Begründung
zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34
der Gemeinde Kampen (Sylt)

für das Gebiet zwischen Mittelstieg, Sjipwai und Brunnenweg, Süderweg sowie östlich Alte Dorfstraße bis zum Jürgen-Kamp-Wai, Drosselgang und Braderuper Weg

Veröffentlichungsexemplar
Veröffentlichungszeitraum vom 19.10.2026 - 20.11.2026

Stand des Verfahrens:

☐ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
☐ Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB
☒ Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB
☒ Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
☐ Erneute Veröffentlichung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB
☐ Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB
☐ Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Inhalt

Begründung 3
1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen 3
1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziele 3
1.2 Verfahren 3
1.3 Rechtsgrundlagen 3
1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Gebietscharakteristik 4
1.5 Eigentumsverhältnisse 4
2 Planungsvorgaben 4
2.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Fortschreibung 2021 4
2.2 Regionalplan (RegPlan) 4
2.3 Flächennutzungsplan 5
2.4 Landschaftsplan 5
2.5 Ortsgestaltungssatzung 5
2.6 Erhaltungssatzung 5
2.7 Fremdenverkehrssatzung 5
2.8 Denkmalschutz 6
2.9 Nutzungsstruktur im Plangebiet 6
3 Inhalt der Änderung des Bebauungsplans 9
3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 9
3.1.1 Art der baulichen Nutzung 9
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung 12
3.1.3 Zulässige Grundfläche für besondere Anlagen 12
3.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 13
3.1.5 Terrassen 13
3.1.6 Anzahl der Wohnungen im Reinen Wohngebiet (WR) 14
3.1.7 Nebenanlagen 14
3.1.8 Mindestgrundstücksgröße 15
3.1.9 Bestandschutz für abgängige Gebäude (Festsetzung Nr. 10) 15
3.1.10 Private Grünflächen 15
3.1.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 15
3.1.12 Verkehrserschließung 15
3.1.13 Ver- und Entsorgung 15
3.2 Gestalterische Festsetzungen 16
3.3 Flächenbilanz 16
4 Erfordernisse des Klimaschutzes 16
5 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt 17
6 Hinweise 17
Anlage: XX. Berichtigung des FNP (erfolgt zum Satzungsbeschluss) 19

Veröffentlichungsexemplar
Veröffentlichungszeitraum vom 19.10.2026 - 20.11.2026

Begründung

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziele

Die Urfassung des Bebauungsplans Nr. 34 stammt aus dem Jahr 1992. Sie setzt für die Baugrundstücke im Geltungsbereich allgemeine Wohngebiete fest. Ein einziges Grundstück ist als Mischgebiet ausgewiesen. Im gesamten Geltungsbereich ist eine eingeschossige Bebauung zulässig. Hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Bauweise (Einzel- und Doppelhaus) sind in den Teilbereichen unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Die Kulturdenkmale und einfachen Kulturdenkmale sind gekennzeichnet. Der Bebauungsplan bestimmt keine überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. Baugrenzen fehlen.
Bis zum Jahr 2006 erfolgten vier Änderungen des Bebauungsplans, die sich jeweils nur auf einzelne Grundstücke bezogen. Derzeit befindet sich die 6. Änderung des Bebauungsplans im Verfahren. Auch sie umfasst lediglich ein einzelnes Grundstück, welches aus dem Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung herausgenommen wurde.

Wesentliche Planungsziele gemäß Aufstellungsbeschluss sind die erstmalige Festsetzung von Baugrenzen sowie die Neuregelung von Festsetzungen über bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Außerdem sollen Festsetzungen getroffen werden, welche das Zusammenspiel von Wohn- und Ferienwohnraum, die Anzahl an zulässigen Wohnungen sowie den Umgang mit Nebenanlagen neu regeln.

1.2 Verfahren

Das Verfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m².
- Für die zulässigen Vorhaben besteht keine Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

1.3 Rechtsgrundlagen

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung dieser Satzung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Veröffentlichungsexemplar
Veröffentlichungszeitraum vom 19.10.2026 - 20.11.2026

- Planzeichenverordnung (PlanZV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024 (GVOBl. SH 2024, S. 504).

1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Gebietscharakteristik

Die 5. Änderung des Bebauungsplans erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 mit Ausnahme des Grundstücks Alte Dorfstraße 7, welches derzeit mit der 6. Änderung des Bebauungsplans separat überplant wird.

Das Plangebiet liegt relativ zentral in der Gemeinde Kampen und erstreckt sich vom Mittelstieg in Richtung Süden bis zum Süderweg. Alte Dorfstraße sowie Drosselgang und Braderuper Weg bilden in etwa die westliche bzw. östliche Grenze.
Der Gebietscharakter wird im Wesentlichen durch eine eingeschossige, aufgelockerte Bebauung sowie von Gebäuden mit Wohn- bzw. Ferienwohnnutzung bestimmt. Wohnfremde Nutzungen beschränken sich auf das Restaurant „Dorfkrug Kampen“, dem Musikclub „Rotes Kliff“ und ein Kunstatelier. Aufgrund der relativ großen Privatgärten und einem hohen Anteil an Baumbestand ist das Plangebiet stark durchgrünt. Im Zusammenspiel mit der aufgelockerten Bebauung und den überwiegend ruhigen Straßen spiegelt sich auch in diesem Plangebiet das für die Gemeinde Kampen typische und städtebaulich gewünschte ruhige Ortsbild wider, welches von Einheimischen und Besuchern gleichermaßen geschätzt wird.

1.5 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Brönshooger Wai 3a-f befindet sich im Eigentum der Gemeinde Kampen und ist derzeit an eine Wohnungsbaugenossenschaft verpachtet. Alle anderen Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich in privater Hand.
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Eigentum der Gemeinde Kampen, mit Ausnahme des Braderuper Weges, der sich im Eigentum Kreises Nordfriesland befindet.

2 Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Fortschreibung 2021

Die Gemeinde Kampen liegt im ländlichen Raum ohne weist keine zentralörtliche Funktion auf. Sie ist Teil eines Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung sowie eines Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft. Der Landesentwicklungsplan enthält textliche Aussagen zur wohnbaulichen Entwicklung und zu Baugebietsgrenzen, die auf Ebene des Regionalplans weiter konkretisiert werden.

2.2 Regionalplan (RegPlan)

Der derzeit noch geltende Regionalplan für den Planungsraum V stellt das Gebiet der Gemeinde Kampen als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung sowie als Vorranggebiet für den Naturschutz dar. Außerdem befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebiets für den Grundwasserschutz (nachrichtliche Übernahme) und innerhalb der im Regionalplan festgesetzten Baugebietsgrenzen. Diese Darstellungen finden

Veröffentlichungsexemplar
Veröffentlichungszeitraum vom 19.10.2026 - 20.11.2026

sich auch im aktuellen (3.) Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum I wieder (wenngleich teilweise unter einer neuen Bezeichnung). Jener ist allerdings noch nicht rechtswirksam.

Diese beiden Regionalpläne enthalten im Textteil weitere Ausführungen, insbesondere was den Umgang mit Dauer- und Zweitwohnungen angeht. Auf diese wird weiter unten eingegangen werden.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Insel Sylt sowie seine 1. Änderung stellen das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Außerdem sind Geschossflächenzahlen (GFZ) von 1,0 bis 1,5 dargestellt. Diese Darstellungen werden zum Ende des Verfahrens im Zuge einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 BauGB angepasst, indem die Art der Nutzung auf ein Sondergebiet geändert und die Maßzahlen zur GFZ gestrichen werden.

2.4 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Kampen existiert kein beschlossener Landschaftsplan. Im Landschaftsplan-Entwurf wird der gesamte Geltungsbereich dem Siedlungsraum zugeordnet. Es sind keine besonders geschützten Landschaftsbestandteile oder Gewässer verzeichnet. Im Entwicklungskonzept sind keine Entwicklungsziele für den Bereich verzeichnet.

2.5 Ortsgestaltungssatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der *Satzung der Gemeinde Kampen (Sylt) über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes (Ortsgestaltungssatzung)* vom 12. Januar 2021. Die dortigen Regelungen zur Erhaltung des Ortsbildes behalten ihre Gültigkeit, soweit die vorliegende Änderung des Bebauungsplans keine abweichenden Festsetzungen trifft.

2.6 Erhaltungssatzung

Bis auf die drei südlichsten Grundstücke liegt das Plangebiet in Teilbereich I der *Satzung der Gemeinde Kampen über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten* (Erhaltungssatzung). Für das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde sind insbesondere Gebäude *uthlandfriesischer* Bauart, im Heimatschutz- und im Gründerzeitstil u.a. von städtebaulicher bzw. siedlungsgeschichtlicher Bedeutung. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen Errichtung, Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung der im Geltungsbereich dieser Satzung befindlichen baulichen Anlagen der Genehmigung nach § 172 BauGB i.V.m. § 173 BauGB.

2.7 Fremdenverkehrssatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 wurde 1989 eine eigenständige Fremdenverkehrssatzung beschlossen. Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung unterliegen die Begründung oder Teilung von

- Wohnungseigentum oder Teileigentum,
- Wohnungs- oder Teilerbbaurechten und
- von Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten

Veröffentlichungsexemplar
Veröffentlichungszeitraum vom 19.10.2026 - 20.11.2026

dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB.

2.8 Denkmalschutz

Nach der Liste des Landesamtes für Denkmalpflege unterliegen zwei Gebäude im Geltungsbereich dem Denkmalschutz. Diese sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Ein weiteres Gebäude (Brunnenweg 1) ist zur Eintragung in die Denkmalliste vorgesehen und die Gebäude Braderuper Weg 3 und Brunnenweg 3 / Braderuper Weg 8 sind zur denkmalrechtlichen Kontrolle eingestuft – die abschließende Bewertung hierzu steht noch aus. Auch diese drei Gebäude werden in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet („DzÜ“).

Die Instandsetzung, Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals stellen genehmigungspflichtige Maßnahmen dar, die der Genehmigung der unteren Denkmalbehörde bedürfen. Gleiches gilt für die *Veränderung* der Umgebung eines (unbeweglichen) Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen.

2.9 Nutzungsstruktur im Plangebiet

Vorbemerkung
Abgesehen von einem gastronomischen Betrieb und einem Musikclub im Sondergebiet SO 3 lässt sich die Nutzungsstruktur im Plangebiet in den Sondergebieten 1 und 2 sowie im Reinen Wohngebiet (WR) in drei Kategorien einteilen, die sich auf den jeweiligen Baugrundstücken teilweise überlappen bzw. in Kombination auftreten können: Dauerwohnungen, Zweitwohnungen und Ferienwohnungen.

Eine vierte Kategorie beinhaltet bebaute Grundstücke, für deren Gebäude weder ein melderechtlicher Status der „Bewohner“ vorliegt, noch eine gewerbliche Fremdenverkehrsnutzung angemeldet oder nachgewiesen werden kann. Hiervon mögen einige wenige als reines Spekulationsobjekt tatsächlich ganzjährig leer stehen. In der Regel wird aber anzunehmen sein, dass es sich dabei um reine Zweitwohnungen handeln dürfte, deren Eigentümer ihrer Meldepflicht nicht nachgekommen sind. In beiden Fällen gehen aber die gleichen städtebaulichen Wirkungen wie von *Zweitwohnnutzungen* von ihnen aus, so dass sie in städtebaulicher Hinsicht im Rahmen der vorliegenden Planänderung diesen zugeordnet werden.

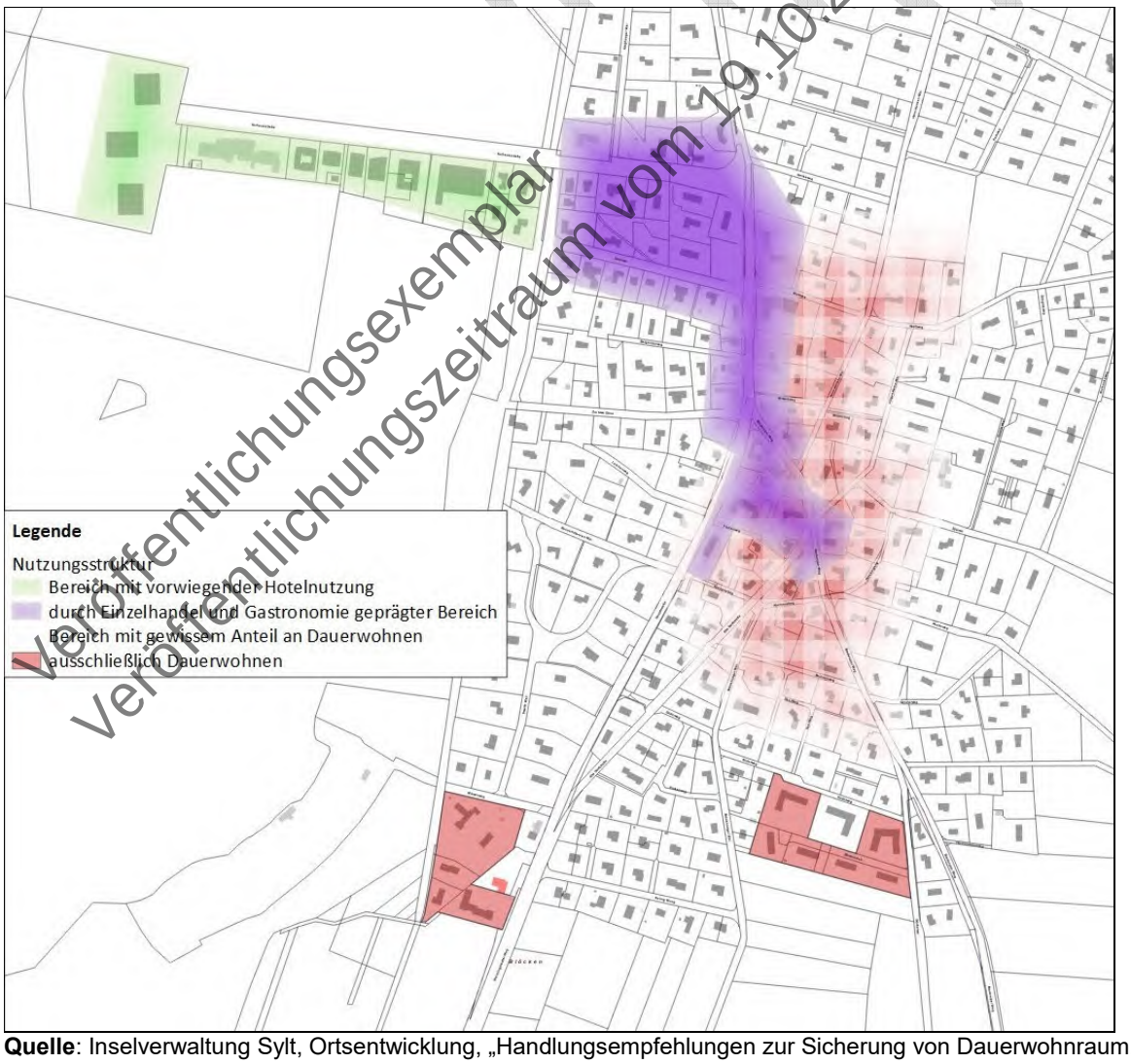
Begriffsbestimmungen zu Wohnnutzungen
Zweitwohnungen bzw. **Nebenwohnungen** sind in Anlehnung an § 22 BauGB Wohnungen, deren Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind. Während einzelne Zweitwohnungen in städtebaulicher Hinsicht als unschädlich betrachtet werden können, führt eine Massierung von Wohnungen, die nur sporadisch und an wenigen Wochen oder gar Tagen im Jahr genutzt werden, häufig zu städtebaulich ungünstigen „Rollladensiedlungen“. Während in den Sommermonaten die überwiegend eigen genutzten Zweit- und Ferienwohnungen „aufblühen“ und dadurch eine Teilhabe am Gemeindeleben simulieren, zeichnet sich in den Wintermonaten oftmals eine Verödung ganzer Straßenzüge ab. Zudem treten Zweitwohnungen am Wohnungsmarkt in Konkurrenz zum noch verbleibenden Dauerwohnraum, was sich behindernd für eine gesunde Siedlungsentwicklung einer kommunalen Gemeinschaft auswirkt.

Veröffentlichungsexemplar
Veröffentlichungszeitraum vom 19.10.2026 - 20.11.2026

Dem gegenüber stehen **Dauerwohnungen**, also der Wohnraum, der den Bewohnern einer Gemeinde tatsächlich zur Verfügung steht. Im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans liegt eine dauerwohnliche Nutzung vor, wenn mindestens eine Person in der Wohnung ihren Lebensmittelpunkt und zulässiger Weise ihren Hauptwohnsitz i.S.v. § 21 Abs. 2 i.V.m. § 22 Bundesmeldegesetz begründet hat.

Im insularen Wohnraumentwicklungskonzeptes (WEK) aus dem Jahr 2015 ist, neben der Schaffung von neuem Dauerwohnraum, vor allem die Sicherung von *Dauerwohnraum im Bestand* als städtebauliches Ziel benannt. Die Gemeindevertretung Kampen hat in ihrer Sitzung am 19.12.2017 beschlossen, zur Umsetzung des WEK die Sicherungsinstrumente für das Dauerwohnen im Bestand (u.a. Festsetzungen in Bebauungsplänen) anzuwenden. Infolgedessen wurde die Stabsstelle Ortsentwicklung der Gemeinde Sylt mit einer systematischen und flächendeckenden Prüfung beauftragt. Die Ergebnisse der „*Handlungsempfehlungen zur Sicherung von Dauerwohnraum*“ wurden 2019 präsentiert und stehen für das Bemühen der Gemeinde Kampen, den schwindenden Dauerwohnraum, der für den Erhalt der dörflichen Gemeinschaft unabdingbar ist, planungsrechtlich zu sichern, wo dies noch möglich ist. Allerdings zeigte sich, nicht überraschend, dass die Bereiche in der Gemeinde, in denen ausschließlich oder mit einem gewissen Gewicht Dauerwohnen noch vorhanden ist, räumlich sehr begrenzt sind. Die folgende Grafik gibt hierrüber Aufschluss:

Veröffentlichungsexemplar
Veröffentlichungszeitraum vom 19.10.2026 - 20.11.2026



Quelle: Inselverwaltung Sylt, Ortsentwicklung, „Handlungsempfehlungen zur Sicherung von Dauerwohnraum, Sylt 2019

Im Abgleich mit dem Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans zeigt sich, dass in weiten Teilen des Plangebiets ein signifikanter Anteil an Dauerwohnraum noch vorhanden ist, der durch die vorliegende Überplanung gesichert werden soll. Im Folgenden wird hierauf, auch unter Verwendung aktueller Bestandszahlen, stärker eingegangen.

Auch wenn **Ferienwohnungen** in dieser Begründung oftmals als Wohnnutzung (im weiteren Sinne) bezeichnet werden, sind sie in planungsrechtlicher Hinsicht *keine* Wohnnutzung. Mit der Einführung des § 13a BauNVO bilden Ferienwohnungen eine eigenständige Kategorie. Dem Wesen nach sind sie aber grundsätzlich, wie auch aus § 13a BauNVO selbst hervorgeht, den *nichtstörenden Gewerbebetrieben* zuzuordnen. Ferienwohnungen sind Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer geeigneten Häuslichkeit geeignet oder bestimmt sind; so die Legaldefinition von Ferienwohnungen, wie sie in § 13a BauNVO wiedergegeben ist.

Verteilung im Plangebiet

Im Jahre 2024 hat der Kreis Nordfriesland eine gemeindeweite Betrachtung der Wohn- und Ferienwohnnutzungen in der Gemeinde Kampen vorgenommen. Im Hinblick auf das Plangebiet ergab sich dabei die folgende Nutzungsverteilung:

B-Plan Nr.	Meldedaten (Juni 2023)		FeWos (Okt 2023)				Adr. ohne Meldedaten
	HW Adressen	NW Adressen			davon genehmigt		
			Adressen	Einheiten	Adressen	Einheiten	
34	14	15	10	22	1	5	13

Die Verteilung zeigt, dass Dauerwohnen (14 HW = Hauptwohnsitz), Zweitwohnen (15 NW = Nebenwohnsitz), (nicht genehmigte) Ferienwohnen (11) und Adressen ohne Meldedaten oder Ferienwohnen (13) zu vergleichbaren Anteilen im Plangebiet vorhanden sind. Dies macht eine Schwerpunktsetzung im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung schwierig, da bei einer annähernd gleichen Verteilung keine Nutzung außen vorgelassen werden kann, ohne das Gebot einer sachgerechten Abwägung zu verletzen.

Lediglich im Hinblick auf die im Gebiet vorhandenen *Ferienwohnungen* wäre eine Nichtberücksichtigung denkbar, da nur für eine Adresse eine baurechtliche Genehmigung tatsächlich vorliegt. Allerdings stellt der touristische Fremdenverkehr, und hierbei auch und vor allem die damit verbundene Ferienwohnvermietung, das bedeutendste wirtschaftliche Standbein der Gemeinde dar. Es entspricht daher nachvollziehbar dem planerischen Willen der Plangeberin, die vorhandenen Ferienwohnungen im Plangebiet aus der formellen oder sogar materiellen Illegalität herauszulösen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit zu schaffen.

Auch wenn die bisherige Entwicklung bzw. Zunahme der Zweitwohnnutzungen in der Gemeinde von der Planverfasserin als durchaus kritisch angesehen wird, weil sie zu Lasten des Bestandes an Dauerwohnraum und Ferienwohnungen führt, kann sie den Bestand im Plangebiet nicht ignorieren. In der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 34 sind allgemeine Wohngebiete (WA) sowie ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Eine Unterscheidung zwischen Dauer- oder Zweitwohnraum konnte und wurde bei der Genehmigung von Wohngebäuden nicht vorgenommen.

Veröffentlichungsexemplar Veröffentlichungszeitraum vom 19.10.2026 - 20.11.2026

Die Erhebung der Meldedaten weist 15 Adressen mit Nebenwohnsitzen aus. Wie aus der folgenden Tabelle zunächst hervorgeht, sind an 7 Adressen nur Nebenwohner gemeldet. Dazu treten 3 Adressen in denen die kombinierte Nutzung Nebenwohnen und Ferienwohnen stattfindet.

Adr. nur HW	Adr. HW + FeWo	Adr. nur NW gemeldet	Adr. nur NW oder keine Daten	Adr. NW + FeWo	Adr. nur FeWo
8	1	7	20	3	5

Die Kombination beider Tabellen erlaubt zudem den Rückschluss, dass an 5 Adressen Haupt- und Nebenwohnen in Kombination auftreten. Die Erkenntnis, dass an lediglich 7 Adressen reines Zweitwohnen stattfindet, und an den anderen Adressen tatsächlich eher Dauerwohnen und ausschließlich Ferienwohnvermietung, erlaubt indes nicht, dass das Zweitwohnen im Plangebiet zukünftig ausgeschlossen werden könnte. Denn es muss davon ausgegangen werden, dass an den 13 Adressen, die über keinen Meldestatus verfügen und die auch nicht als Ferienwohnung angeboten werden, de facto Zweitwohnen stattfindet (von einigen tatsächlich leerstehenden Spekulationsobjekten abgesehen). Damit erhöht sich die Anzahl der Adressen mit gemeldeten oder faktischen Zweitwohnnutzungen auf zusammen 20.

Da die vorliegende Änderung des Bebauungsplans einen vorhandenen Bestand, und nicht etwa eine grüne Wiese, überplant, müssen auch die vorhandenen Zweitwohnnutzungen ihre Berücksichtigung finden und sich in den Festsetzungen des Bebauungsplans wiederfinden. Dies ist im Sinne einer gerechten Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen unvermeidlich. Es bleibt der Gemeinde jedoch unbenommen, eine weitere, ungesteuerte Ausbreitung von Zweitwohnungen für die Zukunft einzudämmen, und weitergehende „Ermutigungen“ zur Errichtung von Dauer- und Ferienwohnungen festzusetzen. Hierzu wird auf das folgende Kapitel 3 der Begründung verwiesen.

3 Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiete SO 1 und SO 2

Hinsichtlich der *Art der Nutzung* erfolgt keine Unterscheidung zwischen den Sondergebieten SO 1 und SO 2, da die Gebiete vergleichbar strukturiert sind. Hinsichtlich der *Verteilung* von Dauerwohnungen, Nebenwohnungen und Ferienwohnungen sind keine Schwerpunktbereiche festzustellen, die eine weitere Differenzierung städtebaulich begründen würde; sie ist insgesamt sehr heterogen.
Die Festsetzung von *ausschließlich* Dauerwohnen und Ferienwohnen ist vor dem Hintergrund des vorhandenen Bestandes im Plangebiet daher nicht tragfähig. Festgesetzt sind daher sowohl Dauer- als auch Nebenwohnungen sowie Ferienwohnungen. Damit scheidet aber die Festsetzung eines klassischen Wohngebiets im Sinne der §§ 3 oder 4 BauNVO aus, da Wohnen und Ferienwohnungen „gleichberechtigt“ zulässig sein müssen. Es ist insofern erforderlich, auf ein Sondergebiet „Wohnen und Touristenbeherbergung“ umzuschwenken. „Wohnen“ umfasst dabei sowohl das Dauerwohnen als auch das Nebenwohnen.

Veröffentlichungsexemplar vom 19.10.2026 - 20.11.2026
Veröffentlichungszeitraum

Planerisches Ziel der Gemeinde ist aber im Grundsatz, Anreize für das Dauerwohnen zu schaffen, Ferienwohnungen zu legalisieren und das Zweitwohnen nach Möglichkeit auf den vorhandenen Bestand zu reduzieren bzw. die weitere Ausbreitung zu unterbinden.

Zulässige Nutzungen sind:

- Dauerwohnungen. Eine dauerwohnliche Nutzung liegt vor, wenn mindestens eine Person in der Wohnung ihren Lebensmittelpunkt und zulässiger Weise ihren Hauptwohnsitz i.S.v. § 21 Abs. 2 i.V.m. § 22 Bundesmeldegesetz begründet hat,
- Ferienwohnungen, d. h. Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer geeigneten Häuslichkeit geeignet oder bestimmt sind,
- Nebenwohnungen,
- Räume für freie Berufe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Dabei zielt die Plangeberin auf einen in der Gemeinde häufig anzutreffenden und aus ihrer Sicht wünschenswerten Gebäudetypus ab: dem Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten, wovon eine dem (Dauer-) Wohnen und eine weitere der Ferienvermietung dient. Diese Zielsetzung kann zwar angesichts einer vorhandenen Bestandskulisse nicht zwingend durchgesetzt werden, aber zumindest können Anreize für eine Trendwende der bisherigen Umwandlungspraxis geschaffen werden. Sofern die Voraussetzungen vorliegen, soll nämlich im Hinblick auf das Dauerwohnen, insbesondere aber auch im Hinblick auf die weitere Stärkung der touristischen Vermietung, eine bodengerechte Intensivierung dieser Nutzungen grundsätzlich möglich sein – solange gewährleistet ist, dass sich das Nebenwohnen nicht ebenfalls erhöht.

Im Sondergebiet SO1 sind je Wohngebäude insofern maximal 2 Wohnungen zulässig. Als Wohnungen gelten dabei Dauerwohnungen, Ferienwohnungen und Nebenwohnungen. Ist mindestens eine der zwei zulässigen Wohnungen als Dauerwohnung im Sinne der Festsetzung Nr. 1.1 genehmigt, entfällt für weitere Dauer- und Ferienwohnungen (aber nur für diese) diese Deckelung. Die Begrenzung der Zahl der Dauer- und Ferienwohnungen entfällt somit formell und wird lediglich *indirekt* durch das Maß der baulichen Nutzung sowie die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.

Das Sondergebiet SO 2 unterscheidet sich mit seinen Mehrparteienhäusern (jeweils 6 Wohnungen) strukturell von den Baugrundstücken des SO 1. Hier wird die zulässige Anzahl an Wohnungen bzw. Ferienwohnungen sowohl hinsichtlich der *Anzahl* als auch hinsichtlich der genehmigten Wohnungs*art* an den genehmigten Bestand ausgerichtet.

Durch die Zulassung von Räumen für freie Berufe wird eine Anpassung an die Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO vollzogen: in all diesen Baugebieten sind auf Grundlage von § 13 BauNVO Räume für freie Berufe zulässig. Neben der Angleichung an andere Baugebiete wird damit der heutigen, immer flexibleren Arbeitswelt Rechnung getragen.

Veröffentlichungsexemplar
Veröffentlichungszeitraum vom 19.10.2026 - 20.11.2026

Es wird ermöglicht, dass sich hier typischerweise nicht störenden Betriebe und Praxen ansiedeln können wie z. B. Steuerberater, Übersetzer, Architekten, Galleristen. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ebenfalls in den Nutzungskatalog aufgenommen worden, um eine hier ggf. vorkommende Vermietung von Wohnungen ohne Küchen oder von Zimmern planungsrechtlich zu berücksichtigen.

Sondergebiet SO 3

In dem ehemals festgesetzten Mischgebiet befindet sich eine Schank- und Speisewirtschaft und ein Musikclub. Zudem findet hier aber auch Dauerwohnen statt. Die vorgefundene Nutzung wird durch ein darauf zugeschnittenes Sondergebiet SO 3 „Schank- und Speisewirtschaft sowie Dauerwohnen“ gesichert. Auch werden hier die Regelungen zur Überschreitung der GRZ und zu Gästeterrassen so zugeschnitten, dass der Betrieb mit anderen Gastronomiebetrieben in Kampen gleichgestellt wird.

Zulässige Nutzungen sind

- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Dauerwohnungen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Vergnügungsstätten in Form von Musikclubs, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Räume für freie Berufe sowie

Der seinerzeit in einem Mischgebiet als Diskothek genehmigte Musikclub „Rotes Kliff“ im Keller des Gebäudes ist planungsrechtlich als Vergnügungsstätte einzuordnen und soll auch zukünftig planungsrechtlich zulässig sein. Deswegen ist es erforderlich, den bisherigen Zulässigkeitsrahmen über Schank- und Speisewirtschaften hinaus zu erweitern. Die gebietsverträgliche Größe der Vergnügungsstätte soll im Hinblick auf die vorhandene Umgebung beibehalten werden, daher wird die Zulässigkeit auf nichtkerngebietstypische Vergnügungsstätten beschränkt. Außerdem wird im Rahmen der Typisierung der Zulässigkeitsrahmen auf *Musikclubs* beschränkt. Andere Arten von Vergnügungsstätten, wie Spielhallen oder Bordelle, sind aufgrund ihrer Gebietsunverträglichkeit damit weiterhin nicht zulässig.

Im SO 3, welches nur ein Grundstück umfasst, ist aufgrund der besonderen Nutzungszusammensetzung eine Beschränkung der Nutzungseinheiten im Sinne einer *Typisierung*, wie in den Sondergebieten SO1 und SO2 angewendet, nicht möglich. Eine Begrenzung der Wohnungsanzahl wird daher nicht, auch nicht mit Hilfe des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, vorgenommen. Dies ist städtebaulich vertretbar.

Reines Wohngebiet WR

Das Grundstück Brönshooger Wai 3a-f befindet sich im Eigentum der Gemeinde Kampen und ist derzeit an eine Wohnungsbaugenossenschaft verpachtet. Die Gemeinde verfügt über ein Belegungsrecht. Hier sind ausschließlich Dauerwohnungen vorhan-

ENTWURF
Veröffentlichungsexemplar
Veröffentlichungszeitraum vom 19.10.2026 - 20.11.2026

den und es ist planerisches Ziel der Gemeinde, diese dauerhaft zu erhalten. Aus diesem Grund ist ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt, die Art der Nutzung *Wohnen* wird auf Dauerwohnen beschränkt.
Da es für die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen keinen städtebaulichen Bedarf gibt, sind diese ausgeschlossen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahlen (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse werden aus den bisherigen Planfassungen übernommen. Für den gesamten Geltungsbereich ist eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, die GRZ beträgt in den Gebietsteilen zwischen 0,10 und 0,24.

Um einer Verdichtung im Plangebiet entgegenzuwirken und die landesplanerischen Zielvorgaben zur Siedlungsdichte zu wahren, wird von einer Anhebung der GRZ grundsätzlich abgesehen. Allerdings sollen die Eigentümer, die über eine gültige Baugenehmigung für ein größeres Bauvolumen verfügen, nicht benachteiligt werden. Für diese Gebäude wird die bestandssichernde Festsetzung Nr. 3 getroffen, die für diese Gebäude weiterhin Nutzungsänderungen und geringfügige Umbauten ermöglicht.

Die vertikale Tiefe von Kellergeschossen darf insgesamt maximal 4 m betragen, gemessen zwischen Erdgeschoss-Fertigfußboden und Keller-Fertigfußboden. Dieses Maß gilt auch für Tiefgaragen (auch Lift- und Hubgaragen), hier ist die untere Bezugshöhe die Oberkante der Bodenplatte. Grund für die Festsetzung ist im Hinblick auf den Schutz des Bodens und des Grundwasservorkommens die Festlegung einer maximalen Tiefe des Gebäudes. Da die *Anzahl* von Kellergeschossen (als Nicht-Vollgeschosse) nicht direkt gesteuert werden kann, verbleibt mit dem Instrumentarium des Städtebaurechts lediglich die Möglichkeit einer „Höhen"-Festsetzung, um eine unerwünschte und für Grund und Boden schädliche Zwei-, Drei- oder sogar Vierfach-Unterkellerung von Gebäuden auszuschließen.

3.1.3 Zulässige Grundfläche für besondere Anlagen

Als besondere Anlagen gelten die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, die oft vereinfachend als Nebenanlagen bezeichnet werden. Es handelt sich bei nicht nur um Nebenanlagen i. S. des § 14, sondern auch um bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird sowie auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten. Diese Flächen sind auf die zulässige Grundfläche (GRZ) anzurechnen, dürfen diese aber um 50 % überschreiten, sofern der Bebauungsplan nichts Anderes festsetzt.

Für die vorliegende 5. Änderung wurde überprüft, ob dieser 50 % Bonus ausreicht. Die Prüfung erfolgte überschlägig anhand einer Luftbildauswertung und führte zu dem Ergebnis, dass ein Bonus von 50 % nicht ausreicht, was im Wesentlichen mit den im Plangebiet sehr niedrig angesetzten Grundflächenzahlen zusammenhängt. Diese Situation ist bereits aus vielen anderen Bebauungsplänen der Gemeinde bekannt, wo entsprechende Anpassungen vorgenommen worden sind. Folglich sind auch in der vorliegenden 5. Änderung differenzierte Festsetzungen zu treffen:

Im Sondergebiet SO 1 kann die zulässige Grundfläche um 100 % überschritten werden, um zu gewährleisten, dass z.B. Zuwegungen, Auffahrten, Einfriedungen und Geräteschuppen im angemessenen Umfang hergestellt werden können.

Veröffentlichungsexemplar
Veröffentlichungszeitraum vom 19.10.2026 - 20.11.2026

In den Sondergebieten SO 2, SO 3 und im WR kann die zulässige Grundfläche um 150 % überschritten werden, da die höhere „Belegungsdichte“ (SO 2 und WR) bzw. die auf Kundenverkehr ausgerichtete Gastronomie (SO 3) einen zusätzlichen Bedarf insbesondere von Erschließungsanlagen generiert.

3.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die (erstmalige) Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, welche überwiegend gebäudebezogen festgesetzt werden. Gleichwohl werden – angesichts dessen, dass das Plangebiet einen bereits vollständig bebauten Siedlungsteil umfasst - Spielräume für bauliche Änderungen berücksichtigt. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von maximal 5 m zulässig, *wenn keine zweite Hauptanlage auf dem Grundstück entsteht*. Diese Einschränkung ist erforderlich, weil das Ortsbild der Gemeinde insbesondere durch große, freistehende Einzelhäuser geprägt ist. Die Umwandlung in zwei kleinere Gebäude auf demselben Grundstück würde somit zu einer wahrnehmbaren Verdichtung führen. Zudem bestünde das Problem der optisch wahrgenommenen Grundstücksgrößen: auch wenn eine reelle Teilung des Grundstücks aufgrund der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße in den meisten Fällen nicht möglich sein dürfte, so sind doch Beispiele in der Gemeinde bekannt, bei denen durch eine entsprechende Freiflächengestaltung der Eindruck separater Grundstücke entstanden ist. Dies stellt jedoch einen Einbruch in das traditionelle Ortsbild dar und soll nicht weiter dem kommunalen Handlungsspielraum entzogen sein.

Bei den denkmalgeschützten Gebäuden und bei den Denkmalen zur Kontrolle (früher als *einfache Kulturdenkmale* bezeichnet) werden die Grenzen direkt auf die Gebäudeseiten gelegt. Abweichungen von diesen Baugrenzen sind nur mit Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde im Einzelfall zulässig.

Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen der vorgefundenen Bebauung bzw. den bisherigen Festsetzungen und soll beibehalten werden.

3.1.5 Terrassen

Die Gemeinde Kampen hat in vielen Baugebieten gleichlautende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Terrassen für Wohnungen und Ferienwohnungen getroffen. Diese sollen grundsätzlich auch mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung Anwendung finden, mit der Einschränkung, dass die Möglichkeit der Überschreitung nur im Zusammenhang mit Wohnungen und Ferienwohnungen, die sich im Erdgeschoss befinden, gilt. Dies fußt auf den Überlegungen der Plangeberin, dass Terrassen (im engeren Sinne) nur im Zusammenhang mit einer ebenerdigen Wohnung bzw. Ferienwohnung ordnungsgemäß nutzbar sind. Weitere Versiegelungen, z.B. durch sogenannte Freisitze im Zusammenhang mit Wohnungen oder Ferienwohnungen in anderen Geschossen, werden somit ausdrücklich nicht von dieser Regelung erfasst.

Im Sondergebiet SO 1 können Terrassen die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um maximal 25 m² je Wohnung bzw. Ferienwohnung (die sich im Erdgeschoss befinden) überschreiten. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen sind ausnahmsweise zulässig, sofern dabei eine Tiefe von 5 m nicht überschritten wird.

Veröffentlichungsexemplar
Veröffentlichungszeitraum vom 19.10.2026 bis 20.11.2026

Im Sondergebiet SO 2 und im WR können Terrassen die festgesetzte GRZ um maximal 20 m² je Wohnung bzw. Ferienwohnung, die sich im Erdgeschoss befinden, überschreiten. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen sind ausnahmsweise zulässig, sofern dabei eine Tiefe von 5 m nicht überschritten wird. Die Reduzierung der Terrassengröße auf 20 m je Wohnung bzw. Ferienwohnung erfolgt, weil es sich bei der Bebauung im SO 2 und im WR um Mehrfamilienhäuser handelt und die größere Anzahl von Terrassen zu einer unerwünscht hohen Versiegelung führen würde.

Für den Gastronomiebetrieb im Sondergebiet SO 3 werden – ebenfalls im Zug der Gleichbehandlung mit anderen Gastronomiebetrieben in der Gemeinde – Festsetzungen zu den Gästeterrassen getroffen. Eine Gästeterrasse ist bis zu 100 m² zulässig und kann die festgesetzte GRZ um bis zu 80 m² überschreiten, wenn sie der gastronomischen Nutzung dient und sie einen unmittelbaren Anschluss zum Gebäude der Schank- und Speisewirtschaft hat.

Eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 80 m² Grundfläche ist ebenfalls zulässig. Einzuhaltende Abstandsvorschriften gem. LBO bleiben hiervon unberührt.

Überdachungen von Terrassen und sonstige fest installierte Aufbauten sind generell nicht zulässig, um der aufgelockerten Bebauung und der ortsbildprägenden Wirkung der Freiflächen im Plangebiet nicht entgegenzuwirken.

3.1.6 Anzahl der Wohnungen im Reinen Wohngebiet (WR)

Im WR sind je Wohngebäude maximal 6 Dauerwohnungen im Sinne der Festsetzung 1.1 zulässig. Die zulässige Anzahl entspricht dem genehmigten Bestand. Weitere Wohnungen sind von der Eigentümerin nicht geplant.

3.1.7 Nebenanlagen

Geräte- und Gartenschuppen sind hinsichtlich ihrer Anzahl begrenzt. Je Baugrundstück sind insgesamt maximal 2 zulässig. Sie sind hinter der vorderen Bauflucht, von der Haupterschließung aus gesehen, zu errichten und müssen einen Mindestabstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten.
Aufgrund der vorherrschenden Bebauungsstruktur, der festgesetzten Zahl der zulässigen Wohneinheiten und dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ist davon auszugehen, dass der Bedarf sich in der Regel auf ein bis zwei Wohnungen beschränken wird. Außerdem sollen die für das kampener Ortsbild so prägenden privaten Freiflächen auch zukünftig ihren offenen Charakter beibehalten und nicht durch eine ungesteuerte Vielzahl von Nebenanlagen zugestellt werden. Ergänzend sollen auch Vorgärten und Freiflächen, die vor der vorderen Bauflucht liegen, von Geräte- und Gartenschuppen freigehalten werden.

Bei der Errichtung von Nebenanlagen ist zudem der gesetzliche Biotopschutz zu beachten, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass auf den teilweise sehr großen Grundstücken auch Teile oder Anteile geschützter Biotopflächen vorhanden sind.

Im Übrigen sind ergänzend auch die Regelungen der Satzung der Gemeinde Kampen (Sylt) über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes (Ortsgestaltungssatzung) zu Nebenanlagen zu beachten.

Veröffentlichungsexemplar
Veröffentlichungszeitraum von 19.10.2026 - 20.11.2026

3.1.8 Mindestgrundstücksgröße

Die Festsetzung einer Mindestgrundstückgröße stellt sicher, dass die Siedlungsdichte im Plangebiet erhalten bleibt. Sie beträgt einheitlich 1.200 m² und entspricht damit der Festsetzung, die seit der Urfassung des Bebauungsplans aus dem Jahre 1992 gilt.

Bei Grundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Urfassung des Bebauungsplans die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, gilt die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Grundstücksgröße als Mindestgrundstücksgröße. Das bedeutet, dass rechtmäßig vollzogene Grundstückteilungen, die *vor* Inkrafttreten der Urfassung des Bebauungsplans lagen, auch weiterhin als bebauungsplankonform angesehen werden.

3.1.9 Bestandschutz für abgängige Gebäude (Festsetzung Nr. 10)

Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 5. Änderung des Bebauungsplans zulässigerweise errichteten Gebäude, die durch Brand oder Naturereignisse zerstört werden, können unter Abweichung der Festsetzung Nr. 1.1.1 ausnahmsweise mit der bisherigen Anzahl an genehmigten Wohnungen (Dauer-, Neben- und Ferienwohnungen) erneuert werden. Die Regelung zielt auf Gebäudeabgänge ab, die im Gegensatz zu eingeleiteten Rückbaumaßnahmen nicht selbst herbeigeführt wurden.

3.1.10 Private Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zwei private Grünflächen, die als nicht mehr benötigte Wegeparzellen bereits vor vielen Jahren von der Gemeinde an private Eigentümer verkauft wurden. Ihre Festsetzung als private Grünfläche wird unverändert beibehalten. Als Grünfläche werden sie weder dem Bauland zugeordnet noch bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche der angrenzenden Baugrundstücke eingerechnet.

3.1.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Zuge der seit 1998 rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans wurde im Zuge der Umwandlung eines Kinderspielplatzes zu Bauland eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleich für den ermöglichten Eingriff festgesetzt. Die Festsetzung wird daher weiterhin beibehalten.

3.1.12 Verkehrserschließung

Die durch das Plangebiet verlaufenden Straßenverkehrsflächen werden auch weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche festsetzt. Gegenüber den vorangegangenen Planänderungen ändert sich nichts. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der festgelegten Ortsdurchfahrten.

3.1.13 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Änderungen hinsichtlich der Ver- oder Entsorgung werden durch die vorliegende Planänderung nicht vorbereitet.

Veröffentlichungsexemplar
Veröffentlichungszeitraum vom 19.10.2026 - 20.11.2026

3.2 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Anforderungen ergeben sich im Wesentlichen aus der *Satzung der Gemeinde Kampen (Sylt) über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes* (Ortsgestaltungssatzung, OGS) vom 12. Januar 2021. Mit ihr wird nicht nur die Gestaltung der Hauptgebäude geregelt, es werden auch Vorgaben für die Größe und Ausgestaltung von Nebenanlagen usw. getroffen. Die dortigen Regelungen zur Erhaltung des Ortsbildes sind daher zu beachten.

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans enthält diesbezüglich eine davon abweichende Regelung, die unmittelbar gilt: abweichend von § 8 Abs. 5 der OGS (*Grundstückszufahrten*) sind im Sondergebiet SO 2 und im WR je Baugrundstück bis zu drei Grundstückzufahrten zulässig. Die in der Vergangenheit vereinzelt aufgetretenen Probleme bei der Erschließung der mit jeweils sechs Wohnungen bebauten Grundstücke sollen damit zukünftig vermieden werden.

3.3 Flächenbilanz

Die Flächenverteilung im Plangebiet gliedert sich wie folgt:

Fläche	Größe in ha (gerundet)	Anteil in %
Geltungsbereich gesamt	4,16	100
Sondergebiete & WR	3,44	83
Straßenverkehrsflächen	0,64	15
Private Grünflächen	0,02	0,5
Maßnahmenflächen	0,06	1,5

4 Erfordernisse des Klimaschutzes

In § 1 Abs. 5 BauGB wird als Grundsatz definiert, dass Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen sollen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Außerdem soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Erfordernisse des Klimaschutzes sind zudem in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Beitrag, den die Planänderung für das globale Klima zu leisten vermag, ist naturgemäß relativ gering, handelt es sich beim Plangebiet um ein bereits vollständig bebautes Gebiet. Durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen von maximal 0,24, überwiegend jedoch deutlich darunter, wird die Versiegelung im Baugebiet jedoch insgesamt geringgehalten. Dies ist für die Erhaltung der natürlichen Funktionen des Bodens (z.B. Durchlüftung, Versickerungsfähigkeit) günstig und verringert den Flächenanteil der in heißen Sommermonaten sich aufheizenden Flächen. Die aufgelockerte Bauweise, die von zahlreichen großzügig bemessenen und begrünten Privatgärten durchzogen wird, die durch die OGS vorgeschriebenen Reetbedachungen und die maßvolle Beschränkung der Errichtung von Nebenanlagen tragen zusätzlich dazu bei, dass günstige Voraussetzungen für ein gutes Mikroklima im Plangebiet vorliegen.

ENTWURF
Veröffentlichungsexemplar
Veröffentlichungszeitraum vom 19.10.2026 - 20.11.2026

Zur Verbesserung der Bodenfunktion und des Niederschlagswasserabflusses ist zudem festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen auf den Grundstücken zu versickern ist. Außerdem sind Terrassen wasserdurchlässig zu befestigen. Dies kann z.B. durch Fugen, offenporige Beläge oder sogenannten Hydrosteinen in Kombination mit einem drainagefähigen Unterbau erreicht werden. Eine Begünstigung der Grundwasserneubildung und eine Aufrechterhaltung der natürlichen Funktion des Bodens soll zudem durch eine Tiefenbeschränkung baulicher Anlagen (Keller) besser gewährleistet werden.

Die aufgeführten Festsetzungen und Maßnahmen sind im Hinblick auf das bereits bebaute Plangebiet sowohl angemessen als auch vertretbar.

5 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Wesentliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da es sich um eine Bestandsüberplanung in einem vollständig erschlossenen und bebauten Gebiet handelt.

Immissionskonflikte sind nicht erkennbar.

Die Änderung des Bebauungsplans lässt keine Vorhaben zu, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna- Flora- Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen ebenfalls nicht. Durch die Anwendung des § 13a BauGB (*Bebauungspläne der Innenentwicklung*) ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung wird nicht angewendet.

Gesetzlich geschützte Biotope können im Bereich der privaten Grünflächen nicht ausgeschlossen werden. In der Gemeinde Kampen sind insbesondere Vorkommen von Zwergstrauchheiden sowie Trockenrasen keine Seltenheit. Ab einer Fläche von > 100 m² gelten diese als gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen können, sind verboten (§ 30 Abs. 2 BNatSchG). Grundstückseigentümer auf deren Grundstücken gesetzlich geschützte Biotope vorhanden sind, haben bei (baulichen) Veränderungen auf dem Grundstück dafür Sorge zu tragen, dass diese nicht beeinträchtigt oder gar zerstört werden.

Veröffentlichungsexemplar
Veröffentlichungszeitraum vom 19.12.2026 - 20.1.2026

6 Hinweise

Ortsgestaltungssatzung:
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der *Satzung der Gemeinde Kampen (Sylt) über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes (Ortsgestaltungssatzung)*. Die dort aufgeführten Regelungen gelten unmittelbar, sofern die Festsetzungen dieser Neuaufstellung nichts Anderes bestimmen.

Erhaltungssatzung:
Das Plangebiet befindet sich überwiegend innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung der Gemeinde Kampen (Gebiet I). Die dortigen Bestimmungen gelten unmittelbar.

Wasserschutzgebiet:
Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III der *Wasserschutzgebietsverordnung Inselkern Sylt*. Die dortigen Bestimmungen gelten unmittelbar. Spezielle Vorkehrungen im Rahmen der Planung ergeben sich dadurch jedoch nicht.

Archäologischer Denkmalschutz:
Das Plangebiet befindet sich vollständig in einem archäologischen Interessensgebiet. Daher ist grundsätzlich mit dem Vorhandensein von archäologischen Kulturdenkmalen zu rechnen. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Gemäß § 15 DSchG ist das Finden oder Entdecken von Kulturdenkmalen unverzüglich und unmittelbar oder über das Amt Landschaft Sylt der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer und Besitzer des Grundstücks auf oder in dem der Fundort liegt sowie für die Leiter der Bauarbeiten. Sie haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Die Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen nach Meldung an die obere Denkmalschutzbehörde.

Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung in der Sitzung am …… gebilligt.

Kampen, …… ……

Die Bürgermeisterin

ENTWURF
Veröffentlichungsexemplar
Veröffentlichungszeitraum vom 19.10.2026 - 20.11.2026

Planverfasser

Kreis Nordfriesland
Klimaschutz und nachhaltige Raumentwicklung
Marktstr. 6
25813 Husum

Anlage: XX. Berichtigung des FNP (erfolgt zum Satzungsbeschluss)

ENTWURF
Veröffentlichungsexemplar
Veröffentlichungszeitraum vom 19.10.2026 - 20.11.2026