

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport |
Postfach 7125 | 24171 Kiel

Bürgermeisterin der Gemeinde Sylt
FB 5, Ortsentwicklung
Postfach 1664
25969 Sylt, OT Westerland

nur per Mail an:

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 02.05.2025
Mein Zeichen: IV 624
Meine Nachricht vom: /

19.06.2025

nachrichtlich:

Landrat des Kreises Nordfriesland
Fachdienst Klimaschutz und nachhaltige Raumentwicklung

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport
Referat IV 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht)
im Hause

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungs-gesetz (LaplaG) i.d.F. vom 27. Januar 2014 (GVObI. Schl.-H. S. 8), zuletzt geän-dert durch Gesetz vom 24. Mai 2024 (GVObI. Schl.-H. S. 405);

- 30. Änderung des Flächennutzungsplans und
- 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Sylt, OT Westerland
- frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Planungsanzeige gem. § 11 (1) LaplaG
- Stellungnahme des Kreises Nordfriesland vom 02.06.2025

Mit Schreiben vom 02.05.2025 wird über die o. g. Planung der Gemeinde Sylt informiert. Wesentliches Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Steuerung der Zulässigkeit von Dauerwohnen, Ferienwohnen und Zweitwohnen, die Erhaltung und Sicherung des Dauerwohnens und der Wohnfunktion des Gebiets sowie Si-

cherung der Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde. Dafür ist die Darstellung einer Sonderbaufläche bzw. Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen/ Touristenbeherbergung“ vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich südlich der „Apenrader Straße“, westlich des „Wenningstedter Wegs“, nördlich des „Hoyerwegs“ bzw. der „Tonderner Straße“ und östlich der „Kampstraße“. Der ca. 4 ha große Geltungsbereich wird derzeit im Flächennutzungsplan als wohnbauliche Fläche dargestellt.

Zu dem Planungsvorhaben der Gemeinde Sylt wird auf der Grundlage der vorgelegten Planunterlagen aus landes- und regionalplanerischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409), geändert durch die Verordnung vom 5. Februar 2025 (GVOBl. Schl.-H., 2025/28) – **LEP-Fortschreibung 2021-**, dem Regionalplan für den Planungsraum V (Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747) – **RPI V-** sowie dem 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum I (Amtsbl. Schl.-H. 2025/152). Darüber hinaus ist die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 Kapitel 3.5.2 (Windenergie an Land) vom 06.10.2020 (LEP-Teilfortschreibung-VO, GVOBl. Schl.-H. Seite 739) – **LEP Wind** – maßgeblich.

Zu diesem Vorhaben hat sich die Landesplanung bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der 5. Änderung des B-Plans Nr. 28 mit Stellungnahme vom 12.06.2023 zustimmend geäußert. Da Geltungsbereich und Planungsziel unverändert bleiben, wird an dieser Stelle auf die Inhalte und das Votum der o. g. Stellungnahme verwiesen.

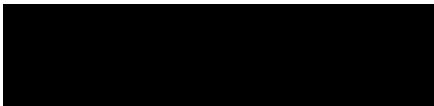
Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Aus Sicht des **Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht**, werden ergänzend folgende Hinweise gegeben:

1. Es wird davon ausgegangen, dass im Fortgang des Bauleitplanverfahrens noch eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt wird (§ 2 Abs. 4 S. 1 BauGB), da die 30. F-Plan-Änderung nunmehr soweit ersichtlich nicht durch Berichtigung i.R. des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, sondern in einem eigenständigen Regel- bzw. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen soll. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass jeweils ein Umweltbericht für den F- und den B-Plan anzufertigen ist, da die Gemeinde nach § 2 Abs. 4 S. 2 BauGB für jeden Bauleitplan festlegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist.

2. Im Hinblick auf die Lesbarkeit der allgemeinen Art der baulichen Nutzung wird auf die Stellungnahme des Kreises vom 02.06.2025 verwiesen; eine Anpassung im Interesse der Planadressaten wird aus hiesiger Sicht empfohlen empfohlen. Die Zweckbestimmung ist ergänzend zur Zeichenerklärung auch in die Planzeichnung aufzunehmen, um die beabsichtigte Bodennutzung nachvollziehbar darzustellen.

3. Zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird darauf hingewiesen, dass die textliche Festsetzung 2 (3) nicht hinreichend konkret ist. Auf welche Festsetzung wird Bezug genommen? Ich empfehle die Festsetzung zu überarbeiten.



Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein
Brockdorff-Rantzau-Str. 70 | 24837 Schleswig

Gemeinde Sylt
Fachbereich 4 Umwelt und Bauen
Fachdienst 4.2 Bauverwaltung

Postfach 1664
25969 Sylt / OT Westerland

Obere Denkmalschutzbehörde
Planungskontrolle

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 02.05.2025/
Mein Zeichen: Sylt OT Westerland-Fplanänd30/
Meine Nachricht vom: /

Schleswig, den 02.05.2025

Gemeinde Sylt / Ortsteil Westerland

30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sylt 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.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein

Sehr geehrte(r) 

wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG SH 2015 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG SH: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

[REDACTED]
30. Änderung FNP der Gemeinde Sylt/Westerland

Sehr geehrte [REDACTED]

In Bezug auf den oben genannten Plan bestehen von hier aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.
Von geplanten Vorhaben, die Auswirkungen auf die vorliegende Planung haben, liegen mir keine Hinweise vor.
Zum Untersuchungsrahmen und Detaillierungsgrad werden keine Anmerkungen oder Vorschläge gemacht.

Mit freundlichem Gruß

[REDACTED]

Landesamt für Umwelt
Dezernat 34
LfU 343

[REDACTED]

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt
und ländliche Räume – beBPo (§ 6 ERVV)
www.llur.schleswig-holstein.de

 Fr 02.05.2025 12:10

AW: Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. BauGB zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sylt


Sehr geehrte Damen und Herren,

die von der unteren Forstbehörde zu vertretenden öffentlichen Belange sind durch die o. a. Planungen nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen





Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Entwicklung
Untere Forstbehörde
Integrierte Station Westküste
Betringharder Koog 4

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – beBPO (§ 6 ERVV)
www.schleswig-holstein.de/llur/

Landeskriminalamt Schleswig-Holstein
Mühlenweg 166 | 24116 Kiel

LKA, Abteilung 3, Dez. 33 (Kampfmittelräumdienst)

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 05.05.2025
Mein Zeichen: **2025-B-181**

05.05.2025

30. Änderung F-Plan, Sylt

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der o. a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das

**Landeskriminalamt
Dezernat 33, Sachgebiet 331
Mühlenweg 166
24116 Kiel**

durchgeführt.

Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

Mit freundlichen Grüßen

AG-29

Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein

Landesnatschutzverband - AG Geobotanik - Faunistisch-Ökologische Arbeitsgemeinschaft

Landesanglerverband - Landesjagdverband - Schleswig-Holsteinischer Heimatbund

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald - Schutzstation Wattenmeer - Verein Jordsand

AG-29, Burgstraße 4, D-24103 Kiel

Gemeinde Sylt

Andreas-Nielsen-Straße 1

25969 Sylt / OT Westerland

Ihr Zeichen / vom
- / 02.05.2025

Unser Zeichen / vom
Pes 506 / 2025

Kiel, den 04.06.2025

Gemeinde Sylt / Ortsteil Westerland

30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sylt 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.

-Frühzeitige Beteiligung als Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

-Beteiligung der durch die Planung betroffenen Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

-Planungsanzeige nach § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Bereitstellung der Unterlagen zu vorstehend genannter Planung.

Die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände verweisen hinsichtlich des Umfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung auf die in § 2 (4) und § 2a (2) BauGB sowie in der Anlage 1 des BauGB festgelegten Standards.

Die AG-29 behält sich vor, im weiteren Verfahren umfassend vorzutragen.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

