

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 12 „Weiße Siedlung Nord“

für das Gebiet zwischen den Straßen Blankes Tälchen, Budersandstraße, Oberer Dünenweg und Steintal

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	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein / Regionalplan für den Planungsraum V	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Landschaftsplan.....	5
2.4	Ortsgestaltungssatzung	5
2.5	Erhaltungssatzung	5
2.6	Küsten- und Hochwasserschutz	5
2.7	Bebauungsplan.....	6
3	Inhalt des Bebauungsplans	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.3	Erschließung der Grundstücke	7
4	Wesentliche Auswirkungen	9

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

Das Plangebiet liegt auf einer Düne nördlich Blankes Tälchen. Die Bebauung folgt der Topographie: Das westlichste Doppelhaus befindet sich im Fußbereich der Düne auf Straßenniveau, die anschließenden weiteren sechs Wohngebäude (Einzel- und Doppelhäuser) liegen exponiert auf dem Dünenkamm.

Die Wohngebäude wurden im damals typischen einfachen Siedlungshausbaustil errichtet mit Anleihen aus der friesischen Bauart (Walmdächer, Sprossenfenster, Traufgiebel). Die Architektur ist gekennzeichnet durch eine eingeschossige Bauweise mit steil geneigtem Dach, weiß geschlammten Fassaden und (seit den 80er Jahren) anthrazitfarben eingedeckten Dächern. Die einfache Gebäudekubatur war ursprünglich geprägt durch Schlichtheit und ruhige Dachflächen mit wenigen Aufbauten und Öffnungen.

Die Erschließung der hochliegenden Wohngebäude erfolgt im Wesentlichen fußläufig: vier der Häuser werden durch zwei gemeinsame Treppenanlagen vom Blankes Tälchen aus erschlossen, zwei weitere sind von der Nordseite an den Oberen Dünenweg angebunden. Aufgrund der Höhenlage sind die mittleren Grundstücke nicht mit dem Pkw anfahrbar. Für das Parken der privaten Pkw sind am Blankes Tälchen Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen vorhanden, am Oberen Dünenweg sind ebenfalls Stellplätze vorhanden.

1.4 Anlass und Ziel der Bebauungsplan-Änderung

Die Gemeinde Hörnum (Sylt) hatte bereits in 2011 den Aufstellungsbeschluss für eine Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 gefasst. Er verfolgte 2 wesentliche Ziele: Die Sicherung von Dauerwohnraum und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung von Ferienwohnungen.

Anlass für die Sicherung der Dauerwohnungen war die Tatsache, dass der frühere Besitzer der Gebäude – die BIMA – die Gebäude seit den 90er Jahren einzeln an Privat verkauft hat. In den ersten Jahren lag dabei ein besonderes Augenmerk auf sozialen Aspekten (z. B. besondere Berücksichtigung von Familien mit Kindern, besondere Berücksichtigung von Einheimischen). In späteren Jahren verzichtete die BIMA darauf und hob bei Versteigerungen ausschließlich auf finanzielle Aspekte ab. Damit kamen oft auswärtige Eigentümer und Investoren zum Zuge, eine Verdrängung der Dauerwohner begann, sich abzuzeichnen.

Die Überplanung des Gebietes sollte die gegebene Nutzungs- und Siedlungsstruktur sichern. Diese zeichnete sich durch Dauerwohnungen aus, die häufig mit einer Ferienvermietung unter dem gleichen Dach geprägt war. Da diese vorhandene Nutzungsmischung nur in einem Sondergebiet zulässig ist, wurde die bisherige Art der baulichen Nutzung auf ein Sondergebiet Dauerwohnen und Touristenbeherbergung umgewandelt. Die übrigen Festsetzungen (Maß der Nutzung, Baugrenzen, Naturschutzflächen etc.) wurden weitestgehend aus dem alten Bebauungsplan übernommen.

Der Plan wurde 2014 rechtskräftig. Im Zuge eines Normkontrollverfahrens wurde der Bebauungsplan für unwirksam erklärt (OVG 16.06.2020). Damit trat wieder der alte Bebauungsplan aus dem Jahr 2020 in Kraft, der hier ein WR festsetzt.

Gründe für die Verwerfung des Plans war ein Veröffentlichungsfehler (in der Bekanntmachung des Bebauungsplans hätte die DIN 277 erwähnt werden müssen, da der Bebauungsplan eine seiner Festsetzungen auf die DIN 277 stützte) und ein Planungsfehler, da es nach Auffassung des Gerichts keine Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Größe der Dauerwohnung gab.

Diesen zweiten Punkt hat der Kreis Nordfriesland durch ein Rechtsgutachten überprüfen lassen. Grund: im Kreisgebiet gab es im Jahr 2000 mindestens 100 Bebauungspläne, die in irgendeiner Weise Regelungen zur Größe der Dauerwohnung, der Ferienwohnung oder des Verhältnisses Dauerwohnung zu Ferienwohnung enthielten.

Im Ergebnis stellte sich heraus, dass es sehr wohl zulässig ist, Regelungen zu Wohnungsgrößen zu treffen und es wurde im Rahmen eines Workshops unter Teilnahme der Planer in Tourismuskommunen und einem Rechtsanwalt eine hoffentlich wasserdichte Festsetzung entwickelt.

2 Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein / Regionalplan für den Planungsraum V

Der Landesentwicklungsplan für das Land Schleswig-Holstein (2010) ordnet die Gemeinde Hörnum (Sylt) dem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung, den ländlichen Räumen und den Räumen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft

(Schwerpunkt- und Verbundachsenraum – Landesebene) zu. Die Gemeinde wird zudem als dünnbesiedeltes, abgelegenes Gebiet eingeordnet. Hörnum liegt in direkter Nachbarschaft zum Nationalpark „Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer“.

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

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. als Düne/Heide dar, die Baugrundstücke sind als Wohnbauflächen (W) mit einer GFZ von 0,2 dargestellt.

Der Bebauungsplan wird für die Hausgrundstücke Sondergebiete festsetzen, deshalb wird der Flächennutzungsplan am Ende des Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

2.3 Landschaftsplan

Die Bestandskarte des Landschaftsplans („Nutzungs- und Biotoptypen“) kennzeichnet den Geltungsbereich als Siedlungsbereich: Einzel- und Reihenhausbebauung (aufgelockert). Die Dünen im Geltungsbereich sind in der Bestandskarte nicht erfasst. Sie sind aber in der Entwicklungs- und Planungskonzeption als Maßnahmenfläche für den Schutz und die Entwicklung von Biotopflächen gekennzeichnet. Die Planung steht im Einklang mit den Darstellungen des Landschaftsplanes.

2.4 Ortsgestaltungssatzung

Für den Geltungsbereich der Änderung gilt die Ortsgestaltungssatzung für Hörnum (Sylt), Teilbereich „Weiße Siedlung“.

2.5 Erhaltungssatzung

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

2.6 Küsten- und Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des 150-m-Küstenschutzstreifens. Der größte Teil des Plangebietes liegt auf einer Düne mit NHN-Höhen von 12 bis 17 m. Iediglich Flächen, die direkt am Blankes Tälchen liegen (Gemeinschaftsgaragen, Hausgrundstücke Blankes Tälchen 1 und 3) liegen etwa auf Straßenniveau. Die Garagen bei 4 m bis 4,5 m, die beiden Hausgrundstücke bei ca. 4,5 bis 5 m. Für die Bereiche des Geltungsbereiches unterhalb 4,45 m (200 jähriges Hochwasser) besteht im Grundsatz ein Bauverbot gemäß Landeswassergesetz. Deshalb ist für die bauliche Anlage

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

2.7 Bebauungsplan

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 12 setzt reine Wohngebiete (WR) fest, in denen die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte bzw. 2 Wohnungen je Einzelhaus begrenzt ist. Der größte Teil des Geltungsbereiches wird als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt und dient dem Schutz der Düne.

Die fußläufige Erschließung der hoch gelegenen Grundstücke erfolgt durch Treppen. Diese sind im Bebauungsplan als „mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen“ festgesetzt. Für das Abstellen der privaten Pkw und der Müllbehälter sieht der Bebauungsplan Gemeinschaftsstellplätze (GSt/A) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) direkt an der Straße vor. Jedem bebauten Flurstück sind sowohl ein Pkw-Stellplatz als auch eine Garage zugeordnet. Für die Häuser, die über den Oberen Dünenweg erschlossen werden, sind dort Stellplätze (St) festgesetzt.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 12 wird durch die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 ersetzt, sobald diese in Kraft tritt.

3 Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke im Baugebiet werden als Sondergebiet SO Dauerwohnen und Touristenbeherbergung festgesetzt.

Das Sondergebiet dient dem Dauerwohnen und der Vermietung von Wohnungen oder Räumen an Feriengäste. Im Sondergebiet Dauerwohnen und Touristenbeherbergung ist für jedes Gebäude (Gebäude im Sinne der Landesbauordnung, hier: Doppelhaushälfte) mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen. Das einzige Einzelhaus im Gebiet (Hausnr. 17 und 19) wird bezüglich der Zahl der Wohnungen wie ein Doppelhaus behandelt.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit ausschließlich dauerwohnlicher Nutzung (max. 3 Wohnungen (Wo))
- Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung und mit 1 bis 2 Ferienwohnungen (zusammen max. 3 Wo)

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Räume für freie Berufe

Die Dauerwohnung muss mindestens 51 % der Geschossfläche einnehmen, wenn nur eine Dauerwohnung vorgesehen ist. Wenn mehrere Dauerwohnungen vorgesehen sind, muss **eine** Dauerwohnung mindestens 51 % der Geschossfläche einnehmen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem derzeit geltenden Bebauungsplan übernommen. Die Grundfläche wird durch die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Diese sind eng am Bestand orientiert. Es war zunächst erwogen worden, hier durch einen Abstand der Baugrenzen zum Gebäude von 0,3 bis 0,5 m eine nachträgliche Dämmung auf der Außenseite planungsrechtlich zu ermöglichen. Eine äußere Dämmschicht würde das Erscheinungsbild der erhaltenswerten Gebäude nachhaltig verändern und somit dem Erhaltungszweck zuwiderlaufen. Deshalb wird für die Außenseiten der Gebäude keine energetische Vordämmung zugelassen, die Baugrenzen fallen mit den Außenseiten der Gebäude zusammen.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

3.3 Erschließung der Grundstücke

Die innere Erschließung erfolgt im Planungsfall überwiegend über die Sicherung von Flächen, die in einem nachgeordneten Verfahren privatrechtlich gesichert werden müssen (z. B. durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit oder einer Baulast). Diese Art der Festsetzung wird aus dem derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 12 übernommen.

Fußwege und Treppen zu den Hausgrundstücken auf der Düne

Die fußläufige Erschließung der Hausgrundstücke auf den Dünen wird durch Treppenanlagen sichergestellt. Diese Treppenanlagen waren im Bebauungsplan Nr. 12 (alt) als „mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger“ festgesetzt. Diese Festsetzung wird übernommen. Da die Sicherung der Überwegungs- und Flächennutzungsrechte nicht in allen Fällen erfolgt ist, ist die Erschließung aktuell nicht in allen Fällen gesichert. Die planungsrechtliche Festsetzung der „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ sichert die Möglichkeit, dass alle Grundstücke entsprechende Überwegungsrechte eintragen lassen können.

Ruhender Verkehr – bisherige Festsetzungen

Bisher (im BPlan Nr. 12 alt) gelten folgende Festsetzungen zum ruhenden Verkehr:

Am Blankes Tälchen sind Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) festgesetzt und den Flurstücken der hochgelegenen Hausgrundstücke (mit den Hausnummern Blankes Tälchen 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 und 17/19) zugeordnet; je Grundstück ein Stellplatz sowie mindestens eine der 23 Garagen. Außerdem sollen die Müllbehälter in den Flächen der Gemeinschaftsstellplätze (gekennzeichnet mit A für Abfall) abgestellt werden.

Für die Grundstücke, die über Oberer Dünenweg erschlossen werden, sind im Straßenrandbereich vor den jeweiligen Grundstücken Stellplätze (St) festgesetzt.

Ruhender Verkehr – neue Festsetzungen

Im Bereich Blankes Tälchen werden die Gemeinschaftsstellplätze vergrößert.

Grund: Die Anzahl der zulässigen Wohnungen (Dauerwohnungen und Ferienwohnungen) wird erhöht. Bisher war je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig, künftig können jeweils drei Wohnungen entstehen. Das bedeutet, dass je Gebäude-Einheit u. U. 3 Stellmöglichkeiten für Pkw nachgewiesen werden müssen – sofern dies in Einklang mit dem gesetzlichen Biotopschutz geschehen kann. Hierbei soll soweit wie möglich auf bestehende bzw. planungsrechtlich bereits vorhandene Stellmöglichkeiten zurückgegriffen werden. Es wird je Gebäude-Einheit am Blankes Tälchen eine Garage und zwei Stellplätze vorgesehen (= 9 Garagenplätze und 18 Stellplätze). Für Oberer Dünenweg sollen jeweils 3 Stellplätze zulässig werden (= 12 Stellplätze).

Die Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze am Blankes Tälchen sollen wasser-durchlässig befestigt werden, so dass der Eingriff in den Boden und den Wasserhaushalt gering bleibt. Je Stellplatz wird eine Breite von 2,5 bis 3 m vorgesehen.

An den Westseiten der Erschließungswege (Flurstücke 871 und 877) sowie östlich der Gemeinschaftsgaragen (Flurstück 833) werden jeweils 2 neue Stellplätze vorgesehen. Diese Festsetzungen waren bereits in der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 im Jahre 2014 identisch getroffen worden. Zum dafür erfolgten naturschutzfachlichen Ausgleich s. u., Pkt. 4

Außerdem werden die Stellplätze, die am Oberer Dünenweg bestehen, planungsrechtlich legalisiert.

Gemeinschaftsgaragen

Die Gemeinschaftsgaragen sind von Anfang an von vielen verschiedenen Nutzern in Anspruch genommen worden. Die 23 Garagen befinden sich im Besitz von mehr als einem Dutzend Eigentümern, von denen nur wenige im Geltungsbereich wohnen bzw. ein Haus besitzen. Eindeutig zu den Gebäuden im Bebauungsplan gehörig sind 6 Garagen. Vermutlich sind weitere Garagen von Privat an die Bewohner der Häuser Blankes Tälchen vermietet/verpachtet, hierüber stehen jedoch keine Unterlagen zur Verfügung.

Fünf der Garagen gehören Betrieben aus dem Hafensbereich bzw. werden von diesen genutzt. Allerdings wird zumindest ein Teil dieser Garagen unzulässigerweise zweckentfremdet genutzt, etwa zum Abstellen von Maschinen und Geräten. Diese Nutzungen sollen mittelfristig an anderer Stelle, vorzugsweise im Hafensbereich, erfolgen.

Damit stünden genügend Garagen für die Bewohner am Blankes Tälchen zur Verfügung. Die übrigen Garagen sollen aufgrund der schon seit Jahren bestehenden Verhältnisse auch offiziell für eine Nutzung durch die Anlieger der umliegenden Wohnbebauung zugelassen werden, also für Wohngebäude im Mittelweg, der kleinen Straße oder für die geraden Hausnummern Blankes Tälchen. Eine Nutzung durch gewerbliche Betriebe ist in diesem durch Wohnnutzung geprägten Bereich künftig nicht mehr zulässig.

4 Wesentliche Auswirkungen

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes verfolgt insbesondere das Ziel, Dauerwohnraum langfristig zu sichern, außerdem sollen die Vermietung von Ferienwohnungen ermöglicht werden. In dem hier bisher festgesetzten reinen Wohngebiet (WR) konnten diese beiden Nutzungsarten nicht festgesetzt werden. Deshalb wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen und Touristenbeherbergung festgesetzt. Dabei wird das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht, sowohl die überbaubaren Grundstücksflächen als auch die Festsetzung zur Höhenentwicklung (zulässig ist ein Vollgeschoss) werden unverändert aus der bisherigen Planung übernommen.

Änderungen gibt es hinsichtlich des ruhenden Verkehrs, insbesondere wird die Anzahl der Stellplätze entlang Blankes Tälchen erhöht.

Die untere Naturschutzbehörde stellte damals (2014, Neuaufstellung BP 12 zur Umstellung WR auf SO) eine Befreiung von den naturschutzrechtlichen Verboten in Aussicht, da das öffentliche Interesse der Schaffung von Dauerwohnraum anerkannt wird. Die Inaussichtstellung der Befreiung bezieht sich dabei auf die – gegenüber den bisherigen Festsetzungen des BPlans Nr. 12 aus dem Jahr 2000 – zusätzlichen Stellplätze. Gegenüber dem bisherigen Planungsstand bezieht sich der Eingriff auf drei Stellplatzbereiche à jeweils ca. 30 m² auf den Flurstücken 871, 877 und 883 und ca. 60 m² am Oberer Dünenweg, ungleichmäßig verteilt auf die Flurstücke 534, 535 und 507. Insgesamt musste die Beseitigung von 150 m² geschützter Biotope (Dünen und Heiden) ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgte im Verhältnis 1 : 3 im Bereich des Ökokontos GreenTEC Campus GmbH in Enge-Sande im Bereich der dortigen Stauchmoräne.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung in der Sitzung am gebilligt.

Hörnum,

.....

Der Bürgermeister

Planverfasser



Kreis Nordfriesland

Klimaschutz und nachhaltige Raumentwicklung

Marktstr. 6

25813 Husum