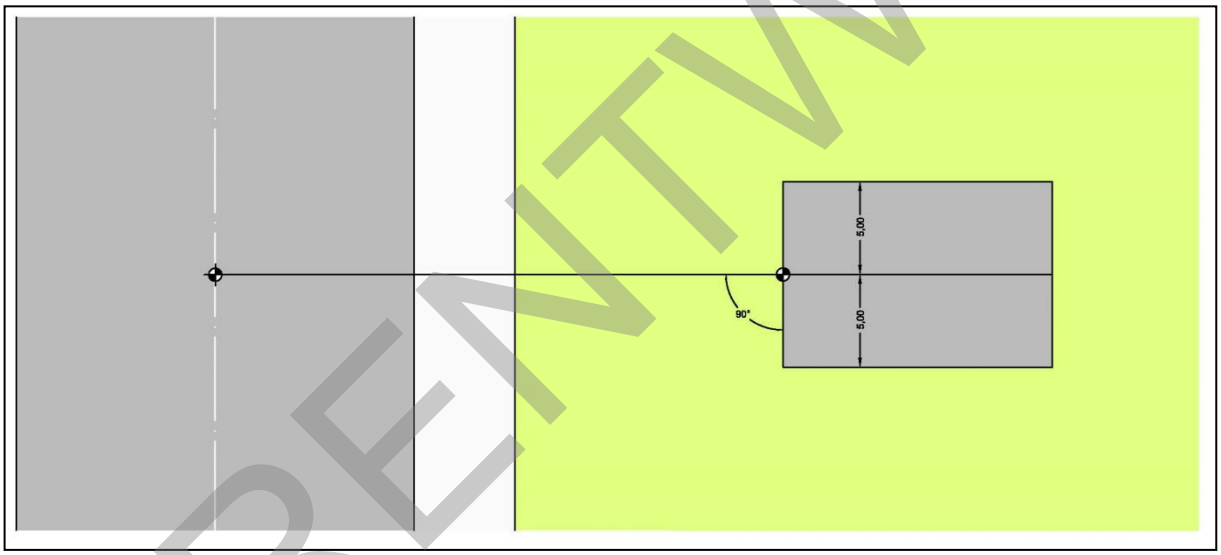

Abbildung 1: Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Schema)

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist zur Vermeidung von unbeabsichtigten Härten die Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlage. Die Traufe als oberer Bezugspunkt wird gemessen an der Unterkante der Dacheindeckung (Regenrinne / Tropfkante).

VORENTWURF

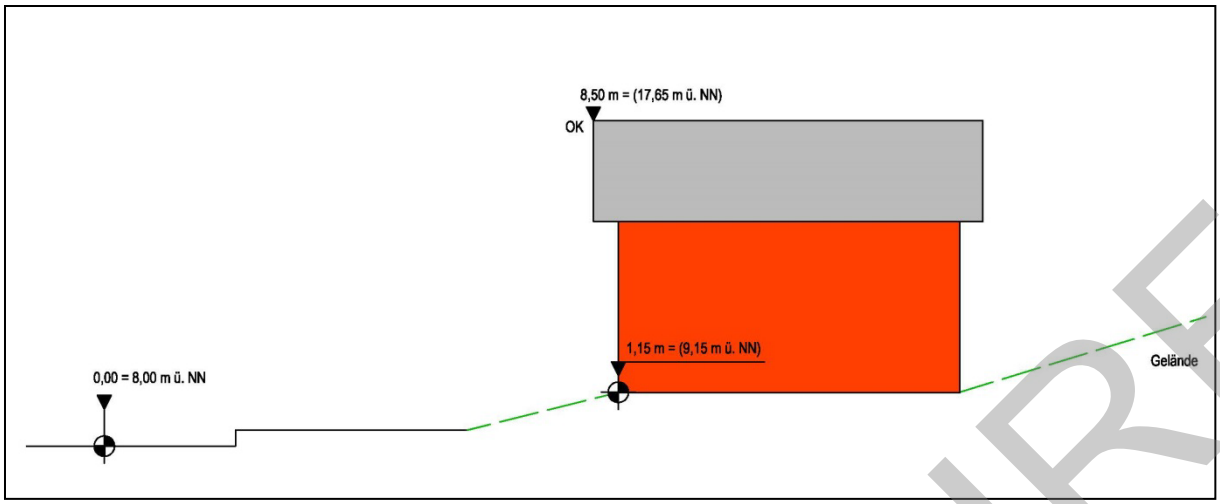

Abbildung 2: Anpassung der Höhe baulicher Anlagen an das gewachsene Gelände (Schema-Beispiel: Steigung im Gelände)

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen nehmen die Höhe der bestehenden baulichen Hauptbaukörper im Plangebiet auf und ermöglichen u.a. die Bildung eines voll nutzbaren Dachgeschosses mit Spitzboden. Dadurch wird eine optimale Ausnutzung der Geschossfläche erreicht und zugleich die Entstehung von übermäßig hohen Gebäuden, welche durch ihren Schattenwurf benachbarte Grundstücke beeinträchtigen könnten, verhindert.

Kellergeschosse

Mit der Maßgabe eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Vermeidung von unverhältnismäßigen negativen Auswirkungen durch die Bebauung sowohl im Plangebiet selbst als auch darüber hinaus sollen Eingriffe minimiert werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist insbesondere im Zuge der Klimaanpassung von wesentlicher Bedeutung, beispielsweise mit durch die Erderwärmung verstärkt auftretenden Starkregenereignissen besser umzugehen. Eine übermäßige Inanspruchnahme von Boden verhindert die natürliche Pufferfunktion. Der Aufbau entsprechender Infrastruktur zur Leitung und Haltung von Regenwasser verursacht hohe Kosten. Zudem gefährden Starkregenereignisse die baulichen Anlagen. Daher wird im Bebauungsplan ein (1) Kellergeschoss mit einer maximalen Höhe von 3,50 m festgesetzt. Ein Kellergeschoss wird zur Unterbringung notwendiger Abstell- und Lagerräume sowie Räume für die Haustechnik als ausreichend erachtet.

Geschossflächen

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend durch die Festsetzung der Grundfläche in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen definiert und daher auf die zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet. Die Bestimmung der Geschossfläche ist jedoch erforderlich für die Ermittlung des Anteils an Dauerwohnraum in Gebäuden.
Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen (§ 20 Abs. 3 BauNVO) zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in den Nicht-Vollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände hierbei ganz mitzurechnen. Als Aufenthaltsräume gelten dabei Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind, wie Schlafzimmer, Wohnzimmer und Büroräume.

Bauweise

Generell sind sowohl das Plangebiet wie auch dessen Umgebung markant durch eine offene Bauweise mit Einzelhausbebauung mit seitlichen Grenzabständen geprägt. Doppelhaushälften mit einer wesentlich geringeren Grundfläche, die in ihrer Gesamtheit wie ein Einzelhaus wirken, können eine vertretbare Alternative darstellen. Entsprechend ist schon im bestehenden Bebauungsplan die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Die Festsetzung wird mit Änderung übernommen. So können dort, wo noch Grundstücksteilungen möglich sind sowie

VORENTWURF

auf schon geteilten Grundstücken mit überbaubaren Grundstücksflächen, die über die Grundstücksgrenze hinausgehen, Doppelhäuser errichtet werden. So wird auch auf solchen Grundstücken, die in der Vergangenheit geteilt wurden, wo aus städtebaulicher Sicht jedoch die Errichtung eines Gebäudes sinnvoller gewesen wäre, die Zusammenlegung der Häuser als Doppelhaus planungsrechtlich ermöglicht.

6.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Für das Plangebiet werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, um die zunehmende Parzellierung von größeren Grundstücken in Kleinstgrundstücke mit entsprechender Nachverdichtung zu vermeiden und die aufgelockerte Bebauungsstruktur zu erhalten. Aufgrund der bevorzugten Lage und des auf der Insel Sylt insgesamt geringen Angebotes an Bauland besteht ein hoher Nachverdichtungsdruck auf den vorhandenen Siedlungsbereich mit den entsprechenden Folgen einer Nutzungsintensivierung und Veränderung des Gebietscharakters. Ebenfalls wird Erschließungsproblemen vorgebeugt, die durch Grundstücksteilungen und die erforderliche Erschließung von Hinterliegergrundstücken entstehen können und es wird einer Zunahme der Erschließungsflächen und damit versiegelten Flächen auf Grundstücken entgegengewirkt.
Bei einigen größeren Baugrundstücken, bleibt die Möglichkeit zur Teilung weiterhin bestehen, um hier eine Benachteiligung auszuschließen.

Bei kleineren Grundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans die festgelegte Mindestgrundstücksgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Grundstücksgröße der Mindestgrundstücksgröße. Diese Grundstücke werden somit gegenüber den maßbestimmenden Grundstücken nicht schlechter gestellt, können bestandskonform erhalten werden und müssen nicht zu größeren Baugrundstücken zusammengelegt werden.

Für den Teilbereich 1.1 wird die Mindestgrundstücksgröße auf 200 m² festgesetzt. Die Bebauung wurde in einheitlicher Art im Rahmen eines Gesamt-Bebauungskonzeptes entwickelt und entsprechend der Bebauung als Doppelhäuser überwiegend die Grundstücksaufteilung je Haushälfte vorgenommen. Diese Abweichung wird Rechnung getragen.

Die Festsetzungen beziehen sich jeweils auf die Größe des Baugrundstücks.

6.5 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Mit der Planung wird in erster Linie die vorhandene Siedlungsdichte gesichert und eine erhebliche, zusätzliche Bebauung ausgeschlossen. Die Straßen werden folglich planungsrechtlich dem Bestand entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Es befinden sich einige Baugrundstücke oder bebaubare Grundstücksteile, die nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. Für deren Erschließung sieht der Bebauungsplan eine Überschreitung von 200 % der zulässigen Grundfläche vor (siehe auch unter „Maß der baulichen Nutzung“). In den Fällen, in denen die Erschließung einer Bebauung in zweiter Reihe über ein separates Baugrundstück erfolgt, werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger festgesetzt. Im Sinne einer gesicherten Erschließung ist es teilweise erforderlich, für diese Grundstücke entsprechende Baulasten auf Fremdgrundstücken eintragen zu lassen. Das Gleiche gilt für Flächen, die erforderlich sind, um dort Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger unterzubringen und dauerhaft zu sichern. In diesem Fall sind persönlich beschränkte Dienstbarkeiten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger einzutragen.

6.6 Abgrabungen und Aufschüttungen

VORENTWURF

Zur Erhaltung des gewachsenen Ortsbildes sowie der natürlichen Beschaffenheit des Geländes und zur Vermeidung städtebaulicher Missstände, zum Beispiel durch Abgrabungen vor Kellerfenstern, verbunden mit einer übermäßigen Ausnutzung der Grundstücke, sind Abgrabungen oder Aufschüttungen auf den Baugrundstücken unzulässig. Derlei Abgrabungen führen regelmäßig zu nachbarschaftlichen Konflikten, Problemen bei der Oberflächenwasserabführung und zu ortsuntypischen Bauweisen.

Bestehen jedoch Höhenunterschiede zu benachbarten Grundstücken und/oder öffentlichen Verkehrsflächen, die auf Abgrabungen oder Aufschüttungen zurückzuführen sind, so kann die Höhe des betreffenden Grundstückes im Sinne einer einheitlichen Höhenentwicklung zu den benachbarten Grundstücken sowie angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ausnahmsweise mithilfe von geringfügigen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen angepasst werden. Eine Anpassung an ein für das Ortsbild unangemessenes Geländeniveau soll dagegen nicht zugelassen werden.
Vorübergehende Freilegemaßnahmen zur Gebäudesanierung fallen nicht unter das Abgrabungsverbot.

6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Versiegelung und Versickerung
Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest, dass Niederschlagswasser von Dachflächen und privaten befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist, sofern eine sonstige Satzung nichts anderes bestimmt und es nicht auf dem jeweiligen Grundstück gesammelt und genutzt wird. Das Oberflächenwasser kann bspw. für Brauchwasserzwecke (Gartenbewässerung, WC-Spülung) genutzt werden. Durch entsprechende Einsparungen beim Trinkwasserverbrauch kann die Grundwasserförderung reduziert und hierdurch ein Beitrag zum Grundwasserschutz geleistet werden. Gleichzeitig wird der Anteil zu entsorgenden Oberflächenwassers reduziert.

Weiterhin sind private befestigte Flächen, z.B. Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen, auf den Baugrundstücken mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Befestigungen, welche die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, sind hingegen nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist darüber hinaus nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen mit einer Tiefe von mindestens 0,5 m wiederherzustellen. Durch diese Festsetzung werden zum einen die Vorfluter entlastet. Zum anderen werden die örtlichen Bodenwasserverhältnisse und Grundwasserstände so wenig wie möglich beeinträchtigt und das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Durch Verdunstung und Versickerung kommt es zu einer Verminderung und Verzögerung des Wasserabflusses und die Passage durch die belebten Bodenzonen führt zu einer Reinigung des Wassers.
Sofern vorhanden, sind die geltenden Satzungen zur Oberflächenentwässerung zu beachten.

Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen und Anpflanzen von Bäumen

Der Landschaftsplan der ehemaligen Stadt Westerland stellt das Plangebiet entsprechend der derzeitigen Nutzung als verdichtete Einzel- und Reihenhausbebauung mit sehr geringer ökologischer Bedeutung dar. Das Entwicklungskonzept sieht vor, den Anteil an Grünelementen auf struktur- und artenarmen Flächen zu erhöhen. Dafür wird festgesetzt, das je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer Baum anzupflanzen ist. Die Standortwahl bleibt den Grundstückseigentümern überlassen, damit die Standorte auf die baulichen Anlagen und die Freiflächen hinsichtlich der Besonnung bestmöglich abgestimmt werden können. Ebenfalls wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksteile zu begrünen und wasseraufnahmefähig, das heißt versickerungsfähig zu gestalten sind. Neben der Erhaltung eines aufgelockerten und begrünten Ortsbildes sollen insbesondere die Erhaltung der Funktionen des Natur- und Wasserhaushaltes, der Biodiversität und der Lebensräume für Pflanzen und Tieren gefördert werden. Die Einrichtung von beispielsweise zwar pflegeleichten aber weitestgehend funktionslosen Schottergärten, die ggf. durch die Verwendung von Gartenfolien noch wasserundurchlässig angelegt werden, wirken dieser Zielsetzung entgegen. Von öffentlichen Interesse sind dagegen Maßnahmen, die dem Klima- und Artenschutz dienen sowie zur Entlastung des Abwassersystems und der lokalen Grundwasseranreicherung beitragen. Ergänzt wurde in den Hinweisen eine Pflanzliste mit heimischen Bäumen und Gehölzen.

VORENTWURF

Zum Verfahrenszeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung liegen die Ergebnisse der Umweltprüfung in Form des Umweltberichtes mit dem Arbeitsstand der Bestandsaufnahme vor. Es wurden die Grundlagen zusammengefasst und eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen vorgenommen. Der Umweltbericht in dieser vorläufigen Fassung ist Teil der Beteiligungsunterlagen.

6.8 Bestandssichernde Festsetzungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine gemeindliche städtebauliche Zielvorstellung abgebildet, die sich zwar aus den bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen entwickelt, zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung jedoch auch steuernd eingreift. Somit bestehen im Bestand auch Abweichungen von den Festsetzungen. Um die Nutzung der bestehenden und genehmigten baulichen Anlagen nicht unverhältnismäßig einzuschränken und zur Berücksichtigung der privaten Belange der Grundstückseigentümer und -nutzer werden daher Festsetzungen für einen erweiterten Bestandsschutz getroffen.

Verlust durch Brand und höhere Gewalt

So können vorhandene und vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigte bauliche Anlagen, die durch Brand oder sonstige höhere Gewalt bspw. durch Naturereignisse zerstört wurden, gleichartig wiedererrichtet werden, auch wenn sie den Festsetzungen des neu erlassenen Bebauungsplanes nicht vollständig entsprechen.

Gebäude, die nicht alle Festsetzungen vollständig einhalten

Bei vorhandenen und vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen, welche die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vollständig einhalten, sind bauliche Änderungen zulässig, wenn die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffenen Bedingungen erfüllt sind. Bauliche Änderungen an Gebäuden sind demnach möglich, wenn die zulässige Grundflächenzahl eingehalten wird oder, wenn die genehmigte Anlage diese schon überschreitet, sich die Grundfläche nicht weiter erhöht. Das bedeutet auch, dass bestehende und genehmigte Anlagen, die nicht alle Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten, auch erweitern können, sofern hinsichtlich der festgesetzten zulässigen Grundfläche noch Spielraum besteht. Damit sich jedoch Anlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht weiter verfestigen, wird weiterhin die Voraussetzung formuliert, dass die Baugrenzen eingehalten oder nur geringfügig überschritten werden oder sich die Kubatur von außerhalb der Baugrenzen gelegenen baulichen Anlagen gar nicht oder nur geringfügig verändert.

Zudem werden Umnutzungen innerhalb des baulichen Bestandes geregelt. Nutzungsänderungen in baulichen Anlagen, die nicht alle Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig einhalten, können zugelassen werden, wenn die Festsetzungen zu den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eingehalten werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass zu den baulichen Änderungen, Modernisierungen, Instandsetzungen oder Nutzungsänderungen auch solche Maßnahmen zählen, die die Genehmigungsfrage neu aufwerfen. Dazu zählen insbesondere auch Maßnahmen, die einen Eingriff in die Statik baulicher Anlagen bedeuten.

7. Örtliche Bauvorschriften

Die getroffenen Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften dienen dazu, das Ortsbild der Gemeinde und die wesentlichen Charakteristika des Plangebietes zu erhalten und nach zeitgemäßen planerischen Maßstäben gemäßigt weiter zu entwickeln. Gerade für eine Fremdenverkehrsgemeinde, in der zum einen das Ortsbild ein wichtiger Faktor für die touristische Attraktivität ist und zum anderen im Gegenzug anstelle einer ansprechenden Architektur oftmals die Ausnutzung des Grundstücks bei einer Bebauung im Vordergrund steht, sind Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften ein wichtiges planerisches Element.

VORENTWURF

Das Erscheinungsbild des Plangebietes ist durch Gebäude mit Vollgeschoss zzgl. eines Dachgeschosses geprägt. Die Dächer sind als hartgeeckte Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer ausgestaltet und weisen überwiegend Dachneigungen von 45 Grad und mehr auf. Die Dächer sind symmetrisch ausgebildet und der First in der Gebäudemitte positioniert.
Entsprechend werden die Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften getroffen, sodass sich neue bauliche Anlagen im Grundsatz in die Struktur einfügen. Das betrifft insbesondere die Errichtung von geneigten Dächern in Harteindeckung. Die festgesetzten Baufenster bieten den Eigentümern Spielraum zur Stellung der Gebäude. Damit dadurch keine ortsuntypische Situation entsteht, werden zur Stellung der Gebäude gewisse rahmensetzende Vorgaben gemacht, die weiterhin Gestaltungsspielraum erlauben, jedoch eine Unruhe und Störung im Ortsbild vermeiden. Daher sind die First- und Trauflinien eines Gebäudes auch künftig parallel zueinander auszurichten.

Solaranlagen sollen aufgrund der aus dem Klimawandel resultierenden Herausforderungen nicht ausgeschlossen werden. Hiermit wird auch den Zielstellungen der Novellierung des Landesentwicklungsplanes Rechnung getragen. Um die Eigenart der Umgebung nicht zu stören, müssen sie sich farblich der Dacheindeckung anpassen und parallel zur Dachfläche angebracht werden, sodass die geneigte Dachform erhalten bleibt.

8. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine städtebauliche Weiterentwicklung eines bereits baulich entwickelten und erschlossenen Gebietes mit Steuerung der Bebauungs- sowie Nutzungsmöglichkeiten, wobei der Anteil der versiegelten Flächen insgesamt nicht erhöht wird. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf Umwelt und Infrastruktur zu erwarten. Hingegen können Verbesserungen bei den sozialen und stadtplanerischen Aspekten erzielt werden.

8.1 Umweltbezogene Auswirkungen

Der Geltungsbereich umfasst private Grundstücke mit den Gebäuden und Hausgärten sowie den öffentlichen Straßenraum mit vollversiegelten Verkehrsflächen (SVs) sowie teilweise mit randlichem Straßenbegleitgrün und Pflanzbeeten. Die privaten Grundstücke im Geltungsbereich sind zumeist wenig strukturiert. Es überwiegen Zierrasenflächen und Zierpflanzungen, die besonders bei Neuanlagen häufig einen hohen Anteil immergrüner Gehölze aufweisen. Es sind nur wenige markante Einzelbäume vorhanden, häufig handelt es sich dabei um Kiefern. In den Gärten liegen auch versiegelte Flächen wie Terrassen, Zuwegungen und Stellplätze sowie Gartenhütten, insgesamt ist der Umfang der Versiegelung als moderat zu bezeichnen. Nur eine Wohnanlage zwischen Sonderburger Straße und Hoyerweg fällt mit einem deutlichen höheren Anteil versiegelter Flächen insbesondere für Stellplätze und Zufahrten heraus.
Die Artenvielfalt im Bereich der Siedlungsflächen ist als gering zu bewerten. Es sind vor allem Allerweltsarten zu erwarten. Es liegen keine Hinweise oder Erkenntnisse auf die Betroffenheit streng geschützter Pflanzenarten vor. Ebenfalls keine Hinweise oder Erkenntnisse auf die Betroffenheit streng geschützter Tierarten oder europäischer Vogelarten vor. Insgesamt ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Relevanz für Tiere auszugehen.

Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer, eine Ausnahme stellen einige wenige kleine Gartenteiche in den Privatgärten da. Der Planungsraum an der Grenze zu einem Wasserschutzgebiet der Schutzzone III. Das Grundwasser stellt in jedem Fall ein aus natur- und umweltschutzfachlicher Sicht schutzwürdiges Gut dar; Grundwasserbeeinflussungen durch Bautätigkeiten und Betrieb sind daher unbedingt zu vermeiden. Grundsätzlich weisen Böden eine Bedeutung für die Grundwasserneubildung auf. So übernimmt der Boden wesentliche, die Qualität des Grundwassers betreffende Funktionen wie etwa Pufferung und Filterung. Festsetzungen zur Regenwasserversickerung und eine Begrenzung der Bebauung durch die Festsetzung Grundflächenzahl berücksichtigen Belange des Schutzguts. Die Schutzgüter Boden und Fläche sowie Wasser sind nicht erheblich von den Auswirkungen der Planung betroffen.

Der Geltungsbereich wird einheitlich geprägt durch den Charakter eines Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhausbebauung mit eher strukturarmen Hausgärten. Dieser Charakter ist auch in der Umgebung vorhanden, nur das Schulzentrum inmitten des Geltungsbereichs weist einen deutlich anderen Charakter auf. Markante Grün- oder Freiflächen in der Umgebung des Geltungsbereichs sind der

VORENTWURF

Friedrichshain im Norden sowie das Außengelände des Schulzentrums. Aufgrund der Bebauung bestehen keine weiträumigen oder markanten Blickbeziehungen. Der Geltungsbereich besitzt daher nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Insgesamt erfüllt der Geltungsbereich für die Öffentlichkeit keine Erholungsfunktion, diese besteht allein für die Bewohner durch die Hausgärten. Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion sind nicht zu erwarten.

Die klimatische Situation der Insel Sylt besitzt aufgrund der exponierten Lage und vorherrschender Westwinde einen atlantischen Charakter. Insbesondere die von West nach Ost gerichteten Luftströmungen sind ein charakteristisches Merkmal, die das Wetter wesentlich bestimmen. Die Hauptwindrichtung ist Westen und Nordwesten.

Aufgrund der räumlichen Situation der vorhandenen Versiegelung und umliegenden Bebauung ist keine Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich durch die Bebauung zu erwarten. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas gehen damit nicht einher. Das Plangebiet spielt als Kaltluftentstehungsgebiet und für den Luftaustausch keine Rolle. Erhebliche Auswirkungen werden ausgeschlossen.

Im Geltungsbereich und seiner Umgebung sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden, die bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Der Geltungsbereich ist keinen wesentlichen Immissionen ausgesetzt, allein der Straßenverkehr auf den Straßen kann Auswirkungen haben, jedoch handelt es sich bei der Straße um Anliegerstraßen, so dass die Auswirkungen hier eher gering sind. Im Bereich des Schulzentrums kommt es auf den Straßen kurzfristig zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in den Morgen- und Mittagstunden zu Schulbeginn und Schulende. Weitere Emittenten sind in der Umgebung nicht vorhanden.
Durch das geplante Vorhaben sind keine Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen zu erwarten. Insgesamt kommt es nicht zum Anfall von Abfällen über das normale Maß hinaus, so dass es bei ordnungsgemäßem Umgang und Entsorgung nicht zu Auswirkungen auf die Umgebung kommt.

8.2 Soziale und Stadtplanerische Auswirkungen

Ein Ziel der Gemeinde Sylt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Steuerung der drei Wohnarten Dauerwohnen, Ferienwohnen und Freizeitzwecken dienendes Zweitwohnen. Durch die Festsetzung eines Mindestanteils an Dauerwohnfläche je Wohngebäude soll dem Belang der Wohnraumversorgung der Bevölkerung Rechnung getragen und eine Verbesserung der Dauerwohnsituation auf Sylt erzielt werden. Die Festsetzung lassen die Schaffung von Wohnraum in unterschiedlichen Größen zu, sodass der Bedarf unterschiedlicher Zielgruppe gedeckt werden kann.
Die kontinuierliche Nutzung der Wohngebäude trägt zur Erhaltung lebendiger Nachbarschaften bei. Es können sich sozial stabile Bewohnerstrukturen stärker etablieren und das persönliche Sicherheitsempfinden im Gebiet wird gesteigert. Soziale oder gesundheitliche Einrichtungen können in den Sondergebieten zugelassen werden, ebenso Versorgungsnutzungen. Damit wird die Nahversorgung unterstützt.
Die Festsetzung von Baugrenzen unterstützt durch eine kleinteilige Bauform die Erhaltung des Ortsbildes. Erhaltenswerte und denkmalgeschützte Gebäude werden noch differenzierter abgebildet, um ihrem Schutz Rechnung zu tragen. Die Festsetzung von Baugrenzen wirkt sich unterschiedlich auf die Bebaubarkeit der Grundstücke aus. Teilweise wird eine größerer Gestaltungsfreiraum ermöglicht, teilweise wird die Bebaubarkeit im Hinblick auf die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück eingeschränkt. Eine Einschränkung der Grundflächenzahl erfolgt zur Berücksichtigung der privaten Belange jedoch nicht, sodass diesbezüglich bestehende Baurecht erhalten bleiben. Bestandssichernde Festsetzung tragen weiterhin dazu bei, dass bestehende Gebäude auch Nutzungsänderungen und bauliche Änderungen vornehmen können, auch wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vollständig entsprechen.
Rechtsklarheit wird in Bezug auf die Zulässigkeit von Ferienwohnungen geschaffen und die prägende Mischung von Dauerwohnen und Ferienwohnen, auch zugunsten der Grundstückseigentümer, erhalten. Mit der Einbindung der Ferienwohnungen in den regelmäßig zulässigen Nutzungskatalog wird die Lebensgrundlage vieler Ortsansässiger gesichert, die mithilfe der Fremdenbeherbergung ihrem wirtschaftlichen Haupt- oder wichtigem Nebenerwerb nachgehen. Für die Eigentümer verringert sich die Gefahr einer Nutzungsuntersagung von Ferienwohnungen.

VORENTWURF

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird der bisher geltende Bebauungsplan im Geltungsbereich überplant, allerdings nicht aufgehoben

8.3 Ökonomische und finanzielle Auswirkungen

Durch die weitgehende planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Bebauung werden wesentliche nachteilige Auswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut Sachgüter vermieden. Allerdings werden zugunsten von Abstandsflächen zwischen den Grundstücken bzw. zur Wahrung einer einheitlichen Bauflucht einige Bestandsgebäude nicht vollständig planungsrechtlich gesichert. Auf die Nutzbarkeit der Bestandsgebäude hat dies jedoch keinen Einfluss, da die meisten betroffenen Gebäude über bestandssichernde Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt werden.

Durch die Ausweisung des sonstigen Sondergebietes SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ wird zudem die im Plangebiet vorhandene Nutzungsmischung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen in einem Gebäude planungsrechtlich abgesichert. Somit wird die wirtschaftliche Grundlage vieler Dauerwohner durch die Zulässigkeit von Ferienwohnungen abgesichert und die Funktion als Fremdenverkehrsgemeinde gewahrt. Für die Eigentümer verringert sich die Gefahr einer Nutzungsuntersagung von Ferienwohnungen deutlich.

Durch die Unterbindung der temporären Wohnnutzung in Form von Freizeitzwecken dienenden Zweitwohnungen wird weiterhin die Aufrechterhaltung der zentralörtlichen Funktion unterstützt sowie die infrastrukturelle Versorgung ohne hohe finanzielle Belastungen für die Gemeinde gesichert.

8.4 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung erfolgt unverändert über die in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Straßen. Mit einer wesentlichen Zunahme des motorisierten Individualverkehrs ist nicht zu rechnen. Daher sind Auswirkungen aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist in seiner Ver- und Entsorgung über den vorhandenen Anschluss an das öffentliche Netz gesichert. Auswirkungen aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

9. Entwicklung des Gebietszustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Der Bebauungsplan hat im Wesentlichen eine planungsrechtliche Absicherung vorhandener Nutzungen und baulicher Strukturen zum Ziel. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt, um vorsorgend Fehlentwicklungen im Plangebiet zu vermeiden und die vorhandene Nutzungsmischung planungsrechtlich abzusichern.
Bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans müsste damit gerechnet werden, dass aufgrund des bestehenden Planungsrechts die gewünschte und ortstypische (vorhandene) Durchmischung von Dauerwohnen und Ferienwohnungen nicht darstellbar wäre. Zudem bestünde die Gefahr einer quantitativen Steigerung von Zweitwohnungen zulasten von Dauerwohnraum. Ohne den Ausschluss der nicht gewünschten Nutzungen würde eine Funktionsmischung entstehen, die planerisch nicht gewollt ist. Sowohl die Funktion als Zentraler Ort und als Fremdenverkehrsgemeinde wäre damit beeinträchtigt.

VORENTWURF

Die Begründung zur. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom xx.xx.20xx gebilligt.

Gemeinde Sylt, …….. ……..
Der Bürgermeister

VORENTWURF