

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 umfasst das Flurstück 628 an der Straße „Am Dorfteich 2“ in Wenningstedt. Die östliche Grenze des Geltungsbereiches wird durch den Grünen Weg bzw. durch den Dorfteich gebildet. Im Süden bilden jeweils die Grenzen zu den anliegenden Flurstücken die Geltungsbereichsgrenze. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,17 ha.

2 Planungserfordernis / Verfahren

Die Planänderung verfolgt das Ziel, den im Plangebiet entstandenen Gästezimmern Terrassen zuzuordnen zu können, die bislang planungsrechtlich nicht zulässig waren, weil im Bebauungsplan derzeit im südöstlichen Bereich eine Fläche festgesetzt ist, die von der Bebauung freizuhalten ist.

Die bestehende Festsetzung zur baulichen Ausnutzbarkeit (Grundflächenzahl) bleibt bestehen, so dass der Anteil der zulässigen versiegelten Flächen auf dem Grundstück durch die Freisitze nicht weiter vergrößert wird.

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB liegen vor:

- Das Vorhaben dient der Innenentwicklung.
- Die Größe der Grundfläche liegt unterhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m², die für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nicht überschritten werden dürfen.
- Der Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten, ebenso wenig sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird abgesehen. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe gelten als bereits vor der Planung erfolgt und sind demnach weder zu bilanzieren noch auszugleichen.

3 Planungsvoraussetzungen / Planungsgrundlagen

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für das Plangebiet wird der Änderungsbereich dem Siedlungsbereich zugeordnet. Er liegt innerhalb der Baugebietsgrenze im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung, unmittelbar westlich der regionalen Straßenverbindung L 24.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb der rechtskräftig geltenden 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wenningstedt-Braderup vom 24.05.2012. Hier ist großflächig eine gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Nutzungsschwerpunkt dieses Gebietes liegt beim Tourismus sowie der touristischen Beherbergung. Die im Plangebiet bestehende und weiterhin vorgesehene Nut-

zung leitet sich aus diesen bestehenden touristischen Nutzungen ab. Der Flächennutzungsplan muss nicht angepasst werden.

3.3 **Bebauungsplan Nr. 2**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 weist Misch- und Sondergebiete, entsprechend ihrer jeweiligen Nutzung aus. Das Plangebiet ist gegenwärtig als Mischgebiet (MI 9) ausgewiesen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung folgt dem Bestand. Bauliche Erweiterungen wären innerhalb der bestehenden Festsetzungen (GRZ 0,22 / GFZ 0,39) nicht möglich.

Die Zahl der Vollgeschosse ist bei einer festgesetzten offenen Bauweise auf ein Vollgeschoss nach landesrechtlicher Definition begrenzt.

Mit der 2. Änderung wurde in 2017 bereits für das aktuelle Plangebiet der 7. Änderung eine Anpassung der überbaubaren Fläche und des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen, um damals geplante bauliche Veränderungen zu ermöglichen.

Die 1. sowie die 3. - 6. Änderung des BP Nr. 2 liegen räumlich in anderen Bereichen und betreffen den Geltungsbereich der 7. Änderung nicht.

4 **Satzungen**

Ortsgestaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Wenningstedt-Braderup (Sylt) über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen (Ortsgestaltungssatzung) vom 11.08.2005. Die Ortsgestaltungssatzung ist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans anzuwenden.

Erhaltungssatzung

Das Plangebiet ist Bestandteil der Satzung der Gemeinde Wenningstedt-Braderup (Sylt) über die Erhaltung baulicher Anlagen für den Bereich der Bebauung um den Dorfteich einschließlich dreier Gebäude südlich der Hauptstraße (Erhaltungsgebiet 1).

5 **Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

5.1 **Entfall der Festsetzung "Von Bebauung freizuhalten"**

Die in der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 2 festgesetzte Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, entfällt. Dadurch können zukünftig im Rahmen der sonstigen Festsetzungen zu Terrassen (GRZ und deren zulässige Überschreitung, Überschreitung der Baugrenzen, Versiegelungsgrad, keine hochbaulichen Anlagen) solche entstehen.

Die ursprünglich getroffene Festsetzung sollte laut Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 als Pufferzone zwischen dem (damals) gastronomisch genutzten Bereich im Haus sowie im Außenbereich und der südlich gelegenen Wohnbebauung Hauptstraße 7 dienen. Zwischenzeitlich ist der gastronomische Bereich des Betriebes einschließlich der dazugehörigen Terrasse auf die Nordseite des Gebäudes verlegt worden.

Im ehemaligen Restaurantbereich sind zwei barrierefreie Gästezimmer entstanden, die nun entsprechende Freisitze zugeordnet bekommen sollen. Diese Freisitze werden also der Privatnutzung

durch die Feriengäste unterliegen; laute Geräusche, wie sie bei der gastronomischen Nutzung entstehen, sind deshalb hier nicht zu erwarten.

Der Grund für die damalige Festsetzung ist fortgefallen, deshalb kann auf sie verzichtet werden.

5.2 Sonstige Festsetzungen

Sämtliche anderen Festsetzungen gelten - soweit sie das Plangebiet betreffen - unverändert fort.

6 Berücksichtigung der Umweltbelange

6.1 Auswirkungen auf Schutzgüter

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 137 nach dem Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt wird, entfallen die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe.

Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung sind durch die BP-Änderung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter zu erwarten.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planungen sehen nach derzeitigem Stand keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im beschleunigten Verfahren als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Wenningstedt-Braderup, den

Bürgermeister