

Gemeinde Sylt

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 145

für das Gebiet nördlich Keitumer Süderstraße, ca. 150 m östlich der K 117, ca. 130 m südlich des Keitumer Kreisels und westlich Andreas-Hübbe-Wai im Ortsteil Keitum.

Bebauungsplan gemäß BauGB

Planverfasser: Gemeinde Sylt – Fachbereich 5 Ortsentwicklung

Planverfahren: Fachbereich 5 Ortsentwicklung



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

Bei Rechtskraft:

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

1	Inhalt	
2	Rechtliche sowie weitere Grundlagen	3
3	Verfahrensdurchführung.....	3
4	Anlass und Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
5	Beschreibung des Plangebiets sowie der Umgebung.....	4
5.1	Räumliche Lage und Umgebung	4
5.2	Bestandssituation im Geltungsbereich und Erschließung.....	5
6	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	5
6.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	5
6.2	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	6
6.3	Regionalplan für den Planungsraum V – Neufassung 2002.....	7
6.4	Wohnraumentwicklungskonzept Sylt 2025	8
6.5	Flächennutzungsplan	9
6.6	Landschaftsplan.....	9
6.7	Derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 55.....	9
6.8	Sonstige Satzungen, Verordnungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und archäologische Interessensgebiete.....	9
7	Festsetzungen des Bebauungsplans	11
7.1	Art der baulichen Nutzung	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung	11
7.3	Verkehrsflächen.....	12
7.4	Ver- und Entsorgung	12

2 Rechtliche sowie weitere Grundlagen

Die rechtlichen sowie weitere Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 06. Dezember 2021, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. Schl.-H. S. 1422)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 5. Dezember 2004 (GVOBl. 2004 S. 461), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. November 2021 (GVOBl. S. 1317)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. I S. 153)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 64 LVO vom 27. Oktober 2023 (GVOBl. S. 514)

3 Verfahrensdurchführung

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Auslegung durchgeführt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am...

4 Anlass und Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan möchte die Gemeinde Sylt vorrangig neuen Wohnraum schaffen.

Auf der gesamten Insel Sylt gibt es aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit einen enormen Entwicklungsdruck auf Flächen. In vielen Bestandsquartieren findet eine Verdrängung des Dauerwohnraums durch die Zunahme von touristisch genutzten Ferienwohnungen und durch eigengenutzte Zweitwohnungen statt. In der Folge dieser Verdrängungsprozesse kommt es zu einer Verknappung des Dauerwohnraums.

Daher ist neben der Erhaltung auch die Schaffung von Dauerwohnraum ein vorrangiges Ziel der Gemeinde Sylt. Hierzu hat sie das Wohnraumentwicklungskonzept Sylt 2025 (WEK) beschlossen und sich damit selbstverpflichtet, verschiedene Maßnahmen zur Sicherung und Erweiterung des Dauerwohnraumes zu ergreifen.

Im Rahmen des Wohnraumentwicklungskonzeptes wurde für den Ortsteil Keitum ein Wohnungsbedarf von 134 Wohneinheiten ermittelt.

In seiner Sitzung vom 11. Juli 2019, hat der Ortsbeirat Keitum/Munkmarsch beschlossen, die gemeindliche Fläche westlich des Andreas-Hübbe-Wai dahingehend prüfen zu lassen, ob diese sich für die Schaffung von Dauerwohnraum eignet und in das Wohnraumentwicklungskonzept aufgenommen werden kann. Eine Prüfung nach den Kriterien des Wohnraumentwicklungskonzeptes (WEK) durch die Ortsentwicklung hat ergeben, dass ein Teil der Fläche grundsätzlich geeignet ist, um Dauerwohnraum zu errichten. Die Fläche wurde mit der Entwicklungspriorität 3 bewertet. Der überwiegende Bereich der Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Eine langfristige Sicherung der zu errichtenden Dauerwohnungen soll durch Miete und / oder die Vergabe von Erbbaurechten gewährleistet werden. Der Wohnungsbauausschuss hat in seiner Sitzung am 26.08.2019 einer Aufnahme der Fläche in das KLM-Realisierungsprogramm zugestimmt.

Da die Flächen der Priorität 1 und 2 nicht in dem Maß zur Verfügung stehen, um den Wohnraumbedarf zu decken, wird das Plangebiet entwickelt.

Der vorliegende Bebauungsplan soll den Zweck erfüllen die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von neuen Dauerwohnen zu schaffen, um einen Teil des Wohnraumbedarfs abzudecken.

Zielsetzung

Die Gemeinde Sylt verfolgt mit dem Bebauungsplan vorrangig folgende Ziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von dringend benötigten Dauerwohnraum
- Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung von Baugrenzen

5 Beschreibung des Plangebiets sowie der Umgebung

5.1 Räumliche Lage und Umgebung



Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der bebauten Ortslage Keitum.

Weiter im Westen befindet sich angrenzend an das Plangebiet eine Grünfläche, auf der unter anderem das Keitumer Ringreiten stattfindet. Weiter westlich befindet sich, hinter der Kreisstraße K117 und landwirtschaftlichen Flächen, das Sportzentrum Tinnum. Im Osten grenzt das Gebiet an die bebauten Ortslage. Im Norden befindet sich ein Parkplatz und der Keitumer Kreisel. Im Süden des Plangebiets befindet sich hinter vereinzelter Bebauung die Bahnstrecke Morsum-Westerland.

Der Geltungsbereich des Plangebiets hat eine Größe von circa 1,28 ha.

Begrenzt wird das Plangebiet im Westen durch eine landwirtschaftliche Fläche und die ca.150 m entfernte K117, im Norden durch den ca. 130 m entfernten Keitumer Kreisel und die südlich daran angrenzende Bebauung, im Osten durch den Andreas-Hübbe-Wai und im Süden durch die Keitumer Süderstraße.

5.2 Bestandssituation im Geltungsbereich und Erschließung

Bebauungsstruktur

Das Plangebiet ist unbebaut. Die Bebauungsstruktur der näheren Umgebung setzt sich zusammen aus Gebäuden in offener Bauweise in Form von Einzelhäusern mit bis zu 8 Wohneinheiten oder Hausgruppen. Die Grundstücksgrößen der angrenzenden bebauten Grundstücke liegen bei den Hausgruppen zwischen ca. 130 m² und 590 m² sowie bei der Einzelhausbebauung zwischen ca. 700 m² und 1500 m².

Nutzung

Ein Großteil des Planungsgebiets dient als Weidefläche. Im Norden befindet sich ein Teich mit einem Durchmesser von ca. 18 m und eine Teilfläche des Plangebiets im Süden wird als Pferdewiese genutzt.

Natur

Die Weidefläche ist mit Gräsern bewachsen. Auch um das Gewässer befindet sich Vegetation in Form kleineren Gewächsen. Des Weiteren ist die Pferdewiese im Süden des Plangebiets von Sträuchern und kleinen Holzgewächsen umgeben.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse und Auswirkungen auf Natur und Umwelt in einem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung liegt die Umweltprüfung noch nicht vor.

Erschließung

Entwässerung

Der Teich im Plangebiet dient als Regenwassersammelbecken. Entlang des Andreas-Hübbe-Wais verläuft ein Regenwasserkanal der in den Teich einleitet.

Verkehr

Im Osten grenzt das Plangebiet an den Andreas-Hübbe-Wai an, der in einer Sackgasse endet. Dieser wird einseitig von einem ca. 1,50 m breiten Fußweg begleitet. Auf der anderen Seite befindet sich ein Parkstreifen für Längsparker. Südlich des Plangebiets verläuft die Keitumer Süderstraße mit einer Breite von ca. 5 m.

Der Andreas-Hübbe-Wai endet im Gurtstieg, der eine schnelle Anbindung in den Keitumer Ortskern bietet. Des Weiteren befindet sich mit Keitumer Landstraße und der K117 Anbindungen in Richtung Westerland und Morsum in unmittelbarer Nähe.

Der Bahnhof Keitum liegt in einer Entfernung von ca. 800 m. Von der Bushaltestelle am Parkplatz nördlich des Plangebiets führen die Buslinien 3 und 4 nach Westerland und Morsum.

Ver- und Entsorgung

(Wird im weiteren Bauleitplanverfahren geklärt.)

Höhenlage

Das Plangebiet befindet sich zwischen 4 und 5 Metern über NN.

6 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

6.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für die Gemeinde Sylt werden über den Landesentwicklungsplan sowie über den Regionalplan für den Planungsraum V definiert.

6.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) – Fortschreibung 2021 ist Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes für die folgenden 15 Jahre. Der Landesentwicklungsplan orientiert sich an den Leitbildern und Handlungsstrategien, die für die räumliche Entwicklung in Deutschland festgelegt wurden. Dabei ist der Landesentwicklungsplan ein rahmensetzender Leitplan. Die Gemeinde Sylt darf keine Planungen aufstellen, bestehen lassen, genehmigen, verwirklichen oder Maßnahmen durchführen, die nicht mit dem Landesentwicklungsplan in Einklang stehen.

Der Landesentwicklungsplan definiert verbindliche Ziele. Die Fachplanungen der Gemeinde Sylt sind an die Ziele der Raumordnung gebunden. Sie sind keiner Abwägung (z.B. bei Bauleitplanverfahren) mehr zugänglich und daher von der Gemeinde Sylt sowie sonstigen öffentlichen Stellen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Die Insel Sylt zählt zu den ländlichen Räumen Schleswig-Holsteins mit hohem touristischem Potenzial. Aufgrund ihres landschaftlichen und infrastrukturellen Potenzials ist die Insel Sylt weniger strukturschwach als andere zentrumsferne ländliche Räume auf dem Festland. Allerdings weist sie durch den Tourismus eine einseitige Wirtschaftsstruktur sowie viele saisonabhängige Arbeitsplätze auf. Das Infrastrukturanangebot ist aufgrund des Tourismus besser als in anderen ländlichen Räumen. Sylt ist attraktive Zuwanderungsregion, insbesondere für ältere Menschen. Gleichzeitig ist die Insel aufgrund ihrer touristischen Attraktivität einem erheblichen Entwicklungsdruck ausgesetzt, der auch negative Auswirkungen auf Nutzungs-, Versorgungs- und städtebauliche Strukturen hat.

Versorgungsschwerpunkte sowie Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkte sind die zentralen Orte. Auf Sylt stellen die Ortsteile Westerland/Tinum als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums den einzigen Zentralen Ort dar. Westerland/Tinum ist somit Schwerpunkt für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen, die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung ist zu sichern und zu stärken. Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die einen größeren überörtlichen Versorgungsbereich abdecken, sowie die Siedlungsentwicklung sind auf Westerland/Tinum zu konzentrieren. Die Ortsteile Keitum, Munkmarsch, Archsum, Morsum und Rantum ergänzen mit Waren und Dienstleistungen der Grundversorgung entsprechend der Ortsteilgröße das Angebot vor Ort. Grundsätzlich setzt sich der LEP für eine wohnortnahe Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und eine selbstbestimmte Entwicklung der Daseinsvorsorge im Rahmen des zentralörtlichen Systems ein.

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

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

Die gezielte zusätzliche Schaffung von Zweitwohnungen ist gemäß Regionalplan untersagt.

Über die Ziele hinaus definiert der Landesentwicklungsplan Grundsätze. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Das bedeutet, dass sie im Verhältnis zu anderen relevanten Belangen beurteilt und gewichtet werden.

Die Insel Sylt soll als eigenständiger, gleichwertiger und zukunftsfähiger Lebensraum gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der Insel Sylt als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert werden. Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der Insel Sylt sollen teilträumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die Potenziale nutzen und Gegebenheiten schützen und zu einem verträglichen Miteinander führen.

Die Entwicklung der Insel Sylt erfordert eine intensive und übergreifende Zusammenarbeit aller Politikbereiche und integrierte Handlungsstrategien, die unter Beteiligung der Bevölkerung erarbeitet und umgesetzt werden sollen. Die Handlungsstrategien sollen den Strukturwandel unterstützen und helfen, die Folgen des demographischen Wandels zu bewältigen, die Daseinsvorsorge langfristig zu sichern, Arbeitsplätze und Erwerbsmöglichkeiten, insbesondere auch für Frauen und junge Menschen, zu schaffen, die Wohnqualität und das Wohnumfeld zu sichern und junge Familien an die Insel Sylt zu binden. Die Daseinsvorsorge soll auf der Insel Sylt gesichert werden. Bei der Bereitstellung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie der Siedlungsentwicklung sollen die Sylter Gemeinden verstärkt zusammenarbeiten.

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

Für Schleswig-Holstein gelten die Klimaschutzziele des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes. Klimaschutz und Energiewende liegen im öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Sie sind ein relevanter Belang (Grundsatz). Die Möglichkeiten zur Nutzung von erneuerbaren Energien sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, insbesondere auch hinsichtlich der Solarenergie. Denkmalschutz und Baukultur sind ein relevanter Belang in kommunalen Planungen. Auch bei der touristischen Entwicklung (z.B. Entwicklungskonzepte) ist die Denkmalpflege zu beachten.

6.3 Regionalplan für den Planungsraum V – Neufassung 2002

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

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

Des Weiteren nennt der Regionalplan für die Insel Sylt als ein Ziel, dass sich die künftige bauliche Entwicklung innerhalb der in der Karte des Regionalplanes dargestellten Baugebietsgrenzen vollziehen soll. Dabei sind die vorhandenen Baudichten im Wesentlichen einzuhalten. Aufgrund der Engpässe bei der Versorgung der

einheimischen Bevölkerung mit Wohnungen ist auf der Insel Sylt eine Bauleitplanung zur Errichtung neuer Zweitwohnungen nicht mehr vertretbar.

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

Der Bebauungsplan erfüllt die Vorgaben des aktuellen Regionalplans nur bedingt. Das im Bebauungsplan festgesetzte Reine Wohngebiet befindet sich außerhalb der im Regionalplan festgelegten Baugebietsgrenze. Dementsprechend wird für das weitere Bauleitplanverfahren ein Zielabweichungsverfahren nötig.

Im Rahmen der Beteiligung zur Neuaufstellung des Regionalplans (2023) lag der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der neu festgelegten Baugebietsgrenze. Somit kann (sofern die neue Baugebietsgrenze in die Endfassung übernommen wird) bei Rechtskraft des neuen Regionalplans von einem Zielabweichungsverfahren abgesehen werden.

6.4 Wohnraumentwicklungskonzept Sylt 2025

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

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

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

Der Handlungsleitfaden „Neue Dauerwohnungsbauvorhaben“ bietet eine Instrumentenauswahl für den Fall, dass Sylter Gemeinden Dauerwohnraum auf neuen Potenzialflächen (siehe unten) entwickeln und für diesen Zweck Planungsrecht schaffen wollen. Grundsätzlich sollen neue Dauerwohnungsbauvorhaben auf gemeindeeigenen Flächen realisiert werden. Ausnahmsweise können unter bestimmten Voraussetzungen auch auf in anderem Eigentum befindlichen Flächen Dauerwohnungen geschaffen werden, sofern die dauerwohnliche Nutzung sichergestellt ist.

Bei der Ermittlung der Potenzialflächen wurden Kriterien und Vorgaben der Raumordnungspläne zur Wohnbauflächenentwicklung (verkehrliche Anbindung, ökologische Belange etc.) berücksichtigt. Als Ergebnis sind für jeden Ort Potenzialflächen und ihre Entwicklungsprioritäten dargestellt. Potenzialflächen mit der Priorität 1 sind zuerst zu entwickeln. Danach folgen Flächen mit der Priorität 2 usw. Sind keine Flächen der höchsten Priorität verfügbar, können Potenzialflächen der nächsthöchsten Priorität entwickelt werden. Die Entwicklungsprioritäten genügen insbesondere dem raumordnerischen Ziel der „Innen- vor Außenentwicklung“.

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

Insular besteht demnach bis 2030 ein Wohnungsbedarf von 2.521 Wohnungen. In der Gemeinde Sylt besteht ein Bedarf von 1.896 Wohnungen. Demgegenüber steht ein aktivierbares Flächenpotenzial (Potenzialflächen ohne Entwicklungshemmnisse) von lediglich 410 Wohnungen.

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens wird nachgewiesen, dass Flächen mit der Entwicklungspriorität 1 und 2 im Ortsteil Keitum nicht im ausreichenden Maße zur Verfügung stehen.

6.5 Flächennutzungsplan

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

- Flächen für Landwirtschaft
- Parkfläche
- Schirm- und Begleitgrün
- Wanderweg

6.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der ehemaligen Gemeinde Sylt-Ost stellt das Plangebiet als mesophiles Grünland dar.

6.7 Derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 55

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 55 setzt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft fest. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs, zwischen der Süderstraße und dem Andreas-Hübbe-Wai, ist eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Rad- und Fußweg festgesetzt.

6.8 Sonstige Satzungen, Verordnungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und archäologische Interessensgebiete.

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

- Ortsgestaltungssatzung gemäß § 84 LBO der Gemeinde Sylt, Ortsteil Keitum (örtliche Bauvorschriften)
- Baumschutzsatzung

Archäologische Interessensgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich archäologische Fundplätze, die in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Teile des überplanten Bereiches wurden daher als archäologisches

7 Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Wie zuvor geschildert, gibt es auf der gesamten Insel einen enormen Entwicklungsdruck auf Flächen, durch den in der Folge eine Verdrängung des Dauerwohnraumes durch die Zunahme von Ferien- und Zweitwohnungen stattfindet. Hieraus resultiert das Erfordernis, neue Baugebiete nur noch und ausschließlich für Dauerwohnraum zuzulassen, also Ferienwohnungen und Zweitwohnungen auszuschließen.

Zu diesem Zweck werden Zweit- und Ferienwohnungen sowie Beherbergungsbetriebe zugunsten von Dauerwohnraum für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Sylt haben, ausgeschlossen. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Feinsteuerung der Nutzung gem. § 1 Abs. 9 BauNVO. Auf diese Weise soll dem Wohnungsbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung getragen werden. Entsprechend dieses Planungszieles wird ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Unter Zugrundelegung der Möglichkeiten der Feinsteuerung wird festgesetzt, dass innerhalb des Reinen Wohngebietes gem. § 1 Abs. 9 BauNVO Wohngebäude ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel Sylt zulässig sind. 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 zulässigerweise seine Hauptwohnung im Sinne von § 21 Abs. 2 in Verbindung mit § 22 Bundesmeldegesetz begründet hat.

Die gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung ist gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Durch die Festsetzung des Reinen Wohngebietes unter Ausschluss von Zweit- und Ferienwohnen wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung des dringend benötigten Dauerwohnraums geschaffen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse geregelt. Zusätzlich werden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise getroffen. Ziel dieser Festsetzungen ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets.

Grundflächenzahlen

Zum Schutz städtebaulicher Fehlentwicklungen durch eine gebietsuntypische, unmaßstäbliche Bebauung setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl fest. Die Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche dient dazu, den Anteil nicht bebauter unversiegelter Flächen zu definieren. Auf Grund der Lage am bebauten Ortsrand und die angrenzende Bebauung soll sich das Plangebiet städtebaulich einfügen. Die Grundstücke in der näheren Umgebung weisen Grundflächenzahlen von bis zu 0,2 auf. Vereinzelt sind höhere Grundflächenzahlen vorzufinden. Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Diese ist nur geringfügig höher als die vorhandenen Grundflächenzahlen in der Umgebung.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen je Baugrundstück festgesetzt.

Die Baugrenzen werden im weiteren Planverfahren weiterentwickelt.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen:

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss begrenzt, womit den prägenden städtebaulichen Strukturen der näheren Umgebung und dem Ortsbild entsprochen wird, so dass sich eine homogene Siedlungsstruktur ergibt und der bestehende Siedlungscharakter erhalten wird. Die Errichtung von weiteren Nicht-Vollgeschossen im Sinne der Landesbauordnung ist bis zu einer Gesamthöhe von 9 m zulässig. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Anzahl an Vollgeschossen nehmen die Höhe der bestehenden baulichen Hauptkörper der Umgebung auf und ermöglichen u.a. die Bildung eines vollnutzbaren Dachgeschosses mit Spitzboden. Dadurch

wird eine optimale Ausnutzung der Geschossfläche erreicht und zugleich die Entstehung von übermäßig hohen Gebäuden, welche durch ihren Schattenwurf benachbarte Grundstücke beeinträchtigen könnten, verhindert.

Bauweise:

Für das Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Bauweise der näheren Umgebung sichert so, dass sich das Plangebiet städtebaulich in den Ortsteil einfügt.

7.3 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Die festgesetzte Verkehrsfläche „Andreas-Hübbe-Wai“ ist über den Bestand erweitert worden. Hierdurch wird eine Erschließung des Plangebiets sichergestellt. Zudem ist im Süden der Verkehrsfläche ausreichend Platz vorhanden, um einen Wendehammer zu schaffen, der es der Müllabfuhr ermöglicht zu wenden.

Die Breite der festgesetzten Verkehrsfläche von 8 m ermöglicht zudem den Bau einer Versickerungsmulde entlang der Straße.

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die festgesetzte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg sichert einen im Bestand vorhandenen Weg, der eine wichtige Wegeverbindung darstellt und im Flächennutzungsplan als Wanderweg festgesetzt ist.

7.4 Ver- und Entsorgung

Flächen für Versorgungsanlagen

Die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität dient der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Bestandes.

Flächen für die Wasserwirtschaft

Die Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft dient der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Gewässers beziehungsweise der Regenwasserrückhaltung.