

GEMEINDE
WENNINGSTEDT-BRADERUP(SYLT)
Kreis Nordfriesland

BEBAUUNGSPLAN NR. 3,
7. Änderung

Für das Gebiet südlich der Feldmarkstr. und westlich der Feld-
gasse (Flur: 8, Flurstück: 619)

(Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Begründung



Verfahrensstand: 08/2025

Jappsen ▪ Todt ▪ Bahnsen
PartmbB
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Zingel 3, 25813 Husum, Tel. 04841/4038, info@JTB-architektur.de

Inhalt

1	Plangebiet.....	3
2	Planerische Vorgaben; Bestand	3
3	Gründe und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3, 7. Änderung	8
4	Festsetzungen.....	9
5	Wesentliche Auswirkungen, Versorgungseinrichtungen	10
6	Verkehrliche Erschließung.....	10
6.1	Wasserversorgung.....	10
6.2	Löschwasserversorgung	10
6.3	Abwasserbeseitigung	10
6.4	Abfallbeseitigung.....	10
6.1	Telekommunikationsnetz.....	10
7	Denkmalschutz	10
8	Ortsgestaltungssatzung.....	11
9	Stellplatzsatzung.....	11
10	Rechtsgrundlage.....	11

1 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in Wenningstedt-Braderup (Sylt) südlich der Feldmarkstraße und westlich der Feldgasse (Flur: 8, Flurstück: 619).

Die Größe des, mit einem Wohngebäude bebauten Plangeltungsbereiches, beträgt ca. 1260,76 m².

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.



Quelle: DA Nord – Planbereich

2 Planerische Vorgaben; Bestand

Die überplante Flächen ist im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 3 als (SO2) Sondergebiet „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ festgesetzt. Als nachrichtliche Übernahme wurde im Plangebiet eine Teilfläche als ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. §25 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) aufgenommen.



Quelle: Bebauungsplan Nr.3, 2010

SO _{1,2}	Sondergebiete – Dauerwohner und Touristenbeherbergung.
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Offene Bauweise
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	3. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB Gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 25 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

Der Geltungsbereich ist mit einem Wohngebäude bebaut.

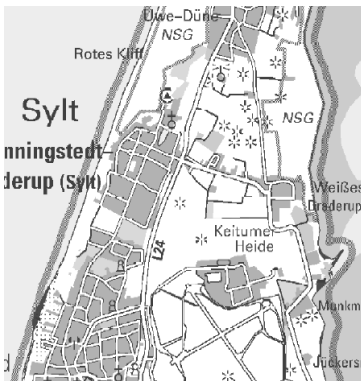
Im Regionalplan für den Planungsraum V – Fassung 2002 - (Kreise Schleswig-Flensburg und Nordfriesland) liegt der Planbereich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.



 Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung

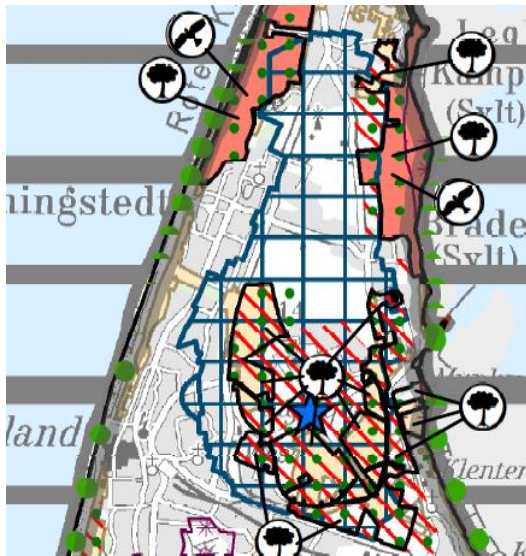
Ausschnitt aus Regionalplan Planungsraum V

In der Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum I in Schleswig-Holstein Kapitel 5.8 (Windenergie an Land) liegt in der Gemeinde Wenningstedt-Braderup (Sylt) kein Vorranggebiet für Windenergie. (seit 20. Februar 2024 ungültig)











Ausschnitt aus Regionalplan für den Planungsraum I in S-H Kapitel 5.8 (Windenergie an Land) (2020)

Im **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum V werden zum Plangebiet keine Aussagen gemacht.




Ausschnitt aus Landschaftsrahmenplan Karte 1





Schutzgebiete gemäß Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG/LNatSchG)

-  Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer gemäß § 24 Abs.1 BNatSchG (i.V.m. NPG) (nur im Planungsraum I und III) Kap. 2.1.7
-  Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG Abs. 1 i.V.m. § 13 LNatSchG Kap. 2.1.7
-  Naturschutzgebiet im Wattenmeer Kap. 2.1.7
-  Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 23 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 13 LNatSchG als Naturschutzgebiet erfüllt Kap. 4.2.5
-  Gesetzlich geschützter Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG größer 20 Hektar Kap. 2.1.7
-  Europäisches Netz Natura 2000 gemäß § 32 BNatSchG i.V.m. § 23 LNatSchG Kap. 2.1.7
-  Europäisches Vogelschutzgebiet Kap. 2.1.7
-  Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) Kap. 2.1.7

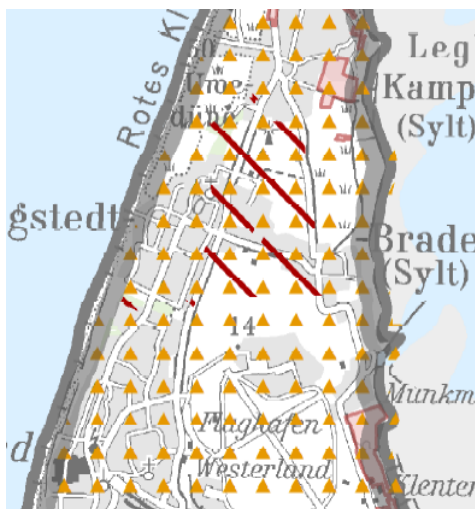
Schutzgebiete aufgrund supranationaler Konventionen Kap. 2.1.7

-  UNESCO Biosphärenreservat gemäß Man and the Biosphere (MAB) (nur im Planungsraum I und II)

Gebiete mit besonderem Schutz für das Grundwasser Kap. 4.2.13


-  Trinkwasserschutzgebiet gem. § 51 WHG i. V. m. § 4 LWG
-  Trinkwasserschutzgebiet, Zone I und II
-  Trinkwasserschutzgebiet, geplant
-  Trinkwassergewinnungsgebiet

Im **Landschaftsrahmenplan Karte 2** befindet sich der Planungsbereich in einem Gebiet mit besonderer Erholung und angrenzend liegt ein Landschaftsschutzgebiet, dass die Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG erfüllt.




Ausschnitt aus Landschaftsrahmenplan Karte 2

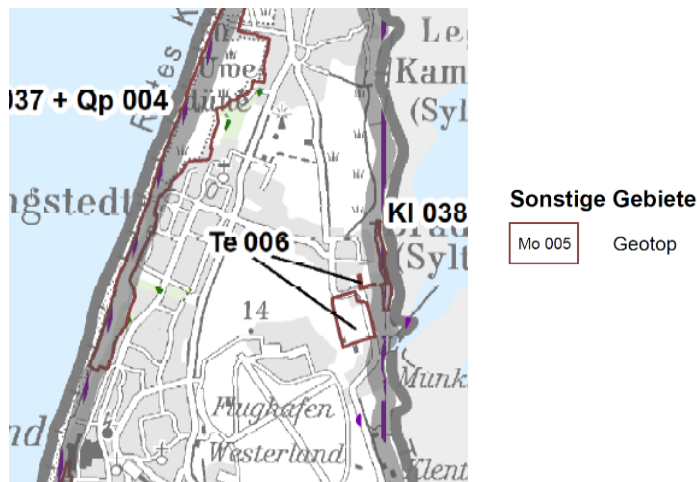
Schutzgebiete gemäß Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG/LNatSchG)

-  Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt

Gebiete mit Erholungsfunktionen

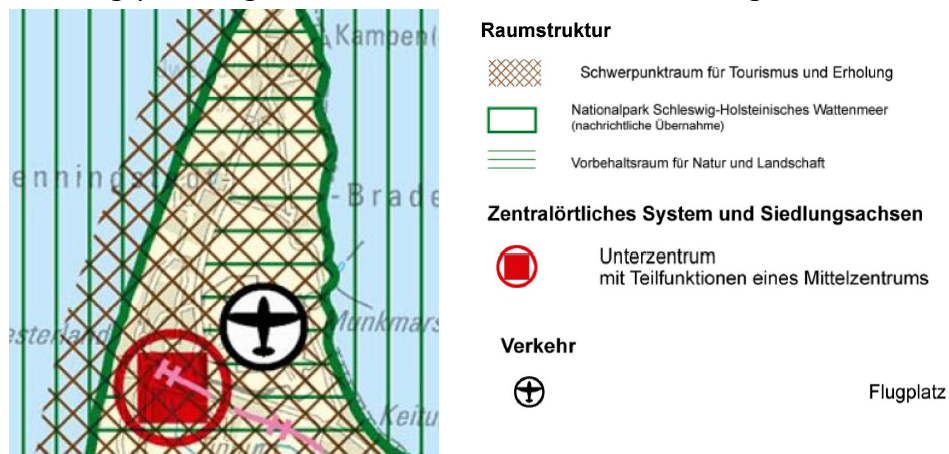
-  Gebiet mit besonderer Erholungseignung

Im **Landschaftsrahmenplan** Karte 3 befindet sich der Planungsbereich außerhalb eines Klimaschutzgebietes.



Ausschnitt aus Landschaftsrahmenplan Karte 3

Im **Landesentwicklungsplan** (LEP 2021) und im Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplans liegt der Planbereich in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.




Ausschnitt aus Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP SH-Fortschreibung 2021)

Im **Landschaftsplan der Gemeinde Wenningstedt-Braderup (Sylt) Nutzungs- und Biotoptypen -Bestand (1999)** liegt das Plangebiet in einem Einzel- und Reihenhausbauung.



Nutzungstypen

 Einzel- und Reihenhausbauung

Ausschnitt aus Landschaftsplan Nutzungs- und Biotoptypen -Bestand

Im **Landschaftsplan der Gemeinde Wenningstedt-Braderup (Sylt) Entwicklungskonzept (2001)** liegt das Plangebiet in einem Geltungsbereich ohne Vorgaben. Der Geltungsbereich liegt im Siedlungszusammenhang, es sind keine besonders geschützten Landschaftselemente oder Biotop vorhanden.



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

auf vorrangigen Flächen für den Naturschutz
(nach § 15 (1) Nr. 1. - 3. LNatSchG)



Schutz und naturnahe Entwicklung von § 15a und b Biotopen
(LNatSchG)

Ausschnitt aus Landschaftsplan Entwicklungsplan

Der Planbereich ist im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Gemeinden Wenningstedt-Braderup (Sylt) aus 2010 als Sonderbaufläche ausgewiesen. Auf einer Teilfläche wurde der Hinweis auf ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 25 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) übernommen.



Ausschnitt aus dem F-Plan 7. Änderung

3 Gründe und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3, 7. Änderung

Die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wird erforderlich, um die Planung der als Sondergebebiet (SO₂) „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ festgesetzten Flächen an den Bestand anzupassen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Grundstückseinteilung zu schaffen.

Für die Errichtung des Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten, Garage, PKW-Stellplätze in dem Geltungsbereich, in der Feldmarkstr. 18, 25996 Wenningstedt-Braderup (Sylt) (Flur 8, Flurstück 619) wurde am 03.08.09 eine Genehmigung mit der Bauscheinnummer 0761/09 vom Kreis Nordfriesland erteilt.

Aufgrund der Erstellung des Wohngebäudes ist der Wegfall der Biotopsfläche erforderlich gewesen. Für die notwendige Freigabe wurde eine Änderungsvereinbarung zwischen den Bauherren/Eingreifenden und dem Kreis/Untere Naturschutzbehörde geschlossen.

Da für Wiederherstellung- Ausgleichs-, und Ersatzmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes keine Flächen zur Verfügung gestellt werden konnten, wurde eine Ersatzgeldzahlung im Sinne des Naturschutzgesetzes vertraglich vereinbart.

Über ein Jahr nach Erhalt der Baugenehmigung wurde der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet zwischen den Straßen: Süder Wung, L24, Grenzweg und Westerlandstraße als Satzung der Gemeinde Wenningstedt /Braderup am 24.11.2010 rechtskräftig.

In der Aufstellung des urspr. Bebauungsplanes Nr. 3 wurde die genehmigte Bestandssituation des Grundstückes (Flur: 8, Flurstück: 619) in der Feldmarkstr. 18, 25996 Wenningstedt-Braderup (Sylt) nicht beachtet. Deshalb sind Korrekturen und Anpassungen der bisherigen Festsetzungen notwendig.

Dieser Sachverhalt ist erst im Zuge einer aktuellen Antragsstellung für eine Nutzungsänderung des Gebäudes, in zwei Ferienwohnungen und einer Dauerwohnung deutlich geworden. Diese Änderung ist aufgrund der im Planbereich nichtzutreffenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 3 nicht genehmigungsfähig.

Die Gemeinde möchte mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 diesen Zustand heilen und die Bebauungsmöglichkeiten des Grundstückes entsprechend der allgemeinen Bebauung anpassen. Die Hauptziele des urspr. Bebauungsplanes bleiben unverändert bestehen.

Durch die Änderung wird für das Gebiet folgende Planungsziele verfolgt:

Festsetzung des Baufensters zur Anpassung an den Bestand. Das im ursprünglichen Bebauungsplan dargestellte Baufenster auf dem Grundstück der Feldmarkstraße 18 wurde berichtigt und dem Bestand auf dem Grundstück angepasst.,

Der Hinweis auf ein gesetzlich geschütztes Biotop entfällt, um so die städtebaulichen und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die vorhandene Nutzung zu sichern.

Weiterhin wird durch die 7. Änderung den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 entsprochen.

Einer Anpassung/Erhöhung der Grundflächenzahl wurde nicht entsprochen.

Eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wenningstedt-Braderup ist nicht erforderlich.

4 Festsetzungen

Die Festsetzungen des Text Teil B des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Wenningstedt – Braderup (Sylt) sind durch die Änderung nicht betroffen und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Entsprechend der angestrebten Nutzung ist das Plangebiet im Bebauungsplan Nr. 3, 7. Änderung weiterhin als Sondergebiet (§11 Abs.1 und 2 BauNVO) ausgewiesen.

Das Sondergebiet SO₂ dient vorwiegend dem dauerhaften Wohnen sowie der Unterbringung von Touristen. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (SO₂) werden nicht geändert.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,10 festgesetzt. Das entspricht der gültigen Festsetzung.

Weiterhin sind die gültigen Festsetzungen, mit eingeschossiger Bauweise, als Einzel- oder Doppelhaus und in offener Bauweise möglich.

In den zeichnerischen Festsetzungen -Planzeichnung Teil A- wird:

- das Baufenster berichtigt und die Baugrenze um das Gebäude herum gelegt.

- der urspr. Hinweis der Biotopfläche entfällt

5 Wesentliche Auswirkungen, Versorgungseinrichtungen

Die Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 3, 7. Änderung dienen der Sicherung der Planziele, welche bereits in dem Bebauungsplan Nr. 3 mit den vorangegangenen Änderungen festgelegt wurden. Auswirkungen auf Grund der Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist in seiner Ver- und Entsorgung über die vorhandenen Anschlüsse an die öffentlichen Netze gesichert.

6 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung für den Geltungsbereich erfolgt weiterhin über die vorhandenen Verkehrsflächen südlich der Feldmarkstraße und westlich von der Feldgasse.

6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt weiterhin über die vorhandenen Leitungen.

6.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt wie bisher. Gemäß § 2 Brandschutzgesetz SH ist die Gemeinde Wenningstedt-Braderup grundsätzlich für die Löschwasserversorgung zuständig.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt weiterhin durch Anschluss an die Netze des öffentlichen Versorgers (Energieversorgung Sylt GmbH).

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt wie bisher über das zentrale Abwassernetz. Auswirkungen auf Grund der Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten (Ver- und Entsorgung Norddörper GmbH).

6.4 Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt wie bisher, durch ein beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

6.1 Telekommunikationsnetz

Das Plangebiet ist durch die bestehende Infrastruktur der Telekom versorgt. Auswirkungen auf Grund der Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

7 Denkmalschutz

Es sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung zu erwarten.

Gemäß § 15 DSchG: 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.

8 Ortsgestaltungssatzung

Für das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung vom 11.08.2005 in der Fassung vom 05.12.2018 der Gemeinde Wenningstedt-Braderup (Sylt).

9 Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet der Gemeinde Wenningstedt-Braderup (Sylt) gilt die Stellplatzsatzung, 1. Änderung vom 23.01.2021.

10 Rechtsgrundlage

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wenningstedt-Braderup (Sylt) hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.3, 7. Änderung beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a BauGB kann für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 20.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Voraussetzung ist gegeben, da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,10 (Überschreitung um 50% durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen möglich) die überbaubare Grundfläche auf ca. 190 Quadratmeter begrenzt ist. Durch die Planung wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Geltungsbereich ist im Bestand bereits als Sondergebieb (SO2) „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ überplant.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann deshalb abgesehen werden.

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung entfällt. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenart kann aufgrund der bestehenden bzw. angrenzenden Bebauung ausgeschlossen werden.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 b genannter Schutzgüter. Unberührt der Regelung im § 13 Abs. 3 BauGB bleiben jedoch die Vorgaben nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und nach § 21 des Landesnaturschutzgesetzes (gesetzlicher Biotopschutz) sowie nach § 44 BNatSchG (Artenschutz). Fortpflanzungs- und Zufluchtsstätten von europäisch geschützten Tierarten oder europäischen Vogelarten sind nicht erheblich betroffen. Durch die Planung sind keine weiteren geschützten Biotope betroffen.

Der gültige 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wenningstedt – Braderup (Sylt) weist die Fläche als Sonderbaufläche aus.

Folgende Rechtsnormen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- 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.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch §19 Abs.3 des Gesetzes vom 30. September 2024 (Ges. v. 30.09.2024, GVOBl. S. 734).
- Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein in der Neufassung vom 11. Oktober 2002.
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP SH-Fortschreibung 2021), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719), ist am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten.

- Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum I in Schleswig-Holstein Kapitel 5.8 (Windenergie an Land), ist seit 31. Dezember 2020 in Kraft.
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (LRP), in der Fassung v. 2020.
- Landschaftsplan Sylt Gemeinde Wenningstedt - Braderup Nutzungs- und Biotoptypen-Bestand (in der Fassung von 1999)
- Landschaftsplan Sylt Gemeinde Wenningstedt - Braderup Entwicklungskonzept (in der Fassung von 2001)

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3, 7. Änderung wurde mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom _____.____._____ gebilligt.

Wenningstedt-Braderup (Sylt), den.....

Der Bürgermeister