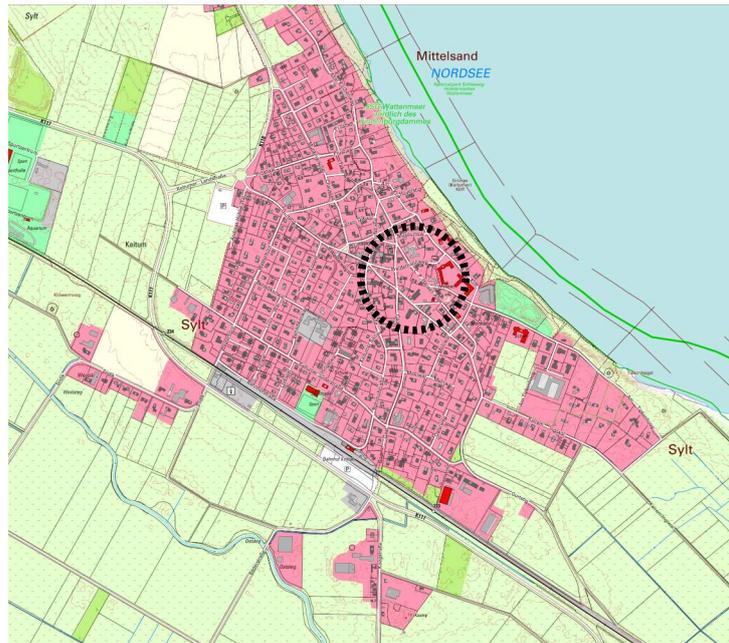


# GEMEINDE SYLT / OT KEITUM

## 14. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 57

für das Grundstück Gurtstig 23 im Ortsteil Keitum



Begründung zum Entwurf  
15.10.2024

Verfasserin im Auftrag der Gemeinde:

**AC**  
**PLANER**  
**GRUPPE**

[www.ac-planergruppe.de](http://www.ac-planergruppe.de)

Bearbeitung: Dipl.- Ing. Martin Stepany  
M. Sc. Fiona Gehrken

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1 Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Planungserfordernis und Verfahren.....</b>	<b>3</b>
<b>3 Planungsvoraussetzungen / Planungsgrundlagen.....</b>	<b>3</b>
3.1 Regionalplan.....	3
3.2 Flächennutzungsplan.....	4
3.3 Landschaftsplan.....	4
3.4 Bebauungsplan Nr. 57.....	4
<b>4 Bestandsbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
<b>5 Planerische Konzeption / Städtebauliche Zielsetzung.....</b>	<b>5</b>
<b>6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....</b>	<b>5</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.3 Bauweise, Baugrenzen.....	6
6.4 Stellplätze, Garagen und Zufahrten sowie Nebenanlagen.....	6
6.5 Einfriedungen - Feldsteinwälle.....	6
<b>7 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....</b>	<b>6</b>
7.1 Dacheindeckung von Garagen.....	6
7.2 Ortsgestaltungssatzung.....	6
<b>8 Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>7</b>
<b>9 Berücksichtigung der Umweltbelange.....</b>	<b>7</b>
9.1 Auswirkungen auf Schutzgüter.....	7
9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	7
9.3 Artenschutz.....	7
9.4 Biotopschutz.....	7

## 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Gemeinde Keitum. Es liegt nördlich der Straße "Gurtstig" und östlich des Alten Kirchenwegs und umfasst das Flurstück 445/125.

Der Plangeltungsbereich umfasst rund 674 m<sup>2</sup>.

## 2 Planungserfordernis und Verfahren

Auf dem genannten Grundstück soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung einer neuen Tourist-Information mit einer Fahrradverleihstation geschaffen werden.

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Sylt hat dazu am 11.12.2023 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Dabei wurde bestimmt, das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB liegen vor:

- Das Vorhaben dient der Innenentwicklung.
- Die Größe der Grundfläche liegt unterhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup>, die für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nicht überschritten werden dürfen.
- Der Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten, ebenso wenig sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Der Bau- und Planungsausschuss hat außerdem bestimmt, von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abzusehen. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe gelten als bereits vor der Planung erfolgt und sind demnach weder zu bilanzieren noch auszugleichen.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Plangebietes als Gemeinbedarf dar. Dieser wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst. Die Bauflächen werden als Sondergebiet "SO Tourismus-Service und Wohnen" dargestellt.

## 3 Planungsvoraussetzungen / Planungsgrundlagen

### 3.1 Regionalplan

Laut Regionalplan für den Planungsraum V von 2002 liegt die Gemeinde Sylt im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung im Bereich der Nordfriesischen Inseln Sylt, Amrum und Föhr. Der Ortsteil Keitum wird dem Nahbereich Westerland (Einstufung als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums) zugeordnet. Ein Ziel der Raumordnung für die Insel Sylt ist gemäß Regionalplan, dass in den Ortslagen, in denen durch Gebäudeabriss, Umnutzungen oder Nachverdichtungen auch neue Wohnungen entstehen können, sichergestellt werden muss, dass die überwiegende Hauptnutzung gewahrt bleibt.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1979 stellt den Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 57 als Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung, hier: Polizei“ dar.



Abb.: Ausschnitt  
Flächennutzungsplan Insel Sylt, 1979

### 3.3 Landschaftsplan

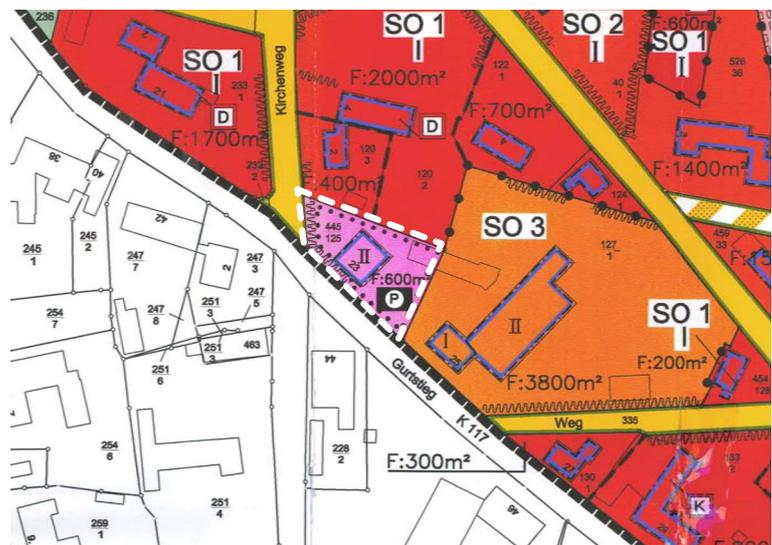
Der Landschaftsplan der Gemeinde Sylt stellt das Plangebiet entsprechend der derzeitigen Nutzung als Siedlungsfläche dar.

### 3.4 Bauungsplan Nr. 57

Der seit 1999 rechtskräftige Bauungsplan Nr. 57 setzt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung, hier: Polizei“ fest.

Zulässig ist eine maximal zweigeschossige Bebauung.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist eng an den bestehenden Gebäuden orientiert. Die zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlage ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche vorgegeben.



#### 4 **Bestandsbeschreibung**

Das Gebiet befindet sich im Zentrum der Gemeinde und ist von Wohnhäusern und Geschäften umgeben. Ein zweistöckiges ehemaliges Polizeigebäude befindet sich im vorderen Teil des Grundstücks; das Gebäude wird aktuell als Touristinformation genutzt. Weitere genehmigte Nutzungen sind eine Massagepraxis sowie drei Wohnungen. Zudem sind auf dem Grundstück mehrere Stellplätze auf der Ostseite des Grundstücks sowie im hinteren Teil des Grundstücks eine Garage inkl. Abstellräumen genehmigt. Der westliche Teil des Grundstücks ist überwiegend eine Grünfläche, die von Bäumen und einer niedrigen Feldsteinmauer begrenzt wird.

#### 5 **Planerische Konzeption / Städtebauliche Zielsetzung**

Die Touristinformation der ISTS GmbH bietet den Gästen der Insel Sylt eine breite Informations- und Dienstleistungspalette an. Dazu gehören auch unterschiedliche Mobilitätsangebote mit besonderem Schwerpunkt "Zweiräder". Dieses zeitgemäße und umweltgerechte Angebot wird bereits in Rantum sowie Westerland realisiert und soll nun auch in Keitum entstehen. Eine Zweiradvermietung hilft gerade dort, das enge historische Dorf vom Autoverkehr zu entlasten und damit qualitativ aufgewertet erlebbar zu machen.

Derzeit setzt der rechtskräftige Bebauungsplan für diesen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Polizei fest; diese Nutzung existiert schon längere Zeit nicht mehr. Die aktuelle Konzeption verfolgt das Ziel, auf der genannten Fläche eine Fahrrad- und E-Mobility-Vermietung zu errichten. Der Standort befindet sich im Zentrum der Gemeinde Keitum, nur wenige Geh- und Fahrminuten vom Keitumer Bahnhof entfernt und mit direktem Anschluss an die Keitumer Landstraße, die eine Verbindung zwischen den Gemeinden darstellt. Es ist geplant, dass ein Teil der Wiese westlich des Hauses als Fahrradabstellplatz genutzt werden kann.

#### 6 **Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

##### 6.1 **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet „Tourismus-Service und Wohnen“ festgesetzt. Das Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen der touristischen Infrastruktur sowie dem Dauerwohnen der ortsansässigen Bevölkerung bzw. Saisonkräften und sonstigen Mitarbeitenden von Sylter Betrieben .

Die zulässigen Nutzungen sind in einem abschließenden Katalog konkret festgesetzt. Danach sind allgemein zulässig:

- Nutzungen und Betriebe, die Kur und Tourismus dienen;
- Serviceleistungen für Bank und Post;
- Fahrrad- / Elektrostehrollerverleih;
- Räume für freie Berufe im Bereich Tourismus, Kur und Wellness
- Dauerwohnungen, die ausschließlich und auf Dauer einem nicht wechselnden und ortsansässigen Personenkreis dienen (Hauptwohnung / Schwerpunkt der Lebensbeziehungen / Saisonale Beschäftigung bei Sylter Betrieben).

Mit diesem Katalog wird sichergestellt, dass die touristische Infrastruktur zweckentsprechend angeboten werden kann; die bereits genehmigten und ausgeübten Nutzungen werden entsprechend berücksichtigt. Der abschließende Katalog verhindert außerdem, dass hier keine unerwünschten Nutzungen stattfinden können.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlage ist die in der Planzeichnung festgesetzte überbaubare Grundstückfläche. Die Festsetzungen wird damit aus dem bestehenden BP übernommen. Faktisch erfolgt eine Erweiterung durch die erstmalige Festsetzung eines weiteren Baufeldes "A", die für das beabsichtigte Abstellen von Fahrrädern, E-Bikes und Elektrostehrollern erforderlich wird.

Die bestehende Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird leicht verändert aus dem BP Nr. 57 übernommen; die Festsetzung gilt danach nicht nur für 2-geschossige, sondern für alle zulässigen Gebäude. Zur Klarstellung der zulässigen Höhenentwicklung wird außerdem eine Festsetzung zum Höhenbezugspunkt ergänzt.

Das durch die ergänzte Festsetzung zusätzlich mögliche Gebäude fügt sich durch die Festlegung der Grundfläche und der Geschossigkeit (max. 1 Vollgeschoss) in die umgebende Bebauung ein.

## 6.3 Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des festgesetzten Baufeldes mit der Kennzeichnung "A" (Aufstellfläche Fahrräder) sind nur bauliche Anlagen und Freiflächen zum Abstellen von Fahrrädern, E-Bikes und Elektrostehrollern zulässig.

Damit wird diese Hauptnutzung sowohl in einem entsprechenden Gebäude als auch auf der Freifläche des Grundstücks ermöglicht.

## 6.4 Stellplätze, Garagen und Zufahrten sowie Nebenanlagen

Für das Plangebiet werden die bestehenden Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Zufahrten sowie Nebenanlagen praktisch unverändert übernommen. Lediglich die ursprüngliche Festsetzung, wonach "... nur die aufgrund der ausgeübten Nutzung notwendige Anzahl an Stellplätzen errichtet werden" darf, entfällt, weil Sie für das Grundstück nicht erforderlich und außerdem in ihrer Formulierung unbestimmt ist.

## 6.5 Einfriedungen – Feldsteinwälle

Die Kennzeichnung noch vorhandener historischer Feldsteinwälle wird unverändert aus dem BP Nr. 57 übernommen. Im Sinne der vorgesehenen zukünftigen Nutzung wird erstmalig festgesetzt, dass der vorhandene Feldsteinwall zur Anlage eines neuen Zugangs zur geplanten Fahrradleihstation in einer Breite von max. 1,50 m durchbrochen werden darf. Die entstehenden Anschlüsse sind fachgerecht herzustellen.

## 7 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

### 7.1 Dacheindeckung von Garagen

Abweichend von den Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung sind für Garagendächer ausnahmsweise Pappdächer als Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zulässig.

Die bestehende Festsetzung wird unverändert aus dem BP Nr. 57 übernommen.

### 7.2 Ortsgestaltungssatzung

Im Plangebiet gilt die Ortsgestaltungssatzung (OGS) Keitum, Historischer Ortskern vom 15.11.2010, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.

Die bestehende Festsetzung wird unverändert aus dem BP Nr. 57 übernommen; es wird dabei die OGS in der aktuellen Fassung genannt.

## 8 Ver- und Entsorgung

Die erforderliche Ver- und Entsorgung ist vorhanden und soll weiter genutzt werden.

## 9 Berücksichtigung der Umweltbelange

### 9.1 Auswirkungen auf Schutzgüter

Da die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 nach dem Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt wird, entfallen die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe.

Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung sind durch die BP-Änderung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter zu erwarten.

### 9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planungen sehen nach derzeitigem Stand keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im beschleunigten Verfahren als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### 9.3 Artenschutz

Die Planung darf nicht gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen:

- Tötungsverbot besonders geschützter Tierarten
- Störungsverbot streng geschützter Tierarten
- Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten
- Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung

Durch die 13. Änderung des B-Plans Nr. 57 werden keine Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 (5) BNatSchG berührt. Auch können erhebliche Störungen gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden.

### 9.4 Biotopschutz

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und nach § 21 des LNatSchG vorhanden. Es existiert also keine Betroffenheit; eine Befreiung nach § 67 (1) BNatSchG ist nicht erforderlich.

Westerland, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

# SATZUNG DER GEMEINDE SYLT, ORTSTEIL KEITUM ÜBER DIE 14. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 57

## FÜR DAS GRUNDSTÜCK GURTSTIG 23 IM ORTSTEIL KEITUM

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.12.2023 folgende Satzung über die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 der Gemeinde Sylt, OT Keitum für den das Grundstück Gurtstig 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### TEIL A: PLANZEICHNUNG

### TEIL B: TEXT (SIEHE GESONDERTES BLATT)



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- SO 6** Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung: Tourismus-Service und Wohnen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
  - A** Aufstellfläche Fahrräder
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - F: 600 m<sup>2</sup>** Mindestgrundstücksgröße
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - St** Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Darstellung ohne Normcharakter**
- 445/125** Flurstücknummer
  - Vorhandene Gebäude
  - Vorhandene Flurstücksgrenze
  - z.B. 54/1** Flurstücksbezeichnung
  - Erhaltung und Pflege der vorhandenen historischen Feldsteinwälle

### SATZUNG DER GEMEINDE SYLT, ORTSTEIL KEITUM ÜBER DIE 14. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 57

FÜR DAS GRUNDSTÜCK GURTSTIG 23 IM ORTSTEIL KEITUM

	Bearbeitungsphase: ENTWURF	Projekt-Nr.: 0611514	Projektbearbeitung: STEPANY
	Maßstab: 1:500	Gezeichnet: GÉHRKEN	Datum: 15.10.2024