

Gemeinde Sylt

Begründung zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans

für das Gebiet

westlich des Wenningstedter Weges, südlich
Bahnweg und nördlich Friesische Straße

Verfahrensstand: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

Fassung: Januar 2024



Planverfasser:
E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Tel.: 040 – 257 767 37-0
E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen und Verfahrensablauf	5
1.1	Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf	5
1.2	Planerarbeitung, Gutachten.....	6
2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	7
2.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	7
2.2	Lage und Bestand des Plangebietes	7
2.2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Flächengröße.....	7
2.2.2	Umgebung	8
2.2.3	Erschließung	8
2.2.4	Immissionen.....	9
2.2.5	Geologie und Boden	9
2.2.6	Oberflächengewässer und Grundwasser.....	9
2.2.7	Luft und Klima	10
2.2.8	Orts- und Landschaftsbild, Archäologie und Denkmale.....	10
3	Planerische Rahmenbedingungen.....	11
3.1	Anpassung an die Ziele der Landesplanung	11
3.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 (Fortschreibung LEP 2021) 11	
3.1.2	Regionalplan Schleswig-Holstein – Planungsraum V (2002).....	13
3.1.3	Landschaftsplan der Stadt Westerland (Sylt) (2003)	16
3.1.4	Länderübergreifender (Bundes-)Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (2021) 17	
3.1.5	Flächennutzungsplan, Planungsverband Insel Sylt (1978).....	18
3.2	Andere rechtliche beachtliche Tatbestände	19
3.2.1	Geltender Bebauungsplan	19
3.2.2	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	19
3.2.3	Baumschutzsatzung.....	19
3.2.4	Erhaltungssatzung	20
3.2.5	Werbemittelsatzung	20

3.3	Weitere planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	21
3.3.1	Wohnraumentwicklungskonzept Sylt 2025	21
3.3.2	Wohnungsmarktkonzept für die Insel Sylt.....	22
3.3.3	Beherbergungskonzept für die Gemeinde Sylt	23
4	Städtebauliches Konzept.....	25
5	Inhalt der 31. Flächennutzungsplanänderung	25
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	26
6	Umweltbericht.....	26
7	Ver- und Entsorgung.....	26
7.1.1	Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung.....	26
7.1.2	Abfallbeseitigung.....	27
8	Auswirkungen der Planung.....	27
9	Etwaige planstörende Bauabsichten.....	27
10	Flächen- und Kostenangaben	27
10.1	Flächenbilanz.....	27
10.2	Maßnahmen zur Verwirklichung und Kosten.....	27
10.2.1	Bodenordnerische Maßnahmen.....	27
10.2.2	Kostenangaben.....	27
10.3	Billigung	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Rechtliche Grundlagen der 31. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet „westlich des Wenningstedter Weges, südlich Bahnweg und nördlich Friesische Straße“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06. Dezember 2021 (GVObI. S. 1422), in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Juli 2024.

Mit der Ausarbeitung der Flächennutzungsplanänderung wurde das Büro E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg sowie das Büro Inselgrün, Fischerweg 41, 25980 Westerland/Sylt für die Ausarbeitung des Umweltberichts beauftragt.

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Sylt hat in seiner Sitzung am 14.10.2024 die Aufstellung die 31. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Wenningstedter Weg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich durch Abdruck in der Sylter Rundschau bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom bis durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Sylt hat am den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

Die Veröffentlichungsfrist des Entwurfs der 31. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung fand in der Zeit vom bis während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB statt. Die Veröffentlichung im Internet wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am in ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter www.syltgis.de ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sylt hat die 31. Änderung des Flächennutzungsplans, am beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die Gemeindevertretung hat den Feststellungsbeschluss über die 31. Flächennutzungsplanänderung am gefasst und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die 31. Flächennutzungsplanänderung bestehend aus dem Änderungsblatt und der Begründung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Der Feststellungsbeschluss der 31. Flächennutzungsplanänderung durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde Sylt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am (vom..... bis..... durch Aushang) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Flächennutzungsplanänderung ist mithin am in Kraft getreten.

1.2 Planerarbeitung, Gutachten

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topografischen Nachweis der Flurstücke dient eine von der Stadt Preetz bereitgestellte Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem-Karte (ALKIS) im Maßstab 1:1000 mit Stand von Juli 2024.

Für die 31. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet „westlich des Wenningstedter Weges, südlich Bahnweg und nördlich Friesische Straße“ wurden folgende Dokumente herangezogen:

- Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 (LEP)
- Regionalplan Schleswig-Holstein Nord (2002)
- Entwurf des Regionalplanes I (2023)
- Länderübergreifender (Bundes-)Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (2021)
- Landschaftsplan der Gemeinde Sylt (2003)
- Flächennutzungsplan 1978

Weiterführend wurden folgende Gutachten erstellt:

- Geotechnischer Bericht (Dipl.-Ing. Peter Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG 2018)
- Lärmtechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Bergann Anhaus GmbH 2024)
- Faunistische Potenzialanalyse gemäß §44 BNatSchG (LIST Eco GmbH & Co. KG 2024)

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Verfahrens zur 31. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Sylt ist die Entwicklung von Mitarbeiterwohnen.

Die Energieversorgung Sylt GmbH plant für die Gewinnung und Bindung von Mitarbeitenden die Entwicklung von Wohnhäusern auf einem Grundstücksbereich ihres Betriebsgeländes.

Damit soll der Bedarf an Wohnfläche für Mitarbeitende mit Familie gedeckt und die Attraktivität des Arbeitsstandortes Sylt langfristig erhöht werden. Zielsetzung ist es, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, in dem Mitarbeitende langfristig auf Sylt bleiben können. Das Bauleitplanverfahren soll einen Beitrag dazu leisten, Mitarbeitendenzahlen konstant zu halten und besonders Führungskräfte auf die Insel zu holen und langfristig zu binden. Dies ist nur durch das Angebot von adäquatem Wohnraum möglich.

Für das Planvorhaben wird das Grundstück, ein schmaler Streifen, der sich zum Wenningstedter Weg erstreckt, geteilt. Zudem wird die bisher durch einen Zaun vom Straßenraum abgetrennte westliche Straßenseite geöffnet und durch einen Bürgersteig für die Öffentlichkeit nutzbar gemacht, so dass der Straßenraum an dieser Stelle aufgewertet wird.

Sylt ist als eines der Gebiete identifiziert worden, für das die Landesregierung einen besonders angespannten Wohnungsmarkt festgestellt hat. Daher handelt es sich um einen gewichtigen Allgemeinwohlbelang, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnraum, insbesondere von Dauerwohnen, zu schaffen.

2.2 Lage und Bestand des Plangebietes

2.2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Flächengröße

Der ca. 4.428,2 m² umfassende Änderungsbereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet „westlich des Wenningstedter Weges, südlich Bahnweg und nördlich Friesische Straße“ befindet sich im westlichen Bereich der Ortslage Westerlands. Der Änderungsbereich wird im Westen durch das Betriebsgelände der Energieversorgung Sylt, im Norden durch den Bahnweg, im Osten durch den Wenningstedter Weg und im Süden durch die Friesische Straße begrenzt.

Konkret wird der Änderungsbereich wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 275 und 59/2 (Bahnweg)
- im Osten von dem Flurstück 196 (Wenningstedter Weg)
- im Süden von dem Flurstück 191 (Friesische Straße) sowie
- im Westen durch das Flurstück 300

Der räumliche Änderungsbereich umfasst in der Gemarkung Westerland, Flur 4,

- tlw. das Flurstück 300, 162 (als private Flächen)
- sowie tlw. die Flurstücke 275, 196, 191 und 59/2 (als öffentliche Verkehrsflächen)

Der genaue Änderungsbereich kann der Planzeichnung entnommen werden.

Das Plangebiet weist zurzeit keine Bestandsbebauung und Versiegelung auf. Der Änderungsbereich wird derzeit als Betriebsgelände und Fläche für Ablagerungen (Sand) der Energieversorgung Sylt genutzt. Die Grundstücksfläche ist zudem mit einem teilweise geschützten Baumbestand versehen. Entlang der westlichen Seite des Wenningstedter Weges ist kein straßenbegleitender Gehweg vorhanden.

2.2.2 Umgebung

Im Norden grenzt das Gebiet unmittelbar an den Bahnweg, dahinter befindet sich ein Wohngebiet, bestehend aus eingeschossigen freistehenden Einzelhäusern. Das Standortumfeld ist nach Osten hinter dem Wenningstedter Weg von eingeschossigen freistehenden Wohngebäuden sowie zweigeschossigen zeilenförmigen Gebäuden des sozialen Wohnungsbaus geprägt. Im Süden befinden sich hinter der Friesischen Straße überwiegend eingeschossige freistehende Wohngebäude als Einzel- und Doppelhäuser. Westlich des Änderungsbereiches befindet sich neben einzelnen Wohngebäuden das Betriebsgelände der Energieversorgung Sylt, auf dem unter anderem Trinkwasserbehälter, Solaranlagen, bis zu zweigeschossige Betriebsgebäude sowie ein dreigeschossiges Wasserwerk vorhanden sind.

2.2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über den Wenningstedter Weg an den Bahnweg und das überörtliche Verkehrsnetz der Insel Sylt angebunden. Der Bahnweg führt durch die Innenstadt von Westerland und verbindet die östlich gelegene Keitumer Landstraße mit dem Bahnhof im Zentrum. Der Wenningstedter Weg führt im Norden bis zur Gemeindegrenze und dem Friedrichshain und bindet die Wohngebiete von Westerland an das überörtliche Verkehrsnetz an. Die Erschließung für den Fuß- und Radverkehr erfolgt ebenfalls über den Wenningstedter Weg, wobei hier kein Fuß- und Radweg im westlichen Teil vorherrscht, sowie über den nördlich am Plangebiet vorbeiführenden Bahnweg, welcher über separate Fuß- und Radwege verfügt.

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordosten von Westerland. In etwa 150 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Haltestelle „Bahnweg/Inselverwaltung“ an der die Linie 4 (Sylter Verkehrsgesellschaft GmbH & Co. KG) im Zwei-Stundentakt, zu den Hauptverkehrszeiten im Stundentakt verkehrt. Die Buslinie schließt die an das Plangebiet angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete an das Zentrum Westeralands sowie Tinnum, Keitum, Achsum und Morsum im Osten der Insel an. In westlicher Richtung ist der ZOB und Bahnhof zu erreichen. Der Bahnhof Westerland ist etwa 1,2 km entfernt. Durch den Bahnhof besteht eine Bahnanbindung nach Niebüll, Husum sowie Hamburg-Altona. 200 m nördlich des Änderungsbereiches befindet sich zudem die Haltestelle „Wenningstedter Weg“, an der die Stadtbuslinie B zweistündlich verkehrt und das Zentrum Westeralands mit der im Norden liegenden Nordseeklinik.

Die Anbindung des Plangebietes für MIV und ÖPNV ist somit ausreichend gegeben. Die Anbindung für den Fuß- und Radverkehr soll durch die Errichtung eines neuen straßenbegleitenden Weges entlang des Wenningstedter Weges deutlich verbessert werden.

Innerhalb der vorgesehenen Bauflächen sind derzeit Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit den gängigen Medien ist im Zuge der Bauausführung entsprechend zu erweitern.

2.2.4 Immissionen

Eine mögliche auf das Plangebiet einwirkende Immissionsquelle sind die angrenzenden Betriebsflächen der Energieversorgung Sylt sowie die Verkehrsbelastung des Bahnweges. Sowohl die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen als auch die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Emissionen werden im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung begutachtet und möglicherweise erforderliche Maßnahmen definiert.

2.2.5 Geologie und Boden

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden hin ab und weist gemäß der eingemessenen Absatzhöhen der Untersuchungspunkte eine Höhendifferenz zwischen + 7,0 m üNN und + 4,0 m üNN auf. Laut dem Landschaftsplan der Gemeinde Westerland sind die Böden des Plangebietes als flächiges Laubgebüsch dargestellt.

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde im Jahr 2018 ein Baugrundgutachten für den westlich angrenzenden Teil des Betriebsgeländes der EVS erstellt. Zur Untersuchung der Baugrundverhältnisse wurden dort mehrere Bohrungen durchgeführt.

Der Baugrund besteht unterhalb des natürlich gewachsenen bzw. aufgeschütteten humosen Oberbodens aus durchgehend Fein- und Mittelsanden mit stellenweise schwach schluffigen Anteilen. In zwei dynamischen Plattendruckversuchen wurde die Tragfähigkeit der Sande geprüft. Die Ergebnisse ergaben E_{v2} -Äquivalenzwerte zwischen 64 MN/m² und 108 MN/m², was auf eine mindestens mitteldichte Lagerung der Sande hinweist. Daher kann der Baugrund als ausreichend tragfähig für die Gründung der Baukörper eingeschätzt werden.

2.2.6 Oberflächengewässer und Grundwasser

Innerhalb des Änderungsbereichs kommen keine natürlichen Oberflächengewässer vor.

Laut dem Baugrundgutachten, das 2018 für den westlich angrenzenden Teil des Betriebsgeländes der EVS erstellt wurde, wurde das Grundwasser bei den Erkundungsbohrungen in Tiefen zwischen 4,30 m und 6,30 m angetroffen. Unter Berücksichtigung der Normalhöhen wurden Wasserstände zwischen +0,51 m üNN und +1,07 m üNN ermittelt. Es ist mit natürlichen Schwankungen des Grundwasserspiegels im Dezimeterbereich nach oben und unten zu rechnen, abhängig von Niederschlägen. Da die Baugrundaufschlussarbeiten in der Sommerzeit durchgeführt wurden, sind diese Werte als Niedrigwasserstände zu betrachten. Der Grundwasserspiegel variiert demnach zwischen +0,89 m üNN und +1,58 m üNN.

2.2.7 Luft und Klima

Entsprechend dem Landschaftsplan der Gemeinde Sylt ist das Klima aufgrund der exponierten Lage zur Nordsee atlantisch geprägt. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 700 - 750 mm, die Mitteltemperatur beträgt im Januar + 0,5°C bis + 1,0°C und + 16,0°C bis + 16,5 °C im Juli. Hauptwindrichtung ist West.

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches, sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das gesamtstädtische Klima prognostizierbar, auf lokalklimatischer Ebene innerhalb des Änderungsbereiches kann es jedoch durch eine Bebauung zu Beeinflussungen der klimatischen Situation kommen.

2.2.8 Orts- und Landschaftsbild, Archäologie und Denkmale

Die Insel Sylt ist geprägt durch verschiedene natürliche Vorgänge und menschliche Einflussnahme über die Jahrhunderte.

Formgebend wirkten die Kräfte der Westküstengenese wie Erosion, Sedimentverlagerungen und Anlandungen sowie die ständige Einwirkung der Gezeiten und Strömungen des Wattenmeeres, in dem die Insel liegt. Menschliche Einflüsse in Form von Küstenschutz- und Entwässerungsmaßnahmen und die landwirtschaftliche Nutzung wirken sich auf Teile der natürlichen Landschaft aus. Charakteristische Naturräume wie der Strand, ausgedehnte Dünenlandschaften, Wälder, die offene Geest, landwirtschaftliche Nutzflächen, Salzwiesen und das Watt selbst prägen heute das Erscheinungsbild.

Archäologische Kulturdenkmale in Form von Grabhügeln, Siedlungen und Wallanlagen zeugen von der frühen Besiedlung Sylts, auch wenn viele dieser Denkmäler im Laufe der Zeit zerstört wurden. Die wenigen erhaltenen Wohnanlagen und Grabhügel stellen wichtige landschaftsprägende Elemente und Zeitzeugen der kulturellen Entwicklung dar.

Östlich des Plangebietes, auf dem Flurstück 284, befindet sich eine denkmalgeschützte Wohnanlage „Uthländisches Haus (Haus Decker), wobei die Zeit, in der das Haus errichtet wurde, nicht erkenntlich ist.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Anpassung an die Ziele der Landesplanung

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Bauleitpläne maßgebenden Ziele und Grundsätze sind in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021¹ und im Regionalplan Schleswig-Holstein Nord² – Planungsraum I dargelegt. Die Fortschreibung des LEP aus dem Jahr 2021 wurde Ende des Jahres 2021 beschlossen und ist am 17.12.2021 in Kraft getreten. Sie bezieht sich auf den Zeitraum 2022 bis 2036.

3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 (Fortschreibung LEP 2021)

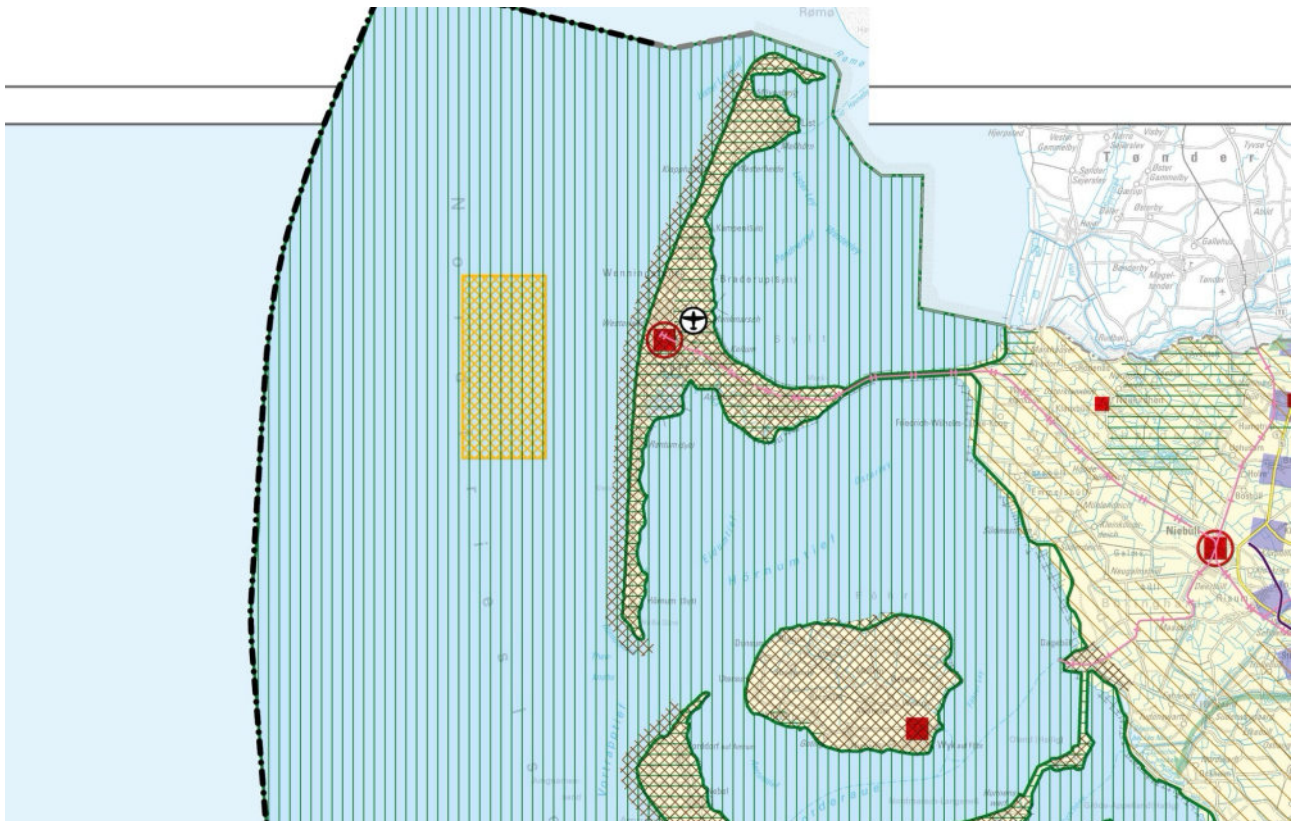


Abb.: 1: Ausschnitt aus der Fortschreibung des LEP 2021 (Landesportal Schleswig-Holstein)

Der Landesentwicklungsplan wurde im Jahr 2021 fortgeschrieben. Gemäß § 4 Absatz 1 ROG sind sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen in Abwägungs- oder Ermessungsentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Sylt zählt in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes von 2021 zum ländlichen Raum und wird als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums dargestellt. Die Insel Sylt ist zudem vom Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer und dem Vorranggebiet für

¹ Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021.

² Land Schleswig-Holstein (2002): Regionalplan für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Nord.

den Naturschutz im Bereich des Küstenmeeres umgeben und wird vollständig als Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung dargestellt.

In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfelds und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen. (G)

Für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden. (G)

Unterzentren mit Teilfunktionen von Mittelzentren üben für die Nahbereiche mehrerer ländlicher Zentralorte, Unterzentren oder Stadtrandkerne mindestens teilweise Versorgungsfunktionen für die Deckung des Bedarfs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs aus und sind in dieser Funktion zu stärken und weiterzuentwickeln. (Z)

Sie sollen in Teilräumen des Landes, die wegen ihrer peripheren Lage, ihrer großen Entfernung zu Mittel- und Oberzentren oder deren schwieriger Erreichbarkeit nur unzureichend versorgt sind, das Angebot auf der mittelzentralen Ebene ergänzen. Dieses soll sich an der Ausstattung von Mittelzentren orientieren. (G)

In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben berücksichtigt werden. (G)

Das Vorhaben entspricht den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplans. Durch die Schaffung mit Mitarbeiterwohnen wird ein Beitrag zur Sicherung der Versorgung mit Dauerwohnraum geleistet. Zudem befindet sich das Plangebiet im inneren Bereich der Ortschaft Westerland und entspricht somit dem Grundsatz Maßnahmen der Innenentwicklung durchzuführen. Durch die langfristige Bindung von Mitarbeitenden durch Bereitstellung von Wohnraum wird Westerland in der Funktion als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums gestärkt. Eine Auseinandersetzung mit der Insel Sylt als Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung findet statt, da im Plangebiet, gemäß vorliegenden Wohnraumkonzepten, die Entwicklung von Dauerwohnraum und der Ausschluss von Ferienwohnungen vorgesehen ist.

3.1.2 Regionalplan Schleswig-Holstein – Planungsraum V (2002)

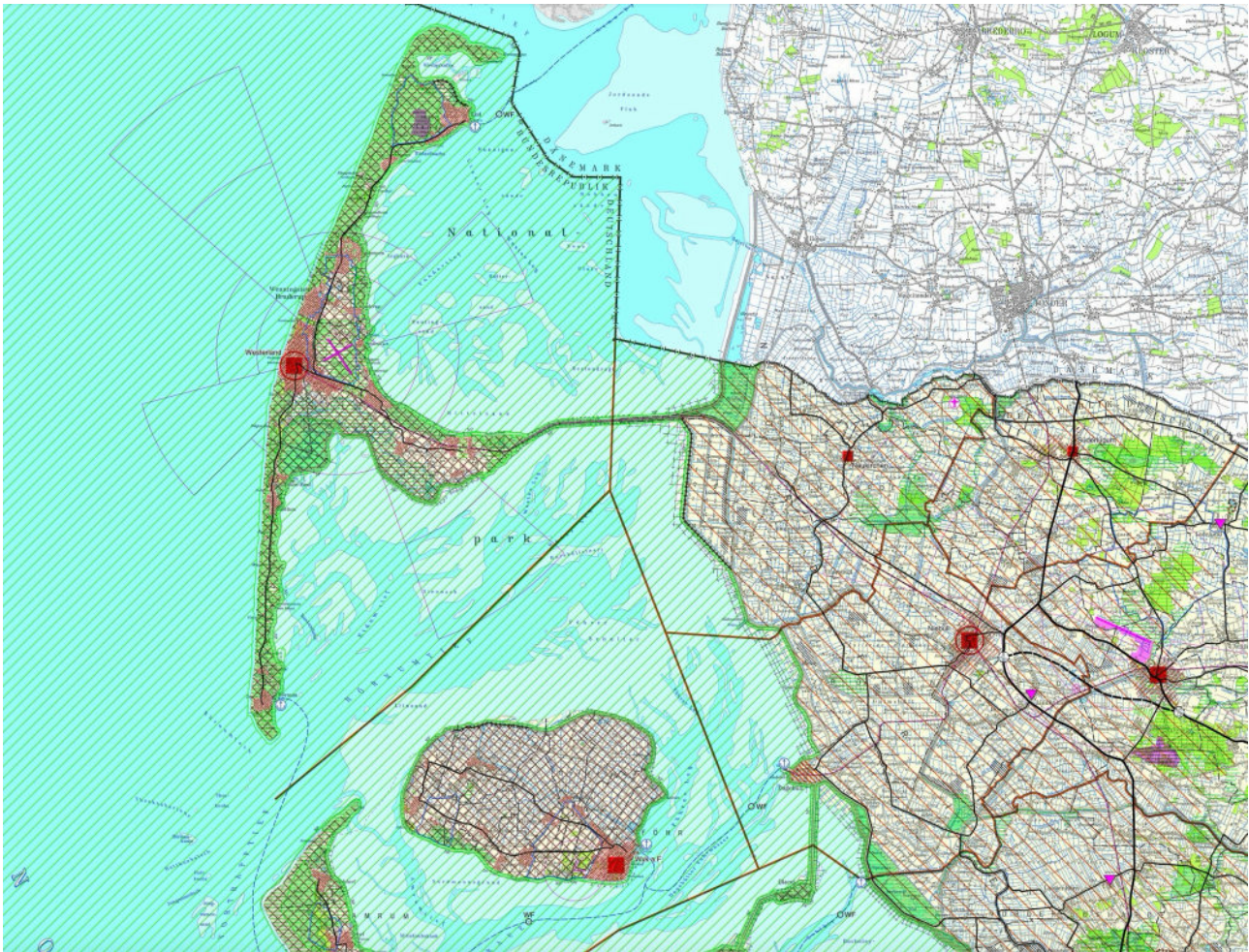


Abb.: 1: Ausschnitt aus dem REP (Landesportal Schleswig-Holstein)

Der Regionalplan (REP) wird aus dem Landesraumordnungsplan (1998) abgeleitet und konkretisiert die Aussagen zur Raumstruktur auf der regionalen Ebene. Im geltenden Regionalplan Schleswig-Holstein Nord (2002)³ liegt die Insel Sylt im Planungsraum V.

Die gesamte Insel Sylt wird zeichnerisch als „Ordnungsraum für Tourismus und Erholung“ festgelegt. Westerland gilt als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Das Plangebiet liegt im Bereich der „Baugebietsgrenze innerhalb des Ordnungsraums für Tourismus und Erholung im Bereich der Nordfriesischen Inseln Sylt, Amrum und Föhr“. Östlich des Plangebietes, hinter dem Wenningstedter Weg ist ein Vorranggebiet für den Grundwasserschutz, ein Wasserschutzgebiet dargestellt.

Folgende, für das Bauleitplanverfahren relevante, Grundsätze und Ziele werden im Regionalplan definiert:

3.2 Bevölkerungsentwicklung, Entwicklung des Wohnungs- und Arbeitsmarkts

- G „(8) Arbeitsplatzschwerpunkte im Planungsraum sind das Oberzentrum Flensburg, die Mittelzentren Husum und Schleswig sowie die Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Kappeln, Niebüll, Tönning und Westerland. (...)

³ Land Schleswig-Holstein (2002): Regionalplan für den Planungsraum V - Schleswig-Holstein Nord.

4.1 Ordnungsraum für Tourismus und Erholung

- G *„(1) Ordnungsräume für Tourismus und Erholung sind gemäß Ziffer 4.2.2 LROPI:
– Die Nordfriesischen Inseln Sylt, Föhr, Amrum und Pellworm sowie Nordstrand und die Halligen Hooge, Langeneß und Oland
(...)“⁴*
- G *„(2) Auf den Inseln Sylt, Amrum und Föhr ist bereits eine hohe Konzentration der touristischen Infrastruktur erreicht. Mit den intensiven Nutzungsansprüchen durch Urlaubsgäste und Erholungssuchende ist eine überproportionale Belastung der Landschaft verbunden.“⁵*
- Z *„(3) Aus diesen überörtlichen Gründen wird auf den Inseln Sylt, Amrum und Föhr die künftige Siedlungstätigkeit dadurch eingeschränkt, dass sich die weitere bauliche Entwicklung nur noch innerhalb der in der Karte dargestellten Baugebietsgrenzen vollziehen darf und ein besonderer Orientierungsrahmen vorgegeben ist“⁶*
- G *„(5) Der Bau von Zweitwohnungen soll in den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung zurückhaltend sowie im räumlichen Siedlungszusammenhang erfolgen. Die Versorgung der einheimischen Bevölkerung mit Wohnungen darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden.“⁷*
- G *„(7) Ordnungsräume für Tourismus und Erholung auf den Nordfriesischen Inseln und Halligen: Die Flächenressourcen auf den Inseln sind begrenzt. Deshalb sollen alle Siedlungs- und Bauplanungen und -maßnahmen die Erhaltung und Sicherung der Freiräume zur Grundlage haben. Der inselweiten Abstimmung aller überörtlich wirksamen Planungen, Maßnahmen und Betriebsweisen einschließlich der Vermarktung von Produkten unter Bezug auf Tourismus und Erholung auf den Inseln Sylt, Amrum und Föhr kommt eine besondere Bedeutung zu.“⁸*
- Z *„(7) Insofern haben die beiden Inseln Sylt und Amrum flächendeckend, also auch für die Freiräume, die nach Ziffer 7.3 Absatz 3 LROPI vorgesehenen Anforderungen an die verbindliche Bauleitplanung zu erfüllen.“⁹*
- Z *„(7) Aufgrund der Engpässe bei der Versorgung der einheimischen Bevölkerung mit Wohnungen ist abweichend von Absatz 5 auf den Inseln Sylt, Amrum und Föhr eine Bauleitplanung zur Errichtung von Zweitwohnungen nicht mehr vertretbar. (...)“¹⁰*

⁴ ebd. S. 22.

⁵ ebd. S. 22.

⁶ ebd. S. 22.

⁷ ebd. S. 22

⁸ ebd. S. 22

⁹ ebd. S. 22

¹⁰ ebd. S. 22-23

6.1 Zentrale Orte und Stadtrandkerne

- G *„(1) Gemäß LEGG sind die zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie ihre Nahbereiche in der „Verordnung zum zentralörtlichen System“ vom 16. Dezember 1997 (GVBl. Schl.-H. 1998, S. 123) unter Anwendung der Kriterien der §§ 15 bis 20 LEEG wie folgt festgelegt:*
(...)
• *Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums sind Kappeln, Niebüll, Tönning und Westland*
(...)“¹¹

6.4 Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden (Nr. 2 Nahbereich Westerland)

- Z *„Die künftige bauliche Entwicklung soll sich innerhalb der in der Karte dargestellten Baugebietsgrenzen vollziehen. Dabei sind die vorhandenen Baudichten im Wesentlichen einzuhalten. Die räumlichen Grenzen für die Siedlungsentwicklung, die sich aus der derzeit geltenden Flächennutzungsplanfassung und der Landschaftsplanung für die Insel Sylt ergeben, sind in der Karte dargestellt (siehe Ziffern 4.2.2 Absatz 3 sowie 7.1 Absatz 4 Sätze 5 und 6 LROPI; Ziffer 4.1 Absatz 3). Raumbedeutsame Abweichungen von den Baugebietsgrenzen durch Bauleitplanungen der Gemeinden auf Freiflächen im Anschluss an die bebaute Ortslage sind in begründeten Ausnahmefällen und in Abstimmung mit den übrigen Gemeinden der Insel zulässig, wenn dadurch der insulare Wohnungseigenbedarf gedeckt werden kann (...)“¹²*
- Z *„Der künftige Wohnungsneubau, dessen Rahmen wegen der in Ziffer 7.1 Absatz 4 Sätze 1 und 2 LROPI genannten Ziele wesentlich unterhalb der dort angegebenen 20 Prozent liegen muss, soll innerhalb vorgenannter Grenzen planerisch nur noch den tatsächlichen Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken. Er darf im Einzelnen erst realisiert werden, wenn jeweils sichergestellt ist, dass keine Umnutzungen zu Zweitwohnungen, Ferienwohnungen und anderen Tourismusangeboten erfolgen (zum Beispiel Entwicklung neuer Wohnbauflächen nur auf der Grundlage gemeindlichen Eigentums beziehungsweise von Erbbaurechtsverträgen oder in Kooperation mit öffentlichrechtlichen Wohnungsbauträgern oder Kreditinstituten mit entsprechenden gemeindlichen Bindungsoptionen). Neue Wohnungen für Personal von Tourismus- und anderen Gewerbebetrieben sind wegen der Beschränkungen für einheimischen Wohnungsbau nur noch sehr begrenzt möglich.“¹³*

Das Vorhaben entspricht diesen Grundsätzen und Zielen. Mit der Schaffung von Dauerwohnraum für die Mitarbeitenden der Sylter Energieversorgung wird Westerland als Arbeitsplatzschwerpunkt im Planungsraum Rechnung getragen. Gleichzeitig geht das Vorhaben mit der Entwicklung von dringend erforderlichem Wohnraum einher. Eine Nutzung als Zweitwohnung oder Ferienwohnung wird planungsrechtlich ausgeschlossen. Die geplante Bebauung befindet sich innerhalb der definierten Baugebietsgrenzen.

¹¹ ebd. S. 38

¹² ebd. S. 45

¹³ ebd. S. 50

Derzeit erfolgt die Neuaufstellung der Regionalpläne in Schleswig-Holstein. Der Planungsraum I umfasst die Kreise Nordfriesland, Schleswig-Flensburg und die kreisfreie Stadt Flensburg. Die Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum I soll zukünftig den Regionalplan aus dem Jahr 2002 für den damaligen Planungsraum V ersetzen.

3.1.3 Landschaftsplan der Stadt Westerland (Sylt) (2003)

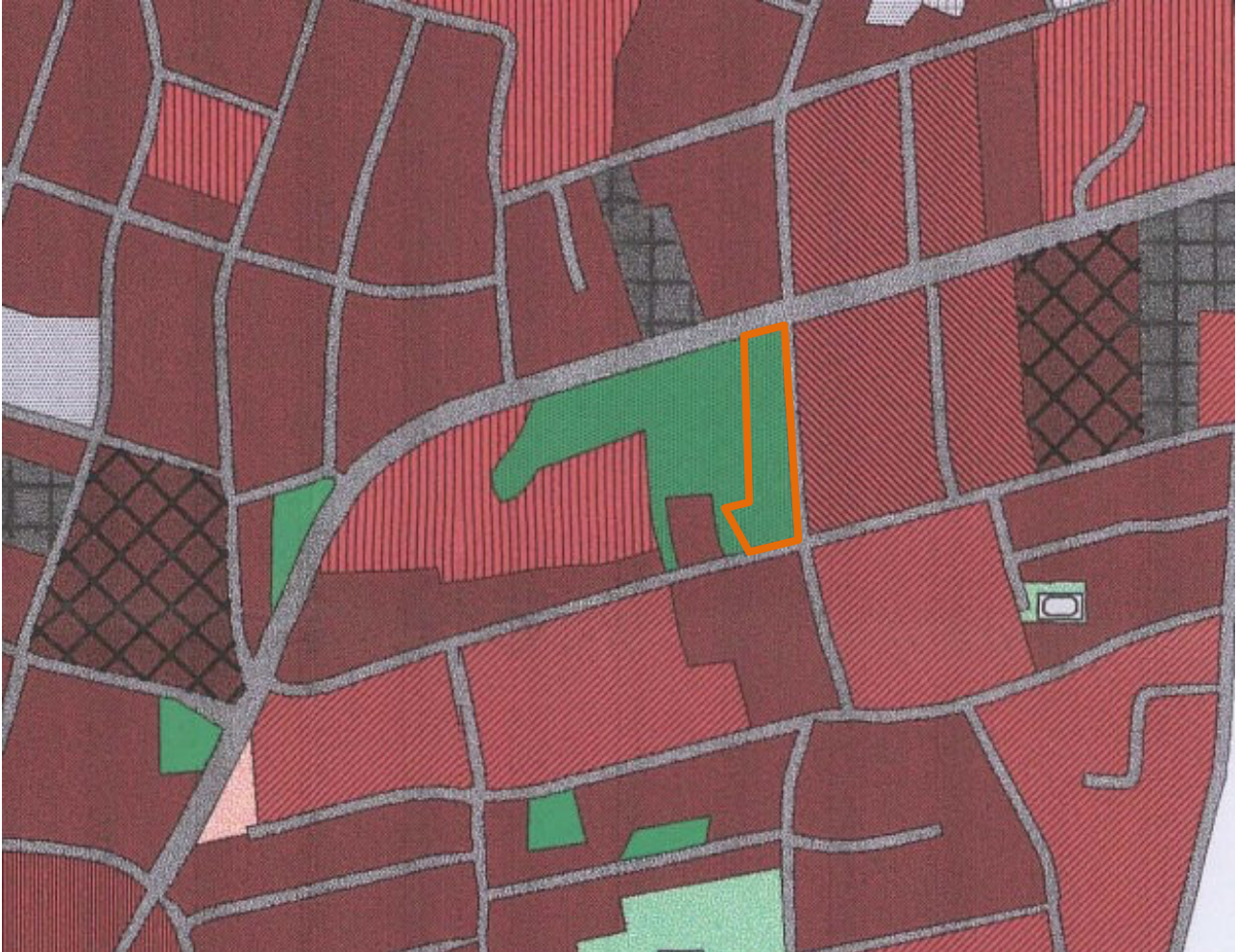


Abb.: 2: Landschaftsplan der Stadt Westerland (Sylt) (Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein), Plangebiet mit orangener Umrandung gekennzeichnet

Die Themenkarte 1 des Landschaftsplans - Biotop- und Nutzungstypen - stellt den gesamten Änderungsbereich als flächiges Laubgebüsch dar. Die angrenzenden Gebiete nördlich und südlich werden als Einzel- und Reihenhausbebauung (verdichtet) dargestellt. Die Flächen östlich des Plangebietes werden als Zeilenbebauung (mehrgeschossig) dargestellt.

Die Themenkarte Nr. 2 - Entwicklungskonzept - trifft für das Plangebiet keine Aussage. Für den nördlich verlaufenden Bahnweg wird die Maßnahme „Pflanzung bzw. Ergänzung von Großbäumen“ an Straßen dargestellt. Westlich des Änderungsbereiches ist die Maßnahme „Erhöhung des Anteils an Grünstrukturen - Fassadenbegrünung v.a. an öffentlichen Gebäuden • Stauden- und Strauchanpflanzung“ abgebildet. Entlang des Wenningstedter Weges verläuft zudem die Grenze des geplanten Wasserschutzgebietes in östlicher Richtung. Das Gebiet der Zeilenbebauung östlich des Plangebietes wird zudem als „Eignungsflächen für eine Bebauungsverdichtung“ mit den Maßnahmen

„Vertikale Aufstockung und Auffüllung der Baulücken“ sowie „Erhöhung des Anteils an Grünelementen auf struktur- und artenarmen Flächen“ dargestellt.

3.1.4 Länderübergreifender (Bundes-)Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (2021)

Ein übergeordneter Raumordnungsplan auf Länderebene regelt seit dem 1. September 2021 verbindliche Ziele im Bereich des Hochwasserschutzes. Dieser länderübergreifende Plan enthält Vorgaben zum Hochwasserrisikomanagement (I.1.1. Z ROP) sowie zur Anpassung an den Klimawandel (I.2.1. Z ROP), die bei raumbezogenen Planungen zwingend zu berücksichtigen sind.

Hochwasserrisikomanagement

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten sowie Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken mit einzubeziehen.

Klimawandel und -anpassung

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des Landes Schleswig-Holstein (Stand 2019) nicht in einem Überschwemmungsgebiet, die per Verordnung erlassen wurden.

Die geplante Gebietsentwicklung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Länderübergreifenden (Bundes-) Raumordnungsplanes für den Hochwasserschutz.

3.1.5 Flächennutzungsplan, Planungsverband Insel Sylt (1978)



Abb. 4: Flächennutzungsplan des Planungsverbands Insel Sylt (Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein) Plangebiet mit schwarzer Umrandung gekennzeichnet

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für das Plangebiet gilt der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes der Insel Sylt von 1978.

Seit Auflösung des Planungsverbandes der Insel Sylt im Jahr 2002 wird der Flächennutzungsplan von den einzelnen Inselgemeinden für ihr jeweiliges Gemeindegebiet weiterentwickelt. Der Planungsverband hat den Flächennutzungsplan bis zur 14. Änderung bearbeitet, wobei die 13. und 14. Änderung nicht abgeschlossen worden sind. Seitdem ist die Gemeinde Sylt auf ihrem Gemeindegebiet für weitere Flächennutzungsplanänderungen verantwortlich.

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Änderungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie der nördliche Teil zudem als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Konkretisierung Brunnen dargestellt. Die Gemeinde Sylt hat in Ihrer Sitzung am 14.10.2024 die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes „Darstellung einer Wohnbaufläche statt einer Grünfläche östlich Wenningstedter Weg“ beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 153 „Wenningstedter Weg“ wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur 31. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird zukünftig eine Wohnbaufläche darstellen und die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplans entsprechen.

3.2 Andere rechtliche beachtliche Tatbestände

3.2.1 Geltender Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

3.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale sowie nach § 30 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Planung nicht berührt.

3.2.3 Baumschutzsatzung

Der Ortsteil Westerland der Gemeinde Sylt verfügt mit der Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 18.08.2016 über eine gültige Baumschutzsatzung. Dementsprechend der gesamte Baumbestand unter den folgenden Maßgaben unter Schutz gestellt (§ 3 Baumschutzsatzung):

§3 Schutzgegenstand

(1) Geschützt sind lebende Bäume mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden.

Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Bildet ein mehrstämmiger Baum unterhalb einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden mehrere Stämme aus, ist der Umfang des stärksten Stammes in 100 cm über dem Erdboden maßgebend.

(2) Abweichend von Abs. 1 gilt die Satzung ohne Rücksicht auf den Stammumfang für Ersatzpflanzungen, die aufgrund dieser Satzung oder anderer Rechtsvorschriften durchgeführt wurden.

(3) Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erhalten sind, auch wenn sie die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht erfüllen.

§ 6 Ausnahmen und Befreiungen

(1) Ausnahmen für die vollständige oder teilweise Beseitigung eines geschützten Baumes können auf Antrag insbesondere zugelassen werden, wenn

4. die Beseitigung der geschützten Bäume aus überwiegend öffentlichen Interesse dringend erforderlich ist,

5. aufgrund der bauplanungsrechtlichen Vorschriften einschließlich der geltenden Bebauungspläne ein Anspruch auf Nutzung besteht und dieser Anspruch bei Erhaltung des Baumes nicht oder nur unter unzumutbaren Verschiebungen oder Veränderungen der Lage der Baukörper unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung verwirklicht werden kann,

§ 7 Antragsunterlagen und zuständige Behörden

(1) Ausnahmen und Befreiungen nach § 6 sind schriftlich mittels Antragsformular bei der Gemeinde Sylt zu beantragen.

Hinweis im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung:

Innerhalb des Plangebiets befinden sich 43 Bäume, welche gemäß Baumschutzsatzung unter Schutz stehen. Der Baumbestand wird im weiteren Planverfahren vermessen und ggf. in die Planzeichnung aufgenommen. Erhebliche Auswirkungen auf das Bebauungskonzept sind nicht zu erwarten.

3.2.4 Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches einer gültigen Erhaltungssatzung. Die Beschlussfassung der Gemeindevertretung über diese wurde am 18.07.2024 gefasst.

Aufgrund des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. | S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 | Nr. 394) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Februar 2003 (GVObI. Schl.-H. 2003 S. 57) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Mai 2024 (GVObI. Schl.-H. S. 404), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Sylt vom 18.07.2024 folgende Satzung erlassen:

§ 2 Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände, Versagungsgründe

Zur Erhaltung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur, die sich weitgehend durch eine ortsgebundene Wohnbevölkerung auszeichnet, die mit ihrem Hauptwohnsitz und dem Lebensmittelpunkt im Ort ansässig ist und deren Zusammensetzung für die Erhaltung der Wohn- und Wirtschaftsstruktur des Ortsteils zwingend erforderlich ist, sowie zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes des Ortsteils Westerland das in seinem Gesamterscheinungsbild durch die charakteristischen Friesenhäuser als uthlandfriesische Haustypen, aber auch durch klassizistische und gründerzeitliche Gebäude sowie Gebäude des Heimatschutzstils, unter anderem von hervorragender städtebaulicher Bedeutung ist, bedürfen der Rückbau, die Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches, sowie die Errichtung baulicher Anlagen in den Fällen des § 172 Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB der Genehmigung nach 172 Abs. 1 BauGB.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. (§ 172 Abs. 4 Satz 1 BauGB).

3.2.5 Werbemittelsatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches einer gültigen Werbemittelsatzung. Die Beschlussfassung der Gemeindevertretung über diese wurde am 08.03.2018 gefasst.

Örtliche Bauvorschriften können nach § 86 Abs. 2 der Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein vom 06. Dezember 2021 erlassen werden. Über örtliche Bauvorschriften können

unter anderem besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen sowie zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern getroffen werden.

Gegenstand der Satzung sind Werbeanlagen, die der Ankündigung oder Anpreisung von Gewerbe, Beruf oder Veranstaltungen dienen. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das Gebiet des Ortsteils Westerland.

§ 3 Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Als Stätte der Leistung gelten der Betriebssitz des werbenden Betriebes und der Ort, an dem die Leistung erbracht wird.

(2) Zulässig sind Werbung und Anschläge an dafür genehmigten Säulen, Tafeln und Flächen sowie Hinweisschilder im Rahmen gemeindlicher Beschilderungskonzepte.

(3) Auf Flächen, die dem öffentlichen Verkehr oder der Versorgung dienen, sind Werbeanlagen unzulässig. Das gilt an oder auf Einrichtungen technischer Versorger (insbesondere Verteilerkästen für Strom oder Telekommunikation), an Pumpstationen, an Straßenbeleuchtungs- oder Lichtsignalanlagen sowie an Verkehrsleitgittern.

(4) Unzulässig sind bewegliche oder akustische Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem oder blinkendem Licht, Werbeanlagen in Form von Bildschirmen, oder Projektionsflächen sowie Werbung in Form von sogenannten Hochriss-Fahnen.

3.3 Weitere planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Wohnraumentwicklungskonzept Sylt 2025

Im Jahr 2015 wurde für die Insel Sylt im Rahmen des Insularen Entwicklungskonzeptes das Wohnraumentwicklungskonzept Sylt 2025 erarbeitet.

Aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit und der touristischen Nutzung herrscht auf der Insel Sylt ein starker Entwicklungsdruck auf den Flächen. Naturbelange und die Ortsbilderhaltung stehen oft in großer Konkurrenz zu dem Bau von Dauerwohnrum, touristischen Nutzungen oder Verkehrsanlagen.

Die Entwicklung der Wohnformen und des Wohnraumes auf der Insel Sylt ist seit vielen Jahren von einem starken Rückgang des Dauerwohnraumes für die einheimische und ortsansässige Bevölkerung gekennzeichnet. Grund ist die Verdrängung des Dauerwohnraumes durch die Zunahme des touristischen Wohnens und des eigengenutzten Zweitwohnens. Das touristische Wohnen wird wiederum vom Zweitwohnen verdrängt.

Die Folgen dieser Verdrängungsprozesse sind vielfältig und haben Auswirkung auf die gesamte Lebens- und Wirtschaftssituation der Insel Sylt. Eine Verminderung des für Dauerbewohner zur Verfügung stehenden Wohnungsangebotes hat zu einer spürbaren Verschlechterung der Wohnsituation und einem starken Wohnungsmangel geführt. Viele Einheimische, darunter viele Arbeitskräfte, wandern ab, was mit weitreichenden Auswirkungen für die gesamte Insel einhergeht.

Um die negativen Folgen einer ungesteuerten Entwicklung zu verhindern, besteht die wesentliche Zielsetzung des Konzepts in der Verbesserung der Wohnungsmarktlage für sozial benachteiligte Zielgruppen und für auf der Insel benötigten Arbeitskräfte sowie in der Stärkung des Dauerwohnens.

Die Änderung des Flächennutzungsplans trägt durch die geplante Entwicklung von Mitarbeiterwohnungen zu dieser Zielsetzung bei.

3.3.2 Wohnungsmarktkonzept für die Insel Sylt

Um die wirtschaftliche Basis der Insel zu sichern, soll die Zahl und die Struktur der dauerhaft auf der Insel lebenden Bevölkerung stabilisiert werden. Hierfür soll die Sicherung und Erweiterung des Wohnungsangebots für Dauerwohnende erfolgen, ohne die naturräumlichen Qualitäten der Insel und die Attraktivität der Ortsbilder zu gefährden.

Die Sicherung und Erweiterung des Wohnungsangebots für Dauerwohnende hat eine Schlüsselrolle für die künftige Entwicklung der Insel. Sie ist eine wichtige Voraussetzung der Verbesserung der Lebensqualität der ortsansässigen Bevölkerung, der Gewinnung zusätzlicher insbesondere junger und erwerbstätiger Bevölkerung und der Sicherung der wirtschaftlichen Basis der Insel vor dem Hintergrund der Besonderheit der Insellage und der Verkehrswege. Die Schaffung von (Dauer-)Wohnraum dient auch der Verhinderung zunehmender Probleme beim Angebot der Daseinsvorsorge und der Infrastruktur auf der Insel angesichts des bestehenden und künftig wachsenden Arbeitskräftemangels.

Folgende strategischen Ziele sollten im Einzelnen bezogen auf das Dauerwohnen verfolgt werden:

- *Grundsätzliche Priorität des Dauerwohnens gegenüber den beiden anderen Wohnformen (Zweitwohnsitze und touristische Vermietung),*
- *Stabilisierung bzw. Erhöhung der Zahl der dauerwohnenden Bevölkerung durch verringerte Abwanderung und erhöhte Zuwanderung, vor allem von Personen im Erwerbstätigenalter,*
- *Erweiterung des Wohnungsangebots/Erhöhung der Neubautätigkeit im Segment "Dauerwohnen" als Beitrag zur Entspannung der Wohnungsmarktlage und zur Behebung des Wohnungsmangels,*
- *angemessene Wohnungsversorgung für unterschiedliche soziale Gruppen,*
- *Sicherung/Erweiterung bezahlbaren Wohnraums (Förderung, kommunaler Wohnungsbestand),*
- *Bereitstellung zielgruppenspezifischer Wohnungsangebote (entsprechend Kaufkraft, Alter und Größe von Haushalten),*
- *Wohnungsbau für soziale bzw. unterversorgte Zielgruppen: Untermieter, Haushaltgründer und Haushalte mit Kinderwunsch, Ältere,*
- *Wohnungsneubau für strategische Zielgruppen: Arbeitskräfte mit Notwendigkeit der Vor-Ort-Präsenz, insbesondere im Bereich der Daseinsvorsorge und in wichtigen Infrastruktur- und Wirtschaftsbereichen; mittlere Einkommensschichten,*
- *Vorrang von Dauerwohnen bei der Umnutzung bzw. Erschließung von Flächen*
- *an Ortsbild angepasster Wohnungsbau (Verdichtung, Geschossigkeit, Gestaltung),*
- *flächensparendes Bauen/verdichtete Bauweisen (in Relation zum lokalen Bestand) zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und der Wohnkosten,*
- *langfristige Sicherung des Dauerwohnens durch rechtliche Bindungen oder öffentliches Eigentum*

Das Konzept nennt zu versorgenden Zielgruppen für den künftigen Neubau auf der Insel Sylt für das Dauerwohnen. Eine Zielgruppe stellen Arbeitskräfte dar, denen durch den Neubau von Dauerwohnraum das Wohnen auf der Insel ermöglicht werden soll. Hiermit soll zum einen der Arbeitskräfte-

mangel beseitigt werden, der generell und insbesondere bei auf der Insel ortsansässigen Arbeitskräften besteht. Ein auf diese Zielgruppe gerichteter Wohnungsbau ist für die Aufrechterhaltung der Daseinsvorsorge und die wirtschaftliche Entwicklung der Insel von großer Bedeutung. Er wirkt jedoch auch auf dem Arbeitsmarkt der ungleichen Entwicklung zwischen den auf dem benachbarten Festland und der Insel wohnenden Beschäftigten entgegen, die in den letzten Jahren mit einem starken Anstieg der Pendlerzahlen, einem erhöhten Verkehrsaufkommen und gestiegenen Risiken der Erreichbarkeit der Arbeitsplätze auf der Insel verbunden war. Da insbesondere von weiter entfernt auf die Insel Sylt zuziehende Arbeitskräfte selbst bei qualifizierter und besser bezahlter Tätigkeit große Schwierigkeiten mit der Wohnungssuche bzw. -versorgung aufweisen, sollte der Neubau auch dazu beitragen, dieser Zielgruppe den Zuzug dadurch zu erleichtern, dass eine angemessene Wohnung zu finden ist. Durch die Wohnungsangebote für diese Zielgruppe soll zusätzlich dem künftigen demographisch bedingten Arbeitskräfterrückgang entgegengewirkt werden, der in den meisten Gemeinden und Ortsteilen zu einem Arbeitskräftemangel führen wird.

Die Änderung des Flächennutzungsplans trägt durch die geplante Entwicklung von Mitarbeiterwohnungen zu dieser Zielsetzung bei.

3.3.3 Beherbergungskonzept für die Gemeinde Sylt

Das Beherbergungskonzept für die Gemeinde Sylt trat mit Beschluss im März 2023 in Kraft. Anlass des Konzeptes ist die steigende und räumlich konzentrierte Anzahl von Ferienwohnungen und Nebenwohnsitzen, das zunehmende Ungleichgewicht zwischen Beherbergungsnutzungen und Wohn- bzw. Daseinsvorsorgefunktionen sowie privaten und gewerblichen Angeboten und die ungebremste Attraktivität in allen Teillagen, gerade auch für hochpreisige Angebote.

Ziel des Konzeptes ist es, negative städtebauliche Effekte zu identifizieren, einen Handlungsrahmen für den Spagat zwischen funktionierender Gemeindeentwicklung und strategisch sinnvollen Markt Anpassungen zu schaffen, Argumentationshilfen für die künftige Bauleitplanung zu liefern, ergänzende Maßnahmen zu identifizieren und Planungs- und Investitionssicherheit für alle Beteiligten zu schaffen. Eine detaillierte Analyse ergab, dass die Quantität des zweckentfremdeten Wohnraums bereits heute viel zu hoch ist. Zudem gibt es keine unbelasteten oder von einem hohen Anfragedruck betroffenen Teilflächen mehr. Neben dem Verlust von Dauerwohnen, wirken vor allem durch ein hohes Pendler- und Touristenaufkommen induzierte Verkehrsbelastungen auf die Ortsteile, welche durch den Beherbergungsbetrieb deutlich erhöht werden.

Westerland gehört aufgrund der zentralen Lage und des besonderen Orts- und Landschaftsbildes und der Vielzahl vorhandener Angebote zu einer der beliebtesten Urlaubslagen auf der Insel. Die Vielzahl an kleinteiligen Ferienwohnungen kombiniert mit Privatquartieren und Nebenwohnungen drohen jedoch den erforderlichen Anteil an Dauerwohnungen ebenso wie gewollte Erholungsnutzungen zu überformen. Anpassungen des Planungsrechts zeigen die erhöhten Anstrengungen der Gemeinde, dies zu unterbinden. Die bereits vorhandene Vorbelastung ist allerdings sehr hoch.

Zusammenfassend ist das vorhandene Angebot an Beherbergungsnutzungen in Westerland bereits heute vielfältig und flächendeckend. Ziel für die Zukunft ist es, dieses Angebot qualitativ zu sichern und drohenden und bereits bestehenden Ungleichgewichten zu Lasten des Dauerwohnens und der

Fremdenverkehrsfunktion entgegenwirken. Die begrenzte Ressource Fläche, wachsende Anforderungen an den Umwelt- und Klimaschutz sowie die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes verstärken die Gemengelage.

Aufgrund dieses bereits vorhandenen Angebots und der drohenden Verschärfung des Ungleichgewichts zu Ungunsten des Dauerwohnens und der Erholungsnutzung wird im Konzept empfohlen, weitere Genehmigung von ausgewählten Betriebsarten nur noch ausnahmsweise und nach Prüfraster zuzulassen und weitere Beherbergungsangebote, insbesondere Ferienwohnungen und private Vermietungen, auszuschließen, da andernfalls erhebliche Beeinträchtigungen der übrigen Funktionen und der vorhandenen Betriebe zu erwarten sind. Zur weiteren Einschränkung und Verdrängung von Wohnraum und Erholungsnutzungen sollte die bereits begonnene Anpassung und Aufstellung von Bauleitplänen auf Grundlage des Beherbergungskonzeptes überprüft werden. Vorhandene und genehmigte Betriebe genießen Bestandsschutz.

Durch Beschluss der Gemeinde Sylt ist das Konzept als öffentlicher Belang bei allen fortlaufenden und künftigen Bauleitplanverfahren abwägungsrelevant zu berücksichtigen. Da das Planvorhaben die Ansiedlung von dringend benötigtem Dauerwohnraum vorsieht und einen Beitrag gegen das in diesem Konzept identifizierte zunehmende Ungleichgewicht zwischen Beherbergungsnutzungen und Wohn- bzw. gewerblichen Angeboten leisten soll, findet das Konzept eine entsprechende Berücksichtigung in dem Planverfahren.

4 Städtebauliches Konzept

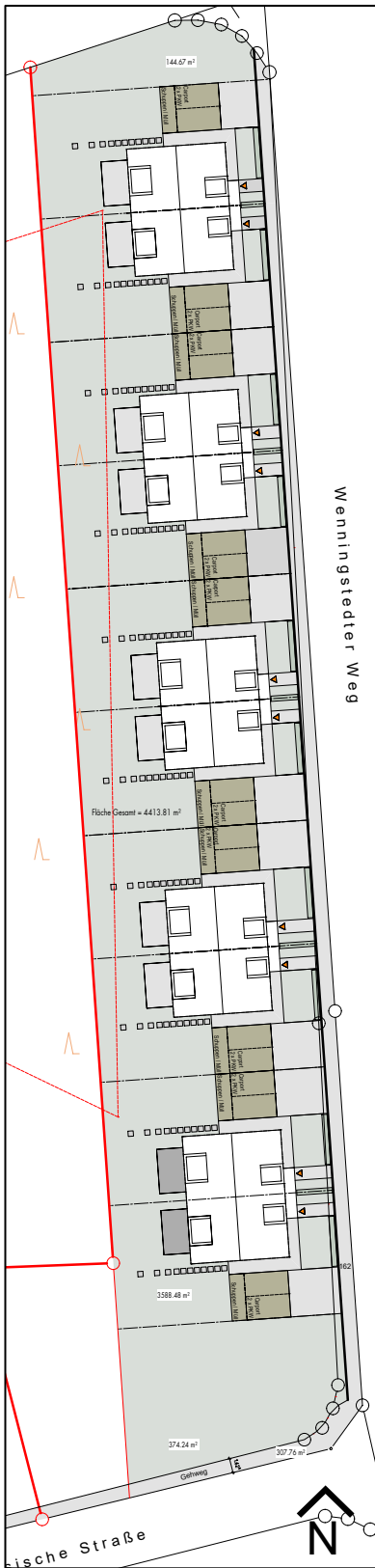


Abb. 5: Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine aufgelockerte Doppelhausbebauung vor, welche sich entlang einer einheitlichen Fluchtlinie zum Straßenraum anordnet und sich an der lockeren Bebauungsstruktur der Umgebung orientiert. Geplant ist die Errichtung von Doppelwohnhäusern mit einer Wohnfläche von 137 m² pro Haushälfte und einer Grundstücksfläche von ca. 360 m². Jedes Haus verfügt über eine Einfahrt, einen Carport mit Stellplatz und Müllabstellplatz sowie einen Terrassenbereich und einen Gartenanteil, welcher auf der straßenabgewandten Seite. Vorgesehen sind ein Vollgeschoss und die Ausführung eines Staffelgeschosses innerhalb eines Satteldachs. Die Dachflächen sollen mit jeweils zwei Dachgauben je Wohnhaus errichtet werden.

5 Inhalte der 31. Flächennutzungsplanänderung

Für den Bereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet „westlich des Wenningstedter Weges, südlich Bahnweg und nördlich Friesische Straße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Entwicklung von Dauerwohnungen für die Mitarbeitenden der Energieversorgung Sylt GmbH angestrebt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Wohnbaufläche

Zur Realisierung des Planungsziels wird das Änderungsgebiet als Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Diese Baufläche schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte Entwicklung von Dauerwohnungen und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Sicherung von Wohnfläche für die Insel Sylt.

6 Umweltbericht

Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen:

Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht ergänzt.

7 Ver- und Entsorgung

7.1.1 Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet soll an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde, des Kreises bzw. der zuständigen Ver- und Entsorger (Wasser, Energie, Telekommunikation usw.) angeschlossen werden und muss im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung und Umsetzung der Bauvorhaben mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Im weiteren Bauleitplanverfahren wird ein A-RW 1 erstellt, hierbei werden die Erkenntnisse des vorliegenden Bodengutachtens zu Grunde gelegt.

Schmutzwasserentwässerung:

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens für das betreffende Gebiet wird der geplante Schmutzwasseranschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation geprüft, hydraulisch nachgewiesen und mit dem Abwasserzweckverband Sylt als abwasserbeseitigungspflichtigem Leitungsträger abgestimmt.

7.1.2 Abfallbeseitigung

Die Anfahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wird über den Wenningstedter Weg sichergestellt. Die für Müllfahrzeuge erforderlichen Bewegungsflächen sind analog den Rangierflächen der Lkw-Anlieferung vorhanden.

8 Auswirkungen der Planung

Mit der Planaufstellung wird die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung von Dauerwohnungen für die Mitarbeitenden der Energieversorgung Sylt GmbH geschaffen. Die Planung dient der Sicherung der Wohnbedarfe der Insel Sylt und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge. Aufgrund der erforderlichen Nähe zum Arbeitsort besteht keine Flächenalternative.

9 Etwaige planstörende Bauabsichten

Etwaige planstörende Bauabsichten sind nicht bekannt.

10 Flächen- und Kostenangaben

10.1 Flächenbilanz

Der Änderungsbereich der 31. Flächennutzungsplanänderung umfasst 4.428,2 m².

Wohnbaufläche	=	4428,2 m ²
<hr/>		
Änderungsbereich gesamt:	=	4428,2 m²

10.2 Maßnahmen zur Verwirklichung und Kostenangaben

10.2.1 Bodenordnerische Maßnahmen

Es erfolgen keine bodenordnerischen Maßnahmen.

10.2.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung der Planung übernimmt der Vorhabenträger die Kosten zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet „westlich des Wenningstedter Weges, südlich Bahnweg und nördlich Friesische Straße“.

Billigung

Diese Begründung wurde durch die Gemeindeversammlung der Gemeinde Sylt in ihrer Sitzung am gebilligt.

Sylt,

Gemeinde Sylt

- Der Bürgermeister -

.....

Carsten Kerkamm

Amtierender Bürgermeister