

Gemeinde Sylt

Begründung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet nördlich Boy-Truels-Straße und Hoyerweg, östlich Kampstraße, südlich Apenrader Straße und westlich Wenningstedter Weg mit Ausnahme des Schulzentrums und der Grundstücke Apenrader Straße 28a+b und 30a-c, Wenningstedter Weg 41a-c, sowie Apenrader Straße 14 und Kollundweg 20, 22 und 24 im Ortsteil Westerland

Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Planverfasser: Gemeinde Sylt – Fachbereich 5 Ortsentwicklung

Planverfahren: Gemeinde Sylt – Fachbereich 5 Ortsentwicklung



Stand des Verfahrens

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB
- Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

1. Ausfertigung

Gemeinde Sylt

2. Ausfertigung

Kreis Nordfriesland

Inhalt

1	Rechtliche sowie weitere Grundlagen.....	3
2	Verfahrensdurchführung	3
3	Anlass und Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans.....	3
4	Beschreibung des Plangebiets sowie der Umgebung	5
4.1	Räumliche Lage und Geltungsbereich	5
4.2	Bestandssituation.....	6
5	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....	7
5.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	7
5.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	8
5.1.2	Regionalplan für den Planungsraum V – Neufassung 2002	9
5.2	Beschlossene Entwicklungskonzepte der Gemeinde.....	10
5.2.1	Wohnraumentwicklungskonzept Sylt 2025	10
5.2.2	Beherbergungskonzept.....	11
5.3	Flächennutzungsplan	11
5.4	Landschaftsplan	11
5.5	Planungsrecht innerhalb des Plangebietes	11
6	Inhalt der Flächennutzungsplan-Änderung	12
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	12
7	Wesentliche Auswirkungen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	12
7.1	Umweltbezogene Auswirkungen.....	12
7.2	Auswirkungen auf den Klimaschutz und für die Klimaanpassung.....	13
8	Entwicklung des Gebietszustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante).....	13

1 Rechtliche sowie weitere Grundlagen

Die rechtlichen sowie weiteren Grundlagen für diese Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom der Bekanntmachung vom 05. Juli 2024, GVOBl. Schl.-H. 2024 S. 504)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.09.2024 (GVOBl. S. 734)

2 Verfahrensdurchführung

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 durchgeführt. Mit der Bauleitplanung wird die vorhandene Siedlungs- und Nutzungsstruktur nachhaltig gesichert und weiterentwickelt.

Am 09.09.2024 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 30. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

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

Die Gemeinde Sylt hat die Absicht, die vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet durch bauleitplanerische Festsetzungen nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln. Die hierfür nötigen Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen nicht der vorhandenen Gebietsdarstellung im Flächennutzungsplan.

Genehmigungsfähigkeit von Ferienwohnungen

Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen innerhalb der Baugebietstypen (Art der Nutzung) der BauNVO war in den vergangenen Jahren Gegenstand fachlicher und gerichtlicher Beurteilung. Nach geltender Rechtsprechung gehören Ferienwohnungen nicht zur Nutzung Wohnen. Bis zur Novellierung der BauNVO 2017 stellten sie auch keine Beherbergungsbetriebe dar und waren nicht den (nicht störenden) Gewerbebetrieben zuzuordnen. Damit konnten sie in den Baugebietstypen der §§ 2 bis 9 BauNVO nicht zugelassen werden. Genehmigungen der vergangenen Jahrzehnte, die Begrifflichkeiten wie Wohnhaus, Zweifamilienhaus, Wohngebäude mit Einliegerwohnung, etc. enthalten, enthalten entsprechend eine Zulassung der Nutzung Wohnen, nicht der Nutzung als Ferienwohnung. Mit der Novelle und Einführung des § 13a BauNVO im Jahre 2017 wurde die Nutzung Ferienwohnung definiert und ihre Zulässigkeit geregelt: Sie gehören in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben und abweichend zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Eine Gesetzgebung, die jedoch nicht rückwirkend gilt, wie das Bundesverfassungsgericht mit Beschluss vom 13.10.2017 erklärte. Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen und die entsprechenden Genehmigungstatbestände in den Bestandsgebieten der Gemeinde Sylt sind aufgrund der beschriebenen Historie immer im Einzelfall zu beurteilen.

Der Tourismus als Leitökonomie der Gemeinde Sylt hat im Laufe der Jahrzehnte ein beständiges Wachstum, sowohl in den Übernachtungen als auch der Zahl der angebotenen Betten verzeichnet. Neben den positiven Aspekten der wirtschaftlichen Solidität gehen von dem touristischen Wachstum und dem erreichten touristischen Ausmaß jedoch auch negative Auswirkungen aus. Insbesondere die Verdrängung von Wohnungen für

Einheimische und zuziehende Arbeitskräfte (Dauerwohnungen) durch freizeitgenutzte Zweitwohnungen sowie Ferienwohnungen beschäftigt die Inselpolitik und -gesellschaft. Die Verdrängungsprozesse und der Wohnraumbedarf wurden mit dem Wohnungsmarktkonzept dokumentiert, mit dem Wohnraumentwicklungskonzept wurden Strategien zum Umgang damit untersucht und aufgezeigt. Das Beherbergungskonzept hat die Zusammensetzung des touristischen Unterkunft-Angebotes untersucht und die sehr deutliche Prägung der touristischen Beherbergungsnutzung in den Siedlungsgebieten der Gemeinde Sylt dargestellt. Diese Nutzungsstruktur ist über die Jahrzehnte gewachsen. Ausgangspunkt der Ferienvermietung bzw. Ursprung der Unterkunftsform Ferienwohnung war die Unterbringung von Gästen in Fremdenzimmern privater Haushalte, für die die zum Teil Bewohner selbst vorübergehend aus ihren Zimmern auszogen. Daraus erwuchs die besondere Struktur der Mischung aus Wohnungen und Ferienwohnungen in einem Gebäude und die Prägung der Ferienwohnnutzung in den Wohngebieten.

Mit Ausgangspunkt in der Vermietung ungenehmigter Ferienwohnungen und vor dem Hintergrund der städtebaulichen Folgen der Verdrängung von Dauerwohnraum eben durch Ferienwohnungen und auch Zweitwohnungen hat die zuständige Bauaufsicht 2023 mit dem systematischen und flächendeckenden Vollzug begonnen. Da für bisher nicht genehmigte Ferienwohnung aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation nicht offensichtlich eine Genehmigungsfähigkeit besteht, ergibt sich ein hoher Handlungsdruck für die Gemeinde, ihren Planungswillen hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen auszudrücken und umzusetzen. Ein besonderes Steuerungserfordernis besteht darin, die Nutzungsarten differenziert zu steuern, sodass eine verträgliche Mischung gewährleistet ist und einerseits die Vermietung von Ferienwohnungen, die seit Jahrzehnten etabliert und charakteristisch für die Wohnquartiere auf Sylt ist, planungsrechtlich gesichert wird, andererseits jedoch negative Auswirkungen und Verdrängungsprozesse durch die übermäßige Errichtung von Ferienwohnungen (siehe unten) vermieden werden. In Westerland waren schon in der Vergangenheit viele Bebauungspläne mit dem Ziel aufgestellt worden, die beständig gewachsene und typische Nutzungsmischung aus Dauerwohnungen (Wohnungen der dauerhaft ortsansässigen Bevölkerung) und Ferienwohnungen planungsrechtlich abzubilden. Für den Bebauungsplan 28 wurde eine solche Änderung bisher nicht vorgenommen, festgesetzt sind hier weiterhin Allgemeine Wohngebiete gemäß der BauNVO, in denen Ferienwohnungen nicht offensichtlich genehmigungsfähig sind.

Eines der Ziele des Bebauungsplanes ist es daher, mit Hilfe der Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ die oben genannte Feinsteuerung zu erzielen, prägende Mischnutzungsstrukturen abzubilden und nachhaltig und unter Abwägung unterschiedlicher Interessen und Belange weiterzuentwickeln. In Westerland waren schon in der Vergangenheit Bauleitpläne mit dem Ziel aufgestellt worden, die beständig gewachsene und typische Nutzungsmischung aus Dauerwohnungen (Wohnungen der dauerhaft ortsansässigen Bevölkerung) und Ferienwohnungen planungsrechtlich abzubilden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 28 wurde eine solche Änderung bisher nicht vorgenommen. Im Flächennutzungsplan sind weiter Wohnbauflächen dargestellt. Ein Ziel der Gemeinde ist es daher das Gebiet zu einer Sonderbaufläche weiterzuentwickeln, um prägende Mischstrukturen abzubilden.

Verdrängung bzw. Umwandlung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen

Während im Rahmen der touristischen Entwicklung der Gemeinde und Insel Sylt die vorhandene Wohnnutzung um eine Ferienwohnung ergänzt bzw. die zuvor genannte Kombination von Dauerwohnnutzung und Ferienwohnung in einem Gebäude errichtet wurden, hat sich ein immer weiter zunehmender Umwandlungsdruck durch die Errichtung von Ferienwohnungen aber auch von Wohnungen, die zum zeitlich begrenzten, nicht dauernden Aufenthalt an Wochenenden, im Urlaub oder in sonstiger Freizeit einem nicht ständig wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen (Freizeit Zwecken dienende Zweitwohnung) auf bestehende Dauerwohnungen entwickelt. Dies führt zu einer Verdrängung der vorhandenen Dauerwohnenden mit Folgen für die Siedlungsstruktur, einer zunehmenden Verödung von Siedlungsbereichen, negativen Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur und ihrer demografischen Zusammensetzung sowie Auswirkungen auf soziale Strukturen und Versorgungsstrukturen (vgl. auch Ergebnisse des Wohnungsmarktkonzeptes für die Insel Sylt vom Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, 2012). Die „Abschätzung des Wohnungsbedarfs und des realisierbaren Wohnungsneubaus für die Gemeinden der Insel Sylt“ aus April 2020 durch das Institut für Wohnen und Stadtentwicklung (ALP) bestätigt die Verdrängungsprozesse.

Zugleich werden durch die zunehmende Freizeit- bzw. Zweitwohnungsnutzung vermehrt auch Wohnungen dem Fremdenverkehr dauerhaft entzogen. Durch den Leerstand derartiger Wohnungen während der meisten Zeit des Jahres wird die Funktion als Fremdenverkehrsort beeinträchtigt und die vorzuhaltende Infrastruktur unzureichend

ausgelastet. Diese Fehlentwicklung, die einen Substanzverlust der Fremdenverkehrsfunktion zur Folge hat, kann aufgrund der besonderen räumlichen und naturräumlichen Situation der Insel nicht durch eine weitere Ausweisung von Bauland ausgeglichen werden.

Eine weitere Duldung dieser bisher weitestgehend ungesteuerten Umwandlungsprozesse würde zu einer nicht mehr verantwortbaren städtebaulichen Nutzungsstruktur führen. In der Folge würden die gemeindlichen Funktionen sowohl für die Bewohner als auch für den Fremdenverkehr erheblich beeinträchtigt, insbesondere durch den Verlust nachbarschaftlichen Lebens, durch Probleme bei der Sicherstellung der Daseinsvorsorge, durch fehlende Auslastung der Infrastrukturen und einen erheblichen Flächenverbrauch bei gleichzeitig nur geringfügiger Nutzung. Der erhebliche Wohnraummangel, der durch die Verdrängungsprozesse ausgelöst wurde, führt zur mangelnden Erfüllung sowohl der quantitativen aber auch qualitativen Erfüllung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und behindert den Zuzug von dringend benötigten Arbeitskräften.

Da sich die beabsichtigten Ziele mithilfe der vorhandenen Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB) sowie der Fremdenverkehrssatzung (§ 22 BauGB) nicht im gewünschten Umfang steuern lassen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Die seit Jahren zu beobachtenden Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und die Ergebnisse des Wohnungsmarktkonzeptes für die Insel Sylt sowie seiner Fortschreibung in Form der oben genannten „Abschätzung des Wohnungsbedarfs und des realisierbaren Wohnungsneubaus für die Gemeinden der Insel Sylt“ bekräftigen das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes, um eine weitere Zunahme von Freizeitwecken dienenden Zweitwohnungen zu verhindern und die Wohnbedürfnisse der dauerhaft ortsansässigen und einheimischen Bevölkerung in Zukunft erfüllen zu können.

Es besteht das dringende Erfordernis, das Dauerwohnen im Bebauungsplan zu sichern. Mit der Festsetzung von sonstigen Sondergebieten „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ kann die Nutzung Dauerwohnen explizit gesichert und ihre Ausgestaltung sowie weitere Nutzungen differenziert gesteuert werden. Im Rahmen der Feinsteuerung wird so der spezifische Gebietscharakter planerisch abgebildet.

Steuerung baulicher Entwicklungen

Über die Steuerung der Art der Nutzung hinaus soll künftig auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet werden. Das Erfordernis die Nutzung in dieser Form einzuschränken besteht nicht, vielmehr soll im Sinne der Innenentwicklung und einer flächensparenden Bauweise die Nutzung der Gebäude verbessert werden, sofern weitere städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen und die Nutzung dem Bauordnungsrecht entspricht.

4 Beschreibung des Plangebiets sowie der Umgebung

4.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der bebauten Ortslage von Westerland in der Gemeinde Sylt. Der Ortsteil Westerland gehört zum Verflechtungsbereich Westerland/Tinum, der die Funktion eines Zentralen Ortes auf Sylt einnimmt und somit Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt ist und sich in zentraler Lage entlang des Weststrandes auf der Insel Sylt befindet. Die zentrale und dennoch teilweise ruhige Lage sowie die Nähe zu den Versorgungseinrichtungen und Infrastrukturen machen den Bereich zu einem attraktiven Wohn- und Fremdenbeherbergungsstandort für Einwohner und Gäste. Westerland sowie das Plangebiet selbst verfügen daher über eine für Sylt typische und prägende Durchmischung von Dauerwohnungen und Anlagen und Einrichtungen der Fremdenbeherbergung, die durch diverse gewerbliche Einrichtungen sowie Freizeit- und Erholungseinrichtungen ergänzt wird. Westerland verfügt darüber hinaus über ein Gewerbegebiet sowie weitere Angebote, die in keinem anderen Ort auf der Insel Sylt vorhanden sind (Krankenhaus, Polizei, Gymnasium, Kongresszentrum etc.). Der Siedlungsbereich wird eingerahmt durch eine hochwertige Naturkulisse, die im Wesentlichen von Gästen und Einheimischen zur Erholung und Freizeitgestaltung genutzt wird. Die Haupteinfahrt des Gebietes erfolgt über die Achsen Norderstraße und Bahnweg auf die Wohnstraßen im Quartier. Da sich das insulare Schulzentrum im Quartier (nicht im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes) befindet, wird das Verkehrsaufkommen dieser Straßen jedoch auch maßgeblich davon beeinflusst. Das Schulzentrum beherbergt sowohl die Gemeinschaftsschule als auch das Gymnasium und wird von

Kindern ab der 5. Klasse besucht. Die Entfernung zum Strand beträgt rund 550 m in die Innenstadt rund 1,5 km und rund 1,3 km zum ZOB.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 bezieht sich auf die Teilbereiche, die von einer kleinteiligen Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt sind. Das Schulzentrum wurde aufgrund der deutlich anderen sowohl baulichen Kubatur und der Art der Nutzung nicht in die Änderung mit einbezogen. Eine selbstständige Betrachtung des Geländes und seiner zukünftigen Entwicklung sollte in einem separaten Bebauungsplanverfahren erfolgen, sofern dies erforderlich ist bzw. wird. Für ein Grundstück am Wenningstedter Weg (41/ Apenrader Str. 28 + 30) wurde in jüngerer Vergangenheit (Rechtskraft 2018) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, weswegen auch dieser Bereich nicht in die 5. Änderung einbezogen wurde. Für ein weiteres Grundstück an der Apenrader Straße (14 / Kollundweg 20, 22 + 24) wurde ebenfalls schon eine eigenständige Änderung vorgenommen (4. Änderung, Rechtskraft 2014), um kommunalen Wohnraum zu schaffen, der als Beitrag zur Deckung des Bedarfs der dauerhaft in der Gemeinde lebenden Bevölkerung dringend benötigt wird.

Damit umfasst der Geltungsbereich der 5. Änderung die Grundstücke Boy-Truels-Straße 17 sowie 46 – 62 an der Kampstraße, die Bebauung nördlich des Schulzentrums und südlich der Apenrader Straße zwischen Kampstraße und Wenningstedter Weg, mit Ausnahme der zuvor beschriebenen Teilbereiche, sowie die Bebauung östlich des Schulzentrums, südlich der Apenrader Straße, westlich des Wenningstedter Wegs und nördlich des Hoyerwegs. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 4 ha.

4.2 Bestandssituation

Bebauungsstruktur:

Die Bebauungsstruktur innerhalb des Geltungsbereichs wird geprägt durch Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise. Das Alter der Gebäude ist unterschiedlich, neben ursprünglich in den 1950er- und 1960er- Jahren neu errichteten Wohnhäusern, wurden in den 1980-Jahren weitere Grundstücke bebaut, deren Strukturen noch bestehen. Auf anderen Grundstücken wurde die Bebauung in den letzten 10 bis 15 Jahren erneuert oder nachverdichtet.

Die Gebäude haben ein (1) Vollgeschoss und geneigte Dächer mit genutztem Dachgeschoss und teilweise auch genutztem Spitzboden.

Die Grundstücke sind unterschiedlich groß, die Grundstücksgrößen übersteigen 900 m² nur in wenigen Einzelfällen und bewegen sich ansonsten von 200 m² und 800 m². Einzelne ursprüngliche Grundstücke wurden nachträglich für Hinterlieger aufgeteilt, zudem bestehen kleinteilige Grundstücksteilungen bei den Doppelhausstrukturen. Grundsätzlich prägend für die Bebauungsstruktur und den Siedlungscharakter im Plangebiet sind Gebäude mit moderaten Grundflächen von ca. 90 m² bis 110 m². Zum Teil bestehen Gebäude mit Grundflächen von 140 m² bis zu 170 m², vereinzelt über 200 m². Eine im Zusammenhang entstandene Anlage mit 10 Doppelhäusern (planungsrechtlich 16 Gebäude) gleicher Bauart zwischen Hoyerweg und Sonderburger Straße hat Grundflächen von rund 80 m² je Doppelhaus. Aufgrund der Realteilung der Mehrheit der Grundstücke besteht je Gebäude (Doppelhaushälfte) überwiegend eine Grundfläche von ca. 40 m² auf Grundstücken mit einer Größe von 213 m².

Art der Nutzung:

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde die Nutzungsstruktur des Gebietes ermittelt. Die Erhebungen erfolgten zur Ermittlung der Hauptwohnsitze und Nebenwohnsitze durch die Auswertung von Meldedaten, zur Erhebung von Ferienwohnungen durch die Auswertung von touristischen Abgaben, Gastgeberverzeichnissen, Ortsbesichtigungen und Internetrecherchen sowie Sichtung der Bauakten.

In rund 50 % der Gebäude ist mindestens ein Hauptwohnsitz gemeldet. Die Analyse hat weiterhin ergeben, dass ein wesentlicher Teil der Wohnungen im Plangebiet der gewerblichen Ferienvermietung dient. In rund 55 Prozent der Gebäude werden Einheiten zu Ferienzwecken vermietet. Dabei weicht der Bestand der ausweislich als Ferienwohnung genehmigten Wohnungen erheblich von dem tatsächlichen Bestand an Ferienwohnungen ab. Die Gebäude wurden in der Regel als Ein- oder Zweifamilien(wohn)häuser errichtet und enthalten entsprechend ein oder zwei Wohnungen, in wenigen Fällen bestehen auch drei oder vier Wohnungen in einem Gebäude. Aus der Recherche der Bauakten ergibt sich für das Gebiet ein Wohnungsbestand von ca. 88 Einheiten. Die Erfassung von

tatsächlich vorhandenen Ferienwohnungen ergibt einen Anteil von ca. 66 % Ferienwohnungen an der Gesamtwohnungszahl. Gemeldete Nebenwohnsitze sind in nur 10 % der Gebäude vorhanden. Es bestehen zudem Gebäude, ca. 12 %, für die in der Bestandsaufnahme keine Nutzung ermittelt werden konnte. Aus den Bauakten gehen als genehmigt Wohnhäuser / Wohngebäude / Ein- oder Zweifamilienhäuser hervor. Die tatsächliche Verteilung der Nutzungen weist auf einen Gebietscharakter mit einer näherungsweise gleichgewichtigen Prägung von Dauerwohnen und Ferienwohnungen hin.

Natur

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse und Auswirkungen auf Natur und Umwelt in einem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Der Umweltbericht ist dieser Begründung beigelegt.

Nördlich der Waldstraße, in die sowohl die Apenrader Straße im Westen und die Boy-Truels-Straße im Norden münden, beginnt eine Waldfläche. Gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG) ist zum Wald ein Abstand von mindestens 30m einzuhalten. Die nördlichste Bebauung im Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 30 m.

Erschließung

Entwässerung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Im Gebiet sind Entwässerungskanäle vorhanden. Geltende Satzungen der Gemeinde Sylt über die Oberflächenentwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Oberflächenentwässerung (Ortsteil Westerland) sowie die Satzung zur Vorbereitung einer Niederschlagswassersatzung der Gemeinde Sylt sind zu beachten.

Verkehr

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über die Achsen Norderstraße und Bahnweg in die Wohnstraßen im Quartier. Die Wohnstraßen sind in Flächen für den motorisierten Verkehr und den Fußgängerverkehr aufgeteilt. Es ist eine Tempo-30-Zone ausgewiesen, damit sind keine benutzungspflichtigen Radwege für den Fahrradverkehr ausgewiesen, Radfahrende nutzen die Straße.

Die Straßenbeleuchtung befindet sich sowohl auf den öffentlichen Verkehrsflächen als auch auf privaten Grundstücken. Die privaten Stellplätze befinden sich auf den privaten Grundstücken.

Der Stadtbus Linie B verbindet das Plangebiet (Haltestellen Wenningstedter Weg, Sonderburger Straße, Kollundweg, Waldstraße) mit dem Weststrand, der Innenstadt und dem zentralen Busbahnhof (ZOB). Die Taktung erfolgt jede 1,5 Stunden von 7.30 Uhr bis 18:00 (8x pro Tag)

Ver- und Entsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über das bestehende Straßennetz.

Höhenlage

Das Plangebiet liegt zwischen 6,5 und 7 m über NHN. Der westliche Abschnitt der Apenrader Straße erreicht eine Höhe von 8 m über NHN. Der Höhenunterschied von 6,5 m und 8 m besteht teilweise auf einem Grundstück, sodass ein deutlicher Höhenversprung zwischen der straßenseitigen und der rückwärtigen Grundstücksgrenze besteht.

5 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

5.1 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.

Die Neuaufstellung des Regionalplanes befindet sich derzeit im Verfahren. Die erste Offenlage wurde durchgeführt. Nach der zweiten Offenlage sind die formulierten Ziele schon als Grundsätze in der Planungen der Gemeinden zu berücksichtigen.

5.1.1 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 teilräumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die Potenziale nutzen und Gegebenheiten schützen und zu einem verträglichen Miteinander führen.

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

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

Für Schleswig-Holstein gelten die Klimaschutzziele des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes. Klimaschutz und Energiewende liegen im öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Sie sind ein relevanter Belang (Grundsatz). Die Möglichkeiten zur Nutzung von erneuerbaren Energien sind in der Bauleitplanung berücksichtigen, insbesondere auch hinsichtlich der Solarenergie.

Denkmalschutz und Baukultur sind ein relevanter Belang in kommunalen Planungen. Auch bei der touristischen Entwicklung (z.B. Entwicklungskonzepte) ist die Denkmalpflege zu beachten.

5.1.2 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 Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt.

5.2 Beschlossene Entwicklungskonzepte der Gemeinde

Von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen Belang in der Abwägung zur berücksichtigen. Die für das Plangebiet relevanten beschlossenen Konzepte sind nachfolgend erläutert.

5.2.1 Wohnraumentwicklungskonzept Sylt 2025

Die in Kapitel 3 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 entwickeln und für diesen Zweck Planungsrecht schaffen wollen. Grundsätzlich sollen neue Dauerwohnungsbauvorhaben auf gemeindeeigenen Flächen realisiert werden. Ausnahmsweise können unter bestimmten Voraussetzungen auch auf in anderem Eigentum befindlichen Flächen Dauerwohnungen geschaffen werden, sofern die dauerwohnliche Nutzung sichergestellt ist.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 ermittelte Potenzialfläche wurde entwickelt. Dafür wurde die 4. Änderung vorgenommen. Weitere Potenzialflächen liegen nicht vor, deshalb findet mit der 5. Änderung nur die Bestandsüberplanung Anwendung.

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.

5.2.2 Beherbergungskonzept

Mit dem Beherbergungskonzept für die Gemeinde Sylt wurden die Angebotsstruktur touristischer Übernachtungsangebote, die räumliche Verteilung und in den Kontext einer städtebaulichen Betrachtung gestellt. Der Beherbergungsmarkt in der Gemeinde Sylt stark von kleinteiligen und räumlich stark gestreuten Beherbergungsangeboten (Ferienwohnungen, Ferienhäuser und Privatvermietungen) geprägt. Diese machen fast drei Viertel der Übernachtungen aus, deren städtebauliche Effekte durch die Untervermietung von Zweitwohnsitzen und die Zweckentfremdung von Dauerwohnraum noch verstärkt werden. Sylt ist durch das qualitative Angebot und die breite Verteilung über die Marktsegmente gut und krisenfest aufgestellt. Kleinteilige Beherbergungsangebote wie Ferienwohnungen und kleine und mittlere Beherbergungsbetriebe sind fester Bestandteil der Anbieterstruktur in der Gemeinde Sylt. Sie passen zur Erwartungshaltung an eine friesische Urlaubsinsel und werden ergänzt durch ausgewählte qualitative Angebote, die von Beherbergungsangeboten für junge Menschen bis hin zum Premiumsegment reichen. Dieses Spektrum soll auch in Zukunft vorgehalten und inhaltlich weiterentwickelt werden können. Es besteht jedoch ein Ungleichgewicht zwischen der touristischen Funktion und den übrigen Gemeindefunktionen. Es gibt zudem in der räumlichen Verteilung innerhalb der Gemeinde keine unbelasteten Teillagen mehr. Ferienwohnungen machen rund 80 % der Übernachtungskapazitäten aus. Die weitere Zulassung von Ferienwohnungen ist zu vermeiden – Sylt ist gut aufgestellt, die Aufgabe besteht darin, diesen Stand zu halten und die vorhandenen Qualitäten ohne zusätzliches Bettenwachstum weiter zu entwickeln. Angebotsergänzungen sind nur in strategisch wichtigen Marktsegmenten nach vorheriger Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen sinnvoll. Kontingentsverschiebungen zu Lasten von Ferienwohnungen werden angeraten.

Das Beherbergungskonzept ist in Zusammenhang mit den weiteren Konzepten zu bringen. In dem Zuge wurde das Handlungserfordernis in den einzelnen Bereichen der Gemeinde beurteilt und in einer Umsetzungsstrategie formuliert. Diese wurde von der Gemeindevertretung beschlossen. Zusammengenommen ist für die künftige Entwicklung der Gemeinde und die weitere Bauleitplanung für die unterschiedlichen gewachsenen Quartiere der Gemeinde Sylt ein verträgliches Maß für die Nutzungen Dauerwohnen, Zweitwohnen und Ferienwohnungen zu formulieren, das sowohl die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Notwendigkeit von Ferienwohnungen als wirtschaftliche Grundlage der Gemeinde und Insel Sylt berücksichtigt.

5.3 Flächennutzungsplan

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

- Wohnbauflächen mit einer Geschossflächenzahl von 0,25

5.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der ehemaligen Stadt Westerland stellt das Plangebiet entsprechend der derzeitigen Nutzung als verdichtete Einzel- und Reihenhausbebauung mit sehr geringer ökologischer Bedeutung dar. Das Entwicklungskonzept sieht vor, den Anteil an Grünelementen auf struktur- und artenarmen Flächen zu erhöhen. Das Plangebiet liegt an der Grenze zum Trinkwasserschutzgebiet.

5.5 Planungsrecht innerhalb des Plangebietes

Art und Maß der baulichen Nutzung werden derzeit im Plangebiet durch den Bebauungsplan Nr. 28 geregelt. Der Bereich der 3. und der 4. Änderung sowie des neuen Bebauungsplanes Nr. 131 sind nicht Bestandteil der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 und der 30. Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Bebauungsplan beinhaltet im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen und Vorschriften:

- Allgemeines Wohngebiet
- Maximal zwei Wohneinheiten
- GRZ 0,2 ; GFZ 0,3 ; ein Vollgeschoss, offene Bauweise
 - o Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 1968 werden die Grundflächen von Nebenanlagen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (1968) sind ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Schwimmbecken, Schwimmhallen, Mülltonnenschränke und Teppichklopfgerüste.
- Baugrenzen
- Dachform und -neigung sowie Harteindeckung in dunkelbraun oder anthrazitfarben
- Fassadengestaltung in rotem oder weißem Verblendmauerwerk
- Es bestehen vereinzelte Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zur Erschließung rückwärtig gelegener Bebauung.

6 Inhalt der Flächennutzungsplan-Änderung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die derzeit als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche werden mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen / Touristenbeherbergung dargestellt.

Die Änderung erfolgt auf Grund der zuvor beschriebenen Notwendigkeit der Feinsteuerung der verschiedenen Wohn- und Fremdenbeherbergungsformen mit Hilfe der Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ im Bebauungsplan. Diese Festsetzung entspricht nicht der aktuellen Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan. Um die Sonstigen Sondergebiete und die damit zusammenhängende Feinsteuerung der Nutzungen auch in diesem abzubilden, ist die Änderung der Darstellung notwendig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Des Weiteren wird im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans auf eine Angabe der GFZ verzichtet, um die Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplanes zu erhalten. Eine Regelung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt auf Bebauungsplanebene über Festsetzungen zur zulässigen Größe der Grundflächen baulicher Anlagen, der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sowie ihrer Traufhöhe.

7 Wesentliche Auswirkungen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplans und der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 wird ein bereits bebautes Gebiet überplant. Durch die Darstellung der Sonderbaufläche Dauerwohnen / Touristenbeherbergung wird die Nutzungsmischung von Wohnen und Ferienwohnungen planungsrechtlich abgebildet. Gegenüber dem bestehenden allgemeinen Wohngebiet wird die prägende Eigenschaft von Ferienwohnungen auf den Gebietscharakter mit der Sonderbaufläche aufgenommen. Somit wird grundsätzlich die Fremdenverkehrsfunktion des Gebietes und Bedeutung für die wirtschaftliche Grundlage der Gemeinde berücksichtigt. Zudem wird der Privatnützigkeit der Grundstücke durch die Zulässigkeit von Ferienwohnungen Rechnung getragen. Diese sicher die oft die Tragbarkeit von Grundstücken und Investitionen von Dauerwohnenden. Für die Eigentümer verringert sich die Gefahr einer Nutzungsuntersagung von Ferienwohnungen deutlich, jedoch nicht vollständig, wenn das Gebäude derzeit ausschließlich zur Vermietung von Ferienwohnungen genutzt wird.

7.1 Umweltbezogene Auswirkungen

Der Geltungsbereich umfasst private Grundstücke mit den Gebäuden und Hausgärten sowie den öffentlichen Straßenraum mit vollversiegelten Verkehrsflächen sowie teilweise mit randlichem Straßenbegleitgrün und Pflanzbeeten. Die privaten Grundstücke im Geltungsbereich sind zumeist wenig strukturiert. Es überwiegen Zierrasenflächen und Zierpflanzungen, die besonders bei Neuanlagen häufig einen hohen Anteil immergrüner Gehölze aufweisen. Es sind nur wenige markante Einzelbäume vorhanden, häufig handelt es sich dabei um Kiefern. In den Gärten liegen auch versiegelte Flächen wie Terrassen, Zuwegungen und Stellplätze sowie Gartenhütten, insgesamt ist der Umfang der Versiegelung als moderat zu bezeichnen. Nur eine Wohnanlage

zwischen Sonderburger Straße und Hoyerweg fällt mit einem deutlichen höheren Anteil versiegelter Flächen insbesondere für Stellplätze und Zufahrten heraus.

Die Artenvielfalt im Bereich der Siedlungsflächen ist als gering zu bewerten. Es sind vor allem Allerweltsarten zu erwarten. Es liegen keine Hinweise oder Erkenntnisse auf die Betroffenheit streng geschützter Pflanzenarten vor. Ebenfalls keine Hinweise oder Erkenntnisse auf die Betroffenheit streng geschützter Tierarten oder europäischer Vogelarten vor. Insgesamt ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Relevanz für Tiere auszugehen.

Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer, eine Ausnahme stellen einige wenige kleine Gartenteiche in den Privatgärten da. Der Planungsraum an der Grenze zu einem Wasserschutzgebiet der Schutzzone III. Das Grundwasser stellt in jedem Fall ein aus natur- und umweltschutzfachlicher Sicht schutzwürdiges Gut dar; Grundwasserbeeinflussungen durch Bautätigkeiten und Betrieb sind daher unbedingt zu vermeiden. Grundsätzlich weisen Böden eine Bedeutung für die Grundwasserneubildung auf. So übernimmt der Boden wesentliche, die Qualität des Grundwassers betreffende Funktionen wie etwa Pufferung und Filterung. Die Schutzgüter Boden und Fläche sowie Wasser sind nicht erheblich von den Auswirkungen der Planung betroffen.

Der Geltungsbereich wird einheitlich geprägt durch den Charakter eines Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhausbebauung mit eher strukturarmen Hausgärten. Dieser Charakter ist auch in der Umgebung vorhanden, nur das Schulzentrum inmitten des Geltungsbereichs weist einen deutlich anderen Charakter auf. Markante Grün- oder Freiflächen in der Umgebung des Geltungsbereichs sind der Friedrichshain im Norden sowie das Außengelände des Schulzentrums. Aufgrund der Bebauung bestehen keine weiträumigen oder markanten Blickbeziehungen. Der Geltungsbereich besitzt daher nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Insgesamt erfüllt der Geltungsbereich für die Öffentlichkeit keine Erholungsfunktion, diese besteht allein für die Bewohner durch die Hausgärten. Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion sind nicht zu erwarten.

Im Geltungsbereich und seiner Umgebung sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden, die bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Der Geltungsbereich ist keinen wesentlichen Immissionen ausgesetzt, allein der Straßenverkehr auf den Straßen kann Auswirkungen haben, jedoch handelt es sich bei der Straße um Anliegerstraßen, so dass die Auswirkungen hier eher gering sind. Im Bereich des Schulzentrums kommt es auf den Straßen kurzfristig zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in den Morgen- und Mittagstunden zu Schulbeginn und Schulende. Weitere Emittenten sind in der Umgebung nicht vorhanden.

Durch das geplante Vorhaben sind geringe Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen zu erwarten. Insgesamt kommt es nicht zum Anfall von Abfällen über das normale Maß hinaus, so dass es bei ordnungsgemäßem Umgang und Entsorgung nicht zu Auswirkungen auf die Umgebung kommt.

7.2 Auswirkungen auf den Klimaschutz und für die Klimaanpassung

Die klimatische Situation der Insel Sylt besitzt aufgrund der exponierten Lage und vorherrschender Westwinde einen atlantischen Charakter. Insbesondere die von West nach Ost gerichteten Luftströmungen sind ein charakteristisches Merkmal, die das Wetter wesentlich bestimmen. Die Hauptwindrichtung ist Westen und Nordwesten.

Aufgrund der räumlichen Situation der vorhandenen Versiegelung und umliegenden Bebauung ist keine Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas gehen damit nicht einher. Das Plangebiet spielt als Kaltluftentstehungsgebiet und für den Luftaustausch keine Rolle. Erhebliche Auswirkungen werden ausgeschlossen.

8 Entwicklung des Gebietszustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Die Bauleitplanung hat im Wesentlichen eine planungsrechtliche Absicherung vorhandener Nutzungen und baulicher Strukturen zum Ziel. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt, um vorsorgend Fehlentwicklungen im Plangebiet zu vermeiden und die vorhandene Nutzungsmischung planungsrechtlich abzusichern.

Bei Verzicht auf die Bauleitplanung müsste damit gerechnet werden, dass aufgrund des bestehenden Planungsrechts die gewünschte und ortstypische (vorhandene) Durchmischung von Dauerwohnen und Ferienwohnungen nicht darstellbar wäre. Zudem bestünde die Gefahr einer quantitativen Steigerung von

Zweitwohnungen zulasten von Dauerwohnraum. Ohne den Ausschluss der nicht gewünschten Nutzungen würde eine Funktionsmischung entstehen, die planerisch nicht gewollt ist. Sowohl die Funktion als Zentraler Ort und als Fremdenverkehrsgemeinde wäre damit beeinträchtigt.

Die Begründung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom **xx.xx.20xx** gebilligt.

Gemeinde Sylt,

.....

Der Bürgermeister