

## Begründung

### Zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 28 „Kirche und Umweltbildung“ der Gemeinde Hörnum

für das Gebiet westlich der Rantumer Straße (L 24) und nördlich der Zufahrt zum Campingplatz der Gemeinde Hörnum (Sylt)



#### 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
- Erneute Veröffentlichung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m § 3 (2) BauGB
- Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m § 4 (2) BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

# Inhalt

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen</b>            | <b>2</b> |
| 1.1      | Planungsanlass und Entwicklungsziele                 | 2        |
| 1.2      | Verfahren  | 2        |
| 1.3      | Rechtsgrundlagen                                     | 2        |
| 1.4      | Räumlicher Geltungsbereich und Gebietscharakteristik | 3        |
| 1.5      | Eigentumsverhältnisse                                | 3        |
| <b>2</b> | <b>Planungsvorgaben</b>                              | <b>3</b> |
| 2.1      | Landesentwicklungsplan (LEP) Fortschreibung 2021     | 3        |
| 2.2      | Regionalplan (RegPlan) für den Planungsraum I        | 4        |
| 2.3      | Flächennutzungsplan (FNP)                            | 4        |
| 2.4      | Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 28                 | 5        |
| 2.5      | Erschließung   | 5        |
| <b>3</b> | <b>Inhalte der Änderung des Bebauungsplans</b>       | <b>5</b> |
| 3.1      | Art der baulichen Nutzung                            | 5        |
| 3.2      | Maß der baulichen Nutzung                            | 5        |
|          | 3.2.1 GRZ  | 6        |
|          | 3.2.2 Zahl der Vollgeschosse                         | 6        |
| 3.3      | Stellplätze  | 6        |
| <b>4</b> | <b>Hinweise</b>                                      | <b>6</b> |
| 4.1      | Archäologischer Denkmalschutz                        | 6        |
| 4.2      | Kampfmittel  | 7        |
| 4.3      | Küsten- und Hochwasserschutz                         | 7        |

Veröffentlichungsexemplar  
Veröffentlichungszeitraum vom 27.03.2026 bis 27.04.2026

# 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

## 1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziele

Die Naturschutzgesellschaft *Schutzstation Wattenmeer e. V.* verfügt über mehrere Standorte entlang der Nordseeküste und bringt den Lebensraum des Wattenmeers mit insgesamt über 10.000 Veranstaltungen, 11 Ausstellungen sowie 3 Seminarhäuser fast 400.000 Menschen pro Jahr näher. Ein großer Teil dieser Arbeit findet auf der Insel Sylt und damit an den beiden Standorten in der Gemeinde Hörnum statt. In den Standorten der *Arche Wattenmeer* und dem *Kuno-Ehlfeldt-Haus* finden, neben den dauerhaften Ausstellungen, unterschiedliche Wattwanderungen, Führungen und Vorträge mit dem Schwerpunkt der Umweltbildung im Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer statt.

Die Schutzstation Wattenmeer ist momentan gemeinsam mit dem Jugendtreff der Gemeinde Hörnum im *Kuno-Ehlfeldt-Haus* untergebracht. Bei dem Standort handelt es sich um einen Bau aus den 1930er Jahren und das gesamte Gebäude hat derzeit eine Fläche von 367 m<sup>2</sup>. Der Standort befindet sich an einer exponierten Stelle im Landschaftsschutzgebiet und durchbricht die offene Landschaftslinse.

Aufgrund von gestiegenen Brandschutzauflagen und sonstigen Mängeln soll der bisherige Standort im *Kuno-Ehlfeldt-Haus* aufgegeben werden. Stattdessen sollen die verschiedenen Nutzungen der zwei Standorte des *Schutzstation Wattenmeer e.V.* in einem Gebäudekomplex untergebracht werden. Um dies zu ermöglichen, soll das ehemalige Pfarrhaus, welches an das Nationalparkhaus Arche Wattenmeer angrenzt, abgerissen und durch einen Erweiterungsbau ersetzt werden. In dem neuen Gebäudeteil sollen ausreichende Veranstaltungs-, und Seminarräume, Büroräume sowie Dienstunterkünfte untergebracht werden. Der Anbau an das Nationalparkhaus Arche Wattenmeer kann durch Fördermittel des Bundesministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (BMUV) für investive Projekte der Wattenmeerzentren umgesetzt werden. Diese Mittel sollen unter anderem dazu dienen, dem Bildungsauftrag für die Gesellschaft zur Vermittlung des Weltkulturerbes und des Wattenmeerschutzes nachzukommen.

Für die Umsetzung dieses Projektes ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 notwendig. Neben dem Bauleitplanverfahren wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der Wettbewerbssieger wurde mit der Projektrealisierung beauftragt.

## 1.2 Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplan Nr. 28 wird die Nachverdichtung von bereits bebauten Flächen innerhalb der Gemeinde Hörnum ermöglicht. Die Bebauungsplanänderung wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sind gegeben.

## 1.3 Rechtsgrundlagen

Folgende Gesetze bilden die Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Satzung:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 IS. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist.

#### 1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Gebietscharakteristik

Der Geltungsbereich liegt im Norden der geschlossenen Ortslage von Hörnum an der Westseite der L 24. Auf der gegenüberliegenden Seite der L 24 liegt die Holzhaussiedlung „Am Renning“. Westlich an den Geltungsbereich grenzt der unbebaute Außenbereich mit den Hörnumer Dünen an. Das Plangebiet wird im Süden durch die Straße „Am Campingplatz“ begrenzt. Südlich dieser Straße befindet sich die Freiwillige Feuerwehr Hörnum. Nördlich des Plangebietes befindet sich entlang der L24 bis zum Siedlungsbereich Hörnum Nord/Kressen-Jacobs-Tal ein Landschaftsschutzgebiet. Der Geltungsbereich selbst ist bereits bebaut. Im Plangebiet befindet sich die ehemalige katholische Kirche inkl. Nebengebäude, welche derzeit von dem *Schutzstation Wattenmeer e.V.* als Naturerlebniszentrum *Arche Wattenmeer* genutzt wird.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3/2 und 3/3 der Flur 3 und ist ca. 2.230 m<sup>2</sup> groß.

#### 1.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der katholischen Kirche.

## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Fortschreibung 2021

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 ordnet die Insel Sylt dem ländlichen Raum zu und als *Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung* sowie als *Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft*.



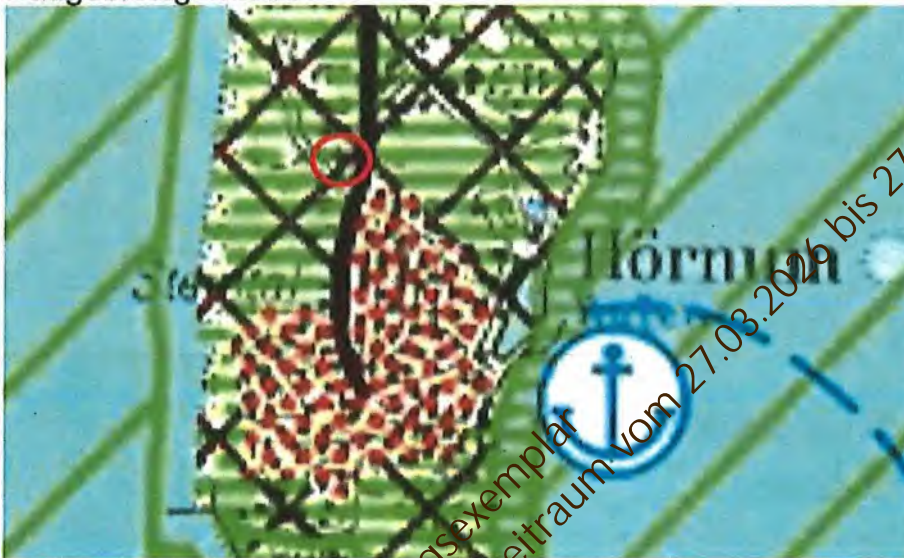
Auszug aus dem LEP, Lage des Plangebietes rot markiert

## 2.2 Regionalplan (RegPlan) für den Planungsraum I

Im Regionalplan für den Planungsraum V, Neufassung 2002 wird die Gemeinde Hörnum ebenfalls dem ländlichen Raum zugeordnet und als *Vorranggebiet für den Naturschutz* sowie als *Ordnungsraum für Tourismus und Erholung* dargestellt.

Auf der Insel Sylt soll die weitere bauliche Entwicklung laut Regionalplan nur noch innerhalb der in der Karte dargestellten Baugebietsgrenzen erfolgen. Abweichungen von den Baugebietsgrenzen durch Bauleitplanungen der Gemeinden auf Freiflächen im Anschluss an die bebaute Ortslage sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 28 befindet sich innerhalb der Baugebietsgrenzen.

Baugebietsgrenzen.



Auszug aus dem Regionalplan, Lage des Plangebietes rot markiert

## 2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1979 stellt das Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) dar. Das Plangebiet wird von als Fläche für Dünen und Heide bzw. von Flächen, die dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegen, umschlossen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist für das Vorhaben nicht notwendig. Der FNP wird im Laufe des Verfahren Berichtigt.



Auszug aus dem FNP, Lage des Plangebietes rot markiert

## **2.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 28**

Für das Plangebiet ist bereits ein Bebauungsplan Nr. 28 „Katholische Kirche“ aus dem Jahr 2012 vorhanden. Dieser sieht ein Sondergebiet „Kirche und Umweltbildung“ vor. Zulässig sind Räume für dauerhafte oder temporäre umweltbezogene oder kirchliche Ausstellungen oder Veranstaltungen. Ebenfalls zulässig sind die im Zusammenhang mit dem Betrieb notwendigen Räume für Büro- oder Veranstaltungsnutzungen, Lager-, Abstell-, Sanitär und Technikräume. Des Weiteren sind 3 Dienstwohnungen für Betriebspersonal/Pfarrhaus zulässig.

Es ist eine Zahl der Vollgeschosse von I und eine Firsthöhe von 10 Metern festgesetzt, gemessen ab der Oberkante der nächst gelegenen Verkehrsfläche.

## **2.5 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Rantumer Straße (L24). Eine Zufahrt inkl. Pkw-Stellplätze sind für das Bestandgebäude Arche Wattenmeer (ehemalige Kirche) bereits vorhanden. Bei der Umsetzung des Vorhabens werden aufgrund des Erweiterungsbaus ein Teil der vorhandenen Pkw-Stellplätze entfallen. Direkt an dem Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle und bietet somit eine Anbindung an den ÖPNV. Die Buslinie verkehrt regelmäßig zwischen dem Hörnummer Hafen und der Stadt Westerland auf Sylt

## **3 Inhalte der Änderung des Bebauungsplans**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Für das geplante Vorhaben bleiben die bisher zulässigen Nutzungen bestehen. Für die Umsetzung des Vorhabens wird lediglich folgender Satz der textlichen Festsetzung angepasst:

„Ebenfalls zulässig sind die im Zusammenhang mit dem Betrieb der o.g. Nutzungen notwendigen Räume für Büro- und Verwaltungsnutzungen, Lager-, Abstell-, Sanitär und Technikräume, sonstige notwendige Nebenräume sowie 3 Dienstwohnungen für Betriebspersonal/Pfarrhaus.“

Dieser wird wie folgt geändert:

„Ebenfalls zulässig sind die im Zusammenhang mit dem Betrieb der o.g. Nutzungen notwendigen Räume für Büro- und Verwaltungsnutzungen, Lager-, Abstell-, Sanitär und Technikräume. Des Weiteren sind Multifunktions- und Laborräume sowie Unterkünfte für Personal und für ehrenamtliche Mitarbeiter zulässig.“

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans werden nur ein Teil der textlichen Festsetzungen geändert. Die Firsthöhe von 10,00m als Höchstmaß, gemessen ab der Oberkante der nächst gelegenen Verkehrsfläche bleibt unverändert. Folgende Änderungen beim Maß der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

### 3.2.1 GRZ

In der derzeit rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplan Nr. 28 wird für das Plangebiet eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Dabei ist anzumerken, dass die *Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes*, hier gesetzlich geschützte Biotope, bei der Berechnung der GRZ hinzugerechnet wurden. Da dieser Bereich als Baufläche nicht in Betracht gezogen werden kann, wird die *Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes* bei der nun festgesetzten GRZ dieser Bebauungsplanänderung nicht mit einbezogen. Bei der Größe des Plangebietes von 2.230 m<sup>2</sup> bleiben abzüglich der Fläche der Schutzgebiete 1.534 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Für den Erweiterungsbau ist eine Grundfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> vorgesehen während das Kirchengebäude eine Grundfläche von 343 m<sup>2</sup> hat. Um genügend Spielraum für Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze zu ermöglichen, wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

### 3.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Bisher ist für das nördlich an dem Kirchengebäude angebauten Pfarrhaus eine Zahl der Vollgeschosse von I festgesetzt. Für den geplanten Erweiterungsbau wäre diese Festsetzung nicht ausreichend. Somit wird in der Bebauungsplanänderung eine Zahl der Vollgeschosse von II festgesetzt.

### 3.3 Stellplätze

In der derzeitigen Fassung des Bebauungsplans Nr. 28 sind Stellplätze und zwei Garagen vorhanden. Die beiden Garagen befinden sich an der nördlichen Grenze des Plangebietes. Die Pkw-Stellplätze befindet sich mit entsprechender Zufahrt direkt an der L24.

Für die Umsetzung des Vorhabens müssen die beiden Garagen entfernt werden. Des Weiteren wird ein Teil der Pkw-Stellplätze entfallen und diese werden näher an die Rantumer Straße (L24) angeordnet. In der entsprechend festgesetzten Fläche sollen 6 Pkw-Stellplätze-, zwei Behindertenstellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder untergebracht werden.

## 4 Hinweise

### 4.1 Archäologischer Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig in einem archäologischen Interessensgebiet. Obwohl im Rahmen von Voruntersuchungen keine relevanten Bodenfunde aufgefallen sind, ist grundsätzlich auch weiterhin mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Gemäß § 15 DSchG ist das Finden oder Entdecken von Kulturdenkmälern unverzüglich und unmittelbar oder über das Amt Nordsee-Treene der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks auf oder in dem der Fundort liegt sowie für die Leiterin oder den Leiter der Bauarbeiten. Sie haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Die Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von 4 Wochen nach Meldung an die obere Denkmalschutzbehörde.

#### **4.2 Kampfmittel**

In der Gemeinde sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn der Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o.a. Fläche/Trasse gern. 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.

#### **4.3 Küsten- und Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwasserrisikogebieten.

Veröffentlichungsexemplar  
Veröffentlichungszeitraum vom 27.03.2026 bis 27.04.2026

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 28 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung in der Sitzung am ..... gebilligt.

Hörnum, .....

.....

Die Bürgermeister

Veröffentlichungsexemplar  
Veröffentlichungszeitraum vom 27.03.2026 bis 27.04.2026

**Planverfasser:**



Kreis  
Nordfriesland

Kreis Nordfriesland  
Fachdienst Klimaschutz und nachhaltige Raumentwicklung  
Marktstr. 6  
25813 Husum