

Gemeinde Sylt

Begründung zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes

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.

Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 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:

- | | |
|--|---------------------|
| <input type="checkbox"/> 1. Ausfertigung | Gemeinde Sylt |
| <input type="checkbox"/> 2. Ausfertigung | Kreis Nordfriesland |

1	Inhalt	
2	Rechtliche sowie weitere Grundlagen	3
3	Verfahrensdurchführung.....	3
4	Anlass und Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans	3
5	Beschreibung des Plangebiets sowie der Umgebung.....	4
5.1	Räumliche Lage und Geltungsbereich	4
5.2	Bestandssituation im Geltungsbereich	4
6	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....	5
6.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	5
6.2	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	5
6.3	Regionalplan für den Planungsraum V - Neufassung 2002.....	6
6.4	Wohnraumentwicklungskonzept Sylt 2025	7
6.5	Flächennutzungsplan	8
6.6	Landschaftsplan.....	8
6.7	Planungsrecht innerhalb des Plangebiets	8
7	Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung	8
7.1	Art der Nutzung	9
7.2	Wesentliche Auswirkungen der 33. Änderung des Flächennutzungsplans.....	9
8	Umweltbericht	9

2 Rechtliche sowie weitere Grundlagen

Die rechtlichen sowie weiteren Grundlagen für diese Änderung des Flächennutzungsplanes sind insbesondere (jeweils in der aktuellen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesmeldegesetz (BMG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)
- Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021) vom 25. November 2021 (GVObI. 2021 S. 1412)
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I - Kreisfreie Stadt Flensburg, Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg - Neuaufstellung 2020, Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein (<https://www.schleswig-holstein.de/mm/downloads/MELUND/Landschaftsrahmenplanung/LRPIHauptteil.pdf>)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)
- Neufassung 2002 des Regionalplans für den Planungsraum V Landesteil Schleswig (Schleswig-Holstein Nord) des Landes Schleswig-Holstein – Kreisfreie Stadt Flensburg, Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg – Bekanntmachung des Ministeriums für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus – Landesplanungsbehörde – vom 11. Oktober 2002 – VIII 53 – 502.351.1
- Regionalplans für den Planungsraum I - Entwurf zur Neuaufstellung 2023 (<https://www.bolapla-sh.de/verfahren/a90d5d54-dcd1-48ae-a0a6-259b1ed9faeb/public/detail#procedureDetailsDocumentlist>)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)

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

3 Verfahrensdurchführung

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Auslegung durchgeführt.

Am wurde der Aufstellungsbeschluss für die 33. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst...

4 Anlass und Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans

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 in eine Wohnbaufläche entwickelt.

Zielsetzung:

Die Gemeinde Sylt verfolgt mit der Änderung des Flächennutzungsplans folgendes Ziel:

- Entwicklung einer Wohnbaufläche

5 Beschreibung des Plangebiets sowie der Umgebung

5.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich

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 ca. 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

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.

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 Infrastrukturangebot 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.

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.

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplans entspricht nicht dem Regionalplan. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche 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 dauerwohnlige 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 Gebiet bisher 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 Planungsrecht innerhalb des Plangebiets

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.

7 Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung

7.1 Art der Nutzung

Ein Teil des derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Plangebiets sowie die als Parkplatz dargestellte Fläche werden mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung des Wanderweges bleibt erhalten. Die Darstellung von Begleit- und Schirmgrün entfällt zusammen mit der Überplanung der aktuell als Parkplatz dargestellten Fläche.

7.2 Wesentliche Auswirkungen der 33. Änderung des Flächennutzungsplans

Mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplans und dem Bebauungsplan Nr. 145 wird ein unbebautes Gebiet überplant, dass aktuell als landwirtschaftliche Fläche...

Wird im weiteren Planverfahren ermittelt.

8 Umweltbericht

Folgt im weiteren Planverfahren.