

Gemeinde Kampen (Sylt)

ENTWURF Stand 4.6.24

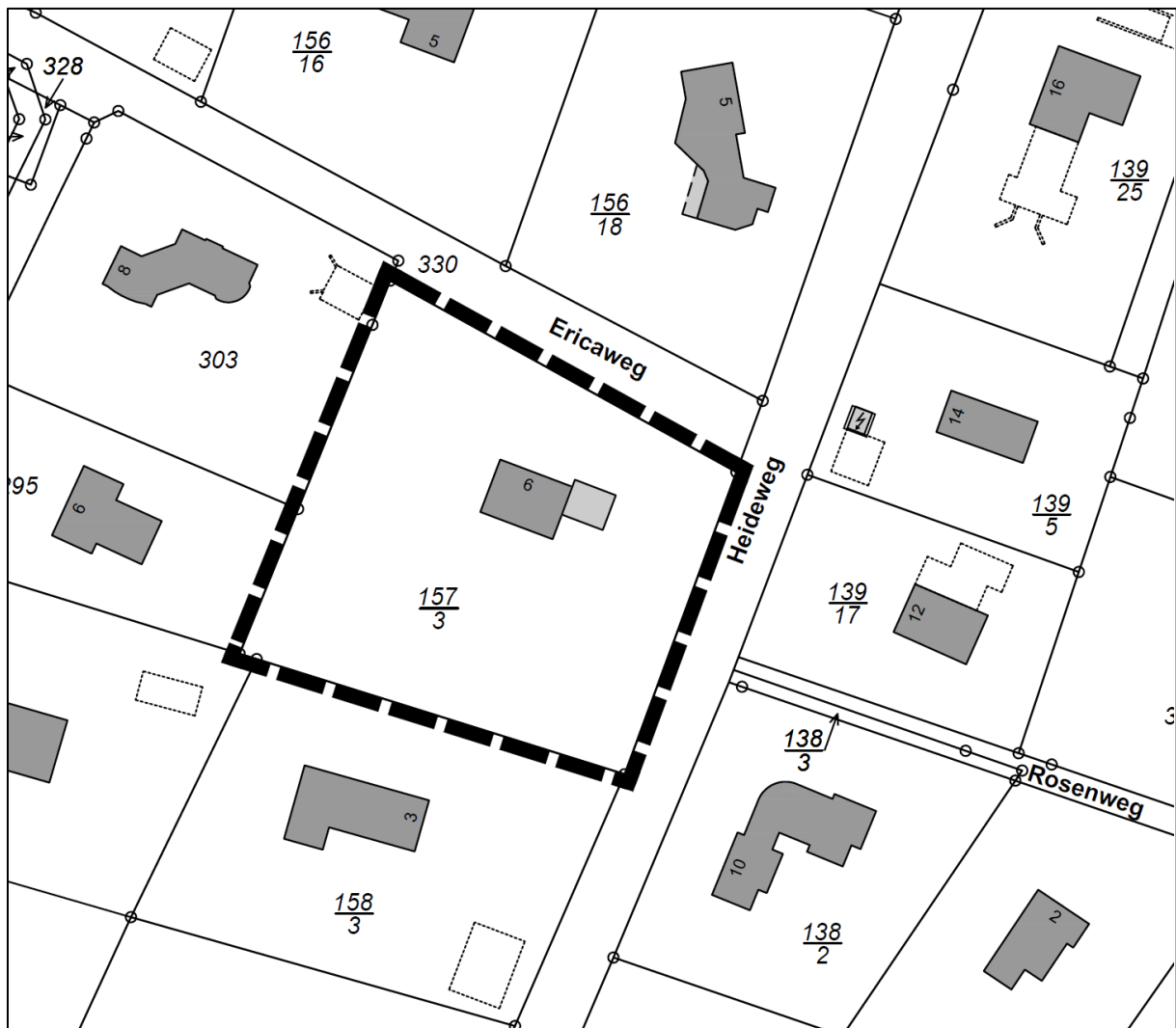
## Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29

für das Gebiet des Grundstückes Ericaweg 6

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB

Planverfasser: Gemeinde Sylt, Ortsentwicklung

Planverfahren: Fachbereich für Umwelt und Bauen, Fachdienst Bauverwaltung



### Stand des Verfahrens:

- Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 (2) BauGB
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtliche sowie weitere Grundlagen</b>	<b>4</b>
<b>2. Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>3. Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>4. Alternativenprüfung</b>	<b>6</b>
<b>5. Bestandsaufnahme</b>	<b>6</b>
5.1. Beschreibung von Plangebiet, Erschließung und Umgebung	6
5.2. Planerische Rahmenbedingungen	6
<b>6. Entwurf</b>	<b>7</b>
<b>7. Festsetzungen und Fachbelange</b>	<b>9</b>
7.1. Maß der baulichen Nutzung, Höhen und überbaubare Grundstücksfläche	9
7.2. Zulässige Grundfläche für besondere Anlagen	10
7.3. Naturschutz und Landschaftspflege	10
7.4. Hinweise	12

---

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

## Abkürzungen:

Abs.	Absatz
A-RW 1	Programm zur Ermittlung der Wasserhaushaltsänderung durch Bebauung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GRZ	Grundflächenzahl
GVOBl.	Gesetz und Verordnungsblatt
LBO	Landesbauordnung
LNatSchG	Landesnaturschutzgesetz
m	Meter
NHN	Normalhöhennull
Nr.	Nummer
PlanZV	Planzeichenverordnung
qm	Quadratmeter
S.	Seite
SH	Schleswig-Holstein
SO 2	Sondergebiet 2
u. a.	unter anderem
ü.	über
vgl.	vergleiche
z. B.	zum Beispiel
§ / §§	Paragraf(en)

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf mit dargestellten Abstandsflächen .....	8
Abbildung 2: Nordansicht des städtebaulichen Entwurfes .....	9
Abbildung 3: nächstgelegene, aber distanzabhängig nicht planungsrelevante Schutzgebiete .....	12

## 1. Rechtliche sowie weitere Grundlagen

Die rechtlichen sowie weiteren Grundlagen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind insbesondere:

- 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. 2023 I Nr. 394)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 64 Landesverordnung vom 27. Oktober 2023 (GVOBl. S. 514)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 6. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422)
- Satzung der Gemeinde Kampen (Sylt) über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes (Ortsgestaltungssatzung - OGS) in der Fassung vom 30. November 2020.
- Satzung der Gemeinde Kampen (Sylt) über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten - Bereich III (Ortsmitte) vom 12. Juli 2013
- Satzung der Gemeinde Kampen (Sylt) über die Sicherung der Zweckbestimmung Fremdenverkehr den Bereich der Bebauungspläne Nr. 29 und 33 vom 14. September 1989
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Die Grundlagen können bei der Inselverwaltung Sylt (Ortsentwicklung, Andreas-Nielsen-Straße 1, 25980 Sylt) auf Dauer während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## 2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage Kampens. Das Plangebiet ist knapp 3.000 qm groß und erfüllt hinsichtlich der Grundflächengröße die Voraussetzungen des § 13a BauGB. Ferner ist eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht erkennbar und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder

Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung wird daher verzichtet.

Im Vorfeld der Planung haben Abstimmungsgespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Unter Würdigung des Belanges des Erhalts des ortsbildprägenden Gebäudes Ericaweg 6 wurde einer Erstellung eines zweiten Baukörpers auf dem Grundstück zugestimmt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.2023 gefasst und am 02.02.2024 durch Abdruck in der Sylter Rundschau bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Absatz 3 Nr. 2 BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom 12.02.2024 bis 26.02.2024 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am \_\_\_\_\_ durch die Gemeindevertretung beschlossen. Die Veröffentlichung im Internet sowie ergänzende Auslegung der Planunterlagen hat vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden. Die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am \_\_\_\_\_ beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

### **3. Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 möchte die Gemeinde Kampen dem Wunsch des Eigentümers zur baulichen Vergrößerung seiner Gebäudegrundfläche nachkommen. Aufgrund der Erhaltenswürdigkeit des Bestandsgebäudes soll der weitere Bauanspruch durch einen 2. Baukörper in zurückversetzter Lage abgebildet werden.

Nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 und seiner 1. Änderung besteht unter Zugrundelegung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,07 in Verbindung mit der Baugrundstücksgröße eine maximal zulässige Grundfläche von etwa 209 qm. Nach Abzug der Grundfläche des Bestandsgebäudes von etwa 123 qm verbleibt ein erheblicher Bauanspruch.

Aus Gründen der Erhaltenswürdigkeit des Bestandsgebäudes ist ein größerer Anbau an das Bestandsgebäude zu vermeiden, da dann das erhaltenswerte Gebäude in seiner Wirkung geschwächt und durch den Anbau dominiert würde. Auch größere Gebäude auf demselben Grundstück würden die Wirkung des erhaltenswerten Gebäudes beeinträchtigen. Daher beabsichtigt der Eigentümer die Errichtung eines nur 60 qm großen zweiten Baukörpers in zurückversetzter Lage. Dieses neue Gebäude soll zudem niedriger als das Bestandsgebäude sein. Dadurch bleibt das Bestandsgebäude weiterhin prägend.

Daher sollen mit dieser Bebauungsplanänderung nun die Voraussetzungen für einen zweiten kleineren Baukörper in zurückversetzter Lage geschaffen werden. In dem zweiten Baufenster, definiert als zusammenhängender Bereich überbaubarer Grundstücksfläche, ist eine maximale Grundfläche von 60 qm zulässig. Gleichzeitig wird die überbaubare Grundstücksfläche für das Bestandsgebäude verringert. Die Bebauungsplanänderung verfolgt damit insbesondere folgende Planungsziele:

- Änderung der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche
- Änderung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Die Bebauungsplanänderung dient der Bestandsentwicklung / Nachverdichtung und kann daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

Die Gemeinde Kampen hat sich hierzu für die Durchführung eines klassischen „Angebotsbebauungsplanes“ und nicht für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

entschieden, da sich der Eigentümer ergänzend vertraglich dazu verpflichtet hat, das Bestandsgebäude bis zum Abschluss des Planverfahrens nicht zu verändern. Insofern benötigt die Gemeinde hier keine Bindung der Bebauungsplanänderung an die Realisierung eines Vorhabens, da die öffentlichen Planungsziele der Erhaltung des Bestandsgebäudes vertraglich gesichert sind.

#### **4. Alternativenprüfung**

Eine Alternative zur Schaffung eines zweiten Baufensters auf dem Grundstück wäre ein Anbau an das erhaltenswerte Bestandsgebäude. Ein Anbau widerspricht allerdings den Erfordernissen der Gestaltung und Bauerhaltung, so dass zur Schaffung eines zweiten Baufensters keine Alternativen bestehen.

Die Lage des zweiten Baufensters auf dem Grundstück berücksichtigt naturschutzfachliche Erfordernisse und baurechtlich erforderliche Abstandsflächen, so dass hierzu auch keine bessere Alternative besteht.

#### **5. Bestandsaufnahme**

##### **5.1. Beschreibung von Plangebiet, Erschließung und Umgebung**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Kampen nordöstlich der Dorfmitte. Es befindet sich in Privatbesitz und besteht aus dem Grundstück Ericaweg 6, Flurstück 157/3, Flur 3, Gemarkung Kampen. Das Grundstück ist über den Ericaweg erschlossen, liegt auf der Südwestseite der Kreuzung von Ericaweg und Heideweg und hat eine Größe von knapp 3.000 qm.

Das Plangebiet ist mit einem eingeschossigen, reetgedeckten Einzelhaus aus dem Jahre 1936 bebaut. Das Gebäude ist erhaltenswert und besteht aus einem Haupthaus und einem Anbau. Haus und Anbau haben zusammen eine Grundfläche von etwa 123 qm. Das Haus ist etwa achteinhalb Meter hoch und somit höher, als die Ortsgestaltungssatzung es für Neubauten mit einem Maß von 8,00 m zuzüglich 0,30 m Sockelhöhe vorsieht.

Das Grundstück ist mit einem Friesenwall mit aufstehender Hecke eingefasst. Es liegt etwa 16 m ü. NHN.

Die Plangebietsbebauung fügt sich gut in das umgebende Siedlungsgebiet mit eingeschossigen, reetgedeckten Gebäuden ein. Auf vergleichbar großen Grundstücken haben die Gebäude im Umfeld Grundflächengrößen von etwa 130 bis 200 qm.

Die angrenzenden Straßen Ericaweg und Heideweg sind asphaltiert und besitzen begrünte Banketten.

##### **5.2. Planerische Rahmenbedingungen**

Da mit dieser Bebauungsplanänderung keine Veränderung der Art der Nutzung erfolgt und aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie seiner Lage innerhalb des bebauten Bereiches, wird auf eine dezidierte Auflistung der planungsrechtlichen Grundlagen verzichtet. Diese sind nicht erheblich für diese Bebauungsplanänderung.

Der Flächennutzungsplan wurde bereits mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 berichtigt und stellt für das Plangebiet „Sonderbauflächen“ dar. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt nicht in Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten. In der landesweiten Biotopkartierung wurden keine schützenswerten Biotope auf dem Grundstück ermittelt. Allerdings offenbarte die Ortsbesichtigung das Vorhandensein von Trockenrasen auf dem Grundstück. Jedoch ist die Flächenausprägung und –struktur der gärtnerisch genutzten Rasenfläche nicht ausreichend für eine Einstufung als gesetzlich geschütztes Biotop.

Das Plangebiet liegt nicht in einem archäologischen Interessengebiet. Allerdings befinden sich die archäologischen Interessengebiete Nr. 185 (Geestbereich von Kampen) und Nr. 187 (Geestbereich mit Heidelandschaft am Roten Kliff) nicht weit entfernt (weniger als 100 m).

Das Bestandsgebäude Ericaweg 6 ist erhaltenswert. In der Nähe des Plangebiets gibt es mit den Objekten Parkweg 6 und Heideweg 1 weitere erhaltenswerte Gebäude. Denkmale gibt es in näherer Entfernung nicht. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Kampen Gebiet III (Ortmitte) vom 12.09.2012.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung (Satzung der Gemeinde Kampen (Sylt) über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes) in der Fassung vom 30.11.2020.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Fremdenverkehrssatzung vom 14.09.1989 für den Bereich der Bebauungspläne Nr. 29 und 33.

Im Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 29 mit seiner 1. Änderung. Der Bebauungsplan Nr. 29 hat am 31.08.2016, die 1. Änderung hat am 28.03.2017 Rechtskraft erlangt.

Der Bebauungsplan Nr. 29 definiert das Plangebiet als Sondergebiet 2 „Wohnen und Touristenbeherbergung“, in dem als Nutzungen Dauerwohnungen, sonstige Wohnungen, Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Räume für freie Berufe zulässig sind. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Es sind 2 Einheiten je Gebäude zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,07 festgesetzt, bei einem zulässigen Vollgeschoss und offener Einzelhausbebauung. In der Planzeichnung ist ein Baufenster von 26 \* 17 m enthalten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes regelt einen aktiven Bestandsschutz für Gebäude, die nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechen, und erweitert die Möglichkeiten für den Bestandserhalt von erhaltenswerten Gebäuden.

## **6. Entwurf**

Der städtebauliche Entwurf sieht den Erhalt und die Sanierung des erhaltenswerten Bestandsgebäudes sowie die Ergänzung eines im Vergleich zum Bestandsgebäude kleineren Neubaus in rückwärtiger Lage vor.

Das neue Gebäude soll eine Grundfläche von etwa 6 mal 10 Metern erhalten. Durch die geringe Gebäudebreite ergibt sich auch eine im Vergleich zum Bestandsgebäude niedrigere Firsthöhe<sup>1</sup>, die mit dazu beiträgt, dass sich das neue Gebäude dem Bestandsgebäude gestalterisch unterordnet und somit das erhaltenswerte Bestandsgebäude prägend bleibt. Das kleinere Wohnhaus stellt sich also im Sinne eines Ensembles in seinen Proportionen dem Haupthaus in Höhe und Ausmaß als untergeordnetes Nebenhaus dar.

Das neue Gebäude soll in traditioneller Gestaltung entsprechend der Ortsgestaltungssatzung hergestellt werden und wird sich damit gestalterisch gut einfügen.

---

<sup>1</sup> Derzeit sind 7,10 m zuzüglich Sockel projektiert.



Für Bestandsgebäude und Neubau soll eine neue, kombinierte Zufahrt angelegt werden, mit der zwei Stellplätze erschlossen werden sollen, einer davon hergestellt in der Form einer absenkbaren Garage.

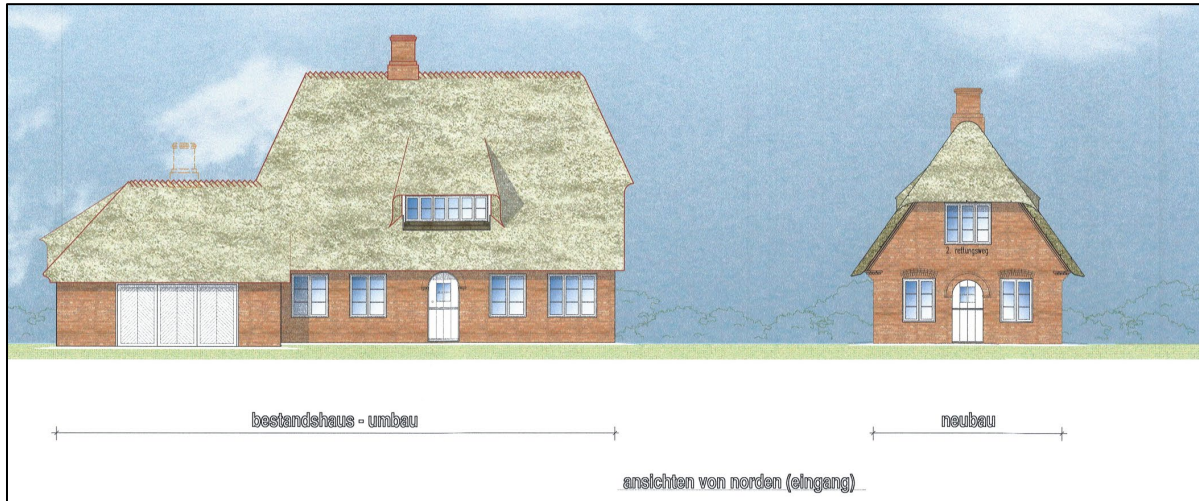
Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf mit dargestellten Abstandsflächen



Quelle: Architekt Hofmann, Kampen.



Abbildung 2: Nordansicht des städtebaulichen Entwurfes



Quelle: Architekt Hofmann, Kampen.

## 7. Festsetzungen und Fachbelange

Diese Bebauungsplanänderung verändert nur wenige Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29, damit bleiben die meisten Festsetzungen unverändert gültig. Nachfolgend werden nur die mit dieser Bebauungsplanänderung geänderten Festsetzungen und ergänzten Hinweise erläutert.

### 7.1. Maß der baulichen Nutzung, Höhen und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird insgesamt verringert. Die bisherige maximale Grundflächenzahl (GRZ) entfällt dazu und wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 60 qm für das neue rückwärtige Baufenster (definiert als zusammenhängender Bereich überbaubarer Grundstücksfläche) sowie durch die Verkleinerung des bestehenden Baufensters auf die Grundfläche des Bestandsgebäudes ersetzt.

Damit erfolgt auch eine Anpassung der Baugrenzen. Die Baugrenzen werden für den rückwärtigen Neubau mit einer gewissen Flexibilität festgesetzt, zugleich wird aber die Lage in ausreichendem Abstand zum Bestandsgebäude fixiert. Das Baufenster ragt dabei teilweise in die um das Bestandsgebäude einzuhaltenden Abstandsflächen hinein. Daher kann nicht jede Position innerhalb des neuen Baufensters für ein Gebäude belegt werden, aber hinsichtlich der Anlage von Terrassen ist es durchaus zweckmäßig, wenn das Baufenster etwas größer abgegrenzt ist. Der südwestliche Punkt des Baufensters ist 10 Meter von der südlichen und 8 Meter von der westlichen Grundstücksgrenze entfernt. Das Baufenster erstreckt sich parallel der westlichen Grundstücksgrenze und ist 12 Meter lang und 10 Meter breit.

Vor dieser Bebauungsplanänderung wäre auf Grundlage der GRZ-Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 29 eine maximale Grundfläche von etwa 209 qm realisierbar gewesen. Mit dieser Bebauungsplanänderung verbleibt eine maximal realisierbare Grundfläche von 183 qm (123 qm Bestandsgebäude und 60 qm Neubau). Insgesamt verringert sich somit die maximal realisierbare Grundfläche durch diese Bebauungsplanänderung.

Zur Absicherung der prägenden Wirkung des Bestandsgebäudes erfolgt ergänzend zur Begrenzung der Grundfläche des Neubaus die Festlegung einer maximalen Firsthöhe für das rückwärtige Baufenster. Durch diese im Vergleich zum Bestandsgebäude geringere Firsthöhe wird eine kleinere Gebäudekubatur für das rückwärtige Baufenster abgesichert. Hierfür wird

die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 7,50 m als ausreichend restriktiv angesehen, denn damit ist sichergestellt, dass der Neubau sich als kleineres, hinteres Nebengebäude darstellt.

Bezüglich der Anlage von Terrassen wurde mit Blick auf das Bestandsgebäude die textliche Festsetzung Nr. 4 neu gefasst und die bisherige textliche Festsetzung Nr. 7 gestrichen. Da nun für das Bestandsgebäude die Baugrenze direkt am Gebäudebestand verläuft, überschreitet eine Terrasse hier die Baugrenze in jedem Fall. Gleiches gilt für die Anlage von auskragenden Kellern. Für Terrassen und auskragende Keller wird daher eine Überschreitung der Baugrenze erforderlich, die mit einem adäquaten Maß von 5 Metern eingeräumt wird. Für Terrassen wird die bisherige Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche übernommen. Da nun mit dem neuen rückwärtigen Baufenster ja eine zweite Hauptanlage auf dem Grundstück möglich ist, greift die bisherige textliche Festsetzung Nr. 7 nicht mehr. Daher wurde die Überschreitungsmöglichkeit in eine Neuformulierung der textlichen Festsetzung Nr. 4 integriert, so dass die bisherige textliche Festsetzung Nr. 7 ersatzlos gestrichen werden kann.

## **7.2. Zulässige Grundfläche für besondere Anlagen**

Durch den Bebauungsplan Nr. 29 ist über die dortige textliche Festsetzung Nr. 5 die zulässige Grundfläche für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von bis zu 80 % festgesetzt.

Die Bebauungsmöglichkeiten für die vorgenannten Nutzungen sollen im Vergleich zur rechtlichen Bestandssituation durch diese Änderung nicht eingeschränkt werden. Da sich aber die zulässige Grundfläche mit dieser Änderung reduziert, muss die textliche Festsetzung Nr. 5 angepasst werden.

Bislang stehen 80 % des derzeitigen Bauanspruchs von 209 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Dies entspricht etwa 167m<sup>2</sup>. Da sich zugunsten der gestalterischen Belange bereits die zulässige Grundfläche reduziert, soll wie geschildert keine Verringerung der zulässigen Grundfläche für besondere Anlagen erfolgen. Weil das zweite Baufenster aufgrund der Abstandsflächen und der gestalterischen Belange weit abgerückt von den Straßenverkehrsflächen positioniert ist, wird der bisherige Wert auf 170m<sup>2</sup> aufgerundet und als absolute Größe in der Festsetzung Nr. 5 benannt.

## **7.3. Naturschutz und Landschaftspflege**

Im Zuge der Vorplanung des Bauvorhabens sind zum Themenbereich „Natur“ Vorgespräche und eine Ortsbesichtigung mit Aufnahme der naturschutzfachlich bedeutsamen Arten durch das Büro UAG aus Kiel erfolgt.

Auf dem Grundstück ist Trockenrasen vorhanden. Die Ausprägung des vorhandenen Trockenrasens ist derzeit nicht ausreichend, um den Anspruch an ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz zu erfüllen.

Entsprechend des grundsätzlichen Minimierungsgebots und aufgrund des Erfordernisses des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde für das avisierte Bauvorhaben ein Entwurf erarbeitet, der die naturschutzfachlichen Erfordernisse berücksichtigt. Begleitend wurde ein Vorentwurf eines landschaftspflegerischen Begleitplans durch das Büro UAG erarbeitet. In diesem wurden die auf dem Grundstück vorkommenden Arten erhoben und hinsichtlich ihrer Gefährdung bewertet. Des Weiteren wurden Hinweise für Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase gegeben.

Nachfolgend werden die wesentlichen für das Bauleitplanverfahren relevanten Inhalte des Vorentwurfes der Landschaftspflegerischen Begleitplanung des Büros UAG wiedergegeben.

- Übergeordnete Schutzgebiete befinden sich um die Gemeinde Kampen (siehe Abbildung 3), sie sind aufgrund ihrer Distanz zum Planvorhaben allerdings nicht weiter relevant.
- Landesweite Biotopkartierung: keine Darstellung innerhalb der bebauten Ortslage.
- Im Rahmen der Ortsbegehung am 27.01.2022 wurde das Biotop- und Nutzungstypeninventar des Grundstückes dokumentiert (vgl. Anhang). Als Grundlage für die Klassifizierung der Biotoptypen wurde die „Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotoptypenkartierung Schleswig-Holstein“ des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR, Stand: 04/2021) verwendet.

[...] (Aussage inzwischen überholt)

- Weiterhin kommen auf dem Grundstück Gebüsche mit > 30 % nicht heimischer Arten vor. Bei den Gebüschern und Ziersträuchern dominiert die nicht heimische Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), gefolgt von Brombeere (*Rubus spec.*) und Kirsche (*Prunus spec.*). Im südlichen Teil des Grundstückes steht ein Einzelbaum der Art Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*). Im Westen befinden sich drei einzelne Laubbäume, davon einer mehrstämmig. Das Grundstück wird durch einen Friesenwall, der mit der Kartoffelrose (*Rosa rugosa*) bewachsen ist, umgrenzt.
- Im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben (Neubau) sind im Wesentlichen folgende Teilflächen des Grundstückes betroffen: Arten- und strukturreicher Trockenrasen, Gebüsche mit > 30 % nicht heimischen Arten (u.a. *Rosa rugosa*) sowie Friesenwall mit *Rosa rugosa*.

[...] (Aussagen inzwischen überholt)

- Weitere erhebliche beeinträchtigende Auswirkungen des Bauvorhabens auf die standörtlichen Eigenschaften (Funktionen / Werte) hinsichtlich des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“ (geschützte Biotope) sind mit der vorliegenden Planung nicht verbunden.
- Faunistische Erhebungen sind im Rahmen der naturräumlichen Zustandserfassung nicht durchgeführt worden. Die vorgefundenen Biotoptypen, insbesondere der Trockenrasen sowie die Gehölze, stellen jedoch potenziell Lebensraumfunktionen dar. Für das faunistische Arteninventar stehen angrenzend im Nahbereich der geplanten Bebauung als auch in den weiterhin bestehenden Freiräumen zwischen der benachbarten Wohnbebauung sowie allseitig des Grundstückes Ausweichflächen ausreichender Größe und mindestens vergleichbarer Qualität zur Verfügung. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände liegen nicht vor, eine Genehmigung nach § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich.

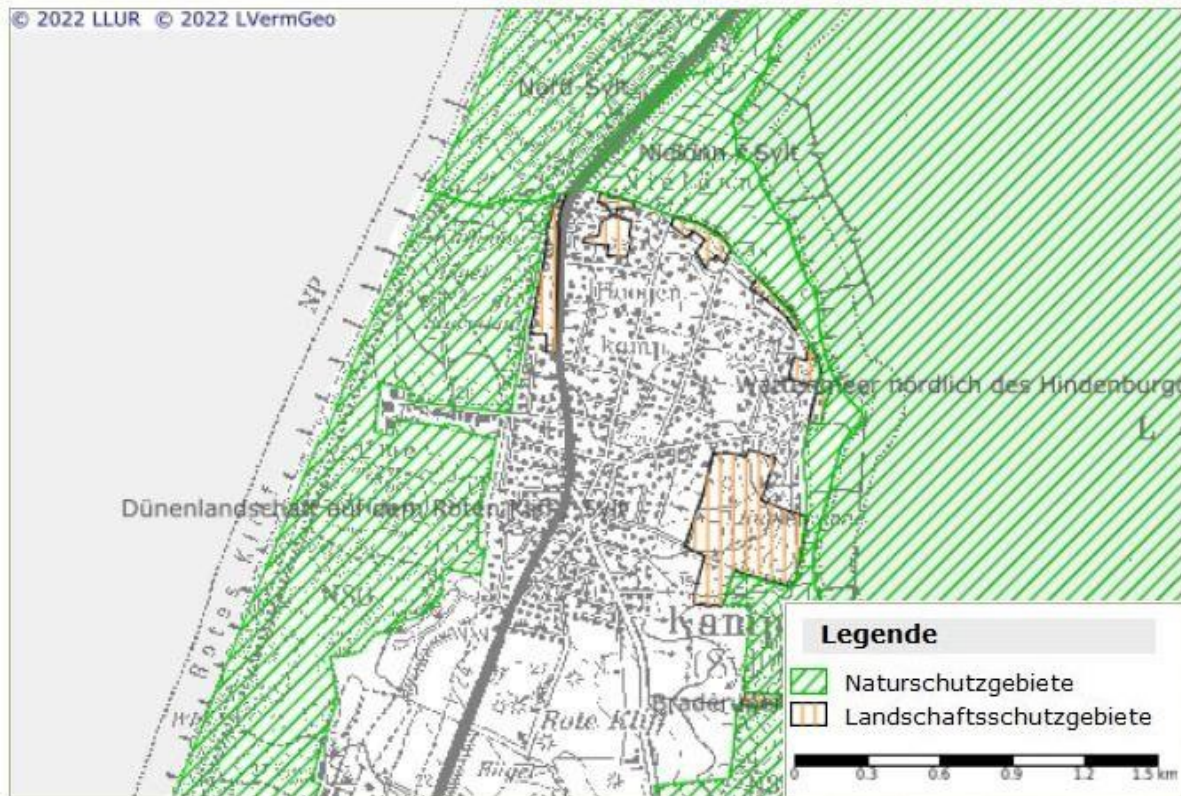
[...] (Aussagen inzwischen überholt)

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde vorabgestimmt, dass die Beanspruchung von Trockenrasen zu minimieren ist und dass die Renaturierung der Arbeitsbereiche mit heimischem Trockenrasen zu erfolgen hat. Letzteres würde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beauftragt. Die Minimierung einer Beanspruchung von Trockenrasen ist durch die Lage des Baufensters auf dem Grundstück und über die reduzierte Gebäudegröße umgesetzt.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf andere Schutzgüter, wie z. B. Wasser oder Klima, sind mit der Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Auswirkungen verbunden, da sich die Bebauungsmöglichkeiten im Vergleich zum derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 verringern. Daher und auch angesichts der Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück wurde auf die Erstellung einer Bilanzierung (A-RW 1) verzichtet.



Abbildung 3: nächstgelegene, aber distanzabhängig nicht planungsrelevante Schutzgebiete



Quelle: UAG Kiel zitierend aus Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H, 2022.

#### 7.4. Hinweise

##### Archäologie

Da Funde von archäologisch-wertvollen Dingen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können, wird auf die Pflicht einer sofortigen Sicherung der Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde und der unverzüglichen Benachrichtigung des Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein / der Denkmalschutzbehörde im Falle des Entdeckens von Funden oder auffälligen Bodenverfärbungen während der Erdarbeiten hingewiesen und die Verantwortlichkeiten hierfür gemäß Denkmalschutzgesetz werden benannt.

##### Kampfmittel

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben, Kanalisation, Wasser, Strom und Straßenbau ist das Plangebiet gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

##### Fortführung des Liegenschaftskatasters

Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer auf eigene Kosten die für die Fortführung des Liegenschaftskatasters erforderliche Einmessung des Gebäudes und der Nutzungsartengrenzen gemäß dem Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster zu veranlassen.

##### Satzungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung Kampen, der Erhaltungssatzung Kampen Gebiet III sowie der Fremdenverkehrssatzung Kampen für den Bereich der Bebauungspläne Nr. 29 und 33.

**Anlagen:**

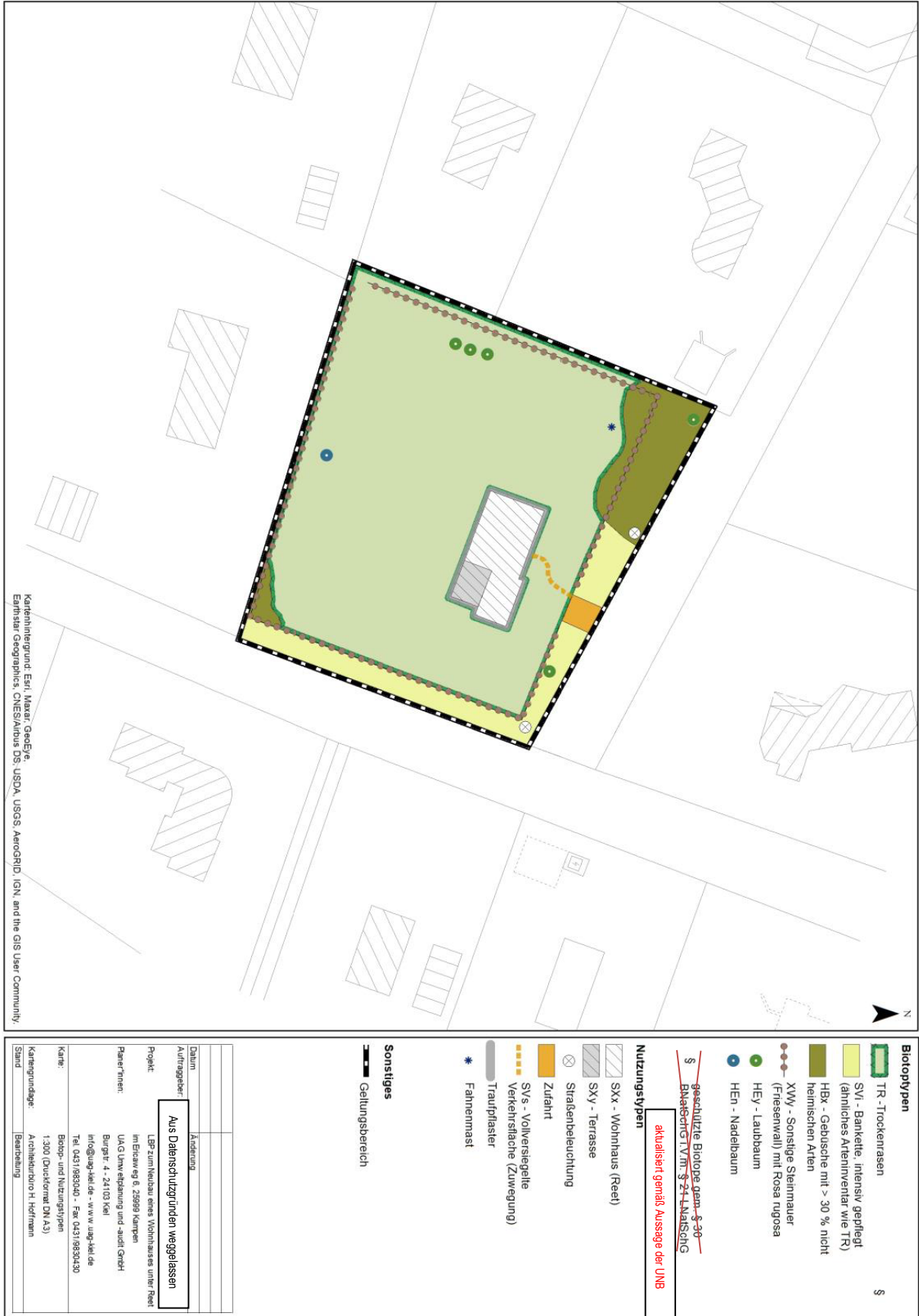
- Karte Biotop- und Nutzungstypen, UAG – Umweltplanung und –audit GmbH

Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Gemeinde Kampen (Sylt), den .....

.....  
Die Bürgermeisterin

Anlage 1: Karte Biotop- und Nutzungstypen



Quelle: UAG Kiel, 2022.