Fassung: Entwurf (Stand Februar 2026)

Gemeinde Wenningstedt-Braderup (Sylt)

__. Ausfertigung

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12

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

Auf Grundlage von § 10 BauGB wird durch Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ die folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für das oben benannte Gebiet, bestehend aus dem Textteil B, erlassen:

-Es gilt die BauNVO 2017-

Teil B der Satzung: Text

I. Die bestehenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 (Text Teil B) werden wie folgt ergänzt:

6. Zulässige Grundflächen und Höhen besonderer Anlagen

a) Die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen die zulässige Grundfläche für die oberirdischen Hauptbaukörper um bis zu 15% überschreiten, wenn zugleich alle nachfolgenden Bedingungen erfüllt sind:
- *Lage vollständig innerhalb der Baugrenzen;*
- *Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze;*
- *bauliche und funktionale Verbindung mit einem Hauptbaukörper.*

b) Nebenanlagen dürfen nicht unterkellert werden, es sei denn es handelt sich um in den Boden reichende Stellplatzanlagen oder –systeme, oder es sind für die unterkellerten Bereiche folgende Bedingungen zutreffend:
- *Lage vollständig innerhalb der Baugrenzen;*
- *Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze;*
- *bauliche und funktionale Verbindung mit einem Hauptbaukörper.*

c) Die Grundflächen gemäß § 19 Absatz 4 Nr. 3 BauNVO für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auf die Überschreitung der zulässigen Grundfläche anzurechnen.

d) Es ist nur ein (1) Kellergeschoss bis zu einer maximalen Höhe von 3,50 m, gemessen von Oberkante Rohbaufußboden im Kellergeschoss bis Oberkante Rohbaufußboden im Erdgeschoss, zulässig. Die maximale Höhe von 3,50 m gilt sinngemäß auch für in den Boden reichende Stellplatzanlagen oder –systeme.

e) Von den vorgenannten Bestimmungen kann abgewichen werden, wenn Naturschutzbelange dies erfordern.

7. Maß der baulichen Nutzung für bestehende Gebäude

Bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen an vorhandenen oder zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 genehmigten baulichen Anlagen sind zulässig auch wenn die in Punkt 6 genannten Höchstmaße überschritten werden, sofern die Änderungen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 genehmigungsfähig waren und sich das Maß der baulichen Nutzung nicht weiter erhöht.

II. Die bestehenden textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden wie folgt geändert, bzw. ergänzt:

Zum § 2 „Maß der baulichen Nutzung“ werden folgende Punkte ergänzt:

(6) Die Nummern (1) und (2) beziehen sich auf oberirdische Anlagen.

(7) Die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen die zulässige Grundfläche für die oberirdischen Hauptbaukörper um bis zu 15% überschreiten, wenn zugleich alle nachfolgenden Bedingungen erfüllt sind:

a) Lage vollständig innerhalb der Baugrenzen;
b) Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze;
c) bauliche und funktionale Verbindung mit einem Hauptbaukörper.

(8) Nebenanlagen dürfen nicht unterkellert werden, es sei denn es handelt sich um in den Boden reichende Stellplatzanlagen oder –systeme, oder es sind für die unterkellerten Bereiche folgende Bedingungen zutreffend:

a) Lage vollständig innerhalb der Baugrenzen;
b) Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze;
c) bauliche und funktionale Verbindung mit einem Hauptbaukörper.

(9) Die Grundflächen gemäß § 19 Absatz 4 Nr. 3 BauNVO für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auf die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß Nummern (1) und (2) anzurechnen.

(10) Es ist nur ein (1) Kellergeschoss bis zu einer maximalen Höhe von 3,50 m, gemessen von Oberkante Rohbaufußboden im Kellergeschoss bis Oberkante Rohbaufußboden im Erdgeschoss, zulässig. Die maximale Höhe von 3,50 m gilt sinngemäß auch für in den Boden reichende Stellplatzanlagen oder –systeme.

(11) Von den vorgenannten Bestimmungen kann abgewichen werden, wenn Naturschutzbelange dies erfordern.

(12) Bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen an vorhandenen oder zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 genehmigten baulichen Anlagen sind zulässig auch wenn die in den Punkten 7 bis 10 genannten Höchstmaße überschritten werden, sofern die Änderungen zum Zeitpunkt

des Inkrafttretens der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 genehmigungsfähig waren und sich das Maß der baulichen Nutzung nicht weiter erhöht.

III. Die bestehenden textlichen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden wie folgt geändert, bzw. ergänzt:

Der Punkt 2 „Maß der baulichen Nutzung“ wird wie folgt geändert:

Nummer 2.1 „Zulässige Grundfläche (GRZ)“ wird wie folgt gefasst:

Im Plangebiet kann die GRZ für die Errichtung von oberirdischen Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie für oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 125 % überschritten werden.

Es werden folgende Nummern ergänzt:

2.3 Die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen die zulässige Grundfläche für die oberirdischen Hauptbaukörper um bis zu 15% überschreiten, wenn zugleich alle nachfolgenden Bedingungen erfüllt sind:
a) Lage vollständig innerhalb der Baugrenzen;
b) Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze;
c) bauliche und funktionale Verbindung mit einem Hauptbaukörper.

2.4 Nebenanlagen dürfen nicht unterkellert werden, es sei denn es handelt sich um in den Boden reichende Stellplatzanlagen oder –systeme, oder es sind für die unterkellerten Bereiche folgende Bedingungen zutreffend:
a) Lage vollständig innerhalb der Baugrenzen;
b) Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze;
c) bauliche und funktionale Verbindung mit einem Hauptbaukörper.

2.5 Die Grundflächen gemäß § 19 Absatz 4 Nr. 3 BauNVO für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auf die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß Satz 1 anzurechnen.

2.6 Es ist nur ein (1) Kellergeschoss bis zu einer maximalen Höhe von 3,50 m, gemessen von Oberkante Rohbaufußboden im Kellergeschoss bis Oberkante Rohbaufußboden im Erdgeschoss, zulässig. Die maximale Höhe von 3,50 m gilt sinngemäß auch für in den Boden reichende Stellplatzanlagen oder –systeme.

2.7 Von den vorgenannten Bestimmungen kann abgewichen werden, wenn Naturschutzbelange dies erfordern.

2.8 Bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen an vorhandenen oder zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 genehmigten baulichen Anlagen sind zulässig auch wenn die in den Punkten 2.3 bis 2.6 genannten Höchstmaße überschritten werden, sofern die Änderungen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 genehmigungsfähig waren und sich das Maß der baulichen Nutzung nicht weiter erhöht.

II. Hinweise

Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Wasserschutzgebiet „Inselkern Sylt“, Schutzzone III. Die Wasserschutzgebietsverordnung Inselkern Sylt vom 27. Januar 2010 ist zu beachten.

Archäologie

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Interessengebiet. Der als archäologisches Interessengebiet ausgewiesene Bereich ist gemäß § 12 (2) 6 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (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. Bei allen Vorhaben und Maßnahmen mit Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine frühzeitige Beteiligung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein nach § 12 DSchG SH erforderlich. Die Denkmalschutzbehörde ist über Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, die während der Erdarbeiten entdeckt werden, unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind dafür der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz ist die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, genehmigungspflichtig. Hiervon sind auch baugenehmigungsfreie Vorhaben betroffen.

Ortsgestaltungssatzung

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung Wenningstedt.

Stellplatzsatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung Wenningstedt.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom **13.06.2022**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Sylter Rundschau am **06.07.2022**.

2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom **13.06.2022** wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. 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.

4. Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf der Bebauungsplan-Änderung und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet unter der Adresse www.syltgis.de veröffentlicht. Der Inhalt der ortsüblichen

Bekanntmachung wurde gemäß § 3 Absatz 2 Satz 5, 1. Halbsatz BauGB zusätzlich zeitgleich in der Zeit _____ bis _____ unter der Internetadresse www.syltgis.de in das Internet eingestellt und war nach § 3 Absatz 2 Satz 5, 2. Halbsatz BauGB einschließlich der nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen über das zentrale Internetportal des Landes (Digitaler Atlas Nord) zugänglich. Es bestand gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit: Lesegerät in der Inselverwaltung der Gemeinde Sylt und des Amtes Landschaft Sylt, Andreas-Nielsen-Straße 1, im Foyer des Rathauses, 25980 Sylt/OT Westerland während der veröffentlichten Öffnungszeiten. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes (Digitaler Atlas Nord) des Landes zugänglich gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Amt Landschaft Sylt, …….

Der Amtsvorsteher

7. Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schleswig, ……

Jan Fiedler

(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan bestehend aus dem Text (Teil B) am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Amt Landschaft Sylt,……

Der Amtsvorsteher

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Gemeinde Wenningstedt-Braderup (Sylt)

Der Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am …….. ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ……. in Kraft getreten.

Amt Landschaft Sylt, ……

Der Amtsvorsteher