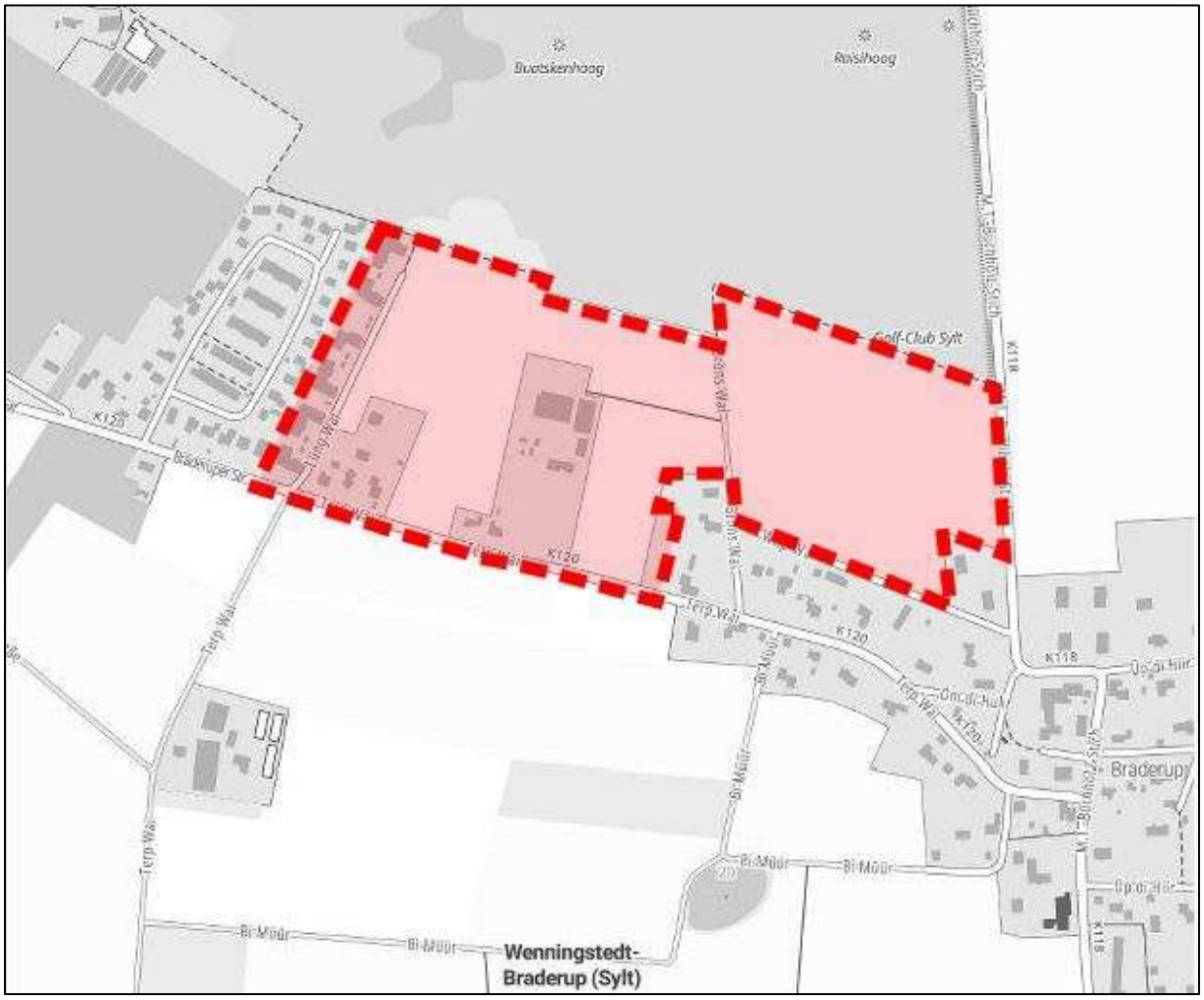
Gemeinde Wenningstedt-Braderup (Sylt)

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 in den Ortsteilen Wenningstedt und Braderup

für das Gebiet nördlich der Straße Terpwai (K 120), östlich der Bebauung "Westerheide", südlich des Golfplatzgeländes und westlich der Straße M.-T.-Buchholz-Stich (K 118) in den Ortsteilen Wenningstedt und Braderup

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Planverfasser: Gemeinde Sylt, Fachdienst 4.4 Stadtplanung und Geoinformation - im Auftrag der Gemeinde Wenningstedt-Braderup
Planverfahren: Fachdienst 4.4 Stadtplanung und Geoinformation



Stand des Verfahrens: *(Fassung Februar 2026)*

☒ Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

☒ Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

☐ Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.		**Rechtliche sowie weitere Grundlagen**	**3**
2.		**Verfahren**	**5**
3.		**Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**	**5**
4.		**Alternativenprüfung**	**6**
5.		**Definitionen**	**6**
	5.1.	Auskragende Keller	6
	5.2.	Tiefe Keller	6
	5.3.	Außenkeller	7
6.		**Bestandsaufnahme**	**7**
	6.1.	Beschreibung des Plangebiets	7
	6.2.	Wasserschutzgebiet	8
	6.3.	Planerische Rahmenbedingungen	8
	6.4.	Boden	10
	6.5.	Grundwasser und insulare Süßwasserlinse	11
	6.6.	Geschützte Biotope	11
7.		**Workshop und Grundsatzbeschluss**	**11**
8.		**Festsetzungen**	**13**
	8.1.	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	14
	8.2.	Bestandsschützende Festsetzungen	15
	8.3.	Archäologie	15
9.		**Realisierung**	**16**

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher, weiblicher und diverser Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für alle Geschlechter.

Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundes-Naturschutzgesetz
DSchG	Denkmalschutzgesetz
ggf.	gegebenenfalls
GIS	Geografisches Informationssystem
GRZ	Grundflächenzahl
GVOBl.	Gesetz und Verordnungsblatt
L 24	Landesstraße 24
m	Meter
m²	Quadratmeter
NHN	Normalhöhennull
Nr.	Nummer
S.	Seite
SH	Schleswig-Holstein
vgl.	vergleiche
z. B.	zum Beispiel
§ / §§	Paragraf(en)

1. Rechtliche sowie weitere Grundlagen

Die rechtlichen sowie weiteren Grundlagen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Denkmalliste Nordfriesland (Denkmalliste NF), Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein, zuletzt aktualisiert am 24.11.2025, https://opendata.schleswig-holstein.de/dataset/a4c91468-6235-4543-9a84-fb621ffb3298/resource/a2a43e59-4cc9-4979-9dea-b56ad74318e1/download/kreis-nordfriesland.pdf
- Denkmalliste unbeweglicher archäologischer Kulturdenkmale im Zuständigkeitsbereich des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein (Denkmalliste SH), gemäß Landesverordnung über die Denkmallisten für Kulturdenkmale (GVOBl. Ausgabe 25. Juni

2015, S. 157, zuletzt aktualisiert am 05.02.2025, https://opendata.schleswig-holstein.de/dataset/denkmalliste-mit-mittelpunktkoordinaten-unbeweglicher-archaeologischer-kulturdenkmale-2025-01-06

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG SH) Vom 30. Dezember 2014 (GVOBI. 2015 S. 2), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 1. September 2020 (GVOBl. S. 508)
- Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021) vom 25. November 2021 (GVOBI. 2021 S. 1412)
- Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Energieversorgung Sylt GmbH in Westerland und der Ver- und Entsorgung Norddörfer GmbH in Sylt-Ost (Wasserschutzgebietsverordnung Inselkern Sylt) vom 27. Januar 2010 (GVOBI. 2021 S. 216)
- Landschaftsplan Gemeinde Wenningstedt – Insel Sylt -, UAG Umweltplanung und –audit GmbH, Kiel im Auftrag der Gemeinde Wenningstedt, 2014
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I - Kreisfreie Stadt Flensburg, Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg - Neuaufstellung 2020, Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2024 (GVOBl. S. 875, 928)
- Neufassung 2002 des Regionalplans für den Planungsraum V Landesteil Schleswig (Schleswig-Holstein Nord) des Landes Schleswig-Holstein – Kreisfreie Stadt Flensburg, Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg – Bekanntmachung des Ministeriums für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus – Landesplanungsbehörde – vom 11. Oktober 2002 – VIII 53 – 502.351.1
- Satzung der Gemeinde Wenningstedt - Braderup (Sylt) über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen) in der Fassung der 7. Änderung, Rechtskraft am 20.07.2021
- Satzung der Gemeinde Wenningstedt – Braderup über die Ermittlung, Herstellung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) sowie 1. Änderungssatzung (Rechtskraft 14.12.2021)
- Satzung der Gemeinde Wenningstedt – Braderup über die nachträgliche Herstellung von Stellplätzen bei bestehenden baulichen Anlagen im Gebiet der Siedlung Lüngwai (Stellplatzsatzung Lüng Wai) (Rechtskraft 25.05.2012)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Die Grundlagen können bei der Gemeinde Sylt (Fachdienst 4.4 Stadtplanung und Geoinformation, Andreas-Nielsen-Straße 1, 25980 Sylt) auf Dauer während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als einfache, textliche Änderung nach § 30 Absatz 3 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.06.2022 gefasst und am 06.07.2022 durch Abdruck in der Sylter Rundschau bekannt gemacht.

Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.06.2022 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die Änderungen nur unwesentlich auf Maß und Nutzung unterhalb der Geländeoberfläche Einfluss nehmen. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Ebenso gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist aufgrund der Änderung nicht erforderlich.

3. Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Wenningstedt-Braderup hat durch einen Grundsatzbeschluss im Dezember 2021, konkretisiert durch Beschluss vom 31.03.2022 sowie durch Beschluss im Bauausschuss am 08. Mai 2023, beschlossen, ihre Bebauungspläne hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zu ändern.

Ausgangspunkt für die Überlegungen der Gemeinde, die Festsetzungen für die Bebauung unterhalb der Geländeoberfläche zu ändern, war das in der letzten Zeit auf der Insel Sylt vermehrte Auftreten von Bauvorhaben, die im Bereich der Kelleretagen sehr expansiv sind. So sind auf der Insel sowohl tiefe Keller mit mehr als einer Kelleretage realisiert worden, als auch Vorhaben mit stark auskragenden Kellern. Das nach wie vor steigende Preisniveau bei Immobilien in Verbindung mit restriktiven Festsetzungen hinsichtlich der oberirdischen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke scheint es für Eigentümer zunehmend interessant zu machen, die Gebäude unterhalb der Geländeoberfläche expansiv zu gestalten. Durch solche Bauvorhaben wird aber zum einen die Nutzungsintensität deutlich und über das ursprünglich beabsichtigte Maß hinaus erhöht, zum anderen bedeuten diese Vorhaben einen deutlichen Eingriff in die belebte Bodenzone und häufig auch mit Auswirkungen auf den Grundwasserkörper. Gestalterisch wird eine intensive Kellernutzung häufig ebenfalls wirksam und stellt sich als inseluntypisch dar.

Die Gemeinde möchte eine Nutzungsintensivierung von Kellern begrenzen, um u.a. die sensible Grundwasserlinse der Insel Sylt sowie den natürlichen Boden zu schützen. Folglich wurden für den gesamten Ort Aufstellungsbeschlüsse zur Änderung von Bebauungsplänen gefasst und die Ortsgestaltungssatzung soll auch angepasst werden.

Auch im Plangebiet sind Bestrebungen zur intensiven Nutzung von Kellern, die dem getroffenen Grundsatzbeschluss zuwiderlaufen, zu erwarten. Es sind Bestrebungen zur Errichtung von deutlich auskragenden, also über den Umfang des aufstehenden Hauptgebäudes hinausragenden Kellern, wahrscheinlich und es erscheint möglich, dass künftig auch tiefe Keller mit mehreren Kelleretagen angestrebt werden. Für die Zukunft können auch Bestrebungen zur Errichtung von separaten Außenkellern nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Erfahrungen in anderen Orten und Baugebieten auf der Insel Sylt, in denen ein zunehmendes Interesse von Bauherrn an der Errichtung von intensiven Kellernutzungen festzustellen ist, soll im Plangebiet nun mit Festsetzungen die Kellernutzung gesteuert und auf ein verträgliches Maß begrenzt werden. Mit dieser textlichen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sollen die Festsetzungen geändert werden und so eine intensive Nutzung von Kellern verhindert und Eingriffe in den Boden vom Ausmaß her beschränkt werden. Weitere relevante Faktoren sind dabei auch die hohen Energieaufwendungen für Bauwerke unterhalb der Geländeoberfläche sowie der Nachbarschutz während der Bauphase.

4. Alternativenprüfung

Ein Schutz der sensiblen Grundwasserlinse der Insel Sylt sowie des natürlichen Bodens ist nur über eine Anpassung der bestehenden Bebauungspläne zu erreichen. Freiwillige Maßnahmen werden aufgrund der Vielzahl an Bauherren und der finanziellen Renditeaussichten intensiver Kellernutzungen als nicht zielführend beurteilt. Daher bestehen zu der Änderung des Bebauungsplanes keine Alternativen.

5. Definitionen

5.1. Auskragende Keller

Unter auskragenden Keller werden Keller verstanden, die von ihrem Umfang her über die Umfassungswände des Hauptgebäudes hinausragen, also auskragen.

5.2. Tiefe Keller

Keller, die in der Tiefe über die Tiefe einer Standard-Kelleretage hinausgehen, werden nachfolgend als tiefe Keller verstanden. Dies können Keller mit mehreren Kellergeschossen oder aber auch Keller mit hohen Raumhöhen sein. Es ist nicht die Zielstellung der Gemeinde Wenningstedt-Braderup, eine normale und komfortable Kellernutzung zu verhindern. Auch sollen weiterhin Raumhöhen realisierbar sein, die eine Genehmigungsfähigkeit von Aufenthaltsräumen ermöglichen.

5.3. Außenkeller

Separat außerhalb des Hauptgebäudes als eigener Baukörper angelegte Keller werden als Außenkeller definiert.

6. Bestandsaufnahme

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden durch diese textliche Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt und im Übrigen auch keine neuen Baurechte geschaffen oder die Erschließung verändert. Daher beschränkt sich die nachfolgende Bestandsaufnahme auf die für die angestrebte Änderung relevanten Aspekte.

6.1. Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 und beinhaltet die Bebauung der Straße Lüng Wai im Westen und nördlich der K 120 (Terp Wai) im Süden und schließt im Osten vor der Bebauung der Straße Bröns Wai sowie nördlich der Bebauung der Straße Wiip Wai ab. Die Nordgrenze des Plangebiets ist die Südgrenze des Golfplatzes.

Derzeit gelten im Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 12 in seiner Urfassung sowie in Teilbereichen die 3. und 4. Änderung.

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortslagen Wenningstedt und Braderup und ist circa 15 Hektar groß.

Das Plangebiet umfasst viele landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Bebauung im Plangebiet besteht aus mit dunkler Dachfarbe hartgedeckten oder mit Naturreet gedeckten, eingeschossigen Häusern mit geneigten Dächern in der Form von Sattel-, oder Krüppelwalmdächern und wenigen Wohneinheiten. Nur die rein dauerwohnliche geprägte Bebauung der Straße Lüng Wai ist zweigeschossig und weist eine größere Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude auf. Zentraler Bestandteil der Plangebietsbebauung ist ein großer Reiterhof, der größere Hallengebäude besitzt. Diese fügen sich aufgrund der Gestaltung und Materialität aber gut ein. Auch sonst fügen sich die Gebäude durch ihre Gestaltung gut in das Siedlungsgebiet und die umgebende Landschaft ein, die Bebauung stellt sich als harmonisch dar, obgleich die Bebauung einen Siedungssplitter zwischen den beiden Ortslagen Wenningstedt und Braderup darstellt.

Im Plangebiet gibt es keine Baudenkmale oder erhaltenswerten Gebäude. Östlich des Plangebietes gibt es mit dem Gebäude Terp Wai 12 ein erhaltenswertes Gebäude, weiter östlich schließen sich weitere historische und auch denkmalgeschützte Gebäude an.

Ein Großteil des Plangebietes ist unbebaut und wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt, überwiegend in Verbindung mit dem Reiterhof. Südlich des Plangebiets grenzt der Außenbereich mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Im Westen grenzt die Bebauung Westerheide sowie des Ortsteiles Wenningstedt an, im Norden der Golfplatz und im Osten die Bebauung des Ortsteiles Braderup.

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt durch die Kreisstraße 120 (Terp Wai), die in westlicher Fortführung als Braderuper Straße in den Kreisverkehr mit der L 24 mündet und auch durch Buslinien frequentiert wird. Am Kreisverkehr befinden sich

Nahversorgungsbetriebe, weiter westlich schließt sich an der Hauptstraße das Ortszentrum Wenningstedts an.

Das Plangebiet liegt zwischen 21 und 26 m über NHN.

6.2. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Inselkern Sylt". Die Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen durch nicht oder nur schwer abbaubare chemische Stoffe und vor radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten. In dieser Schutzzone ist alles verboten, was zur Verunreinigung oder geschmacklichen Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnte. Die Wasserschutzgebietsverordnung Inselkern Sylt vom 27. Januar 2010 ist zu beachten.

Eine zeichnerische Kennzeichnung des Wasserschutzgebietes fehlt in den Planzeichnungen des Bebauungsplanes Nr. 12 und seiner 3. und 4. Änderung. Da diese 5. Änderung allerdings nur textlicher Art ist, erfolgt keine Anpassung der Planzeichnung, sondern nur ein textlicher Hinweis.

Gemäß § 47 Wasserhaushaltsgesetz ist das Grundwasser so zu bewirtschaften, dass es u.a. keine negativen Auswirkungen auf den mengenmäßigen und chemischen Zustand gibt.

6.3. Planerische Rahmenbedingungen

Der Landesentwicklungsplan kategorisiert die Insel Sylt als ländlichen Raum und zugleich als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung sowie Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. Der Landesentwicklungsplan enthält unter Nummer 3.6.1 den Grundsatz, dass bei der Wohnungsbauentwicklung die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigt werden soll und flächensparende Siedlungsformen angewendet werden sollen.

Unter Nummer 6.1 findet sich im Grundsatz zum Klimaschutz der Aspekt des Energiesparens auch in Bezug auf die Siedlungsstruktur und städtebauliche Entwicklung sowie der Schutz der natürlichen Ressourcen. Dieser wird unter Nummer 6.2 konkretisiert, indem ein Grundsatz hier bestimmt, dass die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten und wo erforderlich wiederhergestellt werden soll und dass die natürlichen Grundlagen des Lebens besonders geschützt und entwickelt werden sollen. Zudem sollen Natur- und Umweltressourcen haushälterisch genutzt und pfleglich behandelt werden. Demnach ist eine unangemessene und übermäßige Beanspruchung von Boden und ein unverhältnismäßiger Eingriff in den Boden und Grundwasserkörper oder die zum Schutz des Grundwasserkörpers bedeutsamen Bodenschichten zu unterlassen.

Zum Grundwasser findet sich der Grundsatz, dass es als Ressource für Menschen, Tiere und Pflanzen sowie als eigenständiges Ökosystem geschützt werden soll. Planungen und Maßnahmen, die zur Grundwasserabsenkung und zu Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit führen, sollen vermieden werden. Für das Wasserschutzgebiet, in dem das Plangebiet liegt, besteht das landesplanerische Ziel, dass zum Zweck der nachhaltigen Sicherung der Trinkwasserversorgung alle anderen Nutzungsansprüche der Sicherung der Qualität und der Nutzungsmöglichkeit der Grundwasservorkommen unterzuordnen sind. Diesbezüglich kommt dem Erhalt der Bodenzone als natürlicher Puffer zwischen der trinkwasserführenden Grundwasserschicht der insularen Süßwasserlinse eine besondere Bedeutung zu.

Zum Thema Boden enthält der Landesentwicklungsplan den Grundsatz, dass der Boden in seinen natürlichen und klimaschützenden Funktionen, seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie in seinen Nutzungsfunktionen nachhaltig gesichert soll. Daher sollen Nutzung und Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung schonend und sparsam erfolgen.

Der Regionalplan enthält die Darstellung des Wasserschutzgebietes, darüber hinaus aber keine die obigen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans konkretisierenden Aussagen zu den für diese Bebauungsplanänderung relevanten Themenfeldern.

Im Landschaftsrahmenplan ist das Plangebiet in Hauptkarte 2 als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt sowie als Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 15 Landesnaturschutzgesetz als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Darüber hinaus sind dem Landesentwicklungsplan vergleichbare Grundsätze zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen enthalten. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden wird auf Seite 161 betont, dass auch Grundwasser-, Immissions- sowie Ökosystem- und Artenschutz zu integrieren sind. Gemäß Seite 233 sollen Böden mit besonderer Bedeutung für den Natur- und Wasserhaushalt möglichst nicht in Anspruch genommen werden. Unter dem Punkt Siedlung und Verkehr weist der Landschaftsrahmenplan auf das Minimierungsgebot bei Eingriffen in den Boden unter Bezugnahme auf den § 1 Absatz 5 BNatSchG hin.

Das Plangebiet liegt nicht in Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten. Im Plangebiet gibt es östlich des Reiterhofes einige Wiesen, die gesetzlich geschützte Biotope sind.

Das Plangebiet liegt im archäologischen Interessengebiet Nr. 182 (Geestbereich), Archäologische Kulturdenkmale oder Schutzzonen gibt es im Plangebiet jedoch nicht.

Der Landschaftsplan erläutert die geomorphologische Historie im Detail und stellt auch die in Wenningstedt und im Plangebiet vorkommenden Böden und die Grundwassersituation detailliert dar (vgl. auch nachfolgende Kapitel). In seinem Entwicklungskonzept enthält der Landschaftsplan für das Plangebiet die Festsetzung „Grenze der Siedlungsentwicklung“, es soll also keine Ausweitung der Bebauung in den Außenbereich stattfinden, sowie den Vorschlag einer Erweiterung des Reitwegenetzes auf bestehenden Wegen (bereits umgesetzt). Eine Erweiterung der Bebauung ist mit dieser Bebauungsplanänderung nicht beabsichtigt.

Der Flächennutzungsplan gilt im Plangebiet teilweise in seiner Ur-Fassung, im Westen in seiner Fassung als 20. Änderung als Berichtigung zur 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12, weiter östlich angrenzend in der Fassung der 2., 3. und 4. Änderung. Er stellt für die Bebauung an der Straße Lüng Wai ein Sondergebiet Dauerwohnen dar, für die Bebauung entlang der Straße Terp Wai Gemischte Bauflächen, für den Reiterhof ein Sondergebiet Reitsportanlage, die westlich angrenzenden Grünfläche sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ‚Reiten‘ “ dargestellt. Ein Teil der Feldwege ist als Reitwege dargestellt, die Braderuper Straße als Fläche für überörtlichen Straßenverkehr, entlang der Baugrundstücke des Ortsteiles Braderup ist Schirm- und Begleitgrün dargestellt.

Der westliche Teil des Plangebietes mit Ausnahme der Straße Lüng Wai (Bebauung Terp Wai 22-28) liegt im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung (Satzung der Gemeinde Wenningstedt - Braderup (Sylt) über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen) in der Fassung der 7. Änderung, Rechtskraft am 20.07.2021.

Flächendeckend gilt die Stellplatzsatzung Wenningstedt-Braderup in der Form der 1. Änderung, an der Straße Lüng Wai gilt die eigene Stellplatzsatzung „Lüng Wai“.

Für den Bereich des Lüng-Wai (4. Änderung des Bebauungsplanes) wurde mit dem Bebauungsplan zugleich auch eine Erhaltungssatzung in Kraft gesetzt, nach der der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Genehmigung unterliegen.

Im Plangebiet gelten der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 sowie seine 3. und 4. Änderung. Die Straßen Wiip Wai und Terp Wai sind als Straßenverkehrsflächen dargestellt, die in der Örtlichkeit mit einer Schranke abgesperrte Straße Lüng Wai ist als Privatstraße Teil des Sondergebiets Dauerwohnen, welches in der 4. Änderung mit den Festsetzungen von 2 zulässigen Vollgeschossen, offener Bauweise mit maximalen Firsthöhen von 9,70m und Sockelhöhen von 0,15-0,30m sowie einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt wird. Garagen sind dort unzulässig und es gibt weitere Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen und zur Gestaltung. Der Reiterhof ist über die 3. Änderung mit Sondergebieten „Reiterhof und Tierarztpraxis“ mit einer maximalen Grundfläche von 1.770qm und weiteren Detailfestsetzungen geregelt. In der Urfassung sind landwirtschaftliche Flächen sowie private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz-Reiten festgesetzt und für die Bebauung am Terp Wai ein Mischgebiet mit einem zulässigen Vollgeschoss und einer GRZ von 0,10 oder 0,12.

In der 3. Änderung ist die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für bestimmte Nebenanlagen auf 170% bzw. 590% angehoben, ansonsten gilt die Überschreitungsmöglichkeit von 50%. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind bei der GRZ-Überschreitungsmöglichkeit nicht explizit ausgenommen. Daher ist ein großer Spielraum für auskragende Keller oder Außenkeller gegeben. Eine Tiefenbeschränkung für bauliche Anlagen gibt es nicht.

In den textlichen Festsetzungen finden sich keine Aussagen zum Bestandsschutz.

6.4. Boden

Im Landschaftsrahmenplan werden die Bodenverhältnisse im Plangebiet beschrieben. Die Insel Sylt besitzt einen Altmoränenkern, an den sich Nehrungsbildungen und Marschen angelagert haben. Das Plangebiet ist Teil des Altmoränenkerns/Geestkerns.

Im Erläuterungsbericht des Landschaftsplans wird ferner die hohe Bodenempfindlichkeit gegenüber einem Verlust oder einer Einschränkung der Filtereigenschaften betont und dabei werden die Bodenveränderungen Aufschüttungen, Abgrabungen und Versiegelungen explizit benannt.

In besiedelten Bereichen wirkt sich insbesondere die Versiegelung negativ auf den Naturhaushalt aus. Die Realisierung der Bebauung im Plangebiet führte zu einem erheblichen Verlust des abiotischen Faktors "Boden". Generell kommt es durch Bodenversiegelung bzw.-Verdichtung zu einem Verlust des Lebensraumes Boden. Weiterhin wird die Bodenstruktur durch Baumaßnahmen erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört. Das Niederschlagswasser wird auf versiegelten Flächen schnell in die Kanalisation abgeführt und steht somit dem Boden an dieser Stelle nicht mehr zur Verfügung. Zudem verliert der Boden durch Bebauung seine natürliche Filterfunktion vollständig (vgl. Landschaftsplan-Erläuterungsbericht, Seite 55). Dies gilt im Übrigen auch für eine ausschließliche Bebauung unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. auskragende Keller oder Außenkeller).

6.5. Grundwasser und insulare Süßwasserlinse

Wie bereits geschildert befindet sich das Plangebiet auf dem Geestkern. Süßwasser aus Niederschlägen dringt in den Boden ein, versickert und befüllt so die unter dem Inselkörper liegende Süßwasserlinse. Dieser Grundwasserkörper ist für die Trinkwasserversorgung essentiell. Aufgrund des von außen anstehenden Salzwassers ist eine ausreichende Neu-Befüllung der Süßwasserlinse durch Niederschläge erforderlich, um eine Versalzung zu vermeiden.

Relevant hinsichtlich der Wasserqualität ist die Filtrierungseigenschaft des Bodens. Der Boden weist eine hohe Durchlässigkeit für Wasser auf und demnach eher schlechte Filtereigenschaften. Je dicker die auf dem Grundwasserkörper aufliegende Bodenschicht ist, desto besser werden Schadstoffe oder auch Salze aus dem versickernden Niederschlag gefiltert.

Jegliche und insbesondere tief reichende Bodenveränderungen beeinträchtigen die Filterfunktion und gefährden die Qualität der Süßwasserlinse. Relevant sind auch Grundwasserabsenkungen während einer Bauphase, da hiermit der Süßwasserlinse Süßwasser entzogen und über die Kanalisation in Richtung Meer geleitet wird.

Im Plangebiet können sich kleinräumig unterschiedliche Grundwasserflurabstände ergeben, es können sich Stauschichten und grundwasserführende Schichten gebildet haben. Bereits einzelne, vor allem aber umfangreiche und tiefe Eingriffe in den Boden können solche kleinräumigen Boden- und Grundwasserverhältnisse erheblich beeinflussen und im Extremfall zu einem Durchstoßen einer Stau-Schicht führen.

6.6. Geschützte Biotope

Im Plangebiet gibt es magere Pferdeweiden östlich des Reiterhofes als gesetzlich geschützte Biotope, die auch kennartenreich sind.

Laut Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde gibt es derzeit aber keine belastbare und vollständige Kartierung der Biotope im Siedlungsbestand, daher ist ggf. mit dem Auftreten von gesetzlich geschützten Biotopen zu rechnen. Grundsätzlich handelt es sich bei dem Geestbereich aufgrund der Eignung der Böden für den Bewuchs mit Heide um einen Bereich, der naturschutzfachlich wertvoll sein kann. Dies gilt auch für das Plangebiet, obwohl es bereits besiedelt ist.

7. Workshop und Grundsatzbeschluss

Am 20.12.2021 und am 31.03.2022 hat die Gemeindevertretung über die Zielrichtung zur Regelung von Bebauung unterhalb der Geländeoberfläche ausführlich beraten und am 31.03.2022 den Grundsatzbeschluss gefasst, die Bebauung unterhalb der Geländeoberfläche einzuschränken und detaillierter zu regeln. Vorausgegangen war eine Vorberatung im Bauausschuss sowie ein Workshop mit Mitgliedern des Bauausschusses, der Gemeindevertretung und der Verwaltung, der nach frühzeitiger Terminankündigung und vorheriger Einladung durch die Gemeinde Wenningstedt-Braderup am 13.09.2021 im Kursaal³ stattfand. Beteiligt am Workshop war auch die Ver- und Entsorgung Norddörfer GmbH, die als lokales Versorgungsunternehmen prägnant die Bedeutung und Vulnerabilität der Süßwasserlinse für die Insel Sylt herausstellte. Darüber hinaus wurden folgende Punkte besprochen:

- nachbarliche Auswirkungen bei Bauvorhaben mit umfangreichen Kellern;
- unterschiedliche Größen und Lagen von auskragenden Kellern auf Grundstücken; erhöhte Beeinträchtigung des Bodens bei der Realisierung von Außenkellern;
- der zur Errichtung von Kelleretagen erhebliche Ressourcenaufwand in Bezug zum Klimaschutz;
- Biotope, Biotopverdachtsflächen und Naturschutz;
- Bodenverhältnisse und Bedeutung des gewachsenen Bodengefüges;
- Sickerwasserrate und Bodenwasseraustausch;
- das ausgelastete Kanalnetz sowie Grundstücksversickerung;
- Extremniederschlagsereignisse und Bemessungsgrundlagen für Genehmigungen;
- Gestaltung von Kelleretagen;
- Grundsätzliche Planungsziele, Entwicklungsleitlinien und das Leitbild der Gemeinde;
- baurechtliche Anforderungen an Aufenthaltsräume und Wirkung von GFZ-Festsetzungen in Bebauungsplänen;
- Belange der Eigentümer und Wünsche von Touristen und Bewohnern.

Basierend auf einer Diskussion anhand von Beispielen und Festsetzungsvorschlägen wurden alle Sachverhalte im Plenum mit allen Teilnehmenden diskutiert. Im Fazit lässt sich festhalten: Es macht Sinn, zum jetzigen Zeitpunkt eine grundsätzliche Richtung zur Ausgestaltung von Kelleretagen festzulegen, denn eine Zunahme der Beantragung von auskragenden und tiefen Kellern ist zu erwarten.

Derzeit verhindern die GFZ-Festsetzungen der Bebauungspläne oftmals die nachträgliche Umwandlung von Kellerräumen zu Aufenthaltsräumen, da in der Regel auch das Dachgeschoss durch Aufenthaltsräume genutzt ist.

Die Ortsgestaltungssatzung sollte im Hinblick auf folgende Punkte ergänzt werden:

- keine Kelleraußentreppen im Vorgarten;
- maximal 1 Kelleraußentreppe je Gebäude, bei Gebäuden, die sich über mehrere Grundstücke erstrecken 1 je Grundstück;
- Beschränkung des maximalen Anteils an Öffnungen in Kelleretagen auf 50 % der jeweiligen Wandfläche;
- Verbot von Abböschungen und Abgrabungen, Ausnahme für Anpassung an angrenzende Grundstücke oder Verkehrsflächen, sowie ggf. Brandschutz;
- Verbot von Kellerfensterausgestaltungen als ins Erdgeschoss reichende vertikale Lichtbänder durch Definition der Lage des Sturzes von Kellerfenstern.

Das Erfordernis für tiefe Keller mit mehr als einer Etage wurde nicht gesehen. Für eine Beschränkung der Tiefe von Kellern auf ein Maß, das nur eine Kelleretage zulässt, wurde der Wert von 3,50 m als sinnvoll angesehen. Über die Frage, ob Schwimmbäder in Kelleretagen zulässig sein sollen und daher die Kellertiefe vergrößert werden müsste, Bestand Uneinigkeit.

Zur Frage des erforderlichen Kellervolumens gab es im Workshop unterschiedliche Sichtweisen. Die Frage des Überschreitungsanteils war dann Gegenstand der politischen Beratung mit dem Ergebnis, dass 15 % Überschreitungsanteil (die Kellertage darf demnach 15 % größer sein als das aufstehende Gebäude) den Konsens darstellten.

Vorausgegangen war eine detaillierte GIS-basierte Analyse des gesamten Gemeindegebietes, inwieweit intensiv genutzte Kelleretagen bereits vorkommen und in welcher Form. Der Anteil an Gebäuden, die separate Außenkeller besitzen, liegt bei circa 1 %. Der Anteil an Gebäuden, die auskragende Keller besitzen, liegt bei circa 5 %. Der Anteil an auskragenden Kellern bei den in der letzten Zeit beantragten Gebäuden liegt deutlich höher als 5 %. Die vorhandenen auskragenden Keller halten in der überwiegenden Mehrheit einen Abstand von 3 Metern zur Grundstücksgrenze ein.

Der Umfang der Auskragungen weist gemittelt einen Überschreitungsanteil von etwa 42 % auf. Manche Auskragungen von kleiner Größe sind vermutlich technische Anlagen.

Zur Lage von Kellerauskragungen bestand im Workshop Einigkeit zu folgenden Punkten:

- Auskragende Keller sollen sich nicht bis zu Grundstücksgrenzen erstrecken, um Beeinträchtigungen von Nachbarn - gerade auch in der Bauphase - zu vermeiden. Hier wurde als Mindestabstand 3 Meter in Anlehnung an den auch oberirdisch bei offener Bauweise geltenden Grenzabstand als geeignet angesehen.
- Keller müssen vollständig innerhalb der Baugrenzen liegen. Da die Baufenster in den Wenningstedter Bebauungsplänen in der Regel großzügig abgegrenzt sind, ist ein Auskragen von Kellern auch innerhalb der Baufenster möglich.
- Separate Außenkeller sollen nicht zulässig sein.

Eine ursprünglich beabsichtigte Regelung, dass der überwiegende Anteil der zum Aufenthalt geeigneten Räume von Wohnungen und Ferienwohnungen sich oberhalb des Erdgeschossfußbodens befinden soll, ist auf Basis des geltenden Rechtes nur schwerlich umzusetzen. Das BauGB definiert zusammen mit der BauNVO den Rahmen für die zulässigen Bestimmungen. Nach diesen ist stets nur von Aufenthaltsräumen und nicht von zum Aufenthalt geeigneten Räumen die Rede, so dass der zweite Terminus nicht verwendet werden kann. Zudem wurde deutlich, dass eine einheitliche Regelung, wie sie durch den Grundsatzbeschluss für alle verschiedenen Baugebiete (WR, WA, SO) die Intention war, auf Grundlage des gegebenen Rechtsrahmens nicht festgesetzt werden kann. Daher muss die Entscheidung über den Anteil von Nutzungseinheiten, der unterirdisch gelegen ist, in die Verantwortung der Bauherren delegiert bleiben. Aufgrund der herrschenden Qualitätsansprüche und der vorhandenen Einschränkung an maximal zulässigen Wohneinheiten sind reine oder überwiegende Kellerwohnungen im Plangebiet nicht in großer Anzahl zu erwarten.

Im Workshop und in darauffolgenden Einzelgesprächen wurden noch weitere Lagekriterien und bestimmte besondere Konstellationen besprochen, insbesondere zu Stellplatzsystemen. Im Rahmen der weiteren politischen Beratung wurde dann aber eine Vereinfachung der textlichen Festsetzungen gewünscht und beschlossen, Stellplatzsysteme sollten dabei aber explizit geregelt werden.

8. Festsetzungen

Nachfolgend werden die neuen Festsetzungen dieser Änderung erläutert. Aufgrund der vorhandenen textlichen Festsetzungen, die zwischen dem Ursprungsplan und seiner 3. und 4. Änderung differieren, erfolgen die Änderungen an den textlichen Festsetzungen für die betreffenden Geltungsbereiche (Ursprungsplan, 3. Änderung, 4. Änderung) getrennt.

8.1. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung für die oberirdischen Teile der Gebäude erfolgt mit dieser Änderung nicht und auch die abgegrenzte überbaubare Grundstücksfläche wird nicht verändert.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung, in der explizit eine Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen festgesetzt wurde, wird mit neuen Festsetzungen klargestellt, dass diese Überschreitungsmöglichkeiten nicht für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gelten.

Für alle Teilbereiche des Plangebietes erfolgen in der jeweiligen Nummerierungslogik Ergänzungen dahingehend, dass eine Steuerung der Überschreitungsmöglichkeiten der Grundfläche für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, erfolgt. Ebenso werden Höhendefinitionen ergänzt.

Angesichts der Boden- und Grundwassersituation im Plangebiet und aufgrund der gegebenen Handlungserfordernisse des Natur- und Klimaschutzes im weiteren Sinne, zu dem auch energetische Aspekte zählen, wird festgesetzt, dass Keller und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, künftig die für Hauptbaukörper zulässige Grundfläche nur noch um bis zu 15 % überschreiten dürfen, wenn zusätzlich weitere Lageanforderungen erfüllt sind. Die Überschreitung von 15% ist zudem auf die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen anzurechnen.

Eine Einschränkung auf 15 % Überschreitungsanteil ermöglicht Eigentümern nach wie vor, einen Keller zu erstellen, der größer ist als das aufstehende Gebäude. Dies kann unter verschiedenen Gesichtspunkten nützlich sein, und es sind bei dieser Festsetzung auch z. B. energetisch relevante Gebäudeanbauten im Boden realisierbar. Gleichwohl beschränkt die Anteilsfestsetzung die Überschreitung im Vergleich zum bislang zulässigen Maß deutlich und trägt so den Schutzaspekten hinsichtlich Natur, Boden und Wasser Rechnung. Die Einschränkung auf 15 % Überschreitungsanteil ist demnach als verhältnismäßig anzusehen.

Die Grundstücke im Plangebiet weisen große Baufenster, definiert als zusammenhängende Bereiche überbaubarer Grundstücksfläche, auf. Daher ist es unproblematisch möglich, die Gebäude auch mit auskragenden Kellern innerhalb der Baugrenzen zu erstellen.

Zum Nachbarschutz müssen Keller und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche einen Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Dieser Grenzabstand gilt ebenfalls als Mindestabstand für Gebäude oberhalb der Geländeoberfläche und es ist sachgerecht, dass diese nachbarliche Rücksichtnahme auch unterhalb der Geländeoberfläche eingehalten wird. Denn gerade in der Bauphase gibt es massive Auswirkungen von Bauwerken unterhalb der Geländeoberfläche auf Nachbarn, zum Beispiel durch Grundwasserabsenkungen in der Bauphase oder Beeinträchtigungen von Wurzeln, die sich gerade bei Bepflanzungen am Grundstücksrand (z. B. Hecken) auch in den Boden von Nachbargrundstücken erstrecken.

Separate Außenkeller, die in der Regel einen im Vergleich zu einem mit dem Hauptgebäude verbundenen Keller einen größeren Eingriff in den natürlichen Boden im Gartenbereich bedeuten, werden ausgeschlossen, indem festgesetzt wird, dass Keller und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche eine bauliche Verbindung mit dem Hauptbaukörper haben müssen. Tiefgaragen, auch in der Form von Hub- und Liftgaragen, stellen dem Verständnis nach keine Außenkeller dar.

Wie insbesondere in Kapitel 6.5 aufgezeigt wurde, ist die Filtereigenschaft des natürlichen Bodens für die insulare Süßwasserlinse essentiell, und je dicker die filternde Bodenschicht ist,

desto besser ist das Grundwasser geschützt. Aufgrund dieser auf der Insel Sylt besonderen Situation ist eine Beschränkung der Tiefe von Kellern sachgerecht. Gleichwohl möchte die Gemeinde Wenningstedt-Braderup Kellernutzungen in üblichem Umfang nicht einschränken, nur besonders intensive und stark in die Filtereigenschaften des Bodens eingreifende Kellerausgestaltungen mit einer großen Tiefe sollen verhindert werden. Daher wird eine Geschosshöhe von 3,50 m für den Keller als obere Grenze definiert. Das Maß wird dabei festgesetzt als Abstand von der Oberkante Rohbaufußboden im Kellergeschoss bis zur Oberkante Rohbaufußboden im Erdgeschoss. Diese Art der Maßfestsetzung begründet sich darin, dass bei der Anlage von Gebäuden in schwierigen Baugrundverhältnissen ggf. tiefer reichende Fundamente erforderlich sein könnten, es aber zwischen den Grundstücken eine Gleichbehandlung geben soll. Dies wäre durch eine Festsetzung zwischen tiefstem Punkt des Gebäudes und Oberkante Gelände beispielsweise nicht gegeben. Daher wird der Abstand wie vorgenannt definiert. Die Tiefenbegrenzung gilt auch für Nebenanlagen, wie z. B. Parkliftsysteme. Für die Nebenanlagen wird nur die Tiefenbeschränkung übertragen, nicht aber die Einschränkung auf 1 Geschoss. Daher können auch Parkliftsysteme mit mehreren Fahrzeugebenen verbaut werden.

Von den vorgenannten Bestimmungen kann abgewichen werden, wenn Naturschutzbelange dies erfordern. So kann den spezifischen Boden- und Naturverhältnissen im Plangebiet Rechnung getragen werden, indem die Besonderheiten einzelner Grundstücke berücksichtigt werden können, wenn diese abweichende Regelungen erfordern.

8.2. Bestandsschützende Festsetzungen

Mit einer neuen Festsetzung wird sichergestellt, dass bereits bestehende Gebäude bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen erfahren können, auch wenn diese Gebäude den mit dieser 5. Bebauungsplanänderung getroffenen Bestimmungen zur Ausgestaltung von Kellern widersprechen. Maßgeblich ist, dass sich das Maß der baulichen Nutzung nicht weiter erhöht.

8.3. Archäologie

Das Plangebiet liegt innerhalb des archäologischen Interessengebietes Nr. 182. Der als archäologisches Interessengebiet ausgewiesene Bereich ist gemäß § 12 (2) 6 DSchG SH eine Stelle, von der bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Denkmale sind gemäß § 8 (1) DSchG SH unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Das Interessengebiet Nr. 182 ist ein Geestbereich mit sehr hoher Dichte an Denkmalen und Fundstellen. Hier gibt es zahlreiche steinzeitliche Einzelfunde, nördlich des Plangebietes zwei Megalithgräber und diverse bronzezeitliche Grabhügel. Im Zwischenbereich sind bronze- und eisenzeitliche Siedlungen zu vermuten. Auch im Plangebiet muss mit archäologischen Fundstellen gerechnet werden.

Im Falle von Funden oder auffälligen Bodenverfärbungen, die während Erdarbeiten entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind dafür der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

9. Realisierung

Diese Bebauungsplanänderung wirkt sich nach Rechtskraft umgehend auflaufende Bauvorhaben aus und verhindert so eine weitere und stärkere Beanspruchung der natürlichen Ressourcen. Eine Umsetzbarkeit ist somit unmittelbar gegeben.

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

…….

(Bürgermeister)