

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 65 „westlich des Lister Marktes“

für das Gebiet Dünenstraße (Südabschnitt), Listlandstraße westlich des Lister Marktes und Hafenstraße Nr. 1 bis 13

Gemeinde List auf Sylt



Stand des Verfahrens:

Alle Textänderungen und Ergänzungen gegenüber der 1. Auslegung sind gelb unterlegt

- 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	Planungsanlass und Entwicklungsziele	3
1.5	Übergeordnete Planungsebenen.....	4
1.6	Bebauungsplan	4
2	Festsetzungen des Bebauungsplans	5
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.1.1	Mischgebiete MI 1	5
2.1.2	Mischgebiete MI 2.....	5
2.1.3	Sondergebiet SO Mobilität	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	7
2.4	Überschreitung der Versiegelung für besondere Anlagen.....	7
2.5	Gästeterrassen gastronomischer Betriebe	7
2.6	Mindestgrundstücksgrößen	8
2.7	Versickerung von Regenwasser.....	8
2.8	Biotope	8
2.9	Grünfläche	8
2.10	Wald	9
2.11	Verkehrsflächen	9
2.12	Fläche für den Gemeinbedarf Kirche	9
3	Gestalterische Festsetzungen	9
4	Erschließung	10
5	Wesentliche Auswirkungen/Hinweise	10

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Vorbemerkung

Das Verfahren wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch als „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 eine Beeinträchtigung 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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zentral in der Gemeinde List auf Sylt. Er wird durch vielfältige gewerbliche Nutzungen, Geschäfte und Restaurants geprägt. Er umfasst insgesamt ca. 4,4 ha.

1.4 Planungsanlass und Entwicklungsziele

Im Plangebiet legen die Geltungsbereiche von zwei Bebauungsplänen, die Mischgebiete festsetzen, sich jedoch in einigen Festsetzungen – insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung – unterscheiden. Durch den Einbezug dieser Flächen in den Bebauungsplan sollen die Festsetzungen weitestgehend vereinheitlicht werden. Die Grundstücke am östlichen und am westlichen Rand des Geltungsbereiches liegen im bisher unbeplanten Innenbereich. Durch den Einbezug in den Bebauungsplan erhöht sich für die Eigentümer die Planungs- und Investitionssicherheit. Außerdem wird eine Gleichbehandlung mit den benachbarten gewerblich genutzten Grundstücken erreicht.

Außerdem wird das letzte Grundstück mit in die Planung einbezogen, das zum touristisch geprägten „Boulevard Hafenstraße“ gehört (Grundstück Hafenstraße Nr. 13). Hier wer-

den – gegenüber den anderen Grundstücken im Geltungsbereich – weitergehende gestalterische Festsetzungen getroffen, die im Gestaltungsplan Hafenstraße (2016) vorgegeben sind.

1.5 Übergeordnete Planungsebenen

Der **Regionalplan** für den Planungsraum V (2002) ordnet die Gemeinde List dem ländlichen Raum zu. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt innerhalb der ausgewiesenen Baugebietsgrenzen innerhalb des Ordnungsraums für Tourismus und Erholung. In diesen Ordnungsräumen soll Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung besonderes Gewicht beigemessen werden.

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde List stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als gemischte Bauflächen (M) dar. In der Ursprungsfassung des Bebauungsplans war nur eine kleine Teilfläche (südlich der Listlandstraße, beidseitig „Am Lister Tor“) als gemischte Baufläche dargestellt, hier gilt eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3. Das Tankstellengrundstück war (und ist) mit einem T als Tankstelle gekennzeichnet. Mit der 2. Änderung und insbesondere mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Darstellung der gemischten Baufläche erweitert, für diese Bereiche gilt keine GFZ. Das Grundstück der katholischen Kirche wird seit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für List gibt es keinen abgeschlossenen **Landschaftsplan**. In den Bestandserfassungen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Siedlungsbereich zugeschlagen.

1.6 Bebauungsplan

Im vorliegenden Bebauungsplan treffen unterschiedliche Bebauungspläne bzw. Teilbereiche von Bebauungsplänen einerseits und 34er Bereiche andererseits aufeinander.

Die Mischgebiete südlich der Listlandstraße und weiter bis Hafenstraße 7 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 aus dem Jahr 2006, der seit 2011 in der Fassung seiner 2. Änderung gilt. Er setzt flächendeckend Mischgebiete in eingeschossiger Bebauung bei einer GRZ von 0,3 und ansonsten gestaffelten Nutzungsmaßen fest.

Die Bebauung nördlich der Listlandstraße (zwischen der Dünenstraße und bis zum Haus Listlandstraße Nr. 14) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 aus dem Jahr 2008 (mittlerweile in der Fassung der 3. Änderung, seit 2017 in Kraft). Im überdeckten Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 39 setzt dieser ausschließlich Mischgebiete in zweigeschossiger Bebauung bei einer GRZ von 0,3 fest. Außerdem sind hier – anders als im gegenüberliegenden Bebauungsplan Nr. 13 – Trauf- und Firshöhen festgesetzt.

Die Grundstücke im Westen (Dünenstraße 1 und 3) sowie im Osten (Hafenstraße 11 und 13, Listlandstraße 16) liegen bisher im unbepflanzten Innenbereich, im sog. 34er Bereich, Bebauungspläne existieren in diesen Bereichen nicht.

2 Festsetzungen des Bebauungsplans

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Mischgebiete MI 1

Der größte Teil der Baugebiete wird als Mischgebiete (MI) festgesetzt. Das entspricht der vorgefundenen Nutzung und auch der Zielsetzung der Gemeinde, hier einen Schwerpunkt der Mischnutzung zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die gewerblichen Nutzungen umfassen hier ein breites Spektrum von Gastronomie über Einrichtungshäuser und Fahrradverleih bis hin zu Bäcker, Friseur oder Apotheke. Zur Sicherung dieser gewerblichen Ausstattung und der Versorgungsfunktionen dieses Bereiches wird im MI 1 für die Erdgeschosse eine gewerbliche Nutzung vorgeschrieben: Wohnungen und Ferienwohnungen sind nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Der Ausschluss dieser Betriebsformen mit hohem Störpotential dient dem Schutz der Wohnnutzung im Mischgebiet.

Bei der Auswertung der Meldedaten für das MI 1 wurde festgestellt, dass bei mehr als der Hälfte der Adressen (10 von 17 Postanschriften) Dauerwohner gemeldet sind. Deshalb wird die Wohnnutzung im MI 1 auf Dauerwohnungen begrenzt. Damit können künftig keine Zweitwohnungen mehr entstehen. Die bestehenden Zweitwohnungen haben lediglich Bestandsschutz.

2.1.2 Mischgebiete MI 2

Die Mischgebiete MI 2 liegen von der Haupteinfahrt aus gesehen in zweiter Reihe, deshalb sind sie für eine gewerbliche Nutzung nicht prädestiniert. Für diese Grundstücke sind Wohnungen und Ferienwohnungen auch in den Erdgeschossen zulässig.

Wie auch im MI 1 sind hier Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Die Landesregierung hatte angeregt, auch im MI 2 Nebenwohnungen auszuschließen. Auch hier wurden die Meldedaten überprüft. Außerdem wurde festgestellt, dass auf 2 Grundstücken im MI 2 in den letzten fünf Jahren Appartementgebäude entstanden sind, die – legaler Weise – nahezu ausschließlich an Zweitwohner vergeben worden sind. Wenn im Bebauungsplan für diese Bereiche ein Ausschluss von Nebenwohnungen festgesetzt würde, wäre diese Festsetzung mittel- und langfristig nicht umsetzbar. Da Planungsziele aber grundsätzlich erreichbar sein müssen, muss auf die seitens des Landes geforderte Festsetzung verzichtet werden.

2.1.3 Sondergebiet SO Mobilität

Auf dem Grundstück Listlandstraße Nr. 16 wird seit Jahrzehnten eine Tankstelle betrieben. Diese soll in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Außerdem sollen hier Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden, so dass sich der Betrieb an künftige Entwicklungen der Mobilität in den Bereichen Klimaschutz, Umweltschutz und Energieeinsparung anpassen kann. Deshalb werden im SO die absehbaren Nutzungen zugelassen, die im engeren und weiteren Sinn der Mobilität unterfallen.

Im SO Mobilität sind zulässig

- Tankstelle mit Laden/Bistro
- Waschstraße/Waschboxen

- Fahrradstation incl. E-Bike und E-Scooter-Stationen
- Car-Sharing-Standort
- Taxistand
- Werkstatt
- Zugehörige Anlagen und Einrichtungen

Zugehörige Anlagen und Einrichtungen sind beispielsweise Lagerräume, Personalräume, Büro, Sanitärräume etc.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ wird in den Mischgebieten mit 0,3 festgesetzt. Das entspricht der bisherigen Festsetzung bzw. stellt eine Gleichbehandlung mit anderen Mischgebieten in List auf Sylt sicher.

Hiervon gibt es nur wenige Ausnahmen. Zunächst das Grundstück Hafenstraße 13: Etwa das südliche Drittel dieses Grundstücks wird von einer Düne (besonders geschütztes Biotop) eingenommen. Da diese Fläche nicht in das Bauland einbezogen werden kann, stehen vom ca. 1.350 m² großen Grundstück nur knapp 2/3 als Bauland zur Verfügung. Die GRZ von 0,36, die ursprünglich festgesetzt war, bezieht sich auf das Baugebiet (MI), welches 949 m² groß ist. Damit ist ein 342 m² großes Gebäude zulässig. (Das aktuell vorhandene Gebäude ist 337 m² groß.). Aus Gründen der Rechtsklarheit und Planungssicherheit wird statt der GRZ eine GR in die Nutzungsschablone aufgenommen. Dadurch wird gleichzeitig sichergestellt, dass die Biotopflächen nicht sukzessive verkleinert werden, um den Baulandanteil zu vergrößern und damit eine insgesamt höhere bauliche Ausnutzung zu erzielen.

Auch für die Grundstücke an der Südseite der Listlandstraße (Hausnummern 15 bis 25) wird die bisherige Festsetzung einer GRZ auf die Festsetzung einer GR umgestellt. Der Grund liegt in der Besorgnis der Gemeinde, dass hier die Kleinteiligkeit der Bebauung verloren gehen könnte, dass etwa mehrere Grundstücke zusammengelegt würden und Fassadenlängen von 50 m (entsprechend der hier festgesetzten offenen Bauweise) entstehen könnten. Als Anhalt für die Größe der GR wurde die GRZ auf die einzelnen Grundstücke umgesetzt, die festgesetzte GR entspricht auf allen Grundstücken der ursprünglich festgesetzten GRZ von 0,3, sodass nach wie vor eine Gleichbehandlung mit den übrigen Mischgebietsgrundstücken im Geltungsbereich gegeben ist.

Für das Sondergebiet Mobilität wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Diese GRZ ist aufgrund der Art der Nutzung erforderlich.

Zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen wurden sämtliche Höhen der Gebäude im Geltungsbereich eingemessen. Die tatsächlich gemessenen Gebäudehöhen schwanken zwischen ca. 8 m (Tankstelle) und ca. 12,20 m (Dünenstraße Nr. 1), bezogen auf die nächstgelegene Erschließung. Aber nicht alle Grundstücke liegen direkt an den Hauptverkehrswegen. Außerdem fällt die Haupteerschließung von Westen nach Osten um mehr als 2 m ab (von ca. 6,30 m auf ca. 4 m). Deshalb wurde für den vorliegenden Bebauungsplan als untere Bezugshöhe keine Höhe im Gelände gewählt, vielmehr werden die zulässigen Gebäudehöhen auf NHN bezogen.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden aufgrund der grob gemittelten Vermessungswerten festgesetzt, dabei gibt es in den Teilbereichen „Ausreißer“ nach oben. Für diese werden bestandssichernde Festsetzungen getroffen. Bei der Vermessung wurde außerdem festgestellt, dass sämtliche Gebäude Firste besitzen, dass also keine Gebäude mit Flachdach oder Pultdach vorhanden sind (abgesehen von der Tankstellenüberdachung). Zur

Wahrung der Dachlandschaft wird im Bebauungsplan eine Firsthöhe (statt einer Gebäudehöhe) festgesetzt, so dass auch künftig nur Dächer mit geneigten Dachseiten entstehen können.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird überwiegend als offen festgesetzt. Für die Mischgebiete westlich der Dünenstraße wird keine Bauweise festgesetzt, da eins der beiden Gebäude länger als 50 m ist. Auch für das SO Mobilität wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Die Baugrenzen werden in den Bereichen, in denen bisher Bebauungspläne bestanden, an den bisherigen Festsetzungen orientiert und teilweise geringfügig angepasst, so dass die vorderen Grundstücksgrenzen durchgängig einen Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Für das Grundstück Hafestraße 13 wird – entsprechend der Gestaltungsplanung für die Hafestraße - ein 5 m Abstand zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. So wird die Gestaltung einer einheitlichen Vorzone im Zuge des Boulevards Hafestraße ermöglicht (vgl. gestalterische Festsetzungen).

Die übrigen Baugrenzen werden am Bestand orientiert und räumen den Gebäuden Entwicklungsmöglichkeiten ein.

2.4 Überschreitung der Versiegelung für besondere Anlagen

Ausweislich des aktuell verfügbaren Luftbildes (2020) ist die Versiegelung auf den überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken im MI 1 zumeist sehr hoch. Auf den Grundstücken befinden sich oft umfangreiche Stellplatzanlagen und großflächige Lager- oder Rangierbereiche. Dementsprechend wird für die Mischgebiete MI 1 festgesetzt, dass gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

In den MI 2 werden die Freiflächen etwas stärker durch Gartenflächen und Vegetationsbereiche geprägt, aber auch hier ist der Versiegelungsgrad höher als bei typischen Wohngrundstücken. Deshalb wird für das MI 2 festgesetzt, dass gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die GRZ durch Garagen etc. um 100 % überschritten werden darf.

2.5 Gästeterrassen gastronomischer Betriebe

Da die Terrassen der gastronomischen Betriebe zur Hauptnutzung zählen, bei der Ermittlung der aktuell vorhandenen GRZ auf den einzelnen Grundstücken aber nicht ermittelt wurden, wird folgende Festsetzung getroffen: Die festgesetzte GRZ darf durch Gästeterrassen um 80 m² überschritten werden. Außerdem dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 5,0 m überschritten werden.

Für das Grundstück Hafestraße 13, das im Bereich des Gestaltungskonzepts für den Boulevard Hafestraße liegt, werden hiervon abweichende Regelungen getroffen (vgl. Örtliche Bauvorschrift Nr. 14).

2.6 Mindestgrundstücksgrößen

Im Geltungsbereich werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, um einer nachträglichen Verdichtung entgegenzuwirken. Es wurden zwei Teilbereiche mit sehr unterschiedlicher städtebaulicher Dichte und Struktur festgestellt: Zum einen die kleinteilige Bebauung an der Südseite der Listlandstraße, wo sich Einzelgebäude auf kleinen Grundstücken befinden. Diese werden vergleichsweise eng durch Baugrenzen umfasst. Die Baugrenzen wurden aus dem Vorgänger-Bebauungsplan übernommen. Hier wird die Mindestgrundstücksgröße mit 550 m² festgesetzt. In anderen Bereichen des Plangebietes sind die überbaubaren Grundstücksflächen wesentlich großzügiger geschnitten. Auch diese Baugrenzen wurden aus Vorgänger-Bebauungsplänen übernommen. Hier bestehen für die Bauherren größere Freiheiten bezüglich der Stellung baulicher Anlagen. Diese sollten auch nicht beschnitten werden. Andererseits soll auch in diesen Bereichen keine wesentliche Nachverdichtung erfolgen. Dieses Ziel wird durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 1.700 m² erreicht. Bei Grundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, gilt die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens vorhandene Grundstücksgröße als Mindestgrundstücksgröße.

2.7 Versickerung von Regenwasser

Das Regenwasser, das auf den Dachflächen und versiegelten Flächen anfällt, ist auf den Grundstücken zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.8 Biotope

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausweislich des Luftbildes vermutlich geschützte Biotope (Dünen und Heiden) vorhanden. Sie befinden sich im südlichen Drittel des Grundstücks Hafestraße 13, auf dem danebenliegenden Kirchgrundstück und in Randlage des Grundstücks Dünenstraße 1.

Die ungefähre Lage und Ausdehnung der Dünenbereiche wurde aus dem Luftbild entnommen und in Form einer offenen gelben Schraffur in die Planzeichnung eingetragen. Aufgrund der Eigenschaften von Luftbildern ist die Abgrenzung nicht lagegenau. Zudem sind Biotope keine starren oder statischen Strukturen, ihre Ausdehnung kann sich auch ohne menschliches Zutun verändern. Die genaue Lage und Abgrenzung lässt sich nur vor Ort bestimmen.

Jegliche Eingriffe in Dünen und Heiden sind verboten. Sie dürfen nicht beeinträchtigt, befestigt oder vergärtnert werden.

2.9 Grünfläche

Der südliche Teil des Grundstücks Hafestraße 13 wird als private Grünfläche festgesetzt. Diese wird durch eine Schraffur als Biotop gekennzeichnet. Es war erwogen worden, die Fläche insgesamt als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festzusetzen. Da aber ein Luftbild keine parzellenscharfen Abgrenzungen ermöglicht und aufgrund der unter Pkt 2.7 geschilderten Eigenschaften besonders geschützter Biotope wurde hier eine private Grünfläche festgesetzt.

2.10 Wald

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Waldstück (Flurstück 676). Laut Landeswaldgesetz muss zwischen Waldrand und Bebauung ein 30-m-Abstand eingehalten werden. Wenn Brandschutz und untere Forstbehörde einer Reduzierung zustimmen, kann dieser Abstand auf 20 m verringert werden. Das ist vorliegend der Fall, beide Stellen haben einem verringerten Abstand zugestimmt. Dieser wurde in die Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme eingetragen.

Aber auch bei diesem verringerten Waldabstand würde ein Grundstück jegliches Bau-recht verlieren, ein weiteres Grundstück würde in seiner Bebaubarkeit gravierend eingeschränkt. Deshalb hat die Gemeinde List sich entschieden, hier eine Waldumwandlung zu beantragen. Sie würde einen ca. 15 bis 20 m breiten Streifen im Süden des Waldes betreffen. Insgesamt handelt es sich um eine 1.084 m² große Waldfläche. Waldumwandlung in diesem Zusammenhang bedeutet: Der Wald wird beseitigt, an anderer Stelle wird eine Ersatzaufforstung im mindestens gleichen Umfang vorgenommen. Die Einzelheiten werden mit der unteren Forstbehörde abgestimmt.

2.11 Verkehrsflächen

Die Straßen werden bestandsentsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die weitere Untergliederung – insbesondere der Hafenstraße - in Fußgängerbereiche, Radwege, Fahrbahnen und Parkplätze bleibt späteren Planungen überlassen.

2.12 Fläche für den Gemeinbedarf Kirche

Das Kirchengrundstück wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Weitere Regelungen werden für dieses Grundstück nicht getroffen.

3 Gestalterische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde List auf Sylt über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Orts-gestaltungssatzung).

Deshalb werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die auf die Anforderungen der gewerblichen und gastronomischen Nutzungen sowie – im Bereich Hafenstraße - auf die Schaffung des Hafenvoulevards abgestimmt sind. Deshalb werden für das Grundstück Hafenstraße Nr. 13 gegenüber den anderen Grundstücken zusätzliche Festsetzungen getroffen, die auf dem „Gestaltungsplan Hafenstraße“ basieren.

Für alle Grundstücke werden Bauvorschriften zur Gestaltung der Hauptgebäude getroffen. Sie dienen im Wesentlichen dazu, ein ruhiges Erscheinungsbild des Bereiches sicherzustellen: eine einheitliche Sockelhöhe und das Verbot von glänzenden, spiegelnden oder glasierten Baumaterialien sowie von Metalloberflächen tragen zu diesem Ziel bei. Den gleichen Zweck verfolgen die Vorgaben hinsichtlich der Werbeanlagen, die beispielsweise nicht mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht zulässig sind. Wichtig sind außerdem die Regelungen zu Einfriedungen, für die nur drei Materialien (Erdwälle, Steinwälle, Mauern) oder lebende Hecken zulässig sind. Müllbehälter müssen so angeordnet oder eingehaust werden, dass sie von der Straße aus nicht einsehbar sind.

4 Erschließung

Da es sich um eine Überplanung von Bestand handelt, sind alle Grundstücke erschlossen und an die technische Infrastruktur angeschlossen. Der Plan sieht keine Flächenneuausweisungen vor.

5 Wesentliche Auswirkungen/Hinweise

Der Bebauungsplan dient der bestandsorientierten Überplanung. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

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

Gesonderte Festsetzungen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich. Für diese Einschätzung wurde eine „Lärmtechnische Stellungnahme zum Gewerbelärm und Verkehrslärm“ aus dem Jahr 2021 herangezogen, die zum Projekt „Dünenkrone“ erstellt worden war. Demnach werden die einschlägigen Normen zum Schallschutz (DIN 18005, TA Lärm) in den Nachtstunden überall eingehalten, in den Tagstunden werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise geringfügig (um bis zu 3 dB(A)) überschritten. 3 dB(A) stellt die Wahrnehmungsschwelle dar, d. h., erst ab einer Schalländerung ab 3 dB(A) kann das menschliche Ohr überhaupt einen Unterschied hören. Deshalb – und weil die Grenzwerte der TA Lärm alle eingehalten werden, wird auf Festsetzungen zum Schallschutz verzichtet.

Altlasten oder Altstandorte sind in der Gemeinde in diesem Bereich nicht bekannt.

Finanzielle Auswirkungen zu Lasten der Gemeinde sind nicht erkennbar.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

List auf Sylt,

.....

Der Bürgermeister

Planverfasser:



Kreis Nordfriesland
Klimaschutz und nachhaltige Raumentwicklung
Marktstr. 6
25813 Husum

Veröffentlichungsexemplar (erneute Veröffentlichung)
Veröffentlichungszeitraum (verkürzt) in der Zeit vom 24.01.2025 bis 07.02.2025