Gemeinde Sylt

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 28

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

Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB
Planverfasser und Verfahren: Gemeinde Sylt, Fachbereich 4 Umwelt und Bauen,
Fachdienst 4.4 Stadtplanung und Geoinformation

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

☒ Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB

☐ Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

ENTWURF

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche sowie weitere Grundlagen ... 3
2. Verfahrensdurchführung ... 3
3. Anlass und Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ... 3
4. Beschreibung des Plangebietes sowie der Umgebung ... 6
4.1 Räumliche Lage und Umgebung ... 6
4.2 Bestandssituation ... 6
5. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen ... 9
5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung ... 9
5.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein ... 9
5.1.2 Regionalplan für den Planungsraum V – Neufassung 2002 ... 10
5.1.3 Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplanes, 3. Offenlage ... 11
5.2 Beschlossene Entwicklungskonzepte der Gemeinde ... 11
5.2.1 Wohnraumentwicklungskonzept Sylt 2025 ... 11
5.2.2 Beherbergungskonzept ... 12
5.3 Flächennutzungsplan ... 13
5.4 Landschaftsplan ... 14
5.5 Planungsrecht innerhalb des Plangebietes ... 14
5.6 Sonstige Satzungen, Verordnungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und archäologische Interessengebiete ... 14
6. Festsetzungen des Bebauungsplanes ... 15
6.1 Art der baulichen Nutzung ... 15
6.1.1 Sonstiges Sondergebiet „SO 1 – Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ ... 16
6.1.2 Sonstiges Sondergebiet „SO 2 – Touristenbeherbergung und Dauerwohnen“ ... 18
6.2 Höchstzulässige Anzahl an Wohnungen ... 20
6.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ... 20
6.4 Mindestgröße der Baugrundstücke ... 24
6.5 Verkehrsflächen ... 24
6.6 Abgrabungen und Aufschüttungen ... 25
6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 25
6.8 Örtliche Bauvorschriften ... 26
6.9 Bestandssichernde Festsetzungen ... 26
7. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes ... 27
7.1 Umweltbezogene Auswirkungen ... 27
7.2 Auswirkungen auf den Klimaschutz und für die Klimaanpassung ... 27
7.3 Soziale und stadtplanerische Auswirkungen ... 28
7.4 Ökonomische und finanzielle Auswirkungen ... 29
7.5 Auswirkungen auf die Infrastruktur ... 29
8. Entwicklung des Gebietszustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante) ... 29

ERN.
ENTWURF

1. Rechtliche sowie weitere Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348)
- 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Juli 2024, GVOBl. Schl.-H. 2024 S. 504), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13.12.2024 (GVOBl. S. 875, 928)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. I Nr. 87)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. September 2024 (GVOBl. S. 734)

2. Verfahrensdurchführung

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.01.2024 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Auslegung durchgeführt.
Der Entwurf- und Veröffentlichungsbeschluss wurde am 12.05.2025 gefasst. Die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 09.07.2025 – 11.08.2025 stattgefunden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 09.09.2024 gefasst.

3. Anlass und Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Sylt hat die Absicht, die vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet durch bauleitplanerische Festsetzungen nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln. Die nachfolgend aufgeführten Anlässe erfordern daher die Änderung des Bebauungsplanes für das Plangebiet.

Steuerung der Art der Nutzung

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 nach neuerer Rechtsprechung auch keine Beherbergungsbetriebe dar und waren nicht den (nicht störenden) Gewerbebetrieben zuzuordnen. Damit konnten sie in den Baugebietstypen der §§ 2 bis 9 BauNVO nicht mehr 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.

ERN. ENTWURF

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 vorhandenen 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 oft 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.

Während im Rahmen der touristischen Entwicklung der Gemeinde und Insel Sylt die vorhandene Wohnnutzung um Ferienwohnungen 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 (Freizeitzwecken 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 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und behindert den Zuzug

ENTWURF

von dringend benötigten Arbeitskräften. 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 Freizeitzwecken dienenden Zweitwohnungen zu verhindern und die Wohnbedürfnisse der dauerhaft ortsansässigen und einheimischen Bevölkerung in Zukunft erfüllen zu können.

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es daher oben genannte Steuerung zu erzielen, prägende Mischnutzungsstrukturen abzubilden und nachhaltig und unter Abwägung unterschiedlicher Interessen und Belange weiterzuentwickeln. Die angestrebte und in vielen Westerländer Bebauungsplänen schon umgesetzte Feinsteuerung der Nutzungen trägt den unterschiedlichen Belangen einer Fremdenverkehrsgemeinde Rechnung.

Steuerung baulicher Entwicklungen

Die planungsrechtliche Situation innerhalb des Plangebietes ist derzeit auf der Grundlage des älteren qualifizierten Bebauungsplans Nr. 28 zu beurteilen. Dieser trägt vorhandenen Siedlungsstrukturen nicht mehr ausreichend Rechnung, sodass er mit seinen Festsetzungen nicht mehr vollständig die städtebauliche Ordnung gewährleistet. Es besteht im Wesentlichen das Erfordernis, die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung neu zu definieren. Darüber 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. Weiterhin sind Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und Grundstücksgrößen anzupassen, damit insgesamt eine gesteuerte städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden kann. Durch den zunehmenden Entwicklungsdruck und der maximalen Grundstücksausnutzung bzw. maximal zu erzielenden Wertsteigerung der Grundstücke ist es geboten, auf die Wahrung u.a. nachbarlicher und städtebaulicher Belange sowie Belangen des Natur- und Klimaschutzes zu achten. Entsprechend sind die bisherigen Festsetzungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke zu überprüfen. Auch die örtlichen Bauvorschriften sind so zu fassen, dass der Siedlungscharakter gewahrt bleibt.

Zielsetzung

Die Gemeinde Sylt verfolgt mit der Änderung des Bebauungsplanes vorrangig folgende Ziele:

- Festsetzungen zur Art der Nutzung zur
    - Sicherung und Weiterentwicklung der Funktion als Fremdenverkehrsgemeinde
    - Sicherung der Wohnraumversorgung der dauerhaft ortsansässigen Bevölkerung
    - Schaffung einer Nutzungsmöglichkeit des Kellers für Dauerwohnnutzung
    - Sicherung der ortstypischen Nutzungsmischung aus Dauerwohnen und Touristenbeherbergung unter Einfügung weiterer verträglicher Nutzungsarten
    - Steuerung von Fehlnutzungen, z.B. Ausschluss von Freizeitzwecken dienenden Zweitwohnungen
    - Sicherung und Verbesserung eines belebten Wohn- und Ferienumfeldes
- Festsetzungen zur Maß der Nutzung zur Sicherung der Bebauungsstruktur und Einschränkung zusätzlicher Verdichtungsmöglichkeiten,
    - Festsetzung der Anzahl zulässiger Vollgeschosse und einer Gesamthöhe der Gebäude
- Verzicht auf die Festsetzung einer GFZ
- Erhalt der aufgelockerten Siedlungsstruktur durch die Anpassung von Baugrenzen unter Berücksichtigung einer sozialgerechten Bodennutzung und der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Unterstützung der Ziele der Erhaltungssatzungen zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (§ 172 BauGB) sowie der Fremdenverkehrssatzungen zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)

ENTWURF

4. Beschreibung des Plangebietes sowie der Umgebung

4.1 Räumliche Lage und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der bebauten Ortslage von Westerland in der Gemeinde Sylt. Der Ortsteil Westerland gehört zum Verflechtungsbereich Westerland/Tinnum, 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 Haupterschließung 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. Der Vorgabe zur Realisierung von Wohnungsbau auf gemeindeeigenen Flächen ist die planaufstellende Gemeinde im Planbereich des Bebauungsplans Nr. 28 mit der 4. Änderung unter Ausnutzung der hierfür zur Verfügung stehenden Potenzialflächen nachgekommen. Im Geltungsbereich der 4. Änderung wurde ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.

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 Geltungsbereiches wird geprägt durch Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise. Das Alter der Gebäude ist unterschiedlich, neben ursprünglich in den 1950er- und 1960-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. Die Dächer sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer und oftmals mit Gauben in unterschiedlichen Formen ausgestaltet. Dachflächenfenster sind sowohl in Dachgeschoss als auch im Spitzbodenbereich vorhanden, beschränken sich in der Regel jedoch auf maximal zwei je Dachgeschossebene. Traufgiebel sind nur vereinzelt vorhanden. Die Dächer sind symmetrisch ausgebildet und der First ist in der Gebäudemitte positioniert. Anbauten sind teilweise auch mit Flachdächern errichtet. Die Dächer

ENTWURF

sind hartgedeckt in einheitlicher brauner oder grau bis schwarzer Farbgebung. Es sind keine reetgedeckten Gebäude vorhanden. Die Fassaden sind überwiegend in Rottönen verklinkert, teilweise besteht eine Verschlämmung in hellen Farbtönen. Im Westen angrenzend an die Kampstraße liegt die denkmalgeschützte „Marinesiedlung“ mit reetgedeckten Dächern. Sowohl das Schulzentrum als auch die kommunalen Wohngebäude Apenrader Str. / Kollundweg weichen in Kubatur und Gestaltung von der Umgebung ab.

Die Grundstücke sind unterschiedlich groß, die Grundstücksgrößen übersteigen 900 m² nur in wenigen Einzelfällen und bewegen sich ansonsten zwischen 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. Dieser Bereich ist abweichend vom restlichen Quartier mit roten Dachziegeln gedeckt.

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 im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist mindestens ein Hauptwohnsitz gemeldet. Die Analyse hat weiterhin ergeben, dass ein wesentlicher Teil der Wohnungen im Plangebiet der gewerblichen Ferienvermietung dient. In ebenfalls rund 50 % 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. 83 Einheiten. Die Erfassung von tatsächlich vorhandenen Ferienwohnungen ergibt einen Anteil von ca. 55 % Ferienwohnungen an der Gesamtwohnungszahl. Gemeldete Nebenwohnsitze sind in nur 10 % der Gebäude vorhanden. In rund 20 % der Gebäude konnte keine Nutzung ermittelt werden, die Genehmigungen weisen Wohnen auf.
Aus den Bauakten gehen als genehmigt Gebäude mit den Bezeichnungen Wohnhäuser / Wohngebäude / Ein- oder Zweifamilienhäuser hervor. Die tatsächliche Verteilung der Nutzungen weist auf einen Gebietscharakter mit einer etwa gleichgewichtigen Prägung von Dauerwohnen und Ferienwohnungen hin.

Für die schon genannte, im Zusammenhang errichtete Anlage zwischen Sonderburger Straße und Hoyerweg wird als Ergebnis der Bauaktenrecherche eine Genehmigung zur „gewerblichen Vermietung“ angenommen. Dem voraus gingen bei der Nachnutzung des ehemals gewerbliche genutzten Gesamtgrundstücks Projektvorschläge zur Schaffung von Dauerwohnraum in verdichteter Bauweise. Die heutige Nutzung stellt sich nach der nun vorgenommenen Analyse wie folgt dar: Durch die vorgenommenen Grundstücksaufteilungen bestehen insgesamt 16 Gebäude (12 planungsrechtliche Doppelhaushälften und vier Einzelhäuser). In neun Gebäuden werden Ferienwohnungen vermietet, das entspricht einem Anteil von 56 %. In den Gebäuden bestehen insgesamt ca. 30 Wohnungen, davon dienen mindestens 24 der Ferienvermietung, dies entspricht einem Anteil von 80 %. In zwei Gebäuden ist mindestens ein (1) Hauptwohnsitz gemeldet, für ca. fünf Gebäude konnte keine Nutzung ermittelt werden. Darüber hinaus sind in zwei Gebäuden Nebenwohnsitze gemeldet. Aus einigen eingegangen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geht hervor, dass nur ein sehr untergeordneter Teil der Gebäude als Zweitwohnsitz genutzt wird, die überwiegende Nutzung stellt die Ferienvermietung dar.
Die bestehenden Genehmigungen zur „gewerblichen Vermietung“ führen zu einer hohen Variationsbreite. Seitens der planaufstellenden Gemeinde wird angenommen, dass sowohl Dauerwohnen als auch Ferienwohnen erfasst sind. Es handelt sich demnach bei den vorhandenen Ferienwohnungen um einen genehmigten Bestand.

ENTWURF

Der genehmigte Bestand stellt einen Sonderfall im Plangebiet dar, der einer abweichenden Planung bedarf. Hierauf wurde mit der Festsetzung des Sondergebiets 2 für das vorgenannte Gebiet reagiert. Wie im Sondergebiet 1 sind auch im Sondergebiet 2 „Zweitwohnungen“ ausgeschlossen.

Außen- und Nebenanlagen

Die Grundstücke sind gärtnerisch gestaltet, mit Ausnahme der Anlage zwischen Hoyerweg und Sonderburger Straße und einzelnen weiteren Grundstücken ist die Grundstücksversiegelung durch Stellplätze, Zufahrten und Terrassen moderat. Die Vorgartengestaltung im Plangebiet ist teilweise durch die Anlage privater Stellplätze geprägt und teilweise gärtnerisch gestaltet. Rückwärtig gelegene Gärten sind überwiegend begrünt, es ist Baumbestand vorhanden. Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern etc. bestehen überwiegend in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Sofern Garagen vorhanden sind, sind diese in den meisten Fällen mit dem Hauptgebäude verbunden. Generell überwiegen jedoch offene Stellplätze.

Insbesondere bei den neueren, in Hausscheiben aufgeteilten Gebäuden ist die typische Grundstücksteilung in Vorgarten und rückwärtigen Bereich immer weniger erkennbar. Stattdessen ist eine deutliche Parzellierung der Grundstücke entsprechend der inneren Aufteilung der Gebäude mit jeweils eigenen Terrassen, Zuwegungen und Gartenanteilen ablesbar.
Die Anlage zwischen Hoyerweg und Sonderburger Straße weist aufgrund der Anzahl an Wohnungen einen hohen Versiegelungsgrad durch Stellplatzanlagen und ihre Zufahrten auch in den rückwärtigen Grundstücksteilen auf. Es bestehen wenig Grün und wenige versickerungsfähige Flächen.

Natur

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse und Auswirkungen auf Natur und Umwelt in einem Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht wird Bestandteil der Begründung. Die Auswirkungen der Planung sind in den Abschnitten 7.1 und 7.2 dieser Begründung zusammengefasst.

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 30 m 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 Haupterschließung 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 Gehwege verlaufen in der Regel beidseitig, sind verhältnismäßig schmal und mittels Hochborden abgegrenzt. Sie sind teilweise gepflastert und teilweise asphaltiert. Im öffentlichen Verkehrsraum darf geparkt werden. In der Boy-Truels-Straße sind verkehrsberuhigenden begrünte Anlagen vorhanden. Die Sonderburger Straße, die in eine Wendeanlage am Schulzentrum mündet und entsprechend zum Bringen und Abholen von Schüler:innen genutzt wird, verfügt nicht über einen separaten Fußgängerweg, sondern ist einheitlich gepflastert und durch bepflanzte Flächen verkehrsberuhigt gestaltet.
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)

ERN-
ENTWURF

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 Insel Sylt gehört zum Planungsraum I. Nach der durchgeführten zweiten Offenlage sind die formulierten Ziele als Grundsätze in der Planung 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.
Darüber 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 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/Tinnum als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums den einzigen Zentralen Ort dar. Westerland/Tinnum 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/Tinnum 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.

E.N. ENTWURF

Schwerpunkt für den Wohnungsbau ist der Zentrale Ort Westerland/Tinnum. 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.

Nach Ziffer 4.7.1 der Fortschreibung des LEP 2021 stellt sich die Nordseeinsel Sylt als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung dar. Hierbei handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung. Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung sind nach der Fortschreibung des LEP besonders geeignet für eine marktgerechte Entwicklung des Tourismus sowie zur Umsetzung der tourismuspolitischen Zielsetzungen entsprechend der Tourismusstrategie des Landes Schleswig-Holstein. Die vorhandenen Einrichtungen und Angebote sollen gesichert sowie die weitere touristische Entwicklung gezielt gefördert und unterstützt 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 – Fassung 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.

ERN-ENTWURF

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.

5.1.3 Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplanes, 3. Offenlage

Mit der Neuaufstellung des Regionalplanes werden die Aussagen zu den Nutzungen Dauerwohnungen, Zweitwohnen und Ferienwohnungen vertieft.

Bauleitplanungen dürfen zu Errichtung von Zweitwohnungen nicht durchgeführt werden. Dagegen sollen durch Bauleitplanung Dauerwohnraum geschaffen werden. In den bebauten Ortslagen sollen die Gemeinden eine sachgerechte Strategie zum Umgang mit den vorhandenen touristischen Nutzungen, insbesondere den Ferienwohnnutzungen entwickeln. Hierfür sollte eine gemeindeweite Betrachtung der Nutzungsstrukturen in den bebauten Ortslagen erfolgen, die den Bauleitplanungen zu Grunde gelegt werden sollte. Diese Entwicklung soll nicht zu Lasten der Dauerwohnnutzung gehen. Auf einen nennenswerten Zuwachs der touristischen Übernachtungskapazitäten soll dabei verzichtet werden.

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 Insulares Wohnraumentwicklungskonzept vom 24.08.2015 (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 mit Endfassung vom 24.08.2015 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.

ERN-ENTWURF

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. An dieser Stelle ist allerdings anzumerken, dass ein „Sondergebiet Dauerwohnen“, wie im Wohnraumentwicklungskonzept Sylt 2025 (noch) vorgeschlagen wurde, nach heutigen Maßstäben der Rechtsprechung nicht zulässig wären. 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 samt Umsetzungsstrategie (2022)

Mit dem Beherbergungskonzept für die Gemeinde Sylt wurden die Angebotsstruktur touristischer Übernachtungsangebote und ihre räumliche Verteilung in den Kontext einer städtebaulichen Betrachtung gestellt. Der Beherbergungsmarkt in der Gemeinde Sylt ist 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.

In der Gemeinde Sylt sind lt. Beherbergungskonzept aus dem Jahr 2021 kleinteilige Beherbergungsangebote wie Ferienwohnungen und kleine und mittlere Beherbergungsbetriebe fester Bestandteil der Anbieterstruktur. 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, diese Situation 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. Kontingentverschiebungen zu Lasten von Ferienwohnungen werden angeraten.

Das Beherbergungskonzept ist in Zusammenhang mit den weiteren kommunalen Konzepten zu bringen. In dem Zuge wurde das Handlungserfordernis in den einzelnen Bereichen der Gemeinde beurteilt und in einer Umsetzungsstrategie formuliert. Die Umsetzungsstrategie wurde zusammen mit dem Beherbergungskonzept von der Gemeindevertretung beschlossen.

ENTWURF

Die Gemeinde hat im Jahr 2022 mit dem Beschluss des Beherbergungskonzeptes zusätzlich eine Umsetzungsstrategie – Beherbergungskonzept – beschlossen. Hierin wird im „allgemeinen Teil“ u.a. ausgeführt, dass es nicht Ziel ist, jegliche Ferienwohnung auszuschließen und bereits genehmigte Ferienwohnungen auf den Bestandsschutz zu reduzieren. Das Ziel lautet, langfristig durch die Änderungen und Neuaufstellung von Bebauungsplänen die planungsrechtliche Grundlage für ein verträgliches Maß an Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben zu schaffen. Konkret bedeutet dies,

a) den genehmigten Bestand im städtebaulich vertretbaren Rahmen zu erhalten,
b) dem verträglichen, aber derzeit ungenehmigten Bestand eine materiell-rechtliche Zulässigkeit zu ermöglichen und
c) alle unverträglichen Nutzungen, also außerhalb des städtebaulich vertretbaren Rahmens, nicht zuzulassen. Das Beherbergungskonzept ist zwar als gewichtiger Belang in der Planung zu berücksichtigen, es ist aber niemals einziger Belang. Viele Teile des Gemeindegebietes haben bereits einen sehr hohen Anteil an Ferienwohnungen, womit diese als gebietsprägend einzustufen sind. Ein vollständiger Ausschluss dieser Nutzung würde einen massiven Eingriff in das Eigentum vieler Grundstückseigentümer bedeuten.

Im „besonderen Teil“ der Umsetzungsstrategie wird darauf hingewiesen, dass die bei der Planaufstellung besonders zu berücksichtigenden Grundsätze beachtet werden sollen:

1. Im Rahmen des Beherbergungskonzeptes und deren Umsetzung in die Bebauungspläne ist der Erhalt gewachsener Strukturen in den Festsetzungen zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die Ferienutzung von Wohneinheiten vor der Einführung der Begriffsdifferenzierung zwischen Wohnung, Ferienwohnung, Dauerwohnung welche als "Wohnung", "Einliegerwohnung" usw. genehmigt wurden, da es die Begriffsdifferenzierung zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung nicht gab.
2. Soweit die Vorschriften der Landesbauordnung eingehalten sind, soll eine Nutzung von Räumlichkeiten zu Wohnzwecken durch die jeweiligen Bebauungspläne ermöglicht werden.
3. Es ist zu vermeiden, dass durch den Wegfall von Ferienwohnungen Zweitwohnungen entstehen. Es ist zu prüfen, ob durch planerische oder sonstige Instrumente illegale Ferienwohnungen, die nicht mittels Änderung oder Neuaufstellung von Bebauungsplänen legalisiert werden können für das Dauerwohnen gesichert werden können. Wirksame Instrumente sind konsequent anzuwenden.
4. Das Maß der baulichen Nutzung gemäß der in der Vergangenheit erteilten Baugenehmigung bleibt bei entsprechender Nutzungsänderung/Legalisierung zum Schutze der Klein- und Kleinstvermieter bestehen.

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 GFZ von 0,25

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab; der Bebauungsplan entwickelt sich demgemäß nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sylt.
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sylt soll das Plangebiet zukünftig wie folgt darstellen:

- Sonderbauflächen Dauerwohnen / Fremdenbeherbergung

Die Darstellung von Sonderbauflächen für Dauerwohnen/Fremdenbeherbergung erfolgt aufgrund der notwendigen Steuerung der verschiedenen Wohn- und Fremdenbeherbergungsformen innerhalb einer Fremdenverkehrsgemeinde, welche in einer differenzierten Form innerhalb der definierten Baugebiete der BauNVO nicht möglich ist. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes ist nicht zu erwarten, da diese Nutzungen im vorhandenen baulichen Bestand bereits vorhanden sind. Zudem sind durch die zulässigen Nutzungsarten – im Wesentlichen Dauerwohnungen und Ferienwohnungen – bodenrechtliche Spannungen in Bezug auf eine Fremdenverkehrsgemeinde nicht zu erwarten, da diese Nutzungsarten im Siedlungsbereich prägend

ENTWURF

und mit der Siedlungsentwicklung in den letzten Jahrzehnten eng verbunden sind. Die Darstellung der Sonderbauflächen für Dauerwohnen/Fremdenbeherbergung folgt aus dem vorhandenen bebauten Bestand heraus und dient der Sicherung der bestehenden Nutzungsstrukturen innerhalb des Gebietes.

5.4 Landschaftsplan

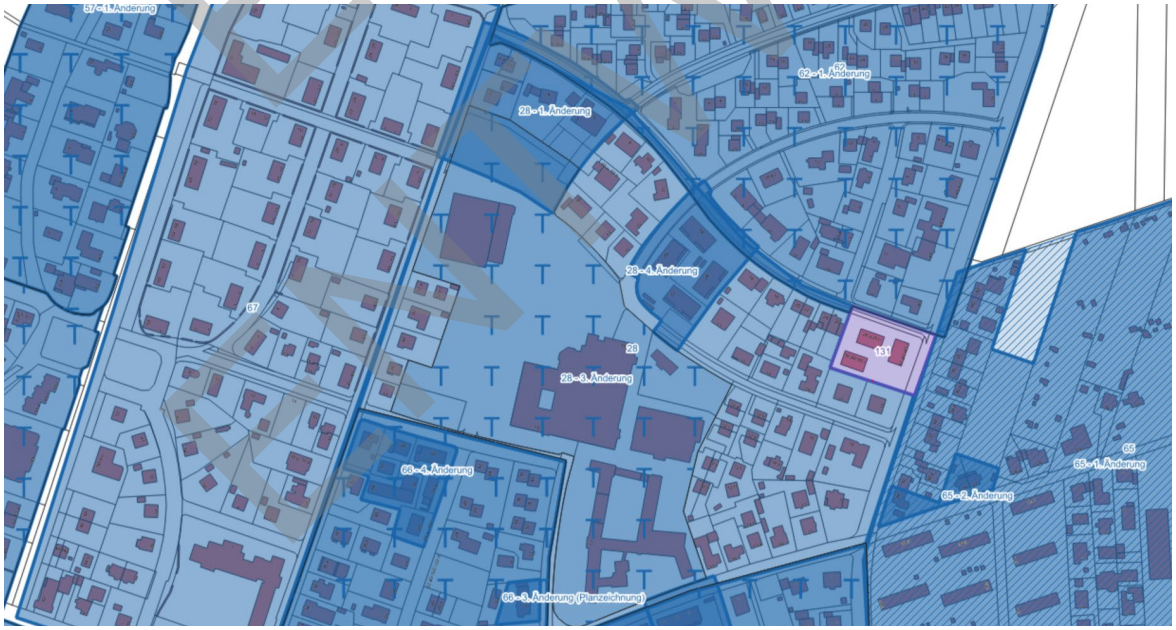
Der Landschaftsplan der ehemaligen Stadt Westerland stellt das Plangebiet entsprechend der derzeitigen Nutzung als verdichtete Einzel- und Reihenhausbebauung mit sehr geringer ökologischer Bedeutung dar. Das Entwicklungskonzept sieht vor, den Anteil an Grünelementen auf struktur- und artenarmen Flächen 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 neue Bebauungsplanes Nr. 131 sind nicht Bestandteil dieser 5. Änderung.

Der Bebauungsplan beinhaltet im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen und Vorschriften:

- Allgemeines Wohngebiet mit maximal zwei Wohneinheiten
- GRZ 0,2; GFZ 0,3; ein Vollgeschoss, offene Bauweise
    - 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.



5.6 Sonstige Satzungen, Verordnungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und archäologische Interessengebiete

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der folgenden städtebaulichen Satzungen und Verordnungen, die bei Vorhaben ebenfalls zu berücksichtigen sind:

ERN-WURF

- Satzung der Gemeinde Sylt über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen gemäß § 86 LBO (örtliche Bauvorschriften)
- Satzung der Gemeinde Sylt über die Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (Fremdenverkehrssatzung) Nr. II im Ortsteil Westerland gemäß § 22 BauGB (Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum unterliegt der Genehmigung)
- Satzung der Gemeinde Sylt zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) im Ortsteil Westerland
- Satzung der Gemeinde Sylt Ortsteil Westerland über die Oberflächenentwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Oberflächenentwässerung (Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb des in der Satzung bestimmten Entwässerungsgebietes § 2)).

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiete befinden sich zum jetzigen Zeitpunkt (20.01.2026) keine nach § 8 des Gesetzes zum Schutz der Denkmale (DSchG SH) geschützten Gebäude. Nachträglich erfasste denkmalgeschützte Gebäude sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Nordfriesland zu erfragen. Westlich des Plangebietes befindet sich die geschützte Marinesiedlung sowie weitere erhaltenswerte und prägende bauliche Anlagen.

Maßnahmen in Denkmalbereichen und in deren Umgebung, die geeignet sind, die Denkmalbereiche wesentlich zu beeinträchtigen, alle Maßnahmen in Grabungsschutzgebieten und Welterbestätten, die geeignet sind, diese zu beeinträchtigen oder zu gefährden sowie Eingriffe in den Bestand des Denkmals zum Zweck der Erforschung gemäß § 12 Abs. 2 DSchG SH der Genehmigung der Oberen Denkmalschutzbehörde.

Zudem werden die für den Erhaltungsbereich der Erhaltungssatzung der Gemeinde Sylt nach § 172 BauGB über die Erhaltung baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung) erhaltenswerte Gebäude in den Bebauungsplan übernommen und mit dem Buchstaben „E“ (=erhaltenswertes Gebäude) bezeichnet. Jegliche Veränderung der Gebäude (Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung), insbesondere hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes der baulichen Anlagen, bedarf der Genehmigung nach § 173 BauGB durch die Gemeinde Sylt.
Die nachrichtliche Übernahme der erhaltenswerten baulichen Anlagen mit Stand vom 20.01.2026 erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Nachträglich erfasste erhaltenswerte Gebäude sind im Fachdienst 4 Umwelt und Bauen, Fachbereich 4.2 Bauverwaltung der Gemeinde Sylt zu erfragen.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet hat den Charakter einer Wohnumgebung, wobei sich eine deutliche Mitprägung durch die Vermietung von Wohnungen an Feriengäste entwickelt hat. Es bestehen überwiegend Einzelhäuser, die als Ein- oder Zweifamilienhäuser errichtet wurden. Die touristische Vermietung an Feriengäste hat sich über die Jahrzehnte entwickelt, die Genehmigungen weisen begrifflich in der Regel Wohnungen aus.
Nach dem geltenden Bebauungsplan sind Ferienwohnungen nicht offensichtlich genehmigungsfähig. Die Sylt-typische besondere Nutzungsprägung soll jedoch in einer verträglichen Weise berücksichtigt werden. Dabei sind aus den Entwicklungs- und Planungszielen der Gemeinde Sylt heraus die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zur Erhaltung von Daseinsvorsorge, Infrastruktur und sozialer Strukturen mit der Fremdenverkehrsfunktion, die die wirtschaftliche Grundlage und damit mittelbar durch Einkommen und Einnahmen die ökonomische Lebensgrundlage des Einzelnen und die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde bestimmt, in Einklang zu bringen. In gemeindlichen Konzepten (Wohnraumentwicklungskonzept, Beherbergungskonzept samt Umsetzungsstrategie) sind Handlungsempfehlungen formuliert, die auch der Berücksichtigung raumordnerischer Grundsätze dienen. Die Empfehlungen werden als Grundlage einer systematisch orientierten Bauleitplanung in eine praktische und räumliche Strategie gebracht.

Die gemeindeweite Betrachtung erfolgt über eine städtebauliche Rahmenplanung zur räumlichen Steuerung von Wohnen und Ferienwohnungen. Die Bearbeitung ist so weit fortgeschritten, dass Aussagen über die Gebietsprägung für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes 28 abgeleitet werden können. Infolge der durch den Kreis Nordfriesland ausgesprochenen Nutzungsuntersagungen für vorhandene, jedoch nicht als solche genehmigte, Ferienwohnungen und den damit angestoßenen Veränderungsprozessen im Plangebiet besteht für

ERN-
ENTWURF

die Gemeinde das dringende Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes, um die Nutzungsarten Dauerwohnen, Zweitwohnen und Ferienwohnen differenziert und entsprechend ihrer Ziele zu steuern. Daher wurde die Einleitung des Bauleitplanverfahrens im zeitlichen Zusammenhang zur Bearbeitung der städtebaulichen Rahmenplanung beschlossen. Der Geltungsbereich liegt im Zusammenhang eines Siedlungsgebietes, dass sich durch eine gleichgewichtige Durchmischung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen charakterisiert. Dies findet Ausdruck in den Entwicklungszielen, die mit der städtebaulichen Rahmenplanung für das Gebiet formuliert werden. Ziel ist der Erhalt einer Mischung von Dauerwohnen und Ferienwohnungen, mit einem Anteil von 50 % Ferienwohnungen und der planungsrechtlichen Sicherung von Dauerwohnraum.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein Teil der vorhandenen Ferienwohnungen in die Genehmigungsfähigkeit gebracht unter der Voraussetzung, dass Dauerwohnungen entstehen. Im SO 1 bestehen zukünftig grundstücksbezogene Entwicklungsmöglichkeiten mit einer Zulässigkeit von Dauer- und Ferienwohnungen. Die Anzahl genehmigter Ferienwohnungen kann sich gegenüber dem Bestand geringfügig erhöhen, jedoch gegenüber den Dauerwohnungen nicht überwiegen. Die Mischung von Dauerwohnen und Ferienwohnungen mit im Bestand überwiegenden Ferienwohnungen im SO 2 muss nicht gleichgewichtig sein. Die Ferienwohnungsnutzung kann entsprechend des genehmigten Bestandes überwiegen. Aufgrund der Begrenzung der Anzahl Wohnungen und der Festsetzungen der Sondergebiete ist für den Geltungsbereich von einer gleichgewichtigen Mischung von Dauerwohnen und Ferienwohnungen auszugehen. Im Rahmen eines Monitorings zur städtebaulichen Rahmenplanung wird die Entwicklung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen erfasst. Sie fließt zur Sicherung der gemeindlichen Ziele (Wohnraumentwicklungskonzept und Beherbergungskonzept) in die Gesamtplanung der Gemeinde ein.

6.1.1 Sonstiges Sondergebiet „SO 1 – Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 28 setzt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Dies dient vorwiegend dem Wohnen. Ferienwohnungen gehören in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben oder den Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sind Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Bebauungsplan nichts anderes regelt. Ferienwohnungen wirken sich somit nicht prägend auf den Gebietscharakter aus.
Das entspricht nicht dem ermittelten Gebietscharakter und den Planungszielen der Gemeinde. Die typischen Mischnutzungsstrukturen aus Wohnen und Ferienwohnungen in Fremdenverkehrsgemeinden sind nur bedingt durch die typisierten Baugebiete der BauNVO abzudecken. Daher wird ein Sonstiges Sondergebiet „SO 1 – Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient dem Dauerwohnen der ortsansässigen Bevölkerung und der Unterbringung von Ferienwohnungen. Beide Nutzungen prägen den Gebietscharakter.

<u>Sicherung Dauerwohnungen</u>

Die Nutzungsart Wohnen wird im Sondergebiet differenziert. Zulässig sind Dauerwohnungen, nicht jedoch Freizeitzwecken dienende Zweitwohnungen. Die Unterscheidung ist erforderlich, da die beiden Wohnarten sehr unterschiedliche städtebauliche Auswirkungen haben. Durch den Ausschluss von Zweitwohnungen sollen der weiteren Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung und Verödung von Nachbarschaften entgegengewirkt werden. Gleichzeitig soll die Funktion des Fremdenverkehrs geschützt werden, da Zweitwohnungen auch Unterkünfte für die Fremdenbeherbergung verdrängen.
Zur langfristigen Sicherung des Gebietscharakters und dem dringlichen Schutz der Dauerwohnfunktion wird innerhalb der Art der Nutzung festgesetzt, dass in Gebäuden mit Wohnungen (Dauerwohnungen und Ferienwohnungen) mindestens 55 % der zulässigen Geschossfläche als Dauerwohnraum zu nutzen ist. Die zulässige Geschossfläche kann dabei anhand der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ und Zahl der Vollgeschosse) abgeleitet werden.

Für die Bezugsgröße der zulässigen Geschossfläche wurde ein Berechnungsfaktor von 2,5 angenommen. Dieser Wert wird erreicht, wenn sowohl Dachgeschoss wie auch ausgebauter Spitzboden Räume aufweisen, die als auf die Geschossfläche anrechenbare Aufenthaltsräume gelten. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen (§ 20 Abs. 3 BauNVO) zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in den Nicht-Vollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände hierbei ganz mitzurechnen. Als Aufenthaltsräume gelten dabei Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind, wie Schlafzimmer, Wohnzimmer und Büroräume.

ERN-ENTWURF

Beispiel:
Bei einer Grundstücksgröße von 400 m² einer Grundflächenzahl von 0,2 beträgt die zulässige Grundfläche 80 m². Daraus ergibt sich mit dem Faktor 2,5 eine zulässige Geschossfläche von 200 m². Von diesen zulässigen 200 m² sind entsprechend der textlichen Festsetzung mindestens 110 m² für Dauerwohnungen zu nutzen.
Wo diese Fläche untergebracht und wie sie in den Geschossen verteilt wird, bleibt weitgehend dem Grundstückseigentümer überlassen. Eine Ausnahme hiervon stellt die Kellernutzung dar, die nur für Räume als Teil einer auch oberirdisch liegenden Wohnung zugelassen wird.

Zulässigkeit von Ferienwohnungen

In der Umsetzung des Beherbergungskonzeptes hat sich die Gemeinde zum Ziel gesetzt, die Verträglichkeit von Ferienwohnungen auf Bebauungsplanebene und in der Gesamtbetrachtung der Gemeinde zu beurteilen und die planungsrechtliche Grundlage für ein verträgliches Maß zu schaffen. Dabei soll der Erhalt der gewachsenen Strukturen berücksichtigt werden, insbesondere vor dem Hintergrund der Planungspraxis und Genehmigungshistorie im Hinblick auf die Unterscheidung der Nutzungen Wohnen, Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe / Gewerbe. Denn zum Beherbergungskonzept ist zu beachten, dass sich Analyse und Empfehlungen des Konzeptes auf den vorhandenen Ferienwohnungsbestand beziehen. Wie zwischenzeitlich festgestellt wurde, weicht der explizit mit dem Begriff Ferienwohnung genehmigte Bestand davon erheblich ab. Insofern steht die Gemeinde vor der Herausforderung, bestehende Nutzungen in eine Genehmigungsfähigkeit zu bringen, um die wirtschaftliche Grundlage nicht zu gefährden, während die weiteren öffentlichen Belange berücksichtigt werden.
In einer gemeindeweiten Gesamtbetrachtung hat die Gemeinde den Ferienwohnungsbestand erfasst und seine Prägung nach Gebieten bewertet. Aus der Gebietsprägung und unter Berücksichtigung der gemeindlichen Konzepte und Vorgaben der Raumordnung leiten sich die allgemeinen Zielsetzungen für die Gebiete ab. In der Gesamtbetrachtung soll sich das Marktsegment für Ferienwohnungen nicht ausweiten. Dieser Umstand wird auch bei weiteren Planungen der Gemeinde Sylt beachtet.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 befindet sich in einem Gebiet, in dem der Anteil Ferienwohnungen am Wohnungsbestand rund 50 % beträgt. Dieses und weitere vergleichbare Gebiete sind in die bebaute Ortslage eingebunden, Versorgungs- und Freizeitangebote sowie Nahverbindungen sind auf kurzen Wegen erreichbar. Die touristische Lagequalität ist mit mittel bis gut zu bewerten. Im Ortsteil Westerland liegen in diesem Gebietstyp rund ein Viertel aller Ferienwohnungen der Gemeinde Sylt.
Sowohl die touristische als auch die Wohnfunktion sind in diesen Gebieten zu sichern. Die angestrebte Gebietsprägung des SO 1 wird von einer Mischung von Dauerwohnen und Ferienwohnungen bestimmt, wobei die Prägung durch Ferienwohnungen nicht Überhand nehmen soll. Dies wird einerseits durch die beschriebene Festsetzung von mindestens 55 % der zulässigen Geschossfläche für Dauerwohnraum innerhalb der Art der Nutzung gesichert. So ist gewährleistet, dass Dauerwohnungen in der Fläche überwiegen, gleichzeitig kann eine Ferienwohnung nur errichtet werden, wenn eine Dauerwohnung vorhanden ist. Andererseits wird im Rahmen der höchstzulässigen Anzahl Wohnungen (vgl. Abschnitt 6.2) festgesetzt, dass künftig drei Wohnungen je Gebäude errichtet werden. Bei zwei oder mehr Wohnungen darf eine Wohnung als Ferienwohnungen genutzt werden.
Für einen Teil der vorhandenen Ferienwohnungen im Plangebiet besteht mit den Festsetzungen die Möglichkeit, eine rechtmäßige Genehmigung einzuholen. In der Abwägung gegenüber weiteren Belangen werden aber nicht alle vorhandenen Ferienwohnungen genehmigungsfähig, dafür können an anderer Stelle neue Ferienwohnungen entstehen, sodass langfristig im Sinne der Qualitäts- und Strukturverbesserung das Vorhalten eines heterogenen Ferienwohnungsangebotes ermöglicht wird. Statt einen vorhandenen Bestand einzufrieren, werden Anpassungsmöglichkeiten im Beherbergungsangebot gesichert. Mit der Flexibilisierung der Wohnungsanzahl und der Sicherung einer Ferienvermietung auf jedem Grundstück wird privaten Belangen hinsichtlich der Nutzbarkeit der Grundstücke Rechnung getragen. Die Eigentumsbildung wird vor dem Hintergrund hoher Grundstückpreise gestärkt, indem die Vermietung einer Ferienwohnung zur Finanzierung beitragen kann.
Mit der Festsetzung wird die Zulässigkeit von Ferienwohnungen an eine dauerwohnliche Nutzung des Gebäudes geknüpft. Um eine Genehmigung für vorhandene Ferienwohnungsnutzungen zur erlangen, müssen entsprechend vorhandene genehmigte *Wohnungen* als *Dauerwohnungen* genehmigt werden, da eine Zweitwohnungsnutzung nach der Festsetzung des Bebauungsplanes nicht mehr zulässig ist. So kann auch in Gebäuden ohne Dauerwohnnutzung zukünftig wieder eine ständige Wohnnutzung etabliert werden, d.h. dass nur als solcher auch genehmigter Dauerwohnraum geschaffen wird. Denn die planungs- und genehmigungsrechtliche Differenzierung der Nutzung Wohnen in Dauerwohnen und Zweitwohnen hat sich erst mit Feststellen der erheblichen Unterschiede in den städtebaulichen Auswirkungen etabliert. So enthält die wesentliche Zahl der bestehenden Genehmigungen noch den Oberbegriff Wohnen, der beide Nutzungen einschließt. Die Festsetzung eines Sondergebietes „Dauerwohnen und

ENTWURF

Touristenbeherbergung“ mit einem festgesetzten Mindestanteil von Dauerwohnen entspricht den Planungsempfehlungen des Wohnraumentwicklungskonzeptes. Die Dauerwohnfunktion des Gebietes wird mit der Festsetzung des Sondergebietes gestärkt und die Wohnfunktion des Gebietes erhalten, auch wenn die Ferienwohnnutzung eine ebenfalls prägende Nutzungsart darstellt. Die festgesetzte Geschossfläche sichert die überwiegende Dauerwohnnutzung, zudem sichert die festgesetzte Anzahl Wohnungen, dass Ferienwohnungen gegenüber Dauerwohnungen nicht überwiegen.

Im Sinne der Vorschriften der Landesbauordnung, die das Bauen im Bestand insbesondere zugunsten der Wohnraumversorgung zunehmend erleichtern, wird durch die Aufhebung der GFZ die vollständige Nutzung des Dachgeschosses sowie einer weiteren Dachgeschossebene und des Kellergeschosses ermöglicht, sofern weitere Anforderungen, u.a. aus der Landesbauordnung, erfüllt sind. So wird die nutzbare Fläche von Gebäuden im Sinne der Innenentwicklung und einer nachhaltigen Gebäudenutzung erhöht. Den Verdrängungsdynamiken sowie einer hohen Abriss- und Neubautätigkeit durch ein erhöhtes Maß der Nutzung wird die Begrenzung der zulässigen Anzahl Ferienwohnungen auf eine (1) Ferienwohnung je Gebäude (vgl. Abschnitt 6.2) gegenübergestellt.

Weitere ergänzende Nutzungen

Als Ergänzung der Wohnnutzung sind auch die freien Berufe sowie den Bedürfnissen der Bewohner dienende, Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Handwerksbetriebe zulässig. Läden und Gastronomie dienen sowohl Bedürfnissen der Bewohner als auch der Feriengäste im Gebiet und sollen für die dezentrale und fußläufig erreichbare Versorgung zugelassen werden. Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässige Nutzung, sind in kleinem Umfang in Verbindung mit einer Wohnnutzung denkbar, sei es als Räume für Friseur / Kosmetik oder Büroräume. Die Auswirkungen hinsichtlich der oben genannten Aspekte und die Verträglichkeit eines Vorhabens sind im Einzelfall zu prüfen. So sind insbesondere eine Mehrzahl an Betriebsfahrzeugen sowie Außenlager und -betriebsflächen mit dem Gebietscharakter nicht verträglich. Ebenfalls können die den Bedürfnissen der Bewohner dienenden Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden. Insbesondere bezüglich der kulturellen Nutzungen sind die verkehrlichen Auswirkungen besonders in die Beurteilung einzubeziehen.
Zu den in den Bereichen ausnahmsweise zuzulassenden Nutzungen gehören kleine Beherbergungsbetriebe in Form von Betrieben mit der Vermietung einzelner Zimmer und ergänzenden Versorgungsangeboten wie Frühstücksraum, etc. In diesem Fall weisen die Zimmer der Beherbergungsbetriebe keine Einbauküchen, Kochnischen, Schrankküchen oder sonstige Kochgelegenheiten auf. Die Gäste sind somit auf einen Service des Beherbergungsbetriebes angewiesen und die Unterkünfte sind nicht dafür geeignet, dass eine eigene Häuslichkeit begründet werden kann. Sie unterscheiden sich insofern wesentlich von Ferienwohnungen. Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen städtebaulichen Auswirkungen der jeweiligen Betriebsformen ist die Unterscheidung und ihre Erfassung in der Genehmigung von Vorhaben von wesentlicher Bedeutung.

6.1.2 Sonstiges Sondergebiet „SO 2 – Touristenbeherbergung und Dauerwohnen“

Im Plangebiet besteht ein Bereich, der sich in seiner Bebauungs- und Nutzungsstruktur von dem übrigen Gebiet unterscheidet. Mit der Recherche der Bauakten wurde festgestellt, dass es sich um eine im Zusammenhang entstandene Anlage mit 10 Doppelhäusern (heute planungsrechtlich 16 Gebäude) gleicher Bauart und heterogener Eigentumsstruktur handelt. Jede Doppelhaushälfte hat eine Grundfläche von ca. 41 m² und teilweise zwei, entsprechend kleinen, Nutzungseinheiten. Die Baugenehmigung enthält den Zweck der gewerblichen Vermietung in den genehmigten Unterlagen. Die Ursprungsgenehmigungen weisen daher eine hohe Variationsbreite auf und umfassen nach Auffassung der Planerstellerin auch das heute bekannte Ferienwohnen im Sinne des § 13a BauNVO. Eine Umnutzung von einer auf zwei Wohneinheiten wurde in einem Teil der Gebäude genehmigt. Die heutige Nutzung dient überwiegend Ferienzwecken. Rund 80 % der vorhandenen Nutzungseinheiten werden als Ferienwohnung genutzt.

Für den Bereich wird das Sonstige Sondergebiet „SO 2 – Touristenbeherbergung und Dauerwohnen“ festgesetzt. Es unterscheidet sich auf Grundlage der Zweckbestimmung seiner Errichtung und der deutlich überwiegend ausgeübten Nutzung zur touristischen Beherbergung vom SO 1 und von den Baugebieten der BauNVO und dem bisher festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet, das für den Bereich aufgrund der Genehmigungssituation nicht gehalten werden kann. Auch im SO 2 wird die Nutzungsart Wohnen differenziert. Allgemein zulässig sind Dauerwohnungen, nicht jedoch Freizeitzwecken dienende Zweitwohnungen. Die Mischung von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen muss nicht gleichgewichtig sein. Ferienwohnungen dominieren das Gebiet ursprungsbedingt, ein Zuwachs von

ENTWURF

Dauerwohnungen wird jedoch nicht ausgeschlossen. Die Verträglichkeit der beiden Nutzungen ergibt sich schon aus der Umgebung und wird durch die Größe des Bereiches oder seine städtebauliche Struktur nicht gestört. Insofern soll die planungsrechtliche Voraussetzung dafür gegeben ein, dass sich eine Nutzungsmischung verstärkt. Das Sondergebiet dient dem Ferienwohnen und auch dem Dauerwohnen der ortsansässigen Bevölkerung. Es ist darauf zu achten, dass nicht die eine Nutzung die andere praktisch verdrängt. Ausgangs- und Anhaltspunkt dafür ist die bestehende Mischung von rund 80 % Ferienwohnungen und 20 % Wohnungen.

Die kleinräumige Betrachtung auf Bebauungsplanebene gegenüber der übergeordneten Analyse des städtebaulichen Rahmenplanes kann Abweichungen gegenüber der im Rahmenplan formulierten allgemeinen Zielsetzung bedingen. Dies ist im Bereich des SO 2 vor dem Hintergrund der Genehmigungssituation der Fall, die planungsrechtlich berücksichtigt wird. Die Abweichung von einer gleichgewichtigen Mischung wird in einem Monitoring zur städtebaulichen Rahmenplanung in Zusammenhang mit dem restlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 sowie einer gemeindeweiten Betrachtung festgehalten. Da im Bereich des SO 1 nicht alle Ferienwohnungen genehmigungsfähig werden, ist für den gesamten Geltungsbereich zunächst von einem Ausgleich auszugehen. Die weitere Entwicklung wird im Monitoring abgebildet.

Als weitere Nutzungen sind im SO 2 ausnahmsweise freie Berufe zulässig. Das Quartier ist durch eine Bebauung mit kleinen Doppelhaushälften auf kleinen Grundstücken und in vom übrigen Gebiet abweichender Hinterliegerbebauung charakterisiert. Eine Nutzung zu anderen als Wohn- oder Ferienwohnzwecken mit ggf. einem erhöhten Stellplatzbedarf bzw. Besucherfrequentierung wird als weitestgehend unverträglich bewertet und daher nur eingeschränkt Ausnahmen zugelassen, beispielsweise in Form von Büroräumen innerhalb des Gebäudes.

Störgrad

Der Verordnungsgeber hat mit § 13a BauNVO die Zugehörigkeit von Ferienwohnungen zu den in den §§ 2 bis 10 BauNVO definierten Nutzungsarten bestimmt. Je nach Baugebiet gehören sie zu den (nicht störenden) Beherbergungs- oder Gewerbebetrieben. Die Verträglichkeit der Nutzung Ferienwohnen mit den weiteren Nutzungen und insbesondere dem Wohnen ist damit grundsätzlich gegeben. Gleichwohl sind die Nutzungen Wohnen und Ferienwohnen eben nicht gleichzusetzen. Das Bundesverwaltungsgericht führt hinsichtlich des Störpotenzials aus: *„Dem räumlichen Nebeneinander von dauerndem Wohnen und Erholungssuchenden sind städtebauliche Störpotenziale eigen. So kann die Wohnruhe durch häufige Nutzerwechsel, Unterschiede im Tagesablauf oder vermehrte Nutzung von Außenwohnbereichen auch in den Abend- und Nachtstunden gestört werden. Solche Störungen mögen zunehmen, je mehr die Erholungsuchenden „unter sich" bleiben, während die räumliche Nähe zu Dauerwohnern sozial kontrollierend wirken kann zugleich aber Konflikte verschärfen mag. Ausmaß und Akzeptanz von Störungen hängen auch davon ab, welche Erholungsuchenden – etwa jüngere Wochenendtouristen oder ältere Urlauber mit mehrwöchigen Aufenthalten – ein Gebiet typischerweise aufsuchen und ob das Gebiet im Übrigen touristisch oder beispielsweise großstädtisch geprägt ist. Diese beispielhaft aufgezählten Konfliktlagen unterliegen stetem Wandel."* (vgl. BVerwG, Urteil vom 18. Oktober 2017 – 4 C 5.16).
Aus dem jeweiligen Baugebiet mit seinen zulässigen Nutzungen und insbesondere seiner jeweils definierten Zweckbestimmung ergibt sich ein sogenannter Störgrad innerhalb des Baugebietes. Die Sondergebiete „SO Dauerwohnen und Touristenbeherbergung" dienen dem Dauerwohnen und dem Ferienwohnen. Die spezifischen Festsetzungen des Sondergebietes im Rahmen der Art der Nutzung dienen der Sicherung der Dauerwohnnutzung und Steuerung der Beherbergungsformen. Wesentlicher Charakter des Sondergebietes ist, dass neben dem Dauerwohnen auch das Ferienwohnen die Nutzungsstruktur prägt.
Das Reine Wohngebiet dient seiner definierten Zweckbestimmung nach dem Wohnen (§ 3 Abs. 1 BauNVO). Kennzeichnend für den Gebietscharakter ist die Dominanz der Wohnnutzung. Andere Nutzungen, insbesondere gewerblicher Art, können allenfalls als Ausnahmen zugelassen werden und müssen sich somit der Wohnnutzung deutlich unterordnen. Die Störungen und Beeinträchtigungen, die von den Bewohnern des Gebietes grundsätzlich hingenommen werden müssen, ergeben sich daraus. Somit sind Störungen der Wohnruhe, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnnutzung stehen, grundsätzlich unvereinbar. Der mit dem Sondergebiet bezeichneten und aus der Bestandsaufnahme abgeleiteten Mischnutzung von Dauerwohnen sowie Ferienwohnen und Beherbergung kommt dies nicht gleich.
Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen, jedoch bewirken die sonstigen allgemein zulässigen Nutzungen eine zwar immer noch hohe, aber gegenüber dem Reinen Wohngebiet doch eingeschränkte Schutzwürdigkeit der Wohnruhe.
Der Nutzungskatalog eines Mischgebietes stellt sich dagegen deutlich breiter dar und dient nicht vorwiegend dem Wohnen. Der Gebietscharakter wird dadurch beschrieben, dass Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung

ENTWURF

von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Entsprechend ist die Schutzwürdigkeit des Wohnens anhand der weiteren zulässigen und gebietsprägenden gewerblichen Nutzungen zu beurteilen und ist im Endeffekt einem höheren Störfaktor ausgesetzt, als es in den Wohngebieten der Fall ist. Dem besonderen Charakter von Ferienwohnungen als ein dem Wohnen ähnlicher Gewerbebetrieb trägt dies jedoch nicht Rechnung.

Für die Beurteilung des Störgrades innerhalb der festgesetzten Sondergebiete das Allgemeine Wohngebiet als Vergleich und Orientierung herangezogen.

6.2 Höchstzulässige Anzahl an Wohnungen

Der bestehende Bebauungsplan setzt fest, dass je Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Befinden sich mehrere Einzelhäuser auf einem Grundstück, so sind die Festsetzungen für jedes Gebäude anzuwenden. Für die zukünftige Entwicklung des Quartiers wird diese Festsetzung weiterentwickelt. Die Planungsziele für den Bebauungsplan beinhalten die Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion. Daher sind im SO 1 zukünftig höchstens drei Wohnungen je Gebäude zulässig. Vom Wohnungsbegriff erfasst werden sowohl Wohnungen als auch Ferienwohnungen. Die Nutzung einer (1) Wohnung als Ferienwohnung ist zulässig. So können in einem Gebäude bis zu drei Dauerwohnungen errichtet werden. Bei der Nutzung einer Ferienwohnung können ein oder zwei Dauerwohnungen genutzt werden. Damit werden eine flexiblere Nutzung der Gebäude und die Errichtung kleinteiliger Wohnungen ermöglicht, um die Bedarfe unterschiedlicher Zielgruppen abzubilden. Insbesondere können unterschiedliche Wohnungsgrößen für Dauerwohnende entstehen.
Je Gebäude wird mit der Festsetzung eine Ferienwohnung zugelassen. Darüber hinaus vorhandene Ferienwohnungen in einem Gebäude werden nicht genehmigungsfähig, jedoch besteht die Möglichkeit auf anderen Grundstücken Ferienwohnungen zu errichten. Die Steuerung der Anzahl Ferienwohnungen wird vor dem Hintergrund der gemeindlichen Entwicklungskonzepte sowie der Grundsätze der Raumordnung festgesetzt.
Eine unverträgliche Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die zusätzlich intensivere Nutzung der Gebäude mit einer Vielzahl kleiner Wohneinheiten und eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch weitere erforderliche Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen soll vermieden werden, sodass die zulässige Anzahl an Wohnungen im Grundsatz weiterhin begrenzt wird.

Die Errichtung der kleinteiligen Appartementhäuser im SO 2 wurde im Rahmen eines Gesamtkonzepts auf dem Grundstück eines ehemaligen Gewerbebetriebes entwickelt. Die Festsetzung, dass je angefangene 200 m² eine Wohnung zulässig ist, ermöglicht in jeder Doppelhaushälfte zwei Wohnungen. Dies entspricht der Genehmigungslage auf dem überwiegenden Teil der Grundstücke und dem bestehenden Bebauungsplan.

6.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zur zulässigen Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sowie ihrer Traufhöhe geregelt. Zusätzlich wird die Zulässigkeit des Umfanges von Nebenanlagen und Garagen geregelt. Ziel dieser Festsetzungen ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Erhaltung und Weiterentwicklung des städtebaulichen Charakters des Plangebietes.

Grundflächenzahlen

Zum Schutz vor städtebaulichen Fehlentwicklungen durch eine gebietsuntypische, unmaßstäbliche Bebauung setzt der Bebauungsplan Grundflächenzahlen fest. Die Festsetzung der Grundflächenzahl dient dazu, den Anteil nicht bebauter und unversiegelter Flächen zu definieren. Schon der bestehende Bebauungsplan setzt Grundflächenzahlen fest. Das Maß wird gegenüber den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes nicht erhöht. Die GRZ von 0,20 wird beibehalten, sodass keine bestehenden Baurechte eingeschränkt werden.

Mit den Festsetzungen wurden seinerzeit bei der überwiegenden Zahl der Baugrundstücke bauliche Erweiterungen bzw. die Errichtung von Gebäuden zugelassen, die zwischenzeitlich überwiegend realisiert sind. Um die Gebietscharakteristik einer weiterhin kleinteiligen Bebauung zu wahren soll über bestehende Baurechte hinaus keine zusätzliche Verdichtung erfolgen, gleichzeitig soll zur Wahrung der Belange der Eigentümer die GRZ nicht für einzelne Grundstücke, die noch keine zusätzliche Bebauung realisiert haben, eingeschränkt werden. Mit Aufhebung der

ENTWURF

zuvor festgesetzten Geschossflächenzahl wird in der baulichen Nutzung der Grundfläche mehr Spielraum gegeben. Dies wird zudem unterstützt durch die veränderte zulässige Anzahl an Wohneinheiten in Gebäuden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan 28 steuert die Lage von Gebäuden auf den Grundstücken durch die Festsetzung von Baugrenzen. Dies hat hinsichtlich der Bebauung zu einem grundsätzlich geordneten Erscheinungsbild mit zur jeweiligen Straße ausgerichteten Gebäuden geführt. Eine wesentliche Abweichung stellt das homogene Ensemble zwischen Sonderburger Straße und Hoyerweg dar, das als Gesamtanlage Ende der 1980er-Jahre errichtet wurde.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes werden die bestehenden Baugrenzen aufgegriffen und teilweise geringfügig angepasst, um rückwärtig zusammenhängende, von einer Bebauung freibleibende Bereich zu erhalten und die Nachverdichtung durch die Errichtung mehrerer kleiner Gebäude auf einem Grundstück zu vermeiden. Eine Realisierung der zulässigen GRZ bleibt gewährleistet. Auf den längeren Grundstücken (40,00 m bis 50,00 m) am Hoyerweg sind Baugrenzen in einer Tiefe von 30,00 m festgesetzt. Dies ermöglicht auch die Errichtung eines zweiten Gebäudes auf dem rückwärtigen Grundstücksteil. In wenigen Einzelfällen wurde von dieser Systematik abgewichen, um unverhältnismäßige Härten zu vermeiden, wo schon weiter zurückliegende Hinterlieger entstanden sind. Da es sich nur um sehr wenige Fälle handelt, wurden sie jedoch nicht zum Maßstab für die städtebauliche Festsetzungsstruktur bewertet.

Die festgesetzten Baugrenzen halten überwiegend einen Abstand von 5,00 m zur jeweiligen Erschließungsstraße ein, damit wir die bestehende vordere Gebäudeflucht aufgegriffen. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen wird jeweils ein Abstand von 3,00 m abgebildet.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche sowie der überbaubaren Grundstücksfläche

Überschreitung für Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen
Durch die restriktiven Festsetzungen der Grundfläche im Bebauungsplan ist es erforderlich, eine höhere Überschreitung der Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen zuzulassen, als dies die Baunutzungsverordnung für den Regelfall vorsieht. Dies gilt auch für mögliche Kellerlichtschächte und Kelleraußentreppen. Um eine ausreichend unbebaute Fläche zur Versickerung des Oberflächenwassers, für den Erhalt der Bodenfauna und -flora sowie für gärtnerische Nutzungen zu erhalten, darf die zulässige Grundfläche höchstens um bis zu 100 % überschritten werden. Zzgl. möglicher Terrassen wäre damit bei voller Ausnutzung des festgesetzten Maßes maximal die Hälfte des Grundstückes versiegelt.

Ausnahmsweise kann die festgesetzte Grundfläche um 200 % überschritten werden, wenn es der Erschließung von Hinterliegern dient. Dabei werden sowohl Pfeifenkopf- und Hammerkopfgrundstücke wie auch straßenseitige Grundstücke, über welche die Erschließung von Hinterliegern geführt werden muss, gleichbehandelt. Da es kein planerisches Ziel ist, den Hinterliegern Baurechte zu entziehen, soll mithilfe dieser Festsetzung eine ausreichende Erschließung ermöglicht werden, die auch der Sicherheit der Anwohner z. B. in einem Brandfall dient.

Für Dämmmaßnahmen o.Ä. im Rahmen von Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz dürfen die festgesetzte GRZ und die festgesetzten Baugrenzen zudem geringfügig überschritten werden. Dies gilt unabhängig von der zuvor erläuterten ausnahmsweisen Überschreitungsmöglichkeiten für die sogenannt GRZ II.

Terrassen
Terrassen werden als eine mit dem Hauptbaukörper verbundene Anlage zur Hauptnutzung gezählt. Ihre Fläche muss daher auf die zulässige Grundfläche je Grundstück angerechnet werden. Da es bei Bauvorhaben auf der Insel die Regel ist, die festgesetzte Grundfläche für das Gebäude vollständig auszunutzen, werden die Terrassen hinsichtlich ihres Umfangs separat geregelt. Die Steuerung der Bebauungsdichte im Plangebiet ist von wesentlicher Bedeutung. Es soll vermieden werden, dass zulässige Nutzungen und ihre Flächen, wie beispielsweise die Terrassen, zugunsten eines größeren Gebäudes berechnet werden, und auf eine für die Wohn- und Aufenthaltsqualität ebenfalls bedeutende Ausstattung verzichtet wird. Ebenfalls besteht die Wahrscheinlichkeit, dass solche Nutzungen zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt werden, was zu baurechtswidrigen Zuständen führen würde. Um Klarheit zu schaffen und einfach lesbare Regelungen zu treffen, wird festgesetzt, dass bei Dauerwohnungen und Ferienwohnungen die festgesetzte Grundfläche durch Terrassen um 15,00 m² je im Erdgeschoss gelegener Einheit über-

ERN-ENTWURF

schritten und für Zimmer eines Beherbergungsbetriebes um je 10,00 m² je im Erdgeschoss gelegener Einheit werden darf. Um eine flexible Anordnung der Terrassen zu ermöglichen, dürfen diese die festgesetzten Baugrenzen um maximal 5,00 m überschreiten.

Für Terrassen, die Schank- und Speisewirtschaften zugeordnet sind, darf die festgesetzte Grundfläche um 70 % der Fläche des Schank- und Speiseraumes des zugeordneten Betriebes überschritten werden. Da die Baugrenzen unabhängig von der angestrebten Nutzung und insbesondere im Wesentlichen zur Steuerung der Lage der Hauptgebäude auf dem Baugrundstück gesetzt werden, können sie sich teilweise einschränkend auf ergänzende Nutzungen auswirken. Daher setzt der Bebauungsplan hier zusätzlich fest, dass die Baugrenzen für Terrassen von Schank- und Speisewirtschaften um 10,00 m überschritten werden können. Terrassen sind wesentlicher Bestandteil gastronomischer Einrichtungen, sodass durch diese Festsetzungen die Möglichkeit eröffnet wird, Außengastronomie in einem angemessenen Rahmen zu betreiben. Somit wird auch der besonderen Bedeutung des Tourismus auf der Insel Sylt Rechnung getragen.

Unterirdische bauliche Anlagen
Die Zulässigkeit von Kellergeschossen wird auf die Umfassungswände der Hauptgebäude beschränkt. Ziel der Festsetzung ist es, eine Nutzungsintensivierung der Grundstücke und eine faktische Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Verlagerung von Nebenräumen etc. in unterirdische bauliche Anlagen zur größeren Ausnutzung der oberirdischen Räume zu vermeiden.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen und Traufhöhe

Die Zahl der Vollgeschosse bleibt auf ein Vollgeschoss begrenzt, womit den prägenden städtebaulichen Strukturen und dem Ortsbild entsprochen wird, so dass sich eine homogene Siedlungsstruktur ergibt und der bestehende Siedlungscharakter erhalten wird. Eine Nutzungsintensivierung und Erhöhung der städtebaulichen Dichte wird nicht angestrebt. Die Errichtung von weiteren Nichtvollgeschossen im Sinne der Landesbauordnung ist bis zu einer Gesamthöhe der baulichen Anlage von 9,00 m zulässig. Die Gebietsprägung durch eingeschossige Gebäude mit geneigten Dächern und einem nutzbaren Dachgeschoss wird weiterhin durch die Festlegung einer maximal zulässigen Höhe der Traufe von 3,20 m abgebildet und gesichert. Auch zukünftige Gebäude sollen sich in ihrer Kubatur in diese ortstypische Struktur einfügen.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen sowie der Traufhöhe ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, welche in Verlängerung der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes (Unterkante) gemessen wird.

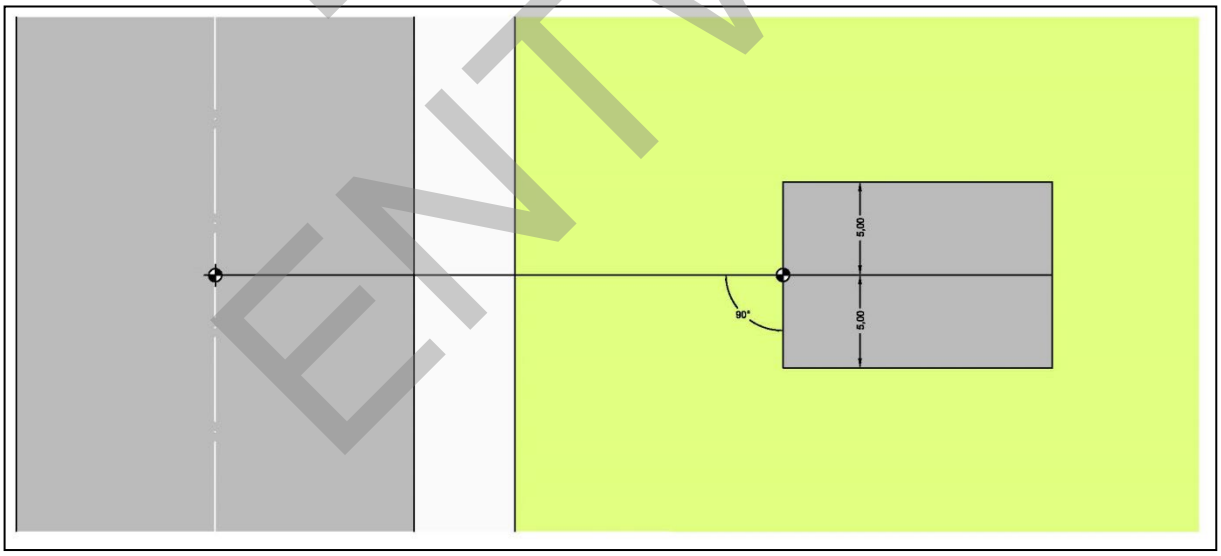


Abbildung 1: Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Schema)

ENTWURF

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist zur Vermeidung von unbeabsichtigten Härten die Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlage. Die Traufe als oberer Bezugspunkt wird gemessen an der Unterkante der Dacheindeckung (Regenrinne / Tropfkante). Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen nehmen die Höhe der bestehenden baulichen Hauptbaukörper im Plangebiet auf und ermöglichen u.a. die Bildung eines voll nutzbaren Dachgeschosses mit Spitzboden. Dadurch wird eine optimale Ausnutzung der Geschossfläche erreicht und zugleich die Entstehung von übermäßig hohen Gebäuden, welche durch ihren Schattenwurf benachbarte Grundstücke beeinträchtigen könnten, verhindert.

Kellergeschosse

Mit der Maßgabe eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Vermeidung von unverhältnismäßigen negativen Auswirkungen durch die Bebauung sowohl im Plangebiet selbst als auch darüber hinaus sollen Eingriffe minimiert werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist insbesondere im Zuge der Klimaanpassung von wesentlicher Bedeutung, beispielsweise mit durch die Erderwärmung verstärkt auftretenden Starkregenereignissen besser umzugehen. Eine übermäßige Inanspruchnahme von Boden verhindert die natürliche Pufferfunktion. Der Aufbau entsprechender Infrastruktur zur Leitung und Haltung von Regenwasser verursacht hohe Kosten. Zudem gefährden Starkregenereignisse die baulichen Anlagen. Daher wird im Bebauungsplan ein (1) Kellergeschoss mit einer maximalen Höhe von 3,50 m festgesetzt. Ein Kellergeschoss wird zur Unterbringung notwendiger Abstell- und Lagerräume sowie Räume für die Haustechnik als ausreichend erachtet.

Bauweise

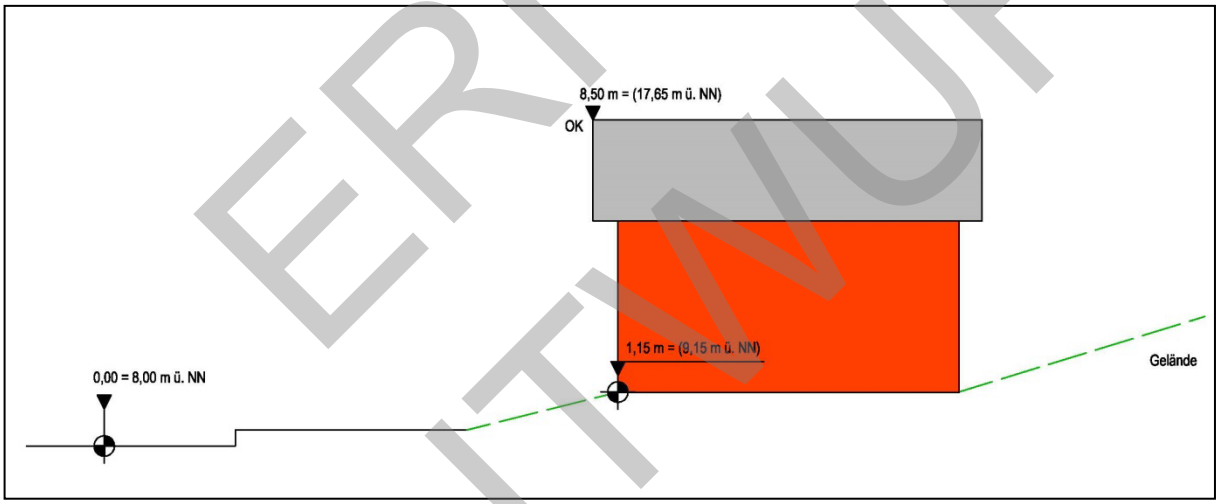


Abbildung 2: Anpassung der Höhe baulicher Anlagen an das gewachsene Gelände (Schema-Beispiel: Steigung im Gelände)

Generell sind sowohl das Plangebiet wie auch dessen Umgebung markant durch eine offene Bauweise mit Einzelhausbebauung mit seitlichen Grenzabständen geprägt. Doppelhaushälften mit einer wesentlich geringeren Grundfläche, die in ihrer Gesamtheit wie ein Einzelhaus wirken, können eine vertretbare Alternative darstellen. Entsprechend ist schon im bestehenden Bebauungsplan die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Die Festsetzung wird mit Änderung übernommen. So können dort, wo noch Grundstücksteilungen möglich sind sowie auf schon geteilten Grundstücken mit überbaubaren Grundstücksflächen, die über die Grundstücksgrenze hinausgehen, Doppelhäuser errichtet werden. So wird auch auf solchen Grundstücken, die in der Vergangenheit geteilt wurden, wo aus städtebaulicher Sicht jedoch die Errichtung eines Gebäudes sinnvoller gewesen wäre, die Zusammenlegung der Häuser als Doppelhaus planungsrechtlich ermöglicht.

Ausnahmsweise bauliche Änderungen, Modernisierungen und Instandsetzungen sowie Nutzungsänderungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine gemeindliche städtebauliche Zielvorstellung abgebildet, die sich zwar aus den bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen entwickelt, zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung jedoch auch steuernd eingreift. Somit bestehen im Bestand auch Abweichungen von den

ERN-ENTWURF

Festsetzungen, z.B. bezüglich der festgesetzten Baugrenzen. Auch wird die festgesetzte Grundflächenzahl gegenüber der bisherigen Festsetzung zwar nicht verändert, jedoch werden gemäß der geltenden Baunutzungsverordnung Vorgaben zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garage, etc. gemacht, die deren Überschreitung der festgesetzten GR gegenüber der Zulässigkeit nach BauNVO erweitern. Trotzdem kann der Bestand von dieser Festsetzung abweichen. Um die weitere Nutzung der bestehenden und genehmigten baulichen Anlagen nicht unverhältnismäßig einzuschränken und Änderungen, insbesondere Nutzungsänderungen zuzulassen auch wenn nicht alle jetzigen Festsetzungen eingehalten werden, werden zur Berücksichtigung der privaten Belange der Grundstückseigentümer und -nutzer die Ausnahmen von den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung formuliert.

6.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

In der Planzeichnung sind Mindestgrundstücksgrößen von 500 m² für die Grundstücke im Plangebiet festgesetzt um die zunehmende Parzellierung von größeren Grundstücken in Kleinstgrundstücke mit entsprechender Nachverdichtung zu vermeiden und die aufgelockerte Bebauungsstruktur zu erhalten. Aufgrund der bevorzugten Lage und des auf der Insel Sylt insgesamt geringen Angebotes an Bauland besteht ein hoher Nachverdichtungsdruck auf den vorhandenen Siedlungsbereich mit den entsprechenden Folgen einer Nutzungsintensivierung und Veränderung des Gebietscharakters. Ebenfalls wird Erschließungsproblemen vorgebeugt, die durch Grundstücksteilungen und die erforderliche Erschließung von Hinterliegergrundstücken entstehen können und es wird einer Zunahme der Erschließungsflächen und damit versiegelten Flächen auf Grundstücken entgegengewirkt.
Bei einigen größeren Baugrundstücken, bleibt die Möglichkeit zur Teilung weiterhin bestehen, um hier eine Benachteiligung auszuschließen.
Bei kleineren Grundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans die festgelegte Mindestgrundstücksgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Grundstücksgröße der Mindestgrundstücksgröße. Diese Grundstücke werden somit gegenüber den maßbestimmenden Grundstücken nicht schlechter gestellt, können bestandskonform erhalten werden und müssen nicht zu größeren Baugrundstücken zusammengelegt werden.

Für das SO 2 wird die Mindestgrundstücksgröße auf 200 m² festgesetzt. Die Bebauung wurde in einheitlicher Art im Rahmen eines Gesamt-Bebauungskonzeptes entwickelt und entsprechend der Bebauung als Doppelhäuser überwiegend die Grundstücksaufteilung je Haushälfte vorgenommen. Diese Abweichung wird Rechnung getragen.

Die Festsetzungen beziehen sich jeweils auf die Größe des Baugrundstücks.

6.5 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Mit der Planung wird in erster Linie die vorhandene Siedlungsdichte gesichert und eine erhebliche, zusätzliche Bebauung ausgeschlossen. Die Straßen werden folglich planungsrechtlich dem Bestand entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für die verkehrliche Erschließung der Grundstücke Kampstraße 58 und 60 wurde die bestehende Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Eine öffentliche Straße ist jedoch bisher nicht realisiert und die Festsetzung des Bebauungsplanes stellt keine Verpflichtung dessen dar.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Es befinden sich einige Baugrundstücke oder bebaubare Grundstücksteile, die nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. Für deren Erschließung sieht der Bebauungsplan eine Überschreitung von 200 % der zulässigen Grundfläche vor (siehe auch unter „Maß der baulichen Nutzung“). In den Fällen, in denen die Erschließung einer Bebauung in zweiter Reihe über ein separates Baugrundstück erfolgt, werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger festgesetzt. Im Sinne einer gesicherten Erschließung ist es teilweise erforderlich, für diese Grundstücke entsprechende Baulasten auf Fremdgrundstücken eintragen zu lassen. Das Gleiche gilt für Flächen, die erforderlich sind, um dort Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger unterzubringen und dauerhaft zu sichern. In diesem Fall sind persönlich beschränkte Dienstbarkeiten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger einzutragen.

ERN. ENTWURF

6.6 Abgrabungen und Aufschüttungen

Zur Erhaltung des gewachsenen Ortsbildes sowie der natürlichen Beschaffenheit des Geländes und zur Vermeidung städtebaulicher Missstände, zum Beispiel durch Abgrabungen vor Kellerfenstern, verbunden mit einer übermäßigen Ausnutzung der Grundstücke, sind Abgrabungen oder Aufschüttungen auf den Baugrundstücken unzulässig. Derlei Abgrabungen führen regelmäßig zu nachbarschaftlichen Konflikten, Problemen bei der Oberflächenwasserabführung und zu ortsuntypischen Bauweisen.

Bestehen jedoch Höhenunterschiede zu benachbarten Grundstücken und/oder öffentlichen Verkehrsflächen, die auf Abgrabungen oder Aufschüttungen zurückzuführen sind, so kann die Höhe des betreffenden Grundstückes im Sinne einer einheitlichen Höhenentwicklung zu den benachbarten Grundstücken sowie angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ausnahmsweise mithilfe von geringfügigen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen angepasst werden. Eine Anpassung an ein für das Ortsbild unangemessenes Geländeniveau soll dagegen nicht zugelassen werden.
Vorübergehende Freilegemaßnahmen zur Gebäudesanierung fallen nicht unter das Abgrabungsverbot.

6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Versiegelung und Versickerung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest, dass Niederschlagswasser von Dachflächen und privaten befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist, sofern eine sonstige Satzung nichts anderes bestimmt und es nicht auf dem jeweiligen Grundstück gesammelt und genutzt wird. Das Oberflächenwasser kann bspw. für Brauchwasserzwecke (Gartenbewässerung, WC-Spülung) genutzt werden. Durch entsprechende Einsparungen beim Trinkwasserverbrauch kann die Grundwasserförderung reduziert und hierdurch ein Beitrag zum Grundwasserschutz geleistet werden. Gleichzeitig wird der Anteil zu entsorgenden Oberflächenwassers reduziert.

Weiterhin sind private befestigte Flächen, z.B. Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen, auf den Baugrundstücken mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Befestigungen, welche die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, sind hingegen nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist darüber hinaus nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen mit einer Tiefe von mindestens 0,5 m wiederherzustellen. Durch diese Festsetzung werden zum einen die Vorfluter entlastet. Zum anderen werden die örtlichen Bodenwasserverhältnisse und Grundwasserstände so wenig wie möglich beeinträchtigt und das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Durch Verdunstung und Versickerung kommt es zu einer Verminderung und Verzögerung des Wasserabflusses und die Passage durch die belebten Bodenzonen führt zu einer Reinigung des Wassers.
Sofern vorhanden, sind die geltenden Satzungen zur Oberflächenentwässerung zu beachten.

Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen und Anpflanzen von Bäumen

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. Dafür wird festgesetzt, dass je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist. Die Standortwahl bleibt den Grundstückseigentümern überlassen, damit die Standorte auf die baulichen Anlagen und die Freiflächen hinsichtlich der Besonnung bestmöglich abgestimmt werden können. Ebenfalls wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksteile zu begrünen und wasseraufnahmefähig, das heißt versickerungsfähig zu gestalten sind. Neben der Erhaltung eines aufgelockerten und begrünten Ortsbildes sollen insbesondere die Erhaltung der Funktionen des Natur- und Wasserhaushaltes, der Biodiversität und der Lebensräume für Pflanzen und Tieren gefördert werden. Die Einrichtung von beispielsweise zwar pflegeleichten aber weitestgehend funktionslosen Schottergärten, die ggf. durch die Verwendung von Gartenfolien noch wasserundurchlässig angelegt werden, wirken dieser Zielsetzung entgegen. Von öffentlichem Interesse sind dagegen Maßnahmen, die dem Klima- und Artenschutz dienen sowie zur Entlastung des Abwassersystems und der lokalen Grundwasseranreicherung beitragen.

ENTWURF

6.8 Örtliche Bauvorschriften

Die getroffenen Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften dienen dazu, das Ortsbild der Gemeinde und die wesentlichen Charakteristika des Plangebietes zu erhalten und nach zeitgemäßen planerischen Maßstäben gemäßigt weiter zu entwickeln. Gerade für eine Fremdenverkehrsgemeinde, in der zum einen das Ortsbild ein wichtiger Faktor für die touristische Attraktivität ist und zum anderen im Gegenzug anstelle einer ansprechenden Architektur oftmals die Ausnutzung des Grundstücks bei einer Bebauung im Vordergrund steht, sind Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften ein wichtiges planerisches Element.

Das Erscheinungsbild des Plangebietes ist durch Gebäude mit Vollgeschoss zzgl. eines Dachgeschosses geprägt. Die Dächer sind als hartgeeckte Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer ausgestaltet und weisen überwiegend Dachneigungen von 45 Grad und mehr auf. Die Dächer sind symmetrisch ausgebildet und der First in der Gebäudemitte positioniert.
Entsprechend werden die Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften getroffen, sodass sich neue bauliche Anlagen im Grundsatz in die Struktur einfügen. Das betrifft insbesondere die Errichtung von geneigten Dächern in Harteindeckung in Grau-, Braun- oder Rottönen. Die festgesetzten Baufenster bieten den Eigentümern Spielraum zur Stellung der Gebäude. Damit dadurch keine ortsuntypische Situation entsteht, werden zur Stellung der Gebäude gewisse rahmensetzende Vorgaben gemacht, die weiterhin Gestaltungsspielraum erlauben, jedoch eine Unruhe und Störung im Ortsbild vermeiden. Daher sind die First- und Trauflinien eines Gebäudes auch künftig parallel zueinander auszurichten. Mit der Zulassungsfähigkeit von Wohnräumen auch in der zweiten Dachgeschossebene (Spitzboden) wird die Notwendigkeit gesehen, zur Wahrung des Ortsbildes Vorschriften über Dacheinschnitte, Austritte und Gauben in der zweiten Dachgeschossebene zu treffen uns diese auszuschließen. Die Möglichkeit der Nutzung des Spitzbodens stellt einen Anreiz dar, das Raumvolumen und die Raumhöhe durch entsprechende bauliche Maßnahmen zu maximieren, ohne Rücksicht auf die Gestaltung des Gebäudes zu nehmen. Prägende Gestaltungsmerkmale werden dadurch gestört.
Auch Kellerlichtschächte und Außentreppen werden zur komfortableren Nutzbarkeit und Maximierung der Nutzfläche so großzügig gestaltet, dass sie Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Gebäudes haben und entsprechend Vorschriften dazu gefasst werden.

Solaranlagen sollen aufgrund der aus dem Klimawandel resultierenden Herausforderungen nicht ausgeschlossen werden. Hiermit wird auch den Zielstellungen der Novellierung des Landesentwicklungsplanes Rechnung getragen. Um die Eigenart der Umgebung nicht zu stören, müssen sie sich farblich der Dacheindeckung anpassen und parallel zur Dachfläche angebracht werden, sodass die geneigte Dachform erhalten bleibt.

Auch bezüglich der Örtlichen Bauvorschriften werden Ausnahmen für Änderungen und Nutzungsänderungen an bestehenden Gebäuden formuliert, um zu vermeiden, dass unverhältnismäßige Änderungen am Gebäude notwendig werden, um eine Genehmigung zu erlangen, für die ansonsten z.B. keine Umbauten o.Ä. nötig wären. Auch hier gilt, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine gemeindliche städtebauliche Zielvorstellung abgebildet wird, die sich zwar aus den bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen entwickelt, jedoch auch steuernd eingreift und den Bestand nicht vollständig abdeckt.

6.9 Bestandssichernde Festsetzungen

Vorhandene und vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigte bauliche Anlagen, die durch Brand oder sonstige höhere Gewalt bspw. durch Naturereignisse zerstört wurden, können gleichartig wiedererrichtet werden, auch wenn sie den Festsetzungen des neu erlassenen Bebauungsplanes nicht vollständig entsprechen.

ERNEUTER ENTWURF

7. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

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. Festsetzungen zur Regenwasserversickerung und eine Begrenzung der Bebauung durch die Festsetzung Grundflächenzahl berücksichtigen Belange des Schutzguts. 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.
Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht Erhöhung der Anzahl an Wohneinheiten, die eine entsprechende Erhöhung des Fahrzeugaufkommens bedingen kann.
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.

ENTWURF

Aufgrund der räumlichen Situation der vorhandenen Versiegelung und umliegenden Bebauung ist keine Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich durch die Bebauung 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.

Im Rahmen der Festsetzungen werden Maßnahmen, die zum Klimaschutz und der Klimaanpassung beitragen können, ermöglicht und formuliert. Dies betrifft im Wesentlichen die Erzeugung erneuerbarer Energie, die Energieeffizienz sowie den Erhalt der Bodenfunktion insbesondere im Hinblick auf die Versickerung von Niederschlag.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die mögliche Grundstückausnutzung moderat erhöht. Zum einen durch eine zusätzliche Wohneinheit ab einer Grundstücksgröße über 700 m² und zum anderen durch den Wegfall der GFZ zur besseren Nutzung der Dachgeschossebene und des Spitzbodens. Die Nutzbarkeit lässt sich ohne oder durch geringfügige Änderungen (z.B. Einbau Fenster) herstellen. Ein Anreiz zur Beseitigung bestehender Gebäude zur Ausnutzung erhöhter Bebauungsmöglichkeiten im Neubau mit den entsprechenden bauwerksbezogenen Emissionen wird vermieden. Ebenfalls vermieden wird ein steigender Versiegelungsdruck im Zuge einer zu großen Nutzungsintensivierung durch die Errichtung von Terrassen, Freisitzen und Nebenanlagen sowie Stellplätzen.

7.3 Soziale und stadtplanerische Auswirkungen

Ein Ziel der Gemeinde Sylt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Steuerung der Nutzungen Dauerwohnen, Ferienwohnungen und Freizeitzwecken dienendes Zweitwohnen. Durch die Festsetzung eines Mindestanteils an Dauerwohnfläche je Wohngebäude soll dem Belang der Wohnraumversorgung der Bevölkerung Rechnung getragen und eine Verbesserung der Dauerwohnsituation auf Sylt erzielt werden. Eine zusätzlich mögliche Wohneinheit ermöglicht die Schaffung von kleineren Wohnungen, sodass der Bedarf unterschiedlicher Zielgruppen gedeckt werden kann.
Die kontinuierliche Nutzung der Wohngebäude trägt zur Erhaltung lebendiger Nachbarschaften bei. Es können sich sozial stabile Bewohnerstrukturen stärker etablieren und das persönliche Sicherheitsempfinden im Gebiet wird gesteigert. Soziale oder gesundheitliche Einrichtungen können in den Sondergebieten zugelassen werden, ebenso Versorgungsnutzungen. Damit wird die Nahversorgung unterstützt.
Die Festsetzung von Baugrenzen unterstützt durch eine kleinteilige Bauform die Erhaltung des Ortsbildes. Sie wirkt sich unterschiedlich auf die Bebaubarkeit der Grundstücke aus. Teilweise wird ein größerer Gestaltungsfreiraum ermöglicht, teilweise wird die Bebaubarkeit im Hinblick auf die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück eingeschränkt. Eine Einschränkung der Grundflächenzahl erfolgt zur Berücksichtigung der privaten Belange jedoch nicht, sodass bestehendes Baurecht erhalten bleibt. Bestandssichernde Festsetzung tragen weiterhin dazu bei, dass bestehende Gebäude auch Nutzungsänderungen und bauliche Änderungen vornehmen können, auch wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vollständig entsprechen.
Rechtsklarheit wird in Bezug auf die Zulässigkeit von Ferienwohnungen geschaffen und die gewachsene prägende Mischung von Dauerwohnen und Ferienwohnungen erhalten. Besondere Berücksichtigung findet durch Gliederung des Geltungsbereiches die zu gewerblichen Vermietungszwecken genehmigte Anlage im SO 2.

Die gemeindlichen städtebauliche Entwicklungskonzepte werden berücksichtigt. Dem Wohnraumentwicklungskonzept wird durch die Festsetzung Sonstiger Sondergebiete unter Ausschluss von Zweitwohnungen und der Festsetzung einer Fläche für Dauerwohnraum im SO 1 Rechnung getragen. Je Gebäude ist eine leicht überwiegende Nutzung für Dauerwohnraum. Die Anzahl Ferienwohnungen im SO 1 könnte sich um ca. 10 Einheiten erhöhen, sofern das Baurecht vollständig ausgenutzt wird. Ferienwohnungen können gegenüber Dauerwohnungen jedoch nicht überwiegen. Die Gleichgewichtigkeit als allgemeine Zielsetzung der städtebaulichen Rahmenplanung wird so gewahrt. Der Bestandsschutz genehmigter Nutzungen wird im SO 2 beachtet und kein Mindestanteil für Dauerwohnraum festgesetzt. Auf Grundlage der Genehmigungssituation im SO 2 ist in diesem Bereich keine Gleichgewichtigkeit gegeben, auch wenn sich die Anzahl Ferienwohnungen nicht erhöht. Die Abweichungen sind im Zuge des Monitorings der Entwicklung von Ferienwohnungen zu beachten.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird der bisher geltende Bebauungsplan im Geltungsbereich überplant, jedoch nicht aufgehoben.

ERNEUTER ENTWURF

7.4 Ökonomische und finanzielle Auswirkungen

Durch die weitgehende planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Bebauung werden wesentliche nachteilige Auswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut Sachgüter vermieden. Allerdings werden zugunsten von Abstandsflächen zwischen den Grundstücken bzw. zur Wahrung einer einheitlichen Bauflucht einige Bestandsgebäude nicht vollständig planungsrechtlich gesichert. Auf die Nutzbarkeit der Bestandsgebäude hat dies jedoch keinen Einfluss, da die betroffenen Gebäude über bestandssichernde Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt werden.

Durch die Ausweisung der sonstigen Sondergebiete wird zudem die Nutzungsmischung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen planungsrechtlich besser abgebildet. Gegenüber dem bestehenden Allgemeinen Wohngebiet wird die prägende Eigenschaft von Ferienwohnungen auf den Gebietscharakter mit den Sondergebieten 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. Mit der Einbindung der Ferienwohnungen in den regelmäßig zulässigen Nutzungskatalog wird die Lebensgrundlage vieler Ortsansässiger gesichert, die mithilfe der Fremdenbeherbergung ihrem wirtschaftlichen Haupt- oder wichtigem Nebenerwerb nachgehen. Zudem unterstützt die Möglichkeit einer Ferienwohnung Investitionen von Dauerwohnenden. Jedoch werden nicht alle vorhandenen Ferienwohnungen in die Genehmigungsfähigkeit gebracht, sodass sich die Anzahl Ferienwohnungen zunächst reduziert. Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die Festsetzungen jedoch gesichert.

Durch die Regulierung der temporären Wohnnutzung in Form von Freizeitzwecken dienenden Zweitwohnungen und die Feinsteuerung von innerhalb des Sondergebietes „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ wird weiterhin die Aufrechterhaltung der zentralörtlichen Funktion unterstützt sowie die Auslastung von versorgungsrelevanten Infrastrukturen der Gemeinde gestärkt.

7.5 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung erfolgt unverändert über die in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Straßen. Für die verkehrliche Erschließung der Grundstücke Kampstraße 58 und 60 wurde die bestehende Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Eine öffentliche Straße ist jedoch bisher nicht realisiert und die Festsetzung des Bebauungsplanes stellt keine Verpflichtung dessen dar. Mit einer wesentlichen Zunahme des motorisierten Individualverkehrs ist aufgrund der bestandsorientierten Planung nicht zu rechnen.
Das Plangebiet ist in seiner Ver- und Entsorgung über den vorhandenen Anschluss an das öffentliche Netz gesichert. Ein Änderungserfordernis wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgelöst, somit sind Auswirkungen aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

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

Der Bebauungsplan 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 Aufstellung des Bebauungsplans 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 als auch als Fremdenverkehrsgemeinde wäre damit beeinträchtigt. Dem wirken die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 als auch zukünftige Planungsanpassungen der planaufstellenden Gemeinde entgegen.

ERNEUTER ENTWURF

Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom xx.xx.20xx gebilligt.

Gemeinde Sylt, ……..

……..
Die Bürgermeisterin

ERN.
ENTWURF