

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 2

Für das Gebiet Kressen-Jacobs-Tal und Gurtdeel

Gemeinde Hörnum (Sylt)



Stand des Verfahrens:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
- Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m § 3 (2) BauGB
- Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m § 4 (2) BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Inhalt

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	3
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Grundlagen der Planung.....	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.4	Anlass und Ziel der Bebauungsplan-Änderung.....	4
2	Planungsvorgaben	4
2.1	Flächennutzungsplan.....	4
2.2	Landschaftsplan.....	5
2.3	Ortsgestaltungssatzung	5
2.4	Erhaltungssatzung	5
2.5	Hochwasserschutz, Hochwasserschutzkonzept	5
2.6	Wohnungsmarkt- und Wohnraumentwicklungskonzept (WMK/WEK).....	6
3	Festsetzungen des Bebauungsplans	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.1.1	Sondergebiet (SO) Dauerwohnen und Touristenbeherbergung	6
3.1.2	Reines Wohngebiet (WR).....	7
3.1.3	Sondergebiet (SO) Erholung	7
3.1.4	Sondergebiet (SO) Jugendpflege und Jugenderholung.....	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.2.1	Grundfläche für die Hauptanlage – GR I.....	8
3.2.2	Grundfläche für besondere Anlage – GR II / Überschreitung der GRZ	9
3.2.3	Regelungen zu Terrassen	9
3.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	10
4	Gestalterische Festsetzungen	10
5	Hinweise	11
5.1	Naturschutzfachliche Hinweise	11
5.2	Küsten- und Hochwasserschutz	11

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Vorbemerkung

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

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

1.2 Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 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 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt ca. 800 m nördlich der geschlossenen Ortslage von Hörnum an der Westseite der L 24. Auf der gegenüberliegenden Seite der L 24 besteht ein baulicher Besatz aus überwiegend großvolumigen Gebäuden wie beispielsweise dem Fünf-Städte-Heim oder der Jugendherberge mit großen Freiflächen. In diesen Freiflächen plant die Gemeinde mit „Hörnum-Nord“ einen neuen Siedlungsschwerpunkt.

Der Geltungsbereich selber wird durch Wohnungsbau geprägt, vorherrschend sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Nördlich an das Wohngebiet schließen sich zwei Freizeiteinrichtungen von zwei verschiedenen Trägern an. Das Wohngebiet ist einen Dünenhang heraufgebaut worden und steigt nach Westen hin stark an. Das Straßenniveau der L 24 liegt bei 4 m über NHN, die Grundstücke am westlichen Rand liegen z. T. höher als 16 m.

Das Gebiet ist ca. 4,8 ha groß (3,7 ha Wohngebiet, 0,7 ha Freizeithaus, 0,4 ha Landschaftsschutzgebiet).

1.4 Anlass und Ziel der Bebauungsplan-Änderung

Für den Wohngebietsteil des Plangebiets war in 1963 ein Bebauungsplan aufgestellt worden. Dieser Plan wurde 2008 aufgehoben. Ausweislich der Begründung zur Aufhebung war der Bebauungsplan seit Jahren, wenn nicht seit Jahrzehnten nicht mehr angewendet worden. Man war davon ausgegangen, dass der Plan nichtig sei. Insofern wurden die Bauanträge nach § 34 BauGB beurteilt und genehmigt. Deshalb ist eine Erschließung und Bebauung entstanden, die mit dem Ursprungsbebauungsplan nicht mehr in Deckung gebracht werden kann. Eine Überprüfung beim Innenministerium S-H hat dann aber in 2007 ergeben, dass der Plan zwar funktionslos, jedoch weiterhin rechtskräftig sein. Zur Schaffung von Rechtssicherheit wurde der Gemeinde die Aufhebung des Bebauungsplans nahe gelegt.

Die „erste Generation“ der Bebauung, die seit Mitte der 60er Jahre errichtet wurde, kommt so langsam in die Jahre, die Gebäude werden verkauft und/oder sollen abgerissen und neu errichtet werden. Seit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 handelt es sich hier um einen 34er Bereich und wie in allen 34er Bereichen geht die bauliche Dichte allmählich nach oben. Diese Entwicklung soll durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplans Nr. 2 gestoppt werden. Ein Ziel der Planung ist die Lenkung und Begrenzung der baulichen Dichte.

Ein weiteres Ziel ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Diese ist hier geprägt durch Dauerwohnungen einerseits und durch Ferienwohnungen andererseits.

Darüber hinaus soll das Jugendherholungsheim (Heim an der Düne) im nördlichen Geltungsbereich gesichert werden. Dieses wird erstmalig in den Geltungsbereich eines Bebauungsplans einbezogen. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche und energetische Ertüchtigung der Bausubstanz geschaffen.

Im nördlichen Anschluss an das Jugendherholungsheim liegt ein bebautes Grundstück, das früher dem Sozialverband VDK gehört hat und auf dem in einem schlichten Gebäude Freizeitmöglichkeiten für Kriegshinterbliebene und Sozialrentner vorgehalten worden waren. Das barackenartige Gebäude war seit Jahren nicht mehr belegt worden und in keinem guten baulichen Zustand. Da das Gebäude selbst in einem Hochwasserrisikogebiet liegt und der Rest des Grundstücks dem Biotopschutz unterliegt, gab es Zweifel, ob hier überhaupt wieder eine bauliche Nutzung möglich ist. Tatsächlich wurde in 2024 dort ein Gebäude auf gleichem Grundriss genehmigt, die Baugenehmigung lautet auf 6 Dauerwohnungen. Diese sollen durch den Einbezug des Grundstücks in den Bebauungsplan zusätzlich gesichert werden.

2 Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1979 stellt den Wohngebietsteil als Wohnbaufläche (W) mit einer Geschossflächenzahl von 0,2 dar. Das Baugrundstück in der Südwestecke (Flurstück 12/13) war zum Zeitpunkt der Aufstellung des FNP schon bebaut, wurde aber nicht in die Wohnbaufläche einbezogen. Es liegt aber außerhalb des an das Gebiet grenzenden Landschaftsschutzgebietes. Ebenfalls außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen die beiden Grundstücke im Norden des

Geltungsbereiches Sie sind zwar nicht als Baufläche dargestellt, aber jeweils mit dem Symbol „Einrichtung für die Kinderbetreuung“ gekennzeichnet.

2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan ordnet den gesamten Geltungsbereich dem Siedlungsraum zu. Er sieht keine Entwicklungsziele für diesen Bereich vor. Der Geltungsbereich wird von einem Landschaftsschutzgebiet umfasst, welches im Bereich des „SO Jugend“ in den Geltungsbereich hineinragt. Die Fläche wurde entsprechend nachrichtlich übernommen.

2.3 Ortsgestaltungssatzung

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung.

2.4 Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt in einer Erhaltungssatzung bezüglich der Sicherung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.

2.5 Hochwasserschutz, Hochwasserschutzkonzept

Das Plangebiet liegt in seinem östlichen Bereich in einem Hochwasserrisikogebiet gem. § 59 WHG (ausweislich der HWRK 200 (= Hochwasserrisikokarte für seltene Hochwasserereignisse, hier: 200-jähriges Hochwasser)). Für diese Teile des Plangebiets besteht ein Bauverbot im Sinne von S. 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG. („*Bauliche Anlagen dürfen in den Hochwasserrisikogebieten nicht errichtet oder wesentlich geändert werden*“).¹ Für bauliche Anlagen ist ein Antrag auf küstenschutzrechtliche Genehmigung bei der unteren Küstenschutzbehörde (LKN.SH) zu stellen.

Das Gelände im östlichen Geltungsbereich liegt bei Höhen um 4 m über NHN. Aktuell liegt der Referenzwasserstand für Hörnum bei 4,35 m über NHN (zuzüglich Zuschlag 0,5 m für u. a. Welle und Wellenaufwurf, der auf Nachweis auch geringer ausfallen kann). Es sind verschiedene Schutzmaßnahmen denkbar und möglich. Es war erwogen worden, für die Gebäude in diesem Bereich eine Mindest-Sockelhöhe festzusetzen. Allerdings wollte die untere Küstenschutzbehörde bei dieser Idee nicht mitgehen, da in den letzten Jahren viele Neubauten entstanden sind, die keinerlei Hochwasser-Sicherungsmaßnahmen berücksichtigt haben.

In weitergehenden Gesprächen mit dem LKN, der Naturschutzbehörde, der Gemeinde und der Planungsabteilung des Kreises wurde dann vereinbart, dass die Gemeinde ein Hochwasserschutzkonzept erstellt. Die Eckdaten hierfür wurden bereits ermittelt. Im Falle eines Hochwasserereignisses würde das Wasser von der Wattseite her ca. 1,5 km nördlich des Plangebiets (beim Strandläuferneist) eintreten und im Zuge der L 24 das Plangebiet erreichen. Dabei würden größere Wassermassen in den tiefliegenden Dünentälern entlang der Landesstraße zurückgehalten. Im Falle eines Hochwas-

¹ Nicht unter bauliche Anlagen im Sinne des § 80 LWG fallen Terrassen in einfacher Bauweise, Stellplätze, Zufahrten, Zäune und Carports in offener Bauweise.

serereignisses sollte dieses Stauvolumen genutzt werden. Deshalb müsste eine Sperrvorrichtung – quer über die L 24 - möglichst dicht am Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 liegen. Entlang der L 24 sind einige „Engstellen“ vorhanden, wo die L 24 zwischen hohen Dünen verläuft und ein Sperrwerk nur etwa 15 m breit sein müsste.

Eine weitere Eintrittsstelle bei Hochwasserereignissen ist der Hörnummer Hafen. Für diesen wird derzeit ein Konzept abgestimmt. Nach den gegenwärtigen Planungen ist eine Anhebung der Landseiten um ca. 0,5 m vorgesehen, so dass auch hier eine Sperre für das 200-jährige Hochwasser entstehen wird. Damit wäre dann auch die Ortslage von Hörnum vor Hochwasser geschützt.

2.6 Wohnungsmarkt- und Wohnraumentwicklungskonzept (WMK/WEK)

Die Gemeinde Hörnum hat dem WMK und WEK ihre Zustimmung erteilt. Die Gemeinde Hörnum ist den Vorgaben und Zielen des WMK und WEK konsequent gefolgt und hat in ihren bestehenden Bebauungsplänen strikt Wert darauf gelegt, überall, wo dies möglich ist, Dauerwohnungen zwingend festzusetzen und im Rahmen der Potentialflächen des WEK weiteren Dauerwohnraum zu sichern. Auch im vorliegenden Bebauungsplan wird Dauerwohnraum gesichert, außerdem werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von neuem Dauerwohnraum geschaffen.

3 Festsetzungen des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird nach der Art der baulichen Nutzung folgendermaßen gegliedert

3.1.1 Sondergebiet (SO) Dauerwohnen und Touristenbeherbergung

Die bestehenden Wohngebiete im Bereich Kressen-Jacobs-Tal und Gurtdeel werden als Sondergebiet Dauerwohnen und Touristenbeherbergung festgesetzt. Hier besteht seit über zwanzig Jahren eine Erhaltungssatzung zur Sicherung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Dementsprechend hat die Gemeinde Hörnum bei jedem Bauantrag nach § 34 BauGB den Nachweis einer Dauerwohnung gefordert. Diese Dauerwohnungen sollen durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nachhaltig gesichert werden. Je Baugrundstück ist eine Dauerwohnung nachzuweisen.

Die Festsetzung lautet:

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

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Räume für freie Berufe
- Nicht störende Gewerbebetriebe

Im Sondergebiet Dauerwohnen und Touristenbeherbergung ist pro Gebäude eine Dauerwohnung mit einer Geschossfläche von mindestens 80 m² vorzusehen.

3.1.2 Reines Wohngebiet (WR)

An der Ostseite der Gurtdeel liegt eine Dünenfläche, die sich im Besitz der Gemeinde befindet. Entlang der Straße ist diese Fläche ca. 60 m breit. Hier sollen auf Erbpachtbasis zwei bis drei Grundstücke für eine Wohnbebauung vergeben werden. Nach der bisherigen Planungspraxis wäre die Fläche deshalb als „Sondergebiet Dauerwohnen“ festgesetzt worden. Seitens des MILIG (Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein), Referat Städtebau, sollen diese Sondergebiete Dauerwohnen nicht mehr verwendet werden. Stattdessen sollen Reine Wohngebiete (WR) festgesetzt werden, in denen Zweitwohnungen ausgeschlossen werden müssen. Dieser Ansatz wird hier aufgegriffen.

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind nur Wohngebäude zulässig, die dem Dauerwohnen dienen. Eine dauerwohnliche Nutzung liegt vor, wenn mindestens einer der Bewohner der Wohnung dort zulässigerweise seinen Hauptwohnsitz i. S. v. § 21 Abs. 2 i. V. m. § 22 Bundesmeldegesetz begründet hat.

Durch folgende Festsetzungen wird sichergestellt, dass im WR ausschließlich Wohnungen entstehen:

Anlagen zur Kinderbetreuung sind nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO). Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Baugebietes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Die gleichen Festsetzungen gelten auch für das WR am Nordende des Plangebietes, in dem bereits die Errichtung von 6 nebeneinanderliegenden Dauerwohnungen von Privat genehmigt sind.

3.1.3 Sondergebiet (SO) Erholung

In der Südwestecke des Geltungsbereiches befindet sich ein Appartementkomplex mit 19 Wohnungen. Diese werden als Ferienwohnungen genutzt. Die Art der baulichen Nutzung wird folgendermaßen bestimmt:

Im Sondergebiet Erholung sind Ferienwohnungen sowie die dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zulässig. Dies können insbesondere sein: Geräteschuppen, Hausmeisterservice, Putzmittellager, Fahrradabstellmöglichkeiten etc.

3.1.4 Sondergebiet (SO) Jugendpflege und Jugenderholung

Die beiden Hauptgebäude im Sondergebiet werden gemeinsam über die AWO (genauer: Jugendpflege und Jugenderholungsverein der Arbeiterwohlfahrt Region Hannover) vermarktet und stehen mit ihren 126 Betten sowohl für Jugendgruppen und Schulklassen als auch für Familienfreizeiten und Seminare zur Verfügung. Das größere Gebäude südwestlich wird als Wohn- und Wirtschaftsgebäude genutzt. Das Grundstück der AWO liegt etwa zu einem Drittel im Landschaftsschutzgebiet „Dünen- und Heidelandschaft Hörnum auf Sylt“. In diesem Bereich befindet sich ein Ferienhaus sowie einige Nebengebäude. Das Landschaftsschutzgebiet wird nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Im Sondergebiet Jugendpflege und Erholung sind alle Einrichtungen und Anlagen zulässig, die dem Zweck der Unterbringung und Versorgung von Jugendlichen und Familien und ihrer Erholung dienen.

Diese Einrichtungen und Anlagen können neben Schlafräumen, Aufenthaltsräumen, Seminarräumen und Kantinen insbesondere Aufenthalts-, Sport- und Spielbereiche im Freien oder ein Fahrradverleih sein. Selbstverständlich gehören auch Büros und Räume für die Heimleitung und das Betreuungspersonal dazu.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundfläche für die Hauptanlage – GR I

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Teilbereichen des Bebauungsplans differenziert festgesetzt. Anders als häufig üblich wird überwiegend keine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, da die Grundstücksgrößen sehr unterschiedlich sind. Somit würde eine GRZ zu sehr unterschiedlichen Bauvolumina führen.

Stattdessen werden – bestandorientiert – zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt. Die GR wird als GR I für die Hauptanlage festgesetzt. Zur Bestimmung der Größenordnung wurden in den einzelnen Bereichen anhand der Katasterdaten die durchschnittliche Gebäudegröße ermittelt und um ca. 10 % angehoben (Beispiel: Baureihe an der Rantumer Straße: Durchschnittsgröße 117 m², Festsetzung: 130 m²). Bei dieser Art der Ermittlung sind selbstverständlich einige Gebäude größer als der Durchschnittswert. Und auch größer als die festgesetzte GR. Für diese Gebäude werden bestandssichernde Festsetzungen getroffen, die für diese Gebäude auch weiterhin bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen zulassen (s. u, kursiv gedruckt)

Für das Sondergebiet Dauerwohnen und Touristenbeherbergung wurden Bereiche mit unterschiedlich hoher baulicher Nutzung identifiziert. Die erste Baureihe an der Rantumer Straße weist im Mittel eine etwas höhere bauliche Dichte auf als die dahinterliegende Bebauung, hier wird eine zulässige GR I von 130 m² festgesetzt. Nach Westen hin nimmt die Dichte ab, so dass beidseitig des Kressen-Jacobs-Tal eine zulässige GR I von 115 m² ausreichend ist.

Im Bereich Gurtdeet wird eine GR I von 150 m² festgesetzt. Wie auch in den anderen Bereichen überschreiten einige der genehmigten Gebäude diese GR. Für diese Fälle wird folgende bestandssichernde Festsetzung getroffen:

Änderungen und Nutzungsänderungen an Gebäuden, deren zulässigerweise errichtetes Maß der baulichen Nutzung das in dieser Satzung festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreitet, sind ausnahmsweise zulässig, sofern sich das Maß der baulichen Nutzung nicht weiter erhöht. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

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

Für das Sondergebiet SO Erholung wird bestandsichernd eine GR I von 460 m² festgesetzt, das entspricht genau dem Bestand (rechnerisch: 459 m²).

Ebenfalls nur bestandsichernd wird für das WR an der Rantumer Straße eine GR I von 340 m² festgesetzt. In der GR sind die Terrassen (7 m² je Dauerwohnung) enthalten.

Für das Sondergebiet Jugenderholung im Norden des Geltungsbereiches sollen größere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Einige der Gebäude sind in keinem guten Zustand. Hier sollte die Möglichkeit eröffnet werden, modernere Gebäude mit zeitgemäßer energetischer Ausstattung zu errichten. Die hier festgesetzte GRZ von 0,22 ermöglicht eine Vergrößerung des aktuellen baulichen Volumens um ca. 240 m².

Auch für das reine Wohngebiet (WR) an der Gurtdeel wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,3 festgesetzt.

3.2.2 Grundfläche für besondere Anlage – GR II / Überschreitung der GRZ

Die GR II gibt an, um wieviele Quadratmeter die GR I durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden darf. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die GR II umfasst damit praktisch alle sonstigen Anlagen auf den Grundstücken wie bspw. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Einfriedungen, Wohnwege, Freisitze, Gartenhäuschen, Geräteschuppen etc.

Die GR II wurde überschlägig anhand des aktuellen Luftbildes ermittelt und bereichsweise differenziert festgesetzt. Für das WR an der Rantumer Straße wurde die GR II anhand der Baugenehmigung ermittelt und von 241 m² auf 250 m² aufgerundet.

In den Bereichen, in denen eine GRZ gilt (Reines Wohngebiet an der Gurtdeel und Sondergebiet Jugendpflege und Jugenderholung) wird auf Grundlage von § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO festgesetzt, dass die GRZ von durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 100 % überschritten werden darf.

Dabei gilt für das SO Jugendpflege und Jugenderholung, dass Nebenanlagen in Form von Gebäuden ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig sind.

3.2.3 Regelungen zu Terrassen

Für das SO Dauerwohnen und Touristenbeherbergung wird eine gesonderte Festsetzung zu Terrassen getroffen. Grund: Die Terrassen zählen zur GR I, also zum Hauptgebäude. Die Festlegungen der GR I erfolgten allerdings in enger Anlehnung an die Gebäudegrößen. Wenn hier außerdem die Terrassen einbezogen worden wären, könnten diese 20 Quadratmeter auch dem Gebäudevolumen zugeschlagen werden. Um diese Entwicklung zu unterbinden, werden die Terrassen separat geregelt.

Im SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ darf je Gebäude-Einheit im Sinne der Landesbauordnung (= je Einzelhaus / je Hausscheibe / je Doppelhaushälfte) eine Terrasse (mit oder ohne Überdachung) errichtet werden. Die Terrasse darf die festgesetzte GR I um 20 m² überschreiten. Ein Überschreiten der Baugrenzen an der rückwärtigen Gebäudeseite durch eine Terrasse ist zulässig, sofern die Tiefe der Terrasse 4 m und ihre Breite 5 m nicht überschreitet.

Im WR an der Rantumer Straße sind die Terrassen in der GR I enthalten.

3.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand von Baugrenzen festgesetzt.

Sondergebiete Dauerwohnen und Touristenbeherbergung: Im Bereich Rantumer Straße und Kressen-Jacobs-Tal werden sie so gezogen, dass von den vorderen und hinteren Grundstücksgrenzen 3 m Abstand eingehalten werden. Die Baugrenzen umfassen ansonsten die gesamte Bebauung einer Straßenseite. Im Bereich Gurtdeel werden die Baugrenzen straßenbegleitend in 3 m Abstand zur Straße und 22 m tief festgesetzt.

In beiden Bereichen gibt es Gebäude, die nicht vollständig von den Baugrenzen umfasst werden. Für diese Gebäude gilt folgende Ausnahmeregelung:

Änderungen und Nutzungsänderungen an Gebäuden, die zulässigerweise errichtet sind und die teilweise außerhalb der Baugrenzen liegen, sind ausnahmsweise zulässig, sofern sich Bauvolumen der Gebäudeteile außerhalb der Baugrenze nicht weiter erhöht. (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Damit wird der Bestand umfassend geschützt. Aber im Falle einer Neu-Bebauung muss die Baugrenze eingehalten werden, so dass langfristig der gewünschte ordnende Effekt eintritt.

Sondergebiet Fremdenbeherbergung: Hier umfassen die Baugrenzen eng den Bestand. Es sollen in dieser Ortsrandlage keine baulichen Erweiterungen möglich sein.

Reines Wohngebiet an der Gurtdeel: Die Baugrenzen, die von allen Gebietsrändern nur 2 m Abstand einhalten, ermöglichen größtmöglichen Spielraum im Hinblick auf die Stellung der baulichen Anlagen in diesem schwierigen Gelände

Im **Reinen Wohngebiet an der Rantumer Straße** wird dagegen sehr restriktiv mit potentiellen Baurechten umgegangen. Dieses Grundstück bildet den Übergang von der freien Landschaft zum nördlichen Ortsteil Hörnums. Das niedrige Gebäude stellt einen guten Übergang von der empfindlichen Landschaft zum besiedelten Bereich dar. Der größte Teil des Grundstücks ist ein zusammenhängender Biotopbereich.

Sondergebiet Jugendpflege und Erholung: Die Baugrenze wird so gezogen, dass keinerlei geschützte Biotope betroffen werden. Deshalb werden die Baugrenzen bündig auf die hinteren Gebäudeseiten des Beherbergungsbereiches und des Wirtschaftsgebäudes gelegt. Vor den Gebäuden werden die überbaubaren Grundstücksflächen dagegen großzügig bemessen, so dass in diesem Bereich bauliche Erweiterungen möglich werden. In der Südostecke wird eine Teilfläche nicht in die Baugrenze einbezogen, da hier noch Biotopverdacht besteht. Derzeit findet hierzu eine Abstimmung zwischen der unteren und der oberen Naturschutzbehörde statt.

4 Gestalterische Festsetzungen

Die Gestaltung der Gebäude und Dächer und deren Farbgebung sind im Geltungsbereich sehr heterogen. Das Farbspektrum der Fassaden variiert von Weiß über Gelb und Ocker bis hin zu Rot, Fassadenmaterialien sind Putz oder Klinker. Die Dachfarben bewegen sich in einem dunklen Spektrum von Braun, Grau über Anthrazit zu Schwarz. Die Dachlandschaft ist sehr unruhig, viele Häuser haben die unterschiedlichsten Gauben, teilweise kombiniert mit Dachflächenfenstern.

Durch die gestalterischen Festsetzungen soll auf lange Sicht eine ruhigere Gestaltung erzielt werden. Alles, was jetzt steht oder genehmigt ist, wird von diesen Festsetzungen nicht betroffen. Sie greifen erst bei einem Neubau oder bei Eingriffen in die Bausubstanz (bspw. in die Statik), die einem Neubau gleichkommen.

In der weiteren Planung werden gestalterische Festsetzungen entwickelt. Hier kommen insbesondere Vorgaben für die Fassadengestaltung, für die Dachform- und -neigung sowie zur Dacheindeckung in Frage.

5 Hinweise

5.1 Naturschutzfachliche Hinweise

Der Bebauungsplan lässt keine Vorhaben zu, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Durch Anwendung des § 13 a Baugesetzbuch entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs. Die Eingriffsregelung wird nicht angewendet. Aufgrund der bestehenden Bebauung und der intensiven Nutzung des Bereiches wird davon ausgegangen, dass keine nach § 44 BNatSchG europäisch geschützten Tier- und Vogelarten betroffen sind.

Das Grundstück des Sondergebiets Jugendpflege und Jugenderholung liegt zu etwa einem Drittel in einem Landschaftsschutzgebiet. Hier befinden sich besonders geschützte Biotope (Dünen und Heiden). Diese erstrecken sich auch in den nördlichen Teil des Sondergebietes sowie in das angrenzende reine Wohngebiet. Die Baugrenzen und Festsetzungen werden so ausgerichtet, dass in diesen zusammenhängenden Biotopbereich nicht eingegriffen werden kann.

Auch im Sondergebiet Dauerwohnen und Touristenbeherbergung sind in den Randlagen der Grundstücke besonders geschützte Biotope vorhanden. Insbesondere für die Grundstücke östlich Gurtdeel ist dies gut im Luftbild ablesbar. Die im Luftbild erkennbaren Biotopbereiche sind in der Planzeichnung als „Biotopverdachtsflächen“ schraffiert. Diese bilden einen Anhalt für die Lage und Ausbreitung der Biotope, sind allerdings nicht quadratmetergenau.

Grundsätzlich können überall im Geltungsbereich Biotope vorhanden sein. Jegliche Eingriffe in Dünen und Heiden sind verboten. Sie dürfen nicht beeinträchtigt, befestigt oder vergärtnert werden. Sie dürfen auch nicht durch Nebenanlagen wie Freisitze oder Wege oder durch Terrassen beansprucht werden.

Die Fläche des reinen Wohngebietes (WR) an der Gurtdeel ist vollständig als Biotopfläche ausgebildet. Eine bauliche Nutzung dieses Bereiches ist nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde hierfür eine Befreiung von den Eingriffsverboten erteilt. Dies kann sie bei Vorliegen des überwiegenden öffentlichen Interesses tun. Angesichts der Situation auf dem Sylter Wohnungsmarkt wurde die Schaffung von Dauerwohnraum in der Vergangenheit als überwiegendes öffentliches Interesse anerkannt.

5.2 Küsten- und Hochwasserschutz

Der östliche Geltungsbereich liegt bei Höhen um 4 m über NHN und damit in einem Hochwasserrisikogebiet. Aktuell besteht dort ein Bauverbot. Mit der Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes (s. o., Pkt. 2.5) wird die Überflutungsgefahr beseitigt.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung in der Sitzung am gebilligt.

Hörnum,

.....

Der Bürgermeister

Planverfasser



Kreis Nordfriesland
Fachdienst Klimaschutz und nachhaltige Raumentwicklung
Marktstr. 6
25813 Husum

Veröffentlichungsexemplar Gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Veröffentlichungszeitraum vom 30.10.2024 - 02.11.2024