

Gemeinde Sylt / Keitum

Begründung zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 55

für das Gebiet beidseitig der Straße Siidik, östlich Klöwenhoog und südlich der Bahnstrecke Westerland-Keitum und der Kreisstraße 117 im Ortsteil Keitum

qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB

Planverfasser: Gemeinde Sylt, Ortsentwicklung

Planverfahren: Fachbereich für Umwelt und Bauen, Fachdienst Bauverwaltung



Stand des Verfahrens:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche sowie weitere Grundlagen	4
2. Verfahren	5
3. Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung	5
4. Alternativenprüfung	6
5. Bestandsaufnahme	6
5.1. Räumliche Lage, Erschließung und Geltungsbereich	6
5.2. Beschreibung von Plangebiet und Umgebung	7
5.3. Planerische Rahmenbedingungen	7
5.4. Eigentumsverhältnisse	9
5.5. Boden, Grundwasser und insulare Süßwasserlinse	9
6. Städtebauliche Konzeption	9
7. Festsetzungen und Fachbelange	10
7.1. Art der baulichen Nutzung	10
7.2. Fläche für die Landwirtschaft	11
7.3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	12
7.4. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	12
7.5. Bauweise	15
7.6. Verkehr und Anbauverbotszone, Immissionsschutz	16
7.7. Abgrabungen und Aufschüttungen	17
7.8. Naturschutz	17
7.9. Bodenschutz, Wasser, Ver- und Entsorgung	18
7.10. Archäologie	19
7.11. Klimaschutz	20
8. Örtliche Bauvorschriften	21
9. Realisierung der Planung	21
10. Umweltbericht	21

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher, weiblicher und diverser Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für alle Geschlechter.

Abkürzungen:

A-RW 1	Programm zur Ermittlung der Wasserhaushaltsänderung durch Bebauung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BImSchV	Bundesimmissionsschutzverordnung
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
dB	Dezibel
dB(A)	Dezibel nach der international genormten Frequenzbewertungskurve A
DSchG SH	Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GRZ	Grundflächenzahl
GVOBl.	Gesetz und Verordnungsblatt
h	Stunde(n)
IT	Informationstechnologie
km	Kilometer
K 117	Kreisstraße 117
lfd.	laufend
LKW	Lastkraftwagen
m	Meter
NHN	Normalhöhennull
Nr.	Nummer
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
PlanZV	Planzeichenverordnung
qm	Quadratmeter
RLS-90	Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen
S.	Seite
SH	Schleswig-Holstein
u. a.	unter anderem
vgl.	vergleiche
WB 2.1	Besonderes Wohngebiet mit der Nummer 2.1
z. B.	zum Beispiel
ZOB	Zentraler Omnibusbahnhof / Busbahnhof

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte für ein 200-jähriges Hochwasser	19
Abbildung 2: Archäologische Interessengebiete und Kulturdenkmale	20

1. Rechtliche sowie weitere Grundlagen

Die rechtlichen sowie weiteren Grundlagen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind insbesondere (jeweils in der aktuellen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesmeldegesetz (BMG)
- Denkmalliste unbeweglicher archäologischer Kulturdenkmale im Zuständigkeitsbereich des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein (Denkmalliste SH)
- DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“ (2023), Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin.
- DIN 4109, Teil 1 „Schallschutz im Hochbau – Mindestanforderungen“ (Januar 2018), Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin.
- DIN 4109, Teil 2 „Schallschutz im Hochbau – Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Januar 2018), Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
- Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG SH) vom 30. Dezember 2014
Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021) vom 25. November 2021 (GVObI. 2021 S. 1412)
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I - Kreisfreie Stadt Flensburg, Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg - Neuaufstellung 2020, Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein
(<https://www.schleswig-holstein.de/mm/downloads/MELUND/Landschaftsrahmenplanung/LRPIHauptteil.pdf>)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)
- Neufassung 2002 des Regionalplans für den Planungsraum V Landesteil Schleswig (Schleswig-Holstein Nord) des Landes Schleswig-Holstein – Kreisfreie Stadt Flensburg, Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg – Bekanntmachung des Ministeriums für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus – Landesplanungsbehörde – vom 11. Oktober 2002 – VIII 53 – 502.351.1
- Regionalplans für den Planungsraum I - Entwurf zur Neuaufstellung 2023
(<https://www.bolapla-sh.de/verfahren/a90d5d54-dcd1-48ae-a0a6-259b1ed9faeb/public/detail#procedureDetailsDocumentlist>)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)
- Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein – Mietwohnungsbau Arbeitshilfe Wohnraumförderung, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. & IB.SH, Stand Dezember 2023 ¹

Die Grundlagen, insbesondere die DIN, können bei der Gemeinde Sylt auf Dauer während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 1 BauGB aufgestellt.

Ein Aufstellungsbeschluss wurde am 09.08.2021 beschlossen und am 03.09.2021 bekannt gemacht. Mit diesem Aufstellungsbeschluss wurde parallel die 21. Änderung des Flächennutzungsplans begonnen.

Am _____ erfolgte ein erneuter Aufstellungsbeschluss aufgrund einer leicht veränderten Planungsgebietsabgrenzung. Da inzwischen als Art der Nutzung ein besonderes Wohngebiet weiterverfolgt wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mehr erforderlich, da die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes (WB) aus den wirksamen Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes (Gemischte Baufläche) entwickelt ist.²

Das Verfahren zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit dem erneuten Aufstellungsbeschluss eingestellt.

Die Planungsanzeige erfolgte _____.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde durch Auslegung durchgeführt. Sie hat vom _____ bis _____ stattgefunden. Die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am _____ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 55 ist mit dem Ziel der Trassensicherung der Kreisstraße 117 aufgestellt worden und hat dabei die Splittersiedlung am Siidik miteinbezogen, um die damals bestehenden Nutzungen und die städtebauliche Ordnung zu sichern. Zeitlich nachgelagert wurde für den westlichen Bereich die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 aufgestellt, um dort die Umnutzung des baulichen Bestandes einer ehemals landwirtschaftlichen Hofstelle planungsrechtlich zu ermöglichen.

Inzwischen hat sich die bauliche Prägung innerhalb des Dorfgebietes beidseitig des Siidiks verändert und die landwirtschaftlichen Nutzungen bestehen nicht mehr, bzw. nur stark abgeschwächt. Zudem ist eine deutliche Intensivierung von touristischen Nutzungen wie

¹ https://www.ib-sh.de/fileadmin/user_upload/downloads/immobilienkunden/soziale_wohnraumfoerderung_fuer_mietwohnungsmassnahmen/soziale-wohnraumfoerderung-fuer-mietwohnungsm_leitfaden_arbeitshilfe-fuer-kommunen-und-investoren.pdf, zugegriffen am 31.05.2024.

² Als besonderer Baugebietstyp ist das Besondere Wohngebiet nicht ausschließlich den Wohnbauflächen, sondern ebenso den gemischten Bauflächen zuzuordnen (z.B. BeckOK BauNVO/Hornmann, 37. Ed. 15.4.2024, BauNVO § 4a Rn. 37; Brügelmann/Ziegler, 129. EL Januar 2024, BauNVO § 4a Rn. 20)..

Ferienwohnungen festzustellen. Die Ausweisung des Dorfgebietes ist daher nicht mehr sachgerecht und bedarf der Anpassung.

Es bestehen auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans umfangreiche Möglichkeiten zur Neuschaffung von Übernachtungs- und Wohnangeboten. Durch Abriss und Neubau könnte hier eine deutliche Veränderung des dörflich-landwirtschaftlich geprägten Gebietscharakters unter maßgeblicher Steigerung der Bettenkapazität erfolgen. Eine weitere bauliche Verdichtung / Intensivierung ist in dieser Lage und für die geschilderten Nutzungen nicht Ziel der Gemeinde, auf das Fremdenbeherbergungskonzept ist in diesem Zusammenhang hinzuweisen.

Daher ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um mit geänderten Festsetzungen den Gebietscharakter zu wahren, den Fortbestand der städtebaulichen Ordnung zu sichern und ungewollten Umstrukturierungen entgegenzuwirken. Mit dieser Bebauungsplanänderung möchte die Gemeinde Sylt daher die Art der Nutzung anpassen, den übergeordneten Zielen der Dauerwohnraumsicherung und –wiederherstellung sowie der Begrenzung von Ferienwohnungen nachkommen und die überbaubaren Grundstücksflächen anpassen. Es sollen auch die nicht überbauten Grundstücksflächen in Hinblick auf Umnutzungen und Nachfolgenutzungen gesichert werden. Des Weiteren zielt die Bebauungsplanänderung darauf, eine weitere bauliche Verdichtung zu verhindern.

4. Alternativenprüfung

Die Anpassungserfordernisse des Planungsrechtes ergeben sich aus der konkreten örtlichen Situation und dem bestehenden Planungsrecht, daher bestehen zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes keine Alternativen. Andernfalls wären die gemeindlichen Ziele nicht umsetzbar.

5. Bestandsaufnahme

5.1. Räumliche Lage, Erschließung und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortslage von Keitum beidseitig der Straße Siidik.

Es wird über die Straße Siidik erschlossen, die im Norden über die Kreisstraße Keitumer Landstraße (K 117) angebunden ist und südlich an die Bäderstraße anbindet.

Über die K 117 ist das Plangebiet direkt an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Der mit einer Entfernung von weniger als einem Kilometer fußläufig erreichbare Bahnhof Keitum sowie die dortige Bushaltestelle „Keitum Bhf“ verbinden das Plangebiet über den Umstieg im Bahnhof Westerland / ZOB mit allen weiteren Buslinien der Insel. Morsum ist direkt über die Bahnlinie und die Buslinie 4 erreichbar, letztere verbindet auch nach Archsum.

In der Ortsmitte Keitums gibt es mit Geschäften und einem Supermarkt Angebote zur Nahversorgung, die Entfernung vom Plangebiet aus beträgt etwa 1,5 km.

Das Plangebiet umfasst die bestehenden Grundstücke Siidik 4-15. Bei den ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen Siidik 4 und 6 sind die Grundstücksteile miterfasst, die derzeit nicht ausschließlich als Felder oder Wiesen genutzt sind. Die Straße Siidik wurde im Bereich des Geltungsbereiches komplett in das Plangebiet eingeschlossen. Der südliche Abschluss des Plangebietes ist identisch mit der Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 55. Insofern hat sich der Geltungsbereich im Vergleich zum ersten Aufstellungsbeschluss etwas verändert.

Somit beinhaltet das Plangebiet die Flurstücke 112/5 30/2, 30/5, 30/7, 31/3, 32/1, 82, 153 und teilweise die Flurstücke 25/1, 27/1, 31/3, 31/4, 32/2, 48/1, 66, 101, 110 sowie 154 der Flur 8, Gemarkung Keitum.

Das Plangebiet ist ca. 4,8 Hektar groß.

5.2. Beschreibung von Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet besteht aus freistehenden, eingeschossigen Gebäuden mit steil-geneigten Dächern und in der Regel mittig angeordnetem Dachfirst. Die Dacheindeckungen sind von einem älteren Bestandsgebäude abgesehen aus Naturreet oder in dunkler Farbgebung. Die Fassaden sind zumeist rot verklindert, andernfalls weiß. Die Mehrzahl der Gebäude sind Einzelhäuser, teilweise sind Doppelhäuser vorhanden. Die Gebäudegrundflächen reichen von etwa 150 qm bis 200 qm, wobei die Gebäude gestalterisch meist so konzipiert sind, dass sie sich aus mehreren Gebäudeteilen zusammensetzen oder zumindest optisch gegliedert sind.

Die Grundstücksgrößen reichen von etwa 1.000 – 3.000 qm.

Die Gärten sowie insbesondere die rückwärtigen Bereiche der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebe sind vielfach mit Hecken und anderen linearen Gehölzstrukturen durchzogen. Entlang der Straße Siidik gibt es mehrere größere Bäume.

Das Plangebiet liegt zwischen 1 und 5 m über NHN und weist eine leichte Neigung auf, es fällt nach Süden hin leicht ab.

Die Nutzungen im Plangebiet verteilen sich anteilig auf die Nutzungsarten Dauerwohnen, Nebenwohnen und Ferienwohnen, ergänzt durch gewerbliche Nutzungen, vor allem in den ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen. Die gewerblichen Nutzungen umfassen dabei Einzelhandel, Hotel, Lagerung von Materialien und Fahrzeugen sowie gewerbliche Dienstleistungen im Bau- oder IT-Bereich. Aufgrund der geringen Flächengrößen und daraus resultierend aus der geringen Summe erzeugter Verkehre wird angenommen, dass die gewerblichen Nutzungen als grundsätzlich mit dem Wohnen verträglich einzustufen sind.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich, vor allem durch Grünland, genutzte Flächen. Nördlich grenzt die Kreisstraße K 117 an und noch etwas weiter nördlich die Bahnlinie Westerland-Keitum.

Denkmalgeschützte oder erhaltenswerte Häuser sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden.

Die Straße Siidik ist asphaltiert, besitzt aber keine Entwässerung und auch keine Gehwege. Die Bankette sind mit Gras bewachsen oder mit Grand und Schotter befestigt und wurden teilweise zum Parken befestigt. Die Straßenbreite der Asphaltfläche beträgt etwa 3 Meter, die Bereite inklusive Bankette beträgt etwa 6 Meter, das Flurstück ist etwa 12,50 Meter breit.

Im Norden schließt die Straße Siidik an die vorfahrtsberechtigten Kreisstraße an, diese besitzt an ihrer Nordseite einen asphaltierten, gemeinsamen Geh- und Radweg. Im Süden schließt die Straße Siidik an die Bäderstraße an, über diese ist eine Verbindung in Richtung Tinum, Westerland und Rantum gegeben.

Per ÖPNV ist eine gute Anbindung an sämtliche Ziele über den fußläufig erreichbaren Bahnhof Keitum und die dort gelegene Bushaltestelle gegeben.

5.3. Planerische Rahmenbedingungen

Im Landesentwicklungsplan ist die Insel Sylt ländlicher Raum und zugleich Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung, sowie Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. In das zentralörtliche System ist der Bereich Westerland / Tinum als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eingestuft.

Im Landesentwicklungsplan ist das Ziel formuliert, dass die Siedlungsentwicklung innerhalb der Baugebietsgrenzen erfolgt, die Baugebietsgrenzen werden durch den Regionalplan festgelegt. Unter Nummer 6.2 wird darauf hingewiesen, dass Natur- und Umweltressourcen haushälterisch genutzt und pfleglich behandelt werden sollen und demnach eine unangemessene und übermäßige Beanspruchung von Boden und ein unverhältnismäßiger Eingriff in den Boden und Grundwasserkörper oder die zum Schutz des Grundwasserkörpers bedeutsamen Bodenschichten zu unterlassen sind.

Das Plangebiet liegt im Regionalplan, sowohl in dem derzeit verbindlichen Plan sowie auch in dem Entwurf für eine Neuaufstellung, außerhalb der Baugebietsgrenzen.

Im Landschaftsrahmenplan ist das Plangebiet in Karte 1a als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems in der Einstufung Scherpunktbereich sowie als Wiesenvogelbrutgebiet gekennzeichnet. In der Karte 1b ist es als Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt, sowie als Gebiet mit besonderer Erholungseignung gekennzeichnet. In der Karte 1c ist es als Hochwasserrisikogebiet dargestellt.

Gemäß Regionalplan liegt das Plangebiet im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung sowie im Einwirkungsbereich des Flughafens Sylt.

Im Wohnraumentwicklungskonzept ist eine direkt westlich an das Plangebiet grenzende Fläche für eine weitere Siedlungsentwicklung ausgeschlossen worden.

Das Plangebiet und sein engeres Umfeld liegen nicht in einem Wasserschutzgebiet und auch nicht in Natur- oder Landschaftsschutzgebieten. Auch gesetzlich geschützte Biotope sind nicht kartiert.

Ökokontoflächen oder Flächen des Kompensationskatasters sind im Plangebiet nicht bekannt, nördlich der Kreisstraße K 117 liegt eine Fläche des Kompensationskatasters, die jedoch durch diese Bebauungsplanänderung nicht tangiert wird.

Das Plangebiet liegt in den archäologischen Interessengebieten Nr. 95 (Reliefanomalien mit Verdacht auf Siedlungsbezug) und 109 (Hügelgräber und Gräberfelder der Bronzezeit). Archäologische Denkmale sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht bekannt.

In einem Abstand von etwa 100 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das archäologische Denkmal Grabhügel Klööwenhoog.

Der Flächennutzungsplan stellt für die bebauten Bereiche des Plangebietes in der geltenden Änderung A 10 „Gemischte Bauflächen“ dar, angrenzend ist Landwirtschaftsfläche dargestellt und die Straße Siidik ist als Wanderweg dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung Keitum (Satzung der Gemeinde Sylt für die Ortsteile Tinnum, Keitum, Munkmarsch, Archsum und Morsum, über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.01.2021 und im Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung (Satzung der Gemeinde Sylt über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen), bekannt gemacht am 27.03.2018.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Gebiet XI 1. Änderung (1. Änderung der Satzung der Gemeinde Sylt über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten Nr. XI im Ortsteil Keitum) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.10.2020.

Der südlich der Straße Siidik gelegene Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich der Fremdenverkehrssatzung (Satzung der Gemeinde Sylt nach § 22 BauGB über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr für den Ortsteil Keitum) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.2010.

5.4. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme der Straße Siidik in privatem Eigentum.

5.5. Boden, Grundwasser und insulare Süßwasserlinse

Im Landschaftsrahmenplan werden die Bodenverhältnisse auf der Insel Sylt und im Plangebiet beschrieben. Die Insel Sylt besitzt einen Altmoränenkern, an den sich Nehrungsbildungen und Marschen angelagert haben. Das Plangebiet ist Bestandteil der Marsch.

Auf der Insel Sylt hat der Schutz des Grundwassers eine besondere Bedeutung. Generell dringt das Süßwasser aus Niederschlägen in den Boden ein, versickert und befüllt so die unter dem Inselkörper liegende Süßwasserlinse. Dieser Grundwasserkörper ist für die Trinkwasserversorgung essentiell. Aufgrund des von außen anstehenden Salzwassers ist eine ausreichende Neu-Befüllung der Süßwasserlinse durch Niederschläge erforderlich, um eine Versalzung zu vermeiden.

Relevant hinsichtlich der Wasserqualität ist die Filtrierungseigenschaft des Bodens. Je dicker die auf dem Grundwasserkörper aufliegende Bodenschicht ist, desto besser werden Schadstoffe oder auch Salze aus dem versickernden Niederschlag gefiltert. Insbesondere tief reichende Bodenveränderungen beeinträchtigen die Filterfunktion und gefährden die Qualität der Süßwasserlinse. Relevant sind auch Grundwasserabsenkungen während einer Bauphase, da hiermit der Süßwasserlinse Süßwasser entzogen und über die Kanalisation in Richtung Meer geleitet wird.

6. Städtebauliche Konzeption

Zum einen dient die Änderung des Bebauungsplanes dazu, eine geeignete Art der Nutzung festzusetzen, da das Dorfgebiet nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung keine zutreffende Nutzungsart mehr ist. Zum anderen soll mit dieser Planänderung eine Nachnutzung und Neubebauung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen in einem angemessenen Rahmen ermöglicht werden. Eigentümerseitig wird eine Neukonzeption vor allem für den Bereich Siidik 4 angestrebt.

Der bestehende Bebauungsplan sieht für die einstige landwirtschaftliche Nutzung große Baufenster (zusammenhängende Bereiche überbaubarer Grundstücksfläche) vor, damit die Erfordernisse landwirtschaftlicher Betriebe hierin abgedeckt werden konnten. Nach Aufgabe der privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung besteht kein Erfordernis mehr für das Beibehalten derart großer Baufenster. Vielmehr ist es die städtebauliche Aufgabe, diese ehemals landwirtschaftlich genutzten Bereiche an die dazwischenliegenden Siedlungsbereiche anzupassen. Dort ist eine straßenorientierte Einzelhausbebauung mit eingeschossigen Gebäuden prägend. Es gibt im Bestand ein Doppelhaus bei den Hausnummern 13a und b, sowie die doppelhausähnliche Konstellation der Hausnummern 11 und 11a. Beides ist aber nicht prägend.

Die Gebäude im Bestand sind in unterschiedlichen Abständen von 6 – 16 Metern von der Straße gelegen. Sie ragen in der Regel nicht tiefer als bis etwa 26-30 Meter Abstand von der Straße in den Landschaftsraum hinein, das ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude des heutigen Kontorhauses ist dabei eine Ausnahme, genauso wie Nebengebäude.

7. Festsetzungen und Fachbelange

7.1. Art der baulichen Nutzung

Wie geschildert ist das Plangebiet bislang als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Inzwischen wurden die landwirtschaftlichen Nutzungen aufgegeben und durch andere Nutzungen, größtenteils gewerblicher Art, ersetzt. Die angesiedelten Nutzungen beschränken sich nicht auf die Versorgung des Gebiets. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzungen ist ein Dorfgebiet nicht mehr die passende Festsetzung zur Art der Nutzung.

Auch ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) ist aufgrund des Fehlens landwirtschaftlicher Nutzungen, hier ist lediglich die Vermietung von Pferdeunterstellmöglichkeiten übriggeblieben, nicht passend.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) erscheint nicht passend, da das Wohnen hier prägend sein muss und die gewerblichen Betriebe auf die Gebietsversorgung ausgerichtet sein sollen. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall.

Aufgrund der vorhandenen besonderen Eigenart des Plangebietes und weil die gemeindliche Zielstellung infolge von Dauerwohnraumangel und der Empfehlungen des Fremdenbeherbergungskonzeptes für das Plangebiet auf dem Wohnen liegt, und weil sich der Trend zu noch mehr gewerblichen Nutzungen, dazu wird hier auch Ferienwohnen gerechnet, künftig nicht verstärken soll, ist die Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes (WB) sachgerecht. Ein Besonderes Wohngebiet als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung kann für bestehende Siedlungsgebiete festgesetzt werden, wenn die Gebiete eine besondere Eigenart aufweisen und unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Dies ist hier zutreffend. Da in besonderen Wohngebieten das Wohnen nicht so stark überwiegen muss wie in allgemeinen Wohngebieten, und da die gewerblichen Nutzungen nicht auf die Gebietsbeschränkung beschränkt sind, dennoch aber die Zielstellung klar mit dem Wohnen festgesetzt ist, stellt ein Besonderes Wohngebiet die passende Festsetzung zur Art der Nutzung für das Plangebiet dar.

Im Plangebiet wie auch auf der gesamten Insel Sylt herrscht ein hoher Entwicklungsdruck auf Flächen. Es findet eine Verdrängung des Dauerwohnraumes durch die Zunahme des touristischen Wohnens und des eigengenutzten Zweitwohnens statt. In der Folge dieser Verdrängungsprozesse kommt es zu einer Verknappung des Dauerwohnraums.

Dauerwohnraumangel ist auf der ganzen Insel, aber insbesondere in Keitum ein großes Problem. In der Folge fehlen Beschäftigte für die Daseinsvorsorge und zur Aufrechterhaltung des kulturellen Lebens. Daher sind die Erhaltung und Neuschaffung von Dauerwohnraum vorrangige Ziele der Gemeinde.

Dauerwohnungen sind Wohnungen für Personen, die auf Dauer den Schwerpunkt der Lebensbeziehungen auf der Insel Sylt haben. Eine dauerwohnliche Nutzung liegt vor, wenn mindestens einer der Bewohner der Wohnung dort zulässiger Weise seine Hauptwohnung im Sinne von § 21 Absatz 2 in Verbindung mit § 22 Bundesmeldegesetz begründet hat.

Damit im Plangebiet auch künftig weiterhin das Dauerwohnen prägend bleibt, ist eine Feindifferenzierung der Zulässigkeit von weiteren Nutzungen sachgerecht und geboten. Hierzu wird von der Möglichkeit der Feindifferenzierung der zulässigen Nutzungen auf Grundlage von § 1 Absatz 4-9 BauNVO Gebrauch gemacht.

Ausgehend von den bestehenden Nutzungen und städtebaulichen Strukturen erfolgt eine Gliederung innerhalb des Besonderen Wohngebietes mit differenzierten Festsetzungen zulässiger Nutzungen in den einzelnen Teilbereichen. Dabei werden auf den einstigen Hofstellen Siidik 4 und 6 mehr gewerbliche Nutzungen zugelassen als in den übrigen Teilen des Plangebiets, und beim Grundstück Siidik 15 wird das Hotel und der genehmigte Bestand berücksichtigt.

Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften werden für das gesamte Plangebiet nicht zugelassen, da mit Ihnen eine weitere deutliche Verkehrszunahme einhergehen würde und sie aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der geringen überbaubaren Grundstücksflächen städtebaulich nicht einfügungsfähig wären.

Auch Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden flächendeckend als nicht-zulässig festgesetzt, da sie sich nicht in die kleine städtebauliche Struktur des Siedels einfügen würden und somit negative nachbarschaftliche Auswirkungen zu befürchten wären.

Im gesamten Gebiet erfolgt zudem eine Feindifferenzierung hinsichtlich des Wohnens mit einer Unterscheidung zwischen Dauerwohnen, sonstigem Wohnen (Nebenwohnen) und in Abgrenzung zu Ferienwohnen als gewerblicher Nutzung. Basierend auf § 4a Absatz 4 BauNVO wird zur Art der Nutzung Wohnen festgesetzt, dass eine bestimmte Größe der Geschossfläche für das Dauerwohnen zu verwenden ist. Ausnahmsweise kann diese Größe an Dauerwohngeschossfläche auch an anderer Stelle im Ortsteil nachgewiesen werden, wenn eine rechtliche Absicherung der Dauerwohnnutzung (z. B. über eine Baulast) erfolgt und die Nutzung Dauerwohnen dort nicht verpflichtend vorgeschrieben ist.

Die Größe der erforderlichen Geschossfläche für das Dauerwohnen richtet sich nach der bestehenden städtebaulichen Struktur. Bei kleinen Gebäuden ist eine Größe von mindestens 55 qm festgesetzt. Diese Größenfestsetzung orientiert sich hilfsweise an den Größen von Wohnungen im förderbaren Wohnungsbau, nach denen eine Wohnung bis 60 qm Wohnfläche für zwei Personen sachgerecht ist. Des Weiteren wurde beachtet, dass bei den im Plangebiet vorherrschenden Gebäudegrundflächen von mindestens 80 qm eine Geschossfläche von 45 qm auch im Dachgeschoss realisiert werden könnte. Damit verbleibt stets eine weitere Nutzungseinheit für nicht-dauerwohnliche Nutzungen.

Bei größeren Gebäuden beträgt die Mindest-Geschossfläche für Dauerwohnen 55 qm, bzw. 75 qm. Die Größen tragen damit den Wohnflächenbedarfen von Wohnungen für 3 Personen und größeren Familien Rechnung, und die Größenfestlegungen berücksichtigen auch hier, dass den Eigentümern stets die Möglichkeit einer zweiten Nutzungseinheit mit einer nicht-dauerwohnlichen Nutzung verbleibt. Damit ist die Mindestgröße an dauerwohnlicher Geschossfläche moderat bemessen und andere Belange berücksichtigend festgesetzt. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass es für bestehende Gebäude einen weitergehenden Bestandsschutz gibt (vgl. Kapitel 7.4). Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass der derzeitige Bebauungsplan die Größe von Beherbergungsbetrieben bereits auf 40 % der zulässigen Geschossfläche begrenzt hat.

Es widerspricht den gemeindlichen Zielen nicht, wenn einige forst- und landwirtschaftliche Nutzungen im Plangebiet wiederaufgenommen würden, solange sie den Gebietscharakter nicht verändern. Daher werden diese Nutzungen mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit gestattet.

7.2. Fläche für die Landwirtschaft

Bereits der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan weist große Flächen seines Geltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft aus. Er sichert damit die bestehenden Nutzungen und verfolgt das Ziel, die Flächen außerhalb der bebauten Bereiche von Bebauungen möglichst frei zu halten und zugleich der landwirtschaftlichen Nutzung und somit Nahrungsmittelproduktion auf der Insel Raum zu geben.

Dieses Prinzip wird auch bei dieser Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes fortgesetzt, um auch hier den Ortsrand klar zu definieren und der Landwirtschaft außerhalb der Bauflächen Priorität einzuräumen. Bei den ehemaligen Hofstellen werden die an die Baugrundstücke grenzenden Flächen in den Geltungsbereich einbezogen und als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Denn trotz der Aufgabe der Nutzung von Landwirtschaft als Haupterwerb im Plangebiet sind die Wiesenflächen weiterhin für die Landwirtschaft erforderlich und von tragender Bedeutung.

Bei der ehemaligen Hofstelle Siidik 6 befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Halle (Gänsezucht) innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft und genießt baurechtlichen Bestandsschutz. Auch die bestandsschützenden Festsetzungen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 9 sind ebenfalls auf diese Halle anzuwenden. Um eine Zufahrt für diese Halle und auch für die bestehende Halle bei der Adresse Siidik 4 zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung mit Lagepunkten (A, B, C, D, E, F, G) abgegrenzten Flächen die Anlage oder Beibehaltung von befestigten Zufahrten zu bestehenden Gebäuden zulässig ist. Ergänzend wird festgesetzt, dass bei Neuerrichtung einer Zufahrt diese in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen und auf das erforderliche Ausmaß zu begrenzen ist, damit hier die Versiegelung möglichst minimiert wird und der Wasserhaushalt möglichst wenig beeinträchtigt wird.

7.3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen ist allein schon aufgrund der außenbereichsähnlichen Lage in dem Siedlungssplitter des Siidiks geboten, um eine zu hohe Nutzungsintensität im Plangebiet zu verhindern und so die Auswirkungen auf die naturschutzfachlich wertvolle Umgebung zu begrenzen. Auch hinsichtlich der Erschließungssituation, aber auch hinsichtlich weiterer Aspekte (z. B. Abwasser) ist eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen sachgerecht. Daher wird auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig sind. Doppelhaushälften gelten dabei als Gebäude. Ferienwohnungen zählen dabei als Wohnungen.

Im WB 2 kann ausnahmsweise für die größeren Bestandsgebäude der ehemaligen Hofstellen und für größere neue Gebäude, die die bisher vorkommenden Gebäudegrößen deutlich überschreiten, die zulässige Anzahl an Wohnungen überschritten werden. So soll zum Beispiel ermöglicht werden, dass die bestehenden einst landwirtschaftlich genutzten Gebäude zu Wohnen umgenutzt werden können. Werden neue größere Gebäude errichtet, weil zum Beispiel auf Grund von Reetbedachung eine Verkettung von einzelnen Gebäudeteilen zu einem größeren Gebäude aufgrund der Abstandsflächen sinnvoll ist, so ist über die Festsetzung der abweichenden Bauweise bereits eine Gliederung der Gebäudekörper sichergestellt. Daher kann hier ausnahmsweise eine Zulassung einer größeren Anzahl an Wohnungen gestattet werden.

Befinden sich mehrere Häuser auf einem Grundstück, so ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf jedes Gebäude anzuwenden.

7.4. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Mit Ausnahme der beiden ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen Siidik 4 und Siidik 6 werden die Grundflächenzahlen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 55 übernommen.

Im Bereich der ehemaligen Hofstelle Siidik 4 erfolgt eine städtebauliche Neukonzeption. Da die landwirtschaftliche Nutzung hier aufgegeben ist, werden für diesen Bereich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 55 für die wohnbaulich genutzten Bereiche auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,14 maßgebend. Eigentümerseitig wird ein Ersatzneubau für das westlich gelegene Wohnhaus (ehemaliger Altenteiler) favorisiert und ist mit einer Grundflächengröße von 265 qm projektiert. Das Bestandsgebäude hat bereits ein eigenes Flurstück erhalten und soll künftig eigenständig genutzt werden. Um hier bestehende Grünstrukturen als künftige Einfriedungen zu berücksichtigen, wird die künftige Flurstücksgröße verkleinert, der projektierte Bauanspruch soll aber weiterhin realisierbar sein. Daher wird die GRZ hier auf 0,18 angehoben.

Für den Bereich der restlichen Hofstelle Siidik 4 erfolgt die Anpassung der GRZ auf 0,14. Die bestehende, ehemals landwirtschaftlich genutzte Halle wird zwecks etwaiger Umnutzung der bestehenden Bausubstanz in das Baugrundstück inkludiert. Ein schrittweiser baulicher Ersatz oder auch eine Umnutzung ist durch weitere Festsetzungen zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche und über die bestandsschützenden Festsetzungen gegeben.

Im Bereich der Hofstelle Siidik 6 wird das Baugrundstück auf die beiden zur Straße hin orientierten Gebäude begrenzt. Diese beiden Gebäude sind nicht ausschließlich landwirtschaftlich und auch durch Wohnen genutzt. Das nördlichste Gebäude mit seiner landwirtschaftlichen Nutzung befindet sich in der als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Fläche. Die GRZ wird für den Baugrundstücksbereich der ehemaligen Hofstelle Siidik 6 aufgrund der fest vollständigen Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung angeglichen und mit 0,14 festgesetzt.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine ländliche Struktur mit größeren Grundstücken und mittleren bis größeren Gebäuden aus. Diese Einheitlichkeit in den Gebäudegrößen ist somit prägend und soll gewahrt bleiben. Daher erfolgt für das gesamte Plangebiet die Festsetzung einer minimalen Grundfläche je Gebäude von 50,00 qm. So soll der Schaffung von untypischen Kleinstgebäuden begegnet werden.

Mit der Festsetzung der minimalen Grundfläche je Gebäude und der Festsetzung der abweichenden Bauweise mit Vorgaben zur Fassadengliederung ist das städtebauliche Erscheinungsbild hinreichend gesichert. Daher kann insbesondere im Bereich der ehemaligen Hofstellen die überbaubare Grundstücksfläche großzügiger abgegrenzt werden und so den Eigentümern mehr Flexibilität hinsichtlich der städtebaulichen Neukonzeption eingeräumt werden.

Bei den Grundstücken Siidik 4 und 6, also in den in den Teilen der besonderen Wohngebiete mit der Bezeichnung WB 2, überschreitet die Grundfläche der bestehenden baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche. Dies resultiert daraus, dass im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan der Baugrundstücksanteil an den Flurstücken geringer geworden ist. Dies wiederum begründet sich in der Aufgabe der einstigen landwirtschaftlichen Nutzung. Langfristig ist hier ein Rückbau der vormals landwirtschaftlich genutzten Gebäude das Planungsziel. Da dies finanziell eine große Herausforderung für Eigentümer darstellt, soll auch ein sukzessiver Ersatz der vormals landwirtschaftlich genutzten Gebäude durch Wohngebäude explizit ermöglicht werden. Dabei soll es allerdings nicht möglich sein, zusätzliche Wohngebäude zu errichten, ohne gleichzeitig die vorhandene Überschreitung der Grundfläche zu verringern. Daher ist festgesetzt, dass bei einer sukzessiven Entwicklung die Überschreitung der Grundfläche proportional zurückzuführen ist.

Anhand eines Beispiels für das Grundstück Siidik 4 soll die proportionale Rückführung der bestehenden GRZ-Überschreitung verdeutlicht werden. Es ergibt sich bei einer angenommenen Baugrundstücksgröße von 3.776 qm und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,14 eine zulässige Grundfläche von 528,64 qm. Beispielhaft wird angenommen, dass das bestehende Wohnhaus 215 qm Grundfläche besitzt und erhalten bleiben und ein weiteres Wohnhaus von 175 qm ergänzt werden soll. In diesem Falle beträgt die Summe der Grundfläche des bestehenden Wohnhauses und des neuen Gebäudes 215 qm + 175 qm = 400 qm. Dieser Wert überschreitet die zulässige Grundfläche von 528,64 qm nicht. Die bestehende durch einst landwirtschaftlich genutzte Gebäude verursachte Überschreitung der Grundfläche berechnet sich wie folgt:

bestehende einst landwirtschaftlich genutzte Gebäude:	1.000 qm
bestehendes Wohnhaus:	215 qm
Summe GRZ im Bestand:	1.215 qm

Die Überschreitung der GRZ im Bestand berechnet sich durch diese Summe abzüglich der zulässigen Grundfläche: 1.215 qm - 528,64 qm = 686,36 qm.

Das Verhältnis der Grundfläche der bestehenden Wohngebäude und neuen Gebäude an der zulässigen Grundfläche berechnet sich wie folgt:

Summe der Grundfläche des bestehenden Wohnhauses und des neuen Gebäudes / zulässige Grundfläche: $400 \text{ qm} / 528,64 \text{ qm} = 0,7566586$.

Die Überschreitung von $686,36 \text{ qm}$ muss sich als um den Wert $0,7566586 * 686,36 \text{ qm} = 519,34 \text{ qm}$ verringern. Anders formuliert darf das in diesem Beispiel das neue Wohnhaus mit 175 qm Grundfläche nur dann errichtet werden, wenn zugleich ein Gebäudeanteil von $519,34 \text{ qm}$ der einstigen landwirtschaftlichen Halle zurückgebaut wird.

Durch diese Festsetzung ist sichergestellt, dass bei Ausschöpfung des Bauanspruches für eine Wohnnutzung keine Gebäude für andersartige Nutzungen verbleiben. Flächen mit Nutzungsänderungen zugunsten Wohnen sind wie vorhandene Wohngebäude zu werten.

Im Falle von Nutzungsänderungen sind daher die Vorgaben zu Art und Maß der Nutzung einzuhalten. Demnach dürfte beispielsweise in einem bestehenden Hallengebäude nur so viel Fläche in Wohnen geändert werden, wie unter Berücksichtigung der übrigen Nutzungen und Gebäude auf dem Grundstück noch an Grundstücksfläche für Wohnen verfügbar ist.

Bei vorhandenen baulichen Anlagen, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigt wurden oder zulässig gewesen wären, und die die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung nicht vollständig einhalten, sind bauliche Änderungen zulässig, wenn die zulässige Grundfläche eingehalten wird oder sich die genehmigte Grundfläche nicht erhöht, und wenn die Baugrenzen eingehalten werden oder durch die bauliche Änderung nicht weiter überschritten werden.

Im Falle von energetischen Sanierungen ist ausnahmsweise eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl zulässig, wenn die energetischen Ziele sich nicht anderweitig mit vertretbarem Aufwand realisieren lassen.

Die Lage der Baufenster (zusammenhängende Bereiche überbaubarer Grundstücksfläche) ist so gewählt, dass zum Straßenflurstück jeweils ein Abstand von etwa 6 Metern gewahrt ist. Solche Abstände sind im Bestand vorhanden und prägen das dörflich-ländliche Erscheinungsbild welches gesichert werden soll. Bei der teilweise vorkommenden Reetdachbebauung sind seitliche Abstandsflächen von mindestens 6 Metern erforderlich. Auch sonst sind entsprechend große seitliche Abstandsflächen vorhanden. Sie tragen zum dörflich-ländliche Erscheinungsbild bei. Daher sind die Baufenster so abgegrenzt, dass entsprechende Abstände zwischen Gebäuden gewahrt bleiben.

Das L-förmige Gebäude des ehemaligen Kontorhauses unterscheidet sich von Form und Größe vom restlichen Gebäudebestand. Es erhält daher ein bestandsorientiert festgesetztes Baufenster, wie es auch im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan bereits enthalten ist.

Die Baufenster für die ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen wurde im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan verkleinert und auf die straßenseitig gelegenen Bereiche begrenzt. Gleichzeitig sind hier aber große Baufenster erhalten geblieben, die architektonischen Freiraum für die Gestaltung von städtebaulichen Neukonzeptionen lassen. Durch die abweichende Bauweise und die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung ist hinreichend sichergestellt, dass sich Neukonzeptionen hier ebenfalls einfügen werden.

Prägendes Merkmal der utlandfrisichen Bauweise sind auch rechtwinklige Grundrisse. Daher werden spitzwinklig zugeschnittene Baufenster vermieden.

Aufgrund der Erfahrungen in anderen Baugebieten und Orten auf der Insel Sylt, in denen ein zunehmendes Interesse von Bauherrn an der Errichtung von intensiven und vor allem auch tiefen Kellernutzungen festzustellen ist, soll im Plangebiet mit Festsetzungen der Umfang von Kellern gesteuert und auf ein verträgliches Maß begrenzt werden. Auch unter der Maßgabe eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird zur Vermeidung eines übermäßigen Eingriffs in den Boden im Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nr. 1, 10, 16d und

20 BauGB ein (1) Kellergeschoss mit einer maximalen Höhe von 3,50 m festgesetzt. Der Wert von 3,50 m bezieht sich dabei auf den Abstand zwischen der Oberkante Rohbaufußboden im Kellergeschoss und der Oberkante Rohbaufußboden im Erdgeschoss. Ein (1) Kellergeschoss wird zur Unterbringung notwendiger Abstell- und Lagerräume sowie Räume für die Haustechnik als ausreichend erachtet.

Wie im bestehenden Bebauungsplan auch wird durchweg nur 1 Vollgeschoss als maximal zulässig festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen ist bislang auf Basis der Bestimmungen der BauNVO in Verbindung mit der Ortsgestaltungssatzung geregelt.

Für die Schaffung hochwertiger Dauerwohnungen sind nach heutigem Standard attraktive Außenwohnbereiche mit Terrassen angezeigt. 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 in jedem Gebäude eine Dauerwohnung nachzuweisen ist, trifft dies für die erste Dauerwohnung auf alle Gebäude gleichermaßen zu.

Damit sich die Schaffung weiterer Dauerwohnungen mit Terrassen nicht nachteilig in Bezug auf die Grundfläche auswirkt, wird ergänzend festgesetzt, dass bei Gebäuden mindestens 2 Dauerwohnungen die zulässige Grundfläche für Terrassen von Dauerwohnungen um insgesamt 15,00 qm überschritten werden darf. Die Beschränkung auf Dauerwohnungen begründet sich darin, dass für Wohnungen oder Ferienwohnungen mit nur zeitlich begrenztem Aufenthalt von Personen Freisitze, die nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind, ebenfalls als ausreichend erachtet werden.

Durch diese Festsetzung ist sichergestellt, dass die Schaffung weiterer Dauerwohnungen inklusive Terrassen im Vergleich zu Ferienwohnungen mit Freisitzen in Bezug auf die Grundfläche nicht nachteilig ist.

Ansonsten sind durch die Ortsgestaltungssatzung und die Maßvorgaben der BauNVO hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Grundfläche und zu Nebenanlagen grundsätzlich ausreichende Vorgaben vorhanden. Lediglich für das WB 2 bedarf es einer weitergehenden Regelung zur zulässigen Grundfläche von Nebenanlagen. Hier darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden.

7.5. Bauweise

Abgesehen von der ehemaligen Hofstellen Siidik 4 und 6 wurde die Bauweise aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und als offene Einzelhausbebauung festgesetzt, da sie der Gebietsprägung entspricht und die künftige städtebauliche Zielstellung darstellt.

Für die ehemaligen Hofstellen Siidik 4 und 6 (WB 2) wurde aufgrund der größeren Baufenster eine abweichende Bauweise a₁ festgesetzt. Diese entspricht einer Einzelhausbebauung, allerdings sind Gebäude hier auf eine maximale Länge von 20 Metern begrenzt. So wird sichergestellt, dass keine untypisch großen Gebäude entstehen. Für eine Neugestaltung der Bereiche mit Reetbedachung wird ausnahmsweise zugelassen, dass längere Gebäude zulässig sind, wenn sich diese alle 20 Meter durch Rücksprünge gliedern. Damit die Rücksprünge auch wahrnehmbar sind, wird definiert, dass diese mindestens 6 Meter tief und 6 Meter breit sein müssen. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich auch ein längeres Gebäude in die gewachsene Struktur einfügt. Das Zusammenfügen mehrerer Gebäudeteile zu einem Gebäude ist bei Reetbedachung aufgrund der Abstandsflächen erforderlich, ansonsten wäre die ortstypische Reetbedachung aufgrund der übrigen Festsetzungen unwirtschaftlich.

In Bezug auf eine mögliche Dacheindeckung mit Reet wird auf die nach § 32 Absatz (2) Landesbauordnung in Abhängigkeit von der jeweiligen Gebäudeklasse einzuhaltenden Abstände hingewiesen. Die Abstände sind zwischen den Bedachungen einzuhalten.

7.6. Verkehr und Anbauverbotszone, Immissionsschutz

Die Straße Siidik wird, wie im derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan auch, auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Durch diese Bebauungsplanänderung erfolgt keine maßgebliche Erhöhung der Nutzungsintensität, es ist vielmehr aufgrund der künftig nur noch eingeschränkter möglichen landwirtschaftlichen Nutzung mit einer Reduktion der Nutzungsintensität und damit auch mit der Reduktion des Verkehrsaufkommens auf der Straße Siidik zu rechnen. Dementsprechend ist eine Betrachtung von Aspekten der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Straße nicht erforderlich.

Entlang der bestehenden Kreisstraße K 117 haben die neuen Baufenster die Anbauverbotszone gemäß § 29 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein von 15 Metern zum Fahrbahnrand zu beachten. Dieser Abstand wird sehr deutlich eingehalten. Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die Baufenster für eine Neubebauung liegen mindestens 59 Meter von der Fahrbahn der Kreisstraße 117 entfernt. Die seitens des Landesbetriebes (LBV SH) angegebene Verkehrsstärke wurde sicherheitshalber aufgerundet auf 6100 Fahrzeuge, der LKW-Anteil ist mit 1,5% gering. Die tägliche Verkehrsstärke wurde in Anlehnung an die RLS 90, Tabelle 3 auf Stundenwerte umgerechnet³. Es ergibt sich unter Anwendung des Online-Rechners bei konservativer Annahme eines LKW-Anteils von 2 %⁴ an der der Straße zugewandten Ecke des Baufensters Siidik 4 ein Tagespegel von 54,7 dB (A). Wenn eine erhöhte Verkehrsmenge von 6500 Fahrzeugen am Tag zugrunde gelegt wird, ergibt sich ein Pegel von 54,9 dB (A). Der Nachtpegel wird mit 45,9 - 46,2 dB (A) berechnet.

Bei den überschlägigen Berechnungen werden die vorhandenen und lärmabschirmenden Wälle / Knicks zwischen der Kreisstraße und dem Baufenster nicht berücksichtigt. Daher werden aller Wahrscheinlichkeit nach die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten, in jedem Falle aber die Grenzwerte der 16. BImSchVO, so dass weitergehende Festsetzungen zum Emissionsschutz nicht getroffen werden müssen.

Die Straße Siidik weist eine so geringe Verkehrsbelastung auf, dass hier keine Emissionskonflikte zu befürchten sind.

Die Bahnlinie Westerland – Morsum - Hamburg führt nördlich des Plangebietes entlang und belastet das Plangebiet mit Schienenverkehrsemissionen. In der Praxis fahren viele Züge, auch Autozüge, mit verringerter Geschwindigkeit, bzw. halten in Keitum am Bahnhof an. Dies betrifft auch viele Züge, die keinen Zustiegspunkt in Keitum haben, da sich weiter westlich der eingleisige Abschnitt durch Tinnum anschließt und meistens entgegenkommende Züge passieren gelassen werden müssen. Gutachterlich konnte dies allerdings nicht berücksichtigt werden. Das Emissionsgutachten (siehe Anlage) hat festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts in den Baugrenzen an den Bestandswohnhäusern überschritten werden.

Daher wurde es mit dieser Planänderung vermieden, dass Wohnhäuser näher an die Lärmquelle heranrücken. Somit wird dem Abstandsgebot nach § 50 BImSchG Rechnung getragen. Ergänzend wird eine Festsetzung zum passiven Schallschutz getroffen, so dass der erforderliche Geräuschimmissionsschutz im Innenraum gewährleistet werden kann.

³ vgl. https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/tab_dtv_m.html

⁴ https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_m.html

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Schallschutz gegeben sein und gegebenenfalls durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die je Gebäude berechneten Außenlärmpegel können der Anlage 3a der Schalltechnischen Untersuchung, welche als Anlage 1 dieser Begründung beigefügt ist, und für schutzbedürftige Räume der Anlage 3b für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, entnommen werden.

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 zu bestimmen. Hierfür sind im Siidik (Hs.-Nr. 3, 4, 5, 7,9, 11,13 und 15) die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 von 66 dB(A) für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und von 64 dB(A) für die übrigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume festgesetzt. Für Siidik Nr. 6 sind 63 dB(A) für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und von 61 dB(A) für die übrigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume festgesetzt. Gemäß Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2: 2018-01 darf an den vom Siidik abgewandten Gebäudeseiten der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB gemindert werden, für die Gebäude Siidik Nr. 4 und Nr. 6 gilt dies nicht.

Je nach Erfordernis (Einzelnachweis) sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlafzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Hinsichtlich der Außenwohnbereiche ist festzustellen, dass auf allen Baugrundstücken schalltechnisch abgeschirmte Flächen in der für Außenbereiche geeigneten Südlage vorhanden sind, so dass auf eine planerische Festsetzung für Außenwohnbereiche verzichtet werden kann.

7.7. Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen oder Aufschüttungen beeinträchtigen die natürliche Beschaffenheit des Geländes und können zu nachbarschaftlichen Beeinträchtigungen und städtebaulichen Missständen führen. Daher sind Abgrabungen oder Aufschüttungen grundsätzlich unzulässig.

Wenn durch die Straßenausbauplanung jedoch Höhenunterschiede zu den angrenzenden Grundstücken entstehen, kann ausnahmsweise eine Anpassung der Höhenlage im Randbereich erfolgen.

Das Plangebiet steigt von der Höhenlage von Südwesten nach Nordosten her an. Bei sehr tief gelegenen Grundstücken reicht die durch die Ortsgestaltungssatzung vorgegebene maximale sichtbare Sockelhöhe nicht aus, um den Erdgeschossfußboden so hoch zu platzieren, dass es vor potenziellen Überflutungen bei Deichversagen geschützt ist (vgl. Abb. 1). Daher sollen für diesen Fall Aufschüttungen ausnahmsweise zulässig sein, um die vorhandene oder natürlich gewachsene Geländeoberfläche im Bereich eines Hauptbaukörpers so aufzufüllen, dass bei einer Erdgeschossfußbodenhöhe von 3,20 m über NHN die sichtbare Sockelhöhe maximal 0,30 m beträgt.

7.8. Naturschutz

Hinsichtlich der zu erhaltenden Grünstrukturen gab es eine Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Nördlich und westlich der alten Hofstelle Siidik 4 gibt es Gehölzstreifen, die aus naturschutzfachlicher Sicht zu erhalten sind. Auch ein Baum zwischen dem Gebäude Siidik 4 und dem westliche gelegenen Altenteiler-Haus ist zu erhalten.

Dieser Baum wurde in der Planzeichnung mit einer entsprechenden Signatur als zu erhaltender Baum festgesetzt.

Die zu erhaltenden Gehölzstreifen wurden in der Planzeichnung mit der Signatur für die Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt und sind dauerhaft zu erhalten. Eventuell abgängige Pflanzen sind durch heimische Arten zu ersetzen.

Auch beim Grundstück Siidik 6 wurde ein vorhandener Gehölzstreifen über eine entsprechende Festsetzung in der Planzeichnung gesichert.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 55 sind entlang der Baugrundstücke Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, in der Örtlichkeit allerdings nicht vorhanden. Auch bei Baumaßnahmen, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 55 umgesetzt wurden, wurden keine Einpflanzungen verwirklicht. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 55 geht auf diese Festsetzungen nicht ein, sie zählen somit nicht zu den wesentlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Die Festsetzung ist vermutlich dazu bestimmt gewesen, den Siedlungssplitter Siidik in die Landschaft einzubinden. Gleichzeitig wird angenommen, dass es Wunsch der Eigentümer der Häuser im Plangebiet ist, von ihren Grundstücken aus den Landschaftsraum wahrzunehmen.

Über die restriktive Festsetzung der Grundflächen und über die Vorgaben zur Gestaltung von Gärten gemäß § 8 LBO SH und § 42 der Ortsgestaltungssatzung ist eine Begrünung und Einfügung in das Landschaftsbild hinreichend sichergestellt. Daher wurde die Festsetzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht übernommen, sondern nur auf die bereits vorhandenen Gehölzstreifen begrenzt.

Zum Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung / Beteiligung im Internet soll ein Umweltbericht ergänzt werden.

7.9. Bodenschutz, Wasser, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Um die besondere Bedeutung des Bodens als Filterschicht zur Süßwasserlinse zu berücksichtigen, werden im Plangebiet Keller mit einer großen Tiefe nicht zugelassen, indem die Tiefe des Kellergeschosses auf maximal 3,50 m beschränkt wird.

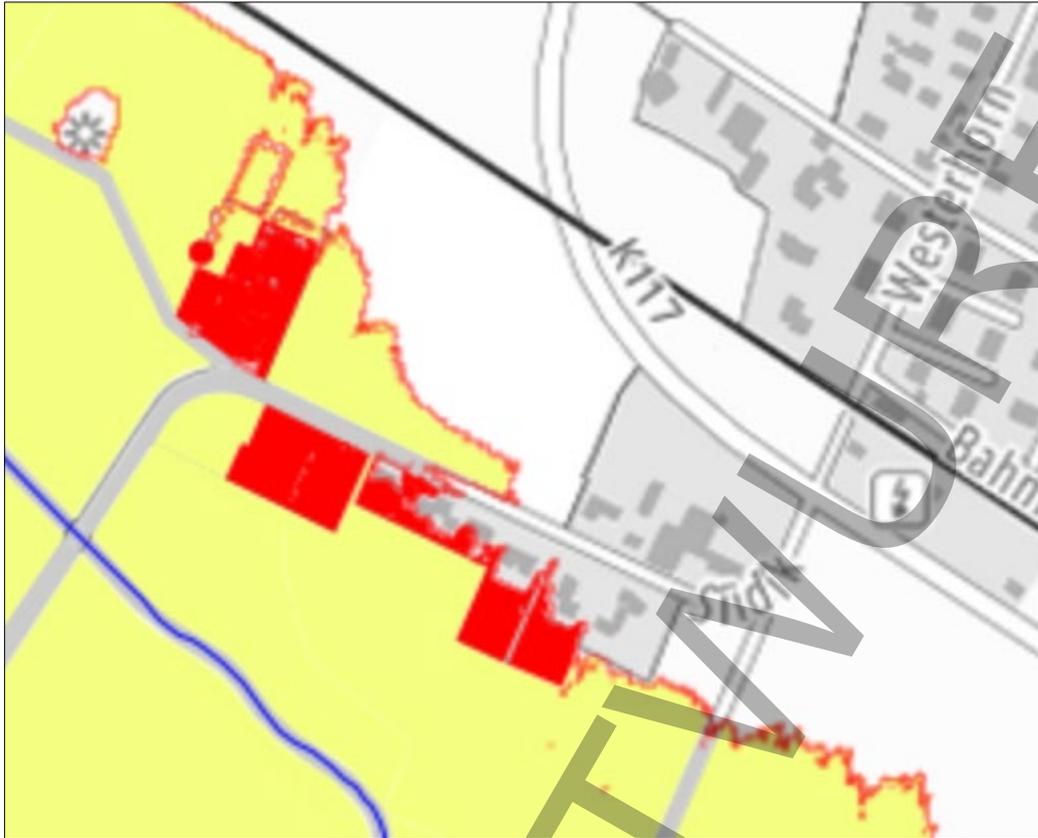
Gemäß § 47 Wasserhaushaltsgesetz ist das Grundwasser so zu bewirtschaften, dass es u.a. keine negativen Auswirkungen auf den mengenmäßigen und chemischen Zustand gibt. Das Regenwasser, das auf den Dachflächen und versiegelten Flächen anfällt, ist daher auf den Grundstücken zu versickern. Hiermit wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Grundwasserneubildung gefördert.

Zudem wird durch eine textliche Festsetzung sichergestellt, dass die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen auf einer Tiefe von mindestens 0,50 m wiederherzustellen ist.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, das durch den südlich gelegenen Deich vor Küstenhochwasser geschützt ist. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landes Schleswig-Holstein würde im Falle von Deichversagen bei einem 200-jährigen Hochwasser eine teilweise Überflutung des Plangebietes erfolgen (siehe Abbildung 1). Die Grenzlinie des 200-jährigen Hochwassers bei Deichversagen entspricht etwa einer Höhenlage von 3,20 Metern über NHN. Über eine Ausnahme für Auffüllungen von Grundstücken (vgl. Kapitel 7.7) ist sichergestellt, dass Gebäude so errichtet werden können, dass z. B. haustechnische Anlagen oberhalb dieser Höhe installiert werden können.

Somit trägt der Bebauungsplan zu einer Risikominimierung bei.

Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte für ein 200-jähriges Hochwasser



Quelle: <https://umweltsanwendungen.schleswig-holstein.de/webauswertung/>, zugegriffen am 10.06.2024

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Trinkwasser sowie die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch die Energieversorgung Sylt.

Die Löschwasserversorgung ist mit mindestens 96 m³/h für eine Dauer von zwei Stunden sicherzustellen. Zur Löschwassarentnahme sind an geeigneter Stelle entsprechend gekennzeichnete Hydranten vorzuhalten. Anzahl und Standorte der erforderlichen Hydranten sind mit der Bauaufsicht / Brandschutzdienststelle und der zuständigen Feuerwehr abzustimmen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen somit 150 m nicht übersteigen.

Die Wasserbilanz im Plangebiet verändert sich durch die Planung nicht, da das Plangebiet bereits erschlossen ist und das Regenwasser vor Ort versichert wird. Hydraulische Probleme sind im Plangebiet nicht bekannt. Daher ist nicht vorgesehen, ein Gutachten gemäß A-RW 1 zu erstellen.

7.10. Archäologie

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit historischer Prägung. Das Plangebiet liegt in den archäologischen Interessengebieten Nr. 95 (Reliefanomalien mit Verdacht auf Siedlungsbezug) und 109 (Hügelgräber und Gräberfelder der Bronzezeit). Archäologische Denkmale sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht bekannt.

In einem Abstand von etwa 100 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das archäologische Denkmal Grabhügel Klöowenhoog (vgl. auch Abbildung 2).

Abbildung 2: Archäologische Interessengebiete und Kulturdenkmale



Quelle: [https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de#/,](https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de#/) zugegriffen am 10.06.2024

Grabhügel werden der Vor- und/oder frühgeschichtlichen Zeit zugeordnet. Bereits im jüngeren Abschnitt der Jungsteinzeit setzt die Grabsitte ein, Verstorbene unter flachen Erdhügeln zu bestatten. Auffällig häufig wurden Grabhügel als weithin sichtbare Monumente, als Landmarken, auf erhöhtem Gelände errichtet. Es ist davon auszugehen, dass dies zum einen Ausdruck eines Ahnenkultes ist und zum anderen als Legitimierung von Gebietsansprüchen anzusehen ist (vgl. Denkmalliste SH).

7.11. Klimaschutz

Durch die vorgesehene Planung, die die Zulässigkeit der Bebaubarkeit oder Versiegelung kam verändert, sind aufgrund der Exposition des Gebietes keine planungsrelevanten Beeinträchtigungen des Mikro- und Makroklimas bzw. des Frischluftsystems zu erwarten.

Hinsichtlich einer bestmöglichen Nutzung von Sonnenenergie ist zu erwähnen, dass nach Süden geneigte Dachflächen bei allen Baugrundstücken realisierbar sind.

Über die Beschränkung der maximalen Kellertiefe wird ein Beitrag dazu geleistet, dass die zum Bau verwendete Energie rational eingesetzt wird. Unterkellerungen weisen einen hohen Energiebedarf auf und werden daher vom Umfang her begrenzt.

8. Örtliche Bauvorschriften

Die Ortsgestaltungssatzung gilt im Plangebiet. Sie gibt insgesamt einen hinreichenden Rahmen zur baulichen Ausgestaltung der Gebäude und Grundstücke vor.

9. Realisierung der Planung

Nach Beschluss der Planänderung wirkt diese sich direkt auf künftige Bauvorhaben aus. Da der Bereich bereits bebaut ist, sind weitergehende Ausführungen hinsichtlich der Realisierung entbehrlich.

10. Umweltbericht

Zum Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung / Beteiligung im Internet wird ein Umweltbericht ergänzt.

Anlagen:

1. Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 in Keitum/Sylt, LÄRMKONTOR GmbH, 2024

Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gemeinde Sylt, den

.....
Der Bürgermeister