

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31**

**DER GEMEINDE SYLT**

**FÜR DAS GEBIET „WESTLICH DES ZIEGELEIWEGES, SÜDLICH  
STRÖN‘WAI UND NÖRDLICH DES KOOGWEGES IM ORTSTEIL  
TINNUM“**



**- VORENTWURF -**

**Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB  
in der Zeit vom 24.06.2024 bis einschließlich 27.07.2024 sowie  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Stand: 08.04.2024

Ausgearbeitet durch:

**Guntram Blank**  
**Architekturbüro für Stadtplanung**  
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel  
Tel. 0431-570919-0 / Fax -9  
eMail: [info@gb-afs.de](mailto:info@gb-afs.de)  
Internet: [www.gb-afs.de](http://www.gb-afs.de)

**GFN – Gesellschaft für Freilandökologie  
und Naturschutzplanung mbH**  
Stuthagen 25, 24113 Molfsee  
Tel. 04347-99973-0 / Fax -79  
eMail: [info@gfnmbh.de](mailto:info@gfnmbh.de)  
Internet: [www.gfnmbh.de](http://www.gfnmbh.de)

## INHALTSÜBERSICHT

---

1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung .....	3
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren .....	4
2.1.	Rechtsgrundlagen .....	4
2.2.	Verfahren .....	4
3.	Angaben zur Lage und zum Bestand .....	5
3.1.	Lage des Plangebietes .....	5
3.2.	Derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	6
4.	Übergeordnete und vorangegangene Planungen .....	6
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	6
4.2.	Flächennutzungsplan .....	8
4.3.	Landschaftsplan .....	8
4.4.	Bebauungsplanung .....	9
4.5.	Sonstige gemeindliche Planungen .....	9
5.	Planung .....	10
5.1.	Planungskonzept / Vorhabenplanung .....	10
5.2.	Ziele der Planung .....	11
5.3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	12
5.4.	Alternativenprüfung .....	12
6.	Planinhalte und Festsetzungen .....	13
6.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	13
6.2.	Höhe der baulichen Anlagen .....	14
6.3.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	14
6.4.	Grünordnerische Festsetzungen .....	14
6.5.	Nachrichtliche Übernahmen .....	15
7.	Örtliche Bauvorschriften .....	15
7.1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Werbeanlagen .....	15
7.2.	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen .....	16
8.	Umweltplanung .....	16
9.	Immissionsschutz .....	17
10.	Erschliessung .....	17
10.1.	Verkehrerschließung .....	17
10.2.	Technische Infrastruktur .....	18
11.	Sonstige Massnahmen und Hinweise .....	18
12.	Kosten .....	19
13.	Umweltbericht (gesonderter Teil) .....	19

## 1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Campingplatz im Ortsteil Tinnum der Gemeinde Sylt besteht genehmigt seit 1970. Mit dem Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 31, der am 19.07.2006 Rechtskraft erlangte, erfolgte erstmalig eine Überplanung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit der Zielsetzung, dem Platz Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen und damit die wirtschaftliche Tragfähigkeit, Struktur und Qualität gerade im touristischen Bereich zu verbessern.

Der Betreiber des Campingplatzes hat nunmehr einen Antrag auf Änderung des B-Planes Nr. 31 gestellt, mit der Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitergehende Modernisierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen auf dem Campingplatz zu schaffen. Nach inzwischen ca. 16 Jahren Betrieb im derzeitigen Umfang haben sich die Rahmenbedingungen im Campingtourismus weiterentwickelt. Darüber hinaus sind die baulichen Anlagen auf dem Platz teilweise sanierungsbedürftig und bedürfen einer baulichen Weiterentwicklung.

Konkret ging es mit dem Antrag des Betreibers darum, die baulichen Anlagen (Empfangsgebäude mit Betreiberwohnung, Sanitär- und Betriebshalle sowie Gastronomie und Kiosk) zu modernisieren und zu ordnen. Das Empfangsgebäude soll neu errichtet und darin ergänzende Funktionsräume wie barrierefreie sanitäre Anlagen, Küche und Aufenthaltsräume für Campinggäste sowie Wasch- und Trockenraum untergebracht werden. Im Obergeschoss ist weiterhin die Betreiberwohnung geplant, wie sie schon im jetzigen Gebäude vorhanden ist. Das bisher errichtete Zelt für Betriebszwecke soll abgebaut und im Anschluss an das Sanitärgebäude eine Betriebshalle errichtet werden. Dafür ist eine ausreichende Raumhöhe für die Zufahrt mit Betriebsfahrzeugen zu gewährleisten. Die bestehenden Flachdachgebäude, in denen eine Gastronomie sowie ein Kiosk untergebracht sind, sollen aufgestockt werden, um erforderliche Räume für Personal sowie Lager und Betriebsräume unterzubringen.

Um zeitnah die dringend erforderlichen Maßnahmen an den Gebäuden realisieren zu können, wurde zunächst die beantragte Änderung des Bebauungsplanes für die baulichen Anlagen angestrebt. Im Zuge der Bearbeitung der Planung stellte sich heraus, dass der Betreiber neben den hochbaulichen Maßnahmen eine grundsätzliche Neustrukturierung des Platzes bereits zeitnah anstrebt und hierfür bei einem Fachbüro die Erarbeitung eines Planungskonzeptes in Auftrag gegeben hatte. Hierbei sollten die Standplätze -einhergehend mit einer Reduzierung der derzeitigen Platzanzahl innerhalb des Geländes- vergrößert werden, um den heutigen Qualitäts- und Platzanforderungen gerecht zu werden.

Teil der ersten Konzeptüberlegungen war zudem, den Platz nach Süden über den dort vorbeiführenden Weg hinaus zu erweitern, um einen Ausgleich für die fortfallenden Standplätze zu schaffen. Dieser Ansatz wurde vom Betreiber auf Grund der fehlenden Flächenverfügbarkeit verworfen.

Für die beschriebenen hochbaulichen Maßnahmen ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der bestehende Bebauungsplan sieht eingeschossige Flachdachbauten für Betriebsgebäude und im Empfangsgebäude ausschließlich eine Rezeption sowie eine Betreiberwohnung vor.

Die geplante Umstrukturierung des Campingplatzes macht ebenfalls eine Planänderung erforderlich. Bei einem Platzumbau wären auch die Festsetzungen zu Bepflanzungen nicht mehr einzuhalten und sind entsprechend anzupassen.

Da die Gemeinde die angestrebten Veränderungen auf dem Campingplatz befürwortet, hat sie mit dem Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 31 das erforderliche Planverfahren eingeleitet.

Neben den beschriebenen Umstrukturierungsmaßnahmen innerhalb des bestehenden Geländes strebt der Betreiber an, im östlichen Anschluss an das Platzgelände, auf der gegenüberliegenden Seite des Ziegeleiweges Teilflächen in eine Nutzung mit einzubeziehen, um hier eine parallel Zufahrt zum Platz mit Wartebereich für Anreisende zu schaffen und damit die verkehrliche Erschließung des Platzes zu verbessern. Darüber hinaus sollten in diesem ca. 10,0 m breiten Streifen Parkplätze, Standflächen für Müllbehälter und Grünflächen vorgesehen werden.

Dieser Bereich ist noch nicht Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses bzw. des zugrundeliegenden Plangeltungsbereiches. Die mögliche Erweiterung der Planung und die dort vorgesehenen Maßnahmen sollen jedoch im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung thematisiert werden, um die Umsetzbarkeit dieser Maßnahme ergebnisoffen zu klären.

## **2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN**

### 2.1. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 (B-Plan) der Gemeinde Sylt wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht dokumentiert und zusammengefasst werden sollen. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Kapitel 13) und wird zeitgleich zur Bauleitplanung erarbeitet. Für die Bauleitplanung wesentliche Aussagen des Umweltberichtes werden in Kapitel 7 zusammengefasst.

Der Geltungsbereich der vorliegenden B-Planänderung ist durch den B-Plan Nr. 31 verbindlich überplant. Eine formale Aufhebung dieser Planung wird nicht erforderlich. Die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 31 werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes vollständig ersetzen.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der vorliegenden Planung gemäß § 10 (4) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigefügt. Diese gibt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

### 2.2. Verfahren

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Sylt hat in seiner Sitzung am 12.09.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 beschlossen.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgt im Rahmen einer Auslegung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen.

Auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung werden ebenfalls die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Weitere Verfahrensdaten werden im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

### 3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

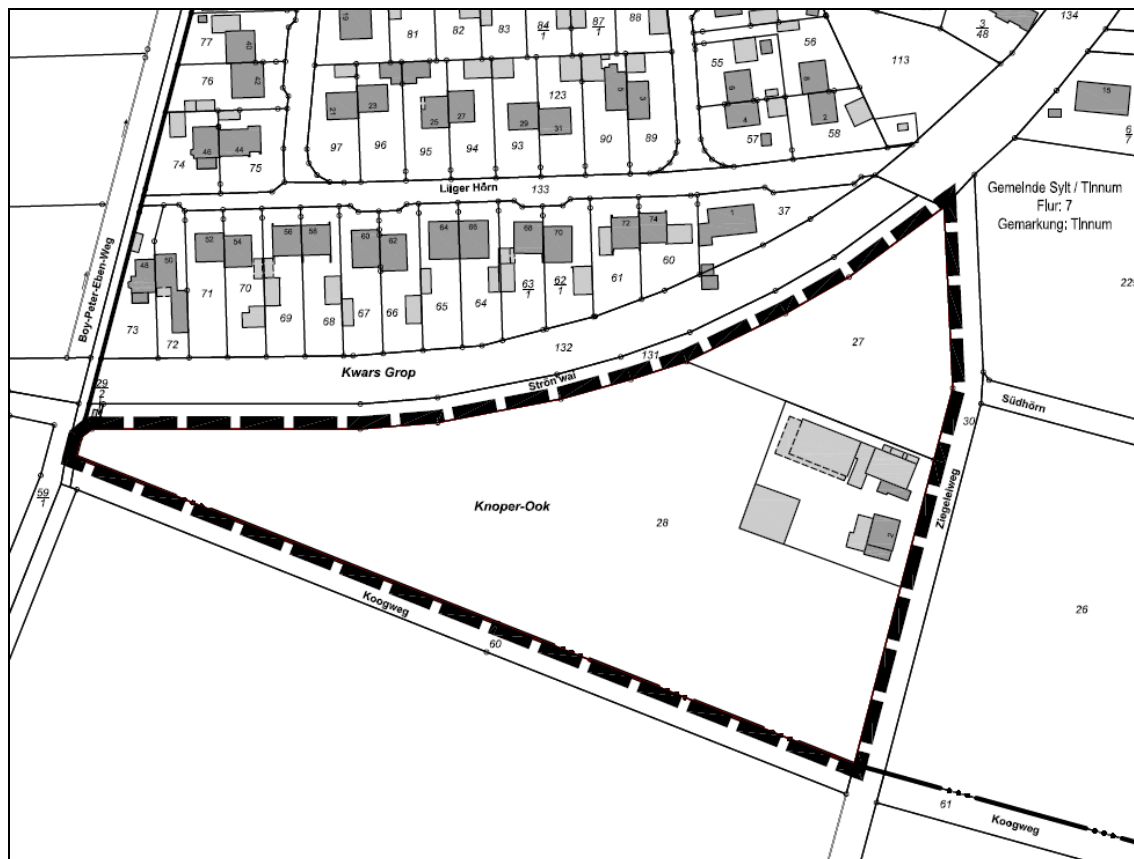
#### 3.1. Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Sylt liegt im Zentrum der Insel Sylt und umfasst die Ortsteile Archsum, Keitum, Morsum, Munkmarsch, Rantum, Tinnum und Westerland. Der Ortsteil Tinnum der Gemeinde Sylt, in dem sich das Plangebiet befindet, liegt östlich von Westerland relativ zentral innerhalb des Gemeindegebietes.

Das Plangebiet schließt südlich an die bebaute Ortslage von Tinnum an und umfasst mit den Flurstücken 27 und 28 den seit 1970 genehmigt bestehenden Campingplatz "Südhörn" westlich des Ziegeleiweges.



Lage des Plangebietes innerhalb des Ortsteiles Tinnum (Quelle: Digitaler Atlas Nord)



Plangeltungsbereich



Der Plangeltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch den in einer öffentlichen Grünfläche verlaufenden Strön`Wai,
- im Westen durch den Ziegeleiweg sowie,
- im Süden durch den Koogweg.

Der Geltungsbereich der Änderung des B-Planes umfasst eine Fläche von ca. 2,00 ha. Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhenlage zwischen ca. 2,0 m und ca. 4,0 m über Normal-Höhen-Null (NHN) und fällt leicht von Osten nach Westen hin ab.

Die südliche Teilfläche (Flurstück 28) des Plangeltungsbereiches befindet sich im Eigentum des Platzbetreibers. Die nördliche Teilfläche (Flurstück 27) ist durch ihn gepachtet.

### 3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Die Flächen des Plangebietes werden als Campingplatz genutzt. Die Nutzung umfasst unterschiedliche bauliche Anlagen, die der Nutzung dienen bzw. ihr zugeordnet sind, sowie die Flächen für Standplätze.

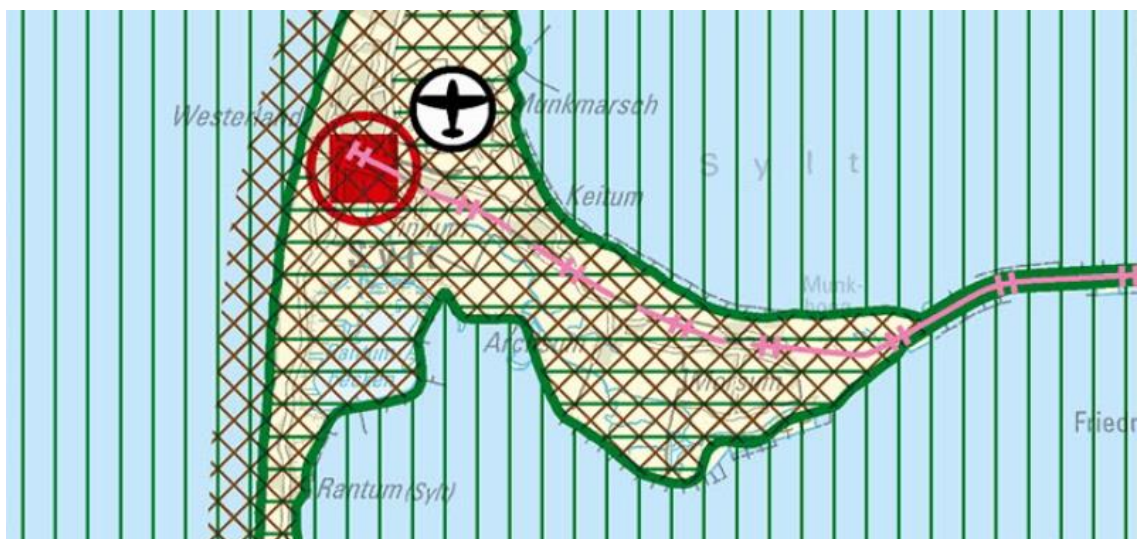
Das Gelände ist größtenteils, bis auf den Einfahrtsbereich zum Campingplatz, durch Gehölze eingegrünt. Westlich bzw. nordwestlich verläuft ein Graben. An der östlichen Seite des Geltungsbereichs liegt eine Ackerfläche. Die im Süden angrenzenden Flächen werden als Grünlandflächen genutzt.

Nördlich grenzen Grünflächen und im Anschluss daran Wohnbauflächen an das Plangebiet an.

## 4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

### 4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aussagen zu den Zielen der Raumordnung für die Gemeinde Sylt finden sich im Regionalplan für den Planungsraum V (REP V) aus dem Jahr 2002 (bestehend aus der kreisfreien Stadt Flensburg und den Kreisen Nordfriesland und Schleswig-Flensburg), in dem die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt wurden. Der für die Aufstellung der Regionalpläne relevante Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben sollte.



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021)

Hierzu ist die Fortschreibung 2021 des LEP erfolgt, der am 17. Dezember 2021 wirksam geworden ist und die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2034 vorgibt.

Der Ortsteil Tinnum der Gemeinde Sylt ist im Landesentwicklungsplan als ländlicher Raum dargestellt. Der LEP formuliert Grundsätze für die Entwicklung der ländlichen Räume, Sie sollen u.a. als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. (LEP, Ziffer 2.3)

Die gesamte Insel Sylt und damit auch der Ortsteil Tinnum sind als Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung dargestellt. Der LEP formuliert für deren Entwicklung den folgenden Grundsatz.

„In den Schwerpunktträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebots beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind möglich, wenn sie eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken.

Hochwertige Standorte, insbesondere in direkter Strand-, Wasser- oder Promenadenlage, für die die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird, sollen zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und -angeboten vorbehalten bleiben.

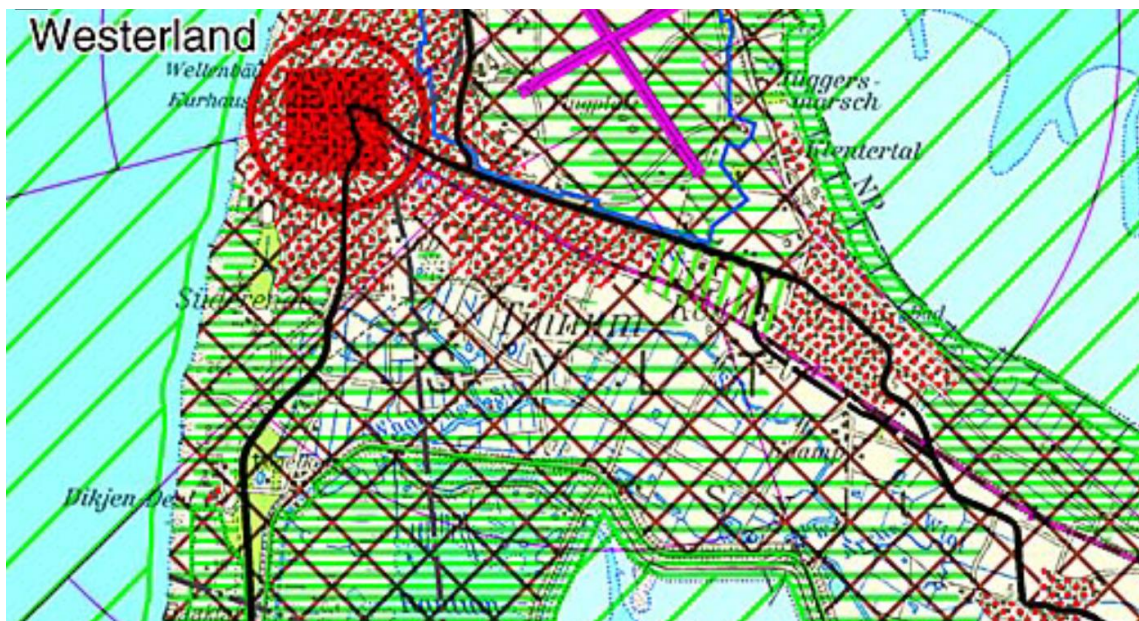
In den Räumen, die auch Teile des Küstenmeers oder der Binnengewässer einschließen, sollen die Attraktivität und die Erlebbarkeit dieser Räume für Wassersportlerinnen und Wassersportler und andere Nutzerinnen- und Nutzergruppen unter Beachtung der jeweiligen Ziele und Grundsätze des Gewässer- und Naturschutzes erhalten und verbessert werden.

Die Städte sollen durch Hotellerie- und Gastronomie-, Tagungs- und Veranstaltungs-, sowie Kultur- und Einkaufsangebote, städtebauliche Maßnahmen und eine gute verkehrliche Anbindung ihre Entwicklungschancen im Marktsegment Städtetourismus verbessern.

Innerhalb der Schwerpunktträume für Tourismus und Erholung soll die touristische Infrastrukturplanung abgestimmt werden.“ (LEP, Ziffer 4.7.1)

Der LEP stellt ebenfalls einen Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dar. Sie umfassen nach Aussage des LEP großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften, Biotopverbundachsen auf Landesebene sowie die Biosphärenreservate „Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer und Halligen“ und „Flusslandschaft Elbe –Schleswig-Holstein“. Sie dienen als Planungsgrundlage für ganzheitliche Schutzansätze sowie zur Entwicklung großflächiger naturbetonter Landschaftsbestandteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensräumen und Lebensgemeinschaften. In den Regionalplänen sind diese Räume weiter differenzierend als Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft darzustellen.

Der Regionalplan für den Planungsraum V stellt keine über die Darstellungen des LEP hinausgehenden Vorgaben dar. Der Bereich des Plangebietes ist nicht mit einer Kennzeichnung eines Vorranges für naturräumliche Belange versehen. Das Plangebiet grenzt südlich an den im Regionalplan dargestellten baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich eines zentralen Ortes an.



Auszug aus dem Regionalplan Planungsraum V (2002)

Der derzeitige Stand der vorliegenden Planung entspricht mit seinen Zielsetzungen den landesplanerischen Vorgaben.

Hinweis:

Die Regionalpläne werden derzeit für Schleswig-Holstein neu aufgestellt. Dabei erfolgt ein Neuzuschnitt der Planungsräume und eine Neubezeichnung. Die Gemeinde Sylt wird künftig dem Planungsraum I zugeordnet sein.

Der Entwurf des Regionalplanes trifft keine zu beachtenden, von den bisherigen Darstellungen abweichende Aussagen.

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) stellt mit der 12. Änderung des F-Planes der seinerzeitigen Gemeinde Sylt-Ost, dessen Aufstellungsverfahren im Dezember 2002 abgeschlossen wurde, ein Sondergebiet „Camping“ dar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sylt-Ost (2002)

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher nicht erforderlich. Die für das Plangebiet vorgesehenen Festsetzungen entwickeln sich aus den Darstellungen des F-Planes.

Der östlich an das Plangebiet angrenzende Bereich wird im F-Plan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sollte hier angrenzend an den Ziegeleiweg eine Inanspruchnahme eines ca. 10,0 m breiten Streifens für Erschließungs- und Parkplatzflächen erfolgen, wäre zu prüfen, ob dies eine Änderung des F-Planes erforderlich macht. Auf Grund der nicht parzellenscharfen Darstellungen des F-Planes, der relativ geringen Größe der Fläche und da keine hochbaulichen Maßnahmen vorgesehen sind, könnte auch die Auffassung vertreten werden, dass eine F-Planänderung hierfür nicht erforderlich wird.

4.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für die Gemeinde Sylt-Ost (UAG - Umweltplanung und -audit GmbH 2002) stellt die Fläche des Geltungsbereichs als Campingplatz dar, die von Hecken eingegrünt ist. Es wird auf eine Leitungstrasse hingewiesen, die südlich des Campingplatzes verläuft, darüber hinaus wurde das vorgeschlagene Landschaftsschutzgebiet aus dem Landschaftsrahmenplan übernommen.

Weitergehende Aussagen und Darstellungen können dem Kapitel 12, Umweltbericht entnommen werden.



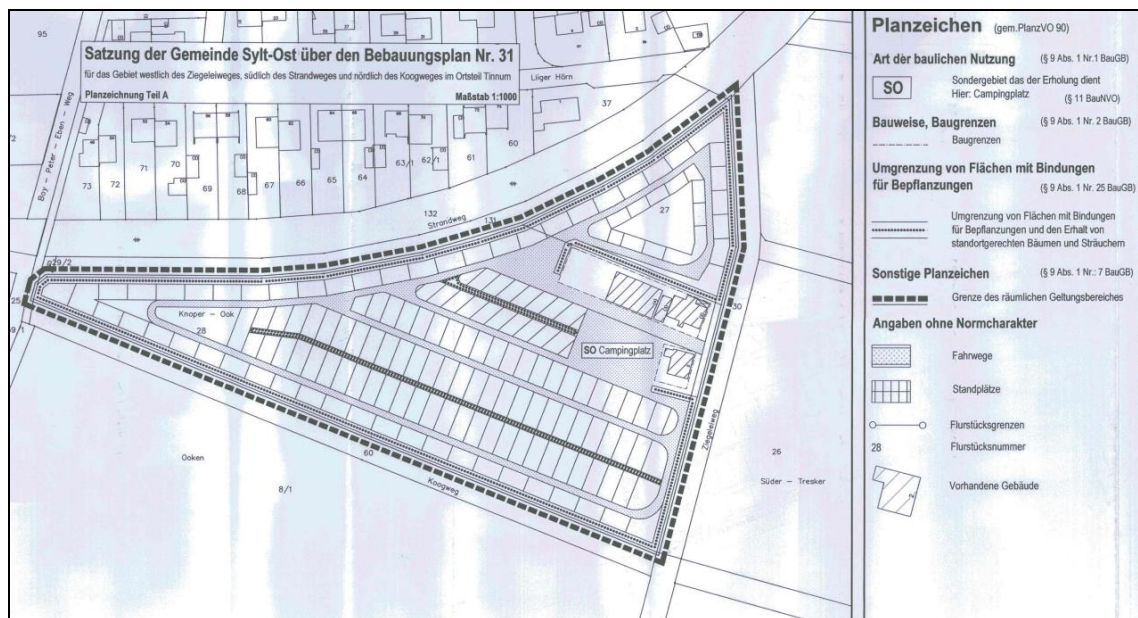
#### 4.4. Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich der vorliegenden B-Planänderung ist durch den B-Plan Nr. 31 verbindlich überplant, der am 19.07.2006 rechtskräftig wurde.

Der B-Plan Nr. 31 setzt als Art der Nutzung ein Sondergebiet, das der Erholung dient, fest. Im östlichen Bereich sind Baufelder für die hochbauliche Nutzung in Verbindung Festsetzungen zur zulässigen Art und dem Maß der Nutzung innerhalb dieses Bereiches.

Die Standplätze wurden unverbindlich in die Planzeichnung aufgenommen, allerdings gibt die grünordnerische Festsetzung zu gliedernden Anpflanzungen eine Strukturierung des Platzes in den Grundzügen vor.

Festgesetzt wurden 164 Standplätze als maximal zulässige Anzahl, von denen höchstens 55 Standplätze zur ganzjährigen Nutzung zugelassen wurden. Diese sind nach der bestehenden Festsetzung ausschließlich im östlichen Platzteil zulässig. Maximal 38 Standplätze dürfen zugunsten von Wohnmobilen genutzt werden.



#### **Planzeichnung des B-Planes Nr. 31**

Im Rahmen örtlicher Bauvorschriften sind zudem grundlegende Vorgaben zur Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der unbebauten Grundstücksflächen Bestandteil der Planung.

Eine formale Aufhebung dieser Planung wird nicht erforderlich. Die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 31 werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes vollständig ersetzen.

Nordöstlich grenzt die 1. Änderung des B-Planes Nr. 51 an den Plangeltungsbereich an, der ein Mischgebiet im Osten und Flächen für die Landwirtschaft im westlichen Bereich festsetzt.

Nördlich grenzt der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 15 an, der unmittelbar angrenzend eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und weiter nördlich reine Wohngebiete festsetzt.

#### 4.5. Sonstige gemeindliche Planungen

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Sylt nach § 172 BauGB über die Erhaltung baulicher Anlagen -Erhaltungsgebiet Ortsteil Tinnum- vom 27.11.2010.

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 sind die Regelungen der Satzung jedoch nicht anzuwenden.

## 5. PLANUNG

### 5.1. Planungskonzept / Vorhabenplanung

Die vorliegende Planänderung greift mit ihren Festsetzungen die Grundzüge eines durch den Betreiber in Auftrag gegebenen Vorhabenkonzeptes auf und versucht innerhalb dieses Konzeptes möglichst weitgehende Freiheiten in der Umsetzung zu belassen.

Zum besseren Verständnis der Planung wird nachfolgend das derzeit verfolgte Konzept auch anhand des vorgelegten Erläuterungsberichtes beschrieben.

Es ist beabsichtigt, die hochbaulichen Anlagen (Empfangsgebäude mit Betreiberwohnung, Sanitär- und Betriebshalle sowie Gastronomie und Kiosk) zu modernisieren und zu ordnen.

Das Empfangsgebäude soll neu errichtet und darin ergänzende Funktionsräume wie barrierefreie sanitäre Anlagen, Küche und Aufenthaltsräume für Campinggäste sowie Wasch- und Trockenraum untergebracht werden. Im Obergeschoss ist weiterhin die Betreiberwohnung geplant, wie sie schon im jetzigen Gebäude vorhanden ist. Das bisher errichtete Zelt für Betriebszwecke soll abgebaut und im Anschluss an das Sanitärgebäude eine Betriebshalle errichtet werden. Dafür ist eine ausreichende Raumhöhe für die Zufahrt mit Betriebsfahrzeugen zu gewährleisten. Die bestehenden Flachdachgebäude, in denen eine Gastronomie sowie ein Kiosk untergebracht sind, sollen aufgestockt werden, um erforderliche Räume für Personal sowie Lager und Betriebsräume unterzubringen.

Neben den hochbaulichen Maßnahmen wird eine grundsätzliche Neustrukturierung des Platzes anstrebt. Hierfür wurde bei einem Fachbüro die Erarbeitung eines Planungskonzeptes in Auftrag gegeben. Grundsätzlich sollen die Standplätze -einhergehend mit einer Reduzierung der derzeitigen Platzanzahl innerhalb des Geländes- vergrößert werden, um den heutigen Qualitäts- und Platzanforderungen gerecht zu werden.

Die äußere Erschließung des Campingplatzes erfolgt weiterhin von Norden von der Keitumer Landstraße (Kreisstraße 117) als überörtlicher Erschließung ausgehend, durch die bestehenden Wohngebiete entlang der Dirksstraße und des Ziegeleiweges. Die Zufahrt verbleibt am derzeitigen Standort im Verlauf des Ziegeleiweges und wird nur geringfügig angepasst und verbreitert.

Derzeit wird geprüft, ob im östlichen Anschluss an das Platzgelände, auf der gegenüberliegenden Seite des Ziegeleiweges Teilflächen in eine Nutzung mit einbezogen werden können, um hier eine parallele Zufahrt zum Platz mit Wartebereich für Anreisende zu schaffen und damit die verkehrliche Erschließung des Platzes zu verbessern. Darüber hinaus sollen in diesem ca. 10,0 m breiten Streifen Parkplätze, Standflächen für Müllbehälter und Grünflächen vorgesehen werden.

Die innere Erschließung erfolgt über den Ziegeleiweg mit Schrankenanlage und der nördlich auf der Campinganlage ost-westlich verlaufenden Haupterschließungsstraße mit nach Süden und Norden abzweigenden Stichwegen.

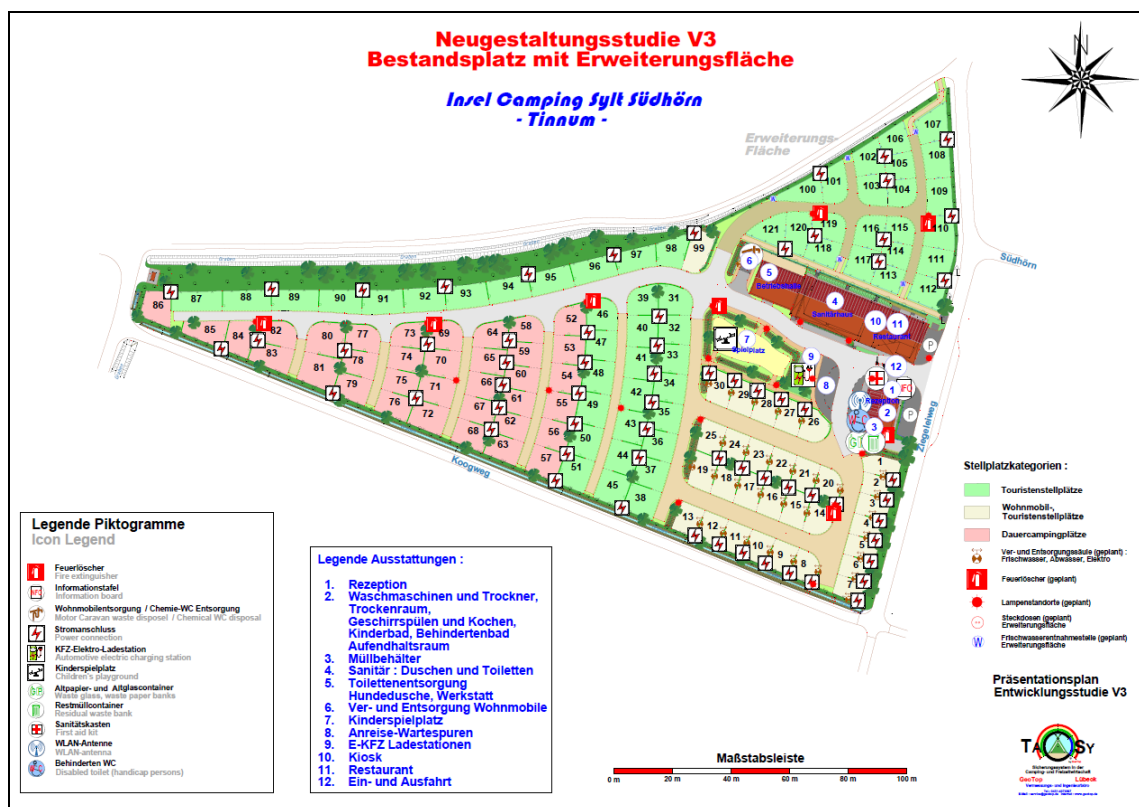
Die Erschließungswegeplanung erfolgt auf Grundlage einzuhaltender Mindeststandards der aktuellen Campingplatzverordnung unter Einbeziehung brandschutzrechtlicher Brandgassen-Anforderungen mit Anbindung an den verkehrstechnisch umgebenden Bestand in großzügiger Ausbaubauslegung wie folgt:

- Haupterschließungsstraße in Ausbaubreite B gesamt = 5,50m (Asphalt oder Pflaster) mit beidseitigem überfahrbarem Randstreifen in B=0,25m zu den Standplätzen mit
- Vollausbau (Verschleißschutz) der Erschließungstichwege-Einmündungsbereiche (Asphalt oder Pflaster),
- Standplatz-Erschließungs-Stichwege in wassergebundener Gesamt-Ausbaubreite 3,00m (4,00m) mit beidseitigen befahrbaren Randstreifen je B=0,25 m zu den angrenzenden Standplatzflächen,
- Erschließungswege Wohnmobilstellplätze wassergebunden B=5,50-6,00m je mit teilweise beidseitigen befahrbaren Randstreifen B= 0,25m.

Innerhalb des Geländes ist eine gestalterische Optimierung von Standplatzflächen für verschiedene touristische Nutzungen vorgesehen, die Standplätze für Dauercamping, Touristencamping und Wohnmobiltourismus vorhalten soll. Folgende Aufteilung der Standplätze ist entsprechend dem derzeitigen Stand des Konzeptes und der dortigen Beschreibung vorgesehen.

- Dauercamping-Standplatzbereich mit 35 Komfortstellplätze mit 99-142m<sup>2</sup> mit Frischwasser, Abwasser und Elektroversorgung im östlichen Bereich,
- im nördlich und östlich angrenzenden Standplatzbereich überwiegend als Caravanstellplätze touristisch genutzte 33 Komfortstellplätze von 102 bis zu 117 m<sup>2</sup> entsprechend der aus der konstruktiven Vorentwurfsplanung ergebenden Stellplatzflächen jeweils mit E-Versorgungsstellen, Wasser- und Abwasser,
- westlich angrenzend im südöstlichen Bereich ein Hauptbereich der touristisch auf Sylt besonders gefragten Wohnmobil-Stellplätze gleichfalls als zusammenhängende Anlage mit vergleichsweise großen im Bedarfsfall auch anderweitig nutzbaren Platzgrößen entsprechend der unterschiedlichen Wohnmobil- Fahrzeuglängen: 31 Wohnmobil-, Touristen-Komfortplätze von 80 – 102m<sup>2</sup> gleichfalls je mit Frisch- und Abwasser sowie E-Versorgung sowie
- im nordöstlichen Bereich auf der ehemaligen Zeltwiese Touristencamping mit Bereitstellung von 22 unterschiedlichen Standplätzen in Größen von 83 bis zu 119 m<sup>2</sup> mit Elektroanschluss und separaten Frischwasserentnahmestellen.

Ergänzend ist die Anlage einer Wohnmobilersorgungsstation sowie einer KFZ-E-Ladestation für 2 KFZ geplant.



**Lageplankonzept zur Umgestaltung (Geo-Top Vermessungs- und Ingenieurbüro Berger, Lübeck)**

Als weitere familiengerechte Ausstattung ist die Neuanlage eines Spielplatzes in unmittelbarer Nähe des Touristenstellplatz- und Wohnmobilstellplatzbereichs in zentraler Lage mit angrenzenden Fußwegführungen vorgesehen.

Zur Abgrenzung der Planungsflächen zu den Bestandsflächen bzw. Flächen unterschiedlicher Nutzungen sind u.a. auch aus gestalterischen Gründen neben Heckenanpflanzungen auch Pflanzwallanlagen B=2,00-2,50m geplant. Hier sollten regional typische Hecken- und schattenspendende Baumarten zum Einsatz kommen.

**5.2. Ziele der Planung**

Die Planung verfolgt die Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitergehende Modernisierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen auf dem bestehenden Campingplatz zu schaffen. Hiermit soll das bestehende Angebot qualitativ verbessert und nachhaltig gesichert werden.

Der Campingplatz in Tinnum ist einer von vier Campingplätzen in der Gemeinde Sylt Sylt und stellt in diesem Tourismus-Segment ein wichtiges Übernachtungsangebot auf der Insel dar.

Insofern liegt ein zukunftsfähiger und nachhaltiger Betrieb des Platzes auch im Interesse der Gemeinde Sylt.

Auf Grund der großen Nachfrage nach Standplätzen insbesondere durch Wohnmobilreisende soll im Zuge der Planung geprüft und entschieden werden, ob der Anteil der ganzjährig nutzbaren Plätze erhöht werden oder die entsprechende Regelung vollständig entfallen kann. Durch die Begrenzung der Dauerstandplätze für Wohnwagen kann einer möglichen Entwicklung des Platzes in ein festes „Wochenendhaus- oder Ferienhausgebiet“ unterbunden werden.

Vor dem Hintergrund der Lage des Platzes am Siedlungsrand des Ortsteiles im Übergang zum Außenbereich und einer erweiterten ganzjährigen Nutzung ist der landschaftsgerechten Einbindung des Platzes weiterhin besondere Bedeutung zuzumessen.

Für die Vorbereitung der Umsetzung des konkreten Vorhabens zur weiteren touristischen Entwicklung in der Gemeinde wird die Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des B-Planes Nr. 31 erforderlich.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele bei der Planung sind zusammengefasst

- die Beachtung der Belange der mittelständischen Wirtschaftsstruktur einhergehend mit der Berücksichtigung der Belange zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die geordnete Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur unter Beachtung des Belanges der Erhaltung des Ortsbildes
- die Erfüllung der Bedürfnisse nach Erholung sowie
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Aspekten der Planung sowie zum städtebaulichen Konzept finden sich in den entsprechenden Kapiteln der Begründung.

### 5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes nur unwesentlich verändert. Die Nutzung als Campingplatz hat seit vielen Jahren Bestand. Durch die Neustrukturierung besteht die Möglichkeit, das Erscheinungsbild insgesamt zu verbessern und die Nutzung nachhaltiger zu gestalten.

Die in begrenztem Umfang vorgesehene Bebauung durch Gebäude sowie die Zuwegungen werden zu einer Versiegelung und einer Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens führen. Eine Vorbelastung ist durch die bestehende Nutzung jedoch bereits gegeben. Ein Ausgleich hierfür wird -soweit erforderlich- im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ermittelt und auf geeigneten Ausgleichsflächen bereitgestellt.

Im Zuge der Planung sind die Fragen der geordneten Ableitung des anfallenden Regenwassers abzuarbeiten und ggf. entsprechende Aussagen und Maßnahmen in die Planung aufzunehmen.

Durch Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der Gebäude sowie des Erhalts bestehender Grünstrukturen und der Schaffung einer inneren Durchgrünung des Campingplatzes soll eine städtebaulich möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen.

Durch die Überplanung wird die Gesamtstellplatzanzahl zugunsten einer Qualitätssteigerung reduziert. Die Verkehrsbelastung der an das Plangebiet angrenzenden Verkehrswege wird sich durch die vorgesehene Ansiedlung nach derzeitiger Einschätzung daher nicht erhöhen.

Hinsichtlich der Nutzungen im Plangebiet kann die Aussage getroffen werden, dass keine Konflikte mit angrenzenden Nutzungen zu erwarten sind.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Planung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen im Umweltbericht, der im weiteren Verfahrensablauf entwickelt wird.

### 5.4. Alternativenprüfung

Eine Prüfung alternativer Standorte entfällt im vorliegenden Fall. Die Nutzung ist seit vielen Jahren an dem bestehenden Standort etabliert und die Planung auf den Standort bezogen.



## 6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Zum derzeitigen Planungsstand liegen ein Vorentwurf der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzungen (Teil B) vor.

Dem Vorentwurf liegt zwar ein durch den Betreiber beauftragtes Konzept zum Platzumbau zugrunde, die Planung soll im Sinne einer Angebotsplanung dennoch eine möglichst große Flexibilität hinsichtlich der konkreten Umsetzung und hier insbesondere der Aufteilung der Standplätze gewährleisten. Durch die bereits bestehende Nutzung sind die Erschließung sowie die Standorte der hochbaulichen Anlagen vorgegeben und werden ebenso wie eine zentrale Grünfläche in der Planung festgesetzt.

### 6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend der angestrebten Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient (SO) mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet - Campingplatz“ festgesetzt. Auf Grund unterschiedlicher Regelungen zur Nutzung und auf Grund der Lage innerhalb des Plangebietes werden drei Teilgebiete gebildet.

Die festgesetzten Sondergebiete SO 1 bis SO 3 dienen dem vorübergehenden, zeitlich begrenzten Abstellen von Zelten und Wohnwagen zu Zwecken der Erholung auf maximal 140 Standplätzen sowie den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes. Mit der Festsetzung von 140 Standplätze erfolgt gegenüber der Ursprungsplanung eine Reduzierung der Gesamtanzahl um 24 Standplätze.

Zulässig sind:

- a) touristisch genutzte Standplätze für Zelte und Wohnwagen,
- b) maximal 35 Dauerstandplätze für Wohnwagen ausschließlich im Teilgebiet SO 1,
- c) Gebäude, die der Ver- und Entsorgung sowie der Unterhaltung des Plangebietes und der Unterbringung von Gemeinschaftseinrichtungen dienen, an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten (Baufelder mit besonderem Nutzungszweck) mit den zugelassenen Nutzungen entsprechend Textziffer 1.3, a) bis d),
- d) Anlagen für die Freizeitgestaltung auch innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sowie
- e) Einrichtungen für den Betrieb und die Unterhaltung des Gebietes einschließlich von Standorten für E-Ladestationen sowie die Ver- und Entsorgung der Wohnwagen auch innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsflächen.

Der Platz soll weit überwiegend touristisch genutzten Standplätzen dienen. Der Anteil an möglichen Dauerstandplätzen liegt mit 35 Plätzen bei ca. 25 % und ist entsprechend der Bestandssituation im westlichen Bereich vorgesehen. Die ursprünglich vorgesehene Anordnung für die Ganzjahresplätze im östlichen Bereich wurde nicht umgesetzt, da sie vermutlich nicht praktikabel war.

Am nördlichen Rand sowie im gesamten östlichen Bereich, nördlich und südlich des zentralen Bereiches mit den Versorgungs- und Servicegebäuden sind als Touristikplätze vorgesehen und festgesetzt wobei sich die Standplätze für Wohnmobile vorrangig im südöstlichen Bereich befinden sollen.

Für die vorhandenen und teilweise neu zu errichtenden bzw. baulich zu verändernden Gebäude werden überbaubare Flächen definiert. Die Festsetzung der Art der Nutzung erfolgt hier über die Bestimmung des besondere Nutzungszweckes für die Baufelder 1 bis 5 und folgt den bestehenden bzw. beabsichtigten Nutzungen.

Folgende Regelungen zur Art der zulässigen Nutzung werden getroffen:

- a) Im Baufeld 1 mit der Zweckbestimmung -Rezeption / Versorgung- sind Anlagen zur Unterhaltung des Gebietes (Rezeption, Büro), Gemeinschaftseinrichtungen (Küchen, Aufenthaltsraum) und sanitäre Anlagen sowie maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.
- b) In den Baufeldern 2 und 3 mit der Zweckbestimmung -Gastronomie / Kiosk- sind eine Schank- und Speisewirtschaft sowie ein Kiosk -einschließlich der notwendigen Funktions-, Lager-, Personal- und Sanitärräume zulässig-, die vorrangig der Versorgung des Gebietes dienen.
- c) Im Baufeld 4 mit der Zweckbestimmung -Versorgung- sind sanitäre Anlagen und Einrichtungen zulässig.

- d) Im Baufeld 5 mit der Zweckbestimmung -Betriebshalle- sind Anlagen und Einrichtungen für die Unterhaltung und Pflege des Gebietes zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Hochbauten wird über die Festsetzung einer absoluten Grundfläche (GR) innerhalb der Baufelder gesteuert, die sich zwischen 175 m<sup>2</sup> und 350 m<sup>2</sup> bewegt. Für die Baufelder 1 und 5 ist der Neubau eines Rezeptionsgebäudes mit Gemeinschaftseinrichtungen und einer Betreiberwohnung sowie einer Betriebshalle vorgesehen. Bei den Baufeldern 2 bis 4 handelt es sich um bestehende Gebäude die aufgestockt bzw. geringfügig erweitert werden können.

Die für die Baufelder mit besonderem Nutzungszweck festgesetzten Grundflächen dürfen zugunsten von unselbständigen, an das Gebäude herangebaute Terrassen um maximal 15 % erhöht werden. Hiermit wird hinsichtlich dieser flächenversiegelnden Nutzung eine klare Vorgabe getroffen.

Die weitergehende Flächeninanspruchnahme für Verkehrsflächen und sonstige Erschließungsflächen erfolgt durch eine entsprechende Festsetzung. Demnach darf zusätzlich zu der Flächenversiegelung in den Baufeldern 1 bis 5- die maximal zu versiegelnde Grundfläche eine Größe von

- a) 1.800 m<sup>2</sup> für die als private Verkehrsflächen festgesetzten Erschließungsflächen,
- b) 3.500 m<sup>2</sup> zugunsten von Erschließungsflächen innerhalb der Sondergebiete, die nicht als private Verkehrsflächen festgesetzt sind, Wege- und Platzflächen sowie Anlagen zur Freizeitgestaltung (z.B. Spielgeräte und -flächen, Grillhütte) innerhalb der festgesetzten Sondergebiete und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Parkanlage / Spielplatz- und
- c) 6.000 m<sup>2</sup> zugunsten der Befestigung von Stellplätzen innerhalb der Sondergebiete 1 bis 3 des Campingplatzgebietes nicht überschreiten.

Die definierten Flächengrößen stellen die maximale Flächeninanspruchnahme dar und dienen als Grundlage für die Bilanzierung des Eingriffes in das Schutzgut Boden sowie den Ermittlungen zur Regenwasserableitung.

#### 6.2. Höhe der baulichen Anlagen

Zur Einbindung der Bebauung in das vorhandene Gelände und die Umgebungsbebauung erfolgen Höhenfestsetzungen für die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens, die Höhe der Gebäude sowie der Traufen.

Die Festsetzung der Trauf- und Gebäudehöhe ist bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens. Dieser darf eine Höhe von 0,50 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Bodens innerhalb des jeweiligen Baufeldes nicht überschreiten.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen orientieren sich auch hinsichtlich der geplanten Neubebauung weitgehend am baulichen Bestand und bewegen sich zwischen 3,50 m und 5,00 m für die Traufhöhen sowie 4,50 m und 8,50 m für die Gebäudehöhe.

Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes. Abgas- und Lüftungsschornsteine dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

#### 6.3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet unzulässig, da sie dem Charakter des Plangebietes nicht entsprechen und auch nicht erforderlich werden.

Klarstellend ist festgesetzt, dass Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Grünflächen, soweit die dort festgesetzten Entwicklungsziele bzw. Nutzungen nicht beeinträchtigt werden, zulässig.

#### 6.4. Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen werden in erster Linie zur äußeren Eingrünung und inneren Durchgrünung des Platzes vorgesehen.

Die innere Gliederung der Standplatzbereiche ist mit Hecken vorgesehen. An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten entlang der festgesetzten privaten Grünflächen sowie zur Gliederung der Standplatzflächen sind standortgerechte und heimische Laubholzhecken

anzupflanzen. Für die zweireihig anzulegende Anpflanzung ist 3 x verpflanzte Baumschulqualität zu verwenden. Es sind Gehölze aus heimischer Anzucht zu verwenden. Ziergehölze sind unzulässig. Die Hecken dürfen zugunsten von Durchgängen für Wegeverbindungen bis zu einer maximalen Breite von 1,50 m unterbrochen werden.

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Parkanlage und Spielplatz- ist, ebenso wie die nicht durch Standplätze versiegelten Flächen der Stellplätze als Rasen- / Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die randliche Einfassung des Plangebietes besteht derzeit aus einer heckenartigen Gehölzpflanzung, die sich teilweise auch außerhalb des Plangeltungsbereiches befindet. Zu deren dauerhaftem Erhalt ist festgesetzt, dass auf den randlichen Standplatzflächen zu den angrenzenden Bepflanzungen ein 1,50 m breiter Saumstreifen von jeglicher Nutzung freizuhalten und als Rasen- / Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten ist. Die Abgrenzung der Fläche ist in geeigneter Weise kenntlich zu machen. Bodenauffüllungen und -abgrabungen im Rahmen der notwendigen Profilierung der Standplätze dürfen innerhalb des Saumstreifens 0,50 m nicht überschreiten.

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der bestehenden wie auch der neu anzupflanzenden Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

#### 6.5. Nachrichtliche Übernahmen

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

### 7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Sinne der Bewahrung des Ortsbildes und einer guten Einfügung von Neubauten und baulichen Veränderungen in das Ortsbild sollen im Plangebiet im Rahmen der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, bezüglich der Form und der Material- und Farbgebung sowie der Werbeanlagen geregelt werden, um eine ansprechende und harmonische Einfügung in die Umgebungsbebauung und die umgebende Landschaft gewährleisten zu können.

#### 7.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Werbeanlagen

Die im gesamten Plangebiet ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur in rotem bis rotbraunem, gelbem, weißem oder weiß geschlammtem sowie mit Mischönen der genannten Farben gestaltetem Verblendmauerwerk zulässig. Zulässig ist auch die Gestaltung mit einer Holzverkleidung aus flachen, naturbelassen oder farblos lasierten Brettern.

Diese Gestaltungsvarianten entsprechen den in der Gemeinde üblichen und ortstypischen Gestaltungsmerkmalen und schließen gestalterisch stark abweichende Gebäude aus.

Für Teilflächen der Fassaden bis zu einem maximalen Flächenanteil je Fassadenseite von 40% und für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen (z.B. Tür- und Fensterlaibungen, Schmuckelemente) dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden. dies erweitert den Gestaltungsmöglichkeiten mit modernen Materialien ohne den ursprünglichen Gestaltungswillen in den Hintergrund zu drängen.

Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sowie die Verwendung von Leucht- und Signalfarben sind unzulässig. Hiermit werden zum einen negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden und zum anderen klimaschädliche Baustoffe für Fassaden weitgehend ausgeschlossen.

Für die Gestaltung der Fassaden von hochbaulichen Nebenanlagen (z.B. Unterstände, Grillhütte) erfolgt eine klare gestalterische Vorgabe. Diese sind nur mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern naturbelassen oder farblos lasiert zulässig.

Die Festsetzung der Dachform und die Art der Dacheindeckung orientieren sich ebenfalls an ortstypischen Gestaltungsvarianten und unterbinden störende Einflüsse auf die Umgebung. Die Dachneigung orientiert sich an dem Nutzungszweck der jeweiligen Gebäude. Vor dem Hintergrund einer ortstypischen Gestaltung der Bebauung sind Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen generell unzulässig. Insbesondere im Übergangsbereich zur Landschaft stellen sich derartige Dachflächen als Fremdkörper dar.

Zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft werden Regelungen zur maximalen Breite von Dachgauben sowie Dachaufbauten sowie zu deren Mindestabstand zu den Ortgängen und untereinander getroffen. Maßgebend für die Bestimmung des Abstandes untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen (Ortgang) ist dabei die äußere Begrenzung der jeweiligen seitlichen Außenwand der Dachgauben oder Dachaufbauten. Als Gebäudelänge gilt die Länge zwischen den äußeren Begrenzungen der aufgehenden Außenwände des Gebäudes. Verhindert werden soll damit auch, dass Dächer durch übergroße Gauben bei Beibehaltung einer bauordnungsrechtlichen Einordnung als Nichtvollgeschoss „aufgeklappt“ werden.

Ebenfalls zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft sind Regelungen zu Solaranlagen auf Dachflächen erfolgt. Deren Verwendung ist auf den Hauptgebäuden ausschließlich auf geneigten Dachflächen parallel zur Dachfläche zulässig. Zu Ortgängen, Firsten und Traufen sowie zu Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Dacheinschnitte werden aus gestalterischen Gründen generell ausgeschlossen.

Abweichungen von den vorgenannten Regelungen sind zulässig, wenn die gesamte Dachfläche als Solardach ausgebildet wird und die Bauelemente zur Gewinnung von Solarenergie die Dachhaut bilden.

Auf Grund der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen und Lage des Plangebietes werden Regelungen zur Gestaltung der Werbeanlagen aufgenommen. Folgende Regelungen sind für die Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen zu beachten:

- In allen Teilgebieten sind Werbeanlagen mit wechselndem, weit strahlendem, reflektierendem oder bewegtem Licht unzulässig.
- Die Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung als Hinweisschilder ausgeführt werden. Hiervon ausgenommen sind nur Schilder zum Standort des Betriebes sowie seiner Betriebsart.
- Anlagen zur Fremdwerbung sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss und den Bereich bis unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zu begrenzen.
- Werbeanlagen haben eine maximal mögliche Höhe von 0,75 m und Größe von 3,00 m<sup>2</sup> nicht zu überschreiten und sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie durch Größe, Form und Farbe den Gesamteindruck der Einzelfassaden nicht beeinträchtigen sowie Fassadengliedernde Gestaltungselemente nicht überdeckt werden, wie z. B. Pfeiler, Gesimse, Fenster- und Türöffnungen.

#### 7.2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Zugunsten einer zurückhaltenden Flächenversiegelung und der Verzögerung des Regenwasserabflusses sind im gesamten Plangebiet die versiegelten Anteile der ebenerdigen Stellplatzflächen, Wege- und Platzflächen sowie die sonstigen Erschließungsflächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Hiervon ausgenommen sind die als private Verkehrsfläche festgesetzten Flächen, die die Haupteerschließung bilden und auf Grund der Fahrbelastungen in Asphalt oder einer anderen undurchlässigen Befestigung ausgeführt werden können.

### 8. UMWELTPLANUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen. Deren Ergebnisse sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht zu dokumentieren, der im Zuge des weiteren Verfahrens Bestandteil dieser Begründung wird.



Für die frühzeitige Unterrichtung der Behörden (Scoping) gemäß § 4 (1) wurde von dem Büro GFN aus Molfsee ein landschaftsökologischer Beitrag verfasst, aus dem die Grundzüge der Planung entnommen werden können.

Die weitere Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgt nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

Dementsprechend werden die sich daraus ergebenden Schlussfolgerungen für den ggf. erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich und den Artenschutz erst anschließend in der Erarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes eingearbeitet. Insofern liegen zum derzeitigen Stand des Verfahrens Lage und Größe etwaiger Kompensationsflächen noch nicht fest.

Weiterführende und über die in dieser Begründung getroffenen Aussagen hinausgehende Erläuterungen sind zum jetzigen Stand des Verfahrens dem Kapitel 13 „Umweltbericht“ zu entnehmen.

## **9. IMMISSIONSSCHUTZ**

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Bezüglich auf das Plangebiet einwirkender Immissionen sind bei der vorliegenden Planung keine, in der näheren Umgebung entstehenden Immissionen erkennbar, die für die Nutzung innerhalb des Plangebietes von Relevanz wären.

Hinsichtlich vom Plangebiet ausgehender Emissionen kann die Aussage getroffen werden, dass Beeinträchtigungen angrenzender, schutzbedürftiger Nutzungen nicht zu erwarten sind, da der Campingplatz einen ausreichenden Abstand einhält.

Die Zufahrt zum Campingplatz verläuft, von der Keitumer Landstraße (Kreisstraße 117) als überörtliche Erschließung ausgehend, durch die bestehenden Wohngebiete entlang der Dirksstraße und des Ziegeleiweges. Auf Grund der Größe des Campingplatzes und dem daraus resultierenden Umfang der Verkehrsbewegungen kann hier die Aussage getroffen werden, dass der Anteil des durch den Campingplatz erzeugten Verkehrs auf den auch die Wohngebiete erschließenden Straßenanteilen einen nur untergeordneten Anteil am gesamten Verkehrsaufkommen hat.

Daher kann auch vor dem Hintergrund, dass durch die Überplanung die Gesamtstellplatzanzahl zugunsten einer Qualitätssteigerung reduziert wird, davon ausgegangen werden, dass relevante Auswirkungen durch das Verkehrsaufkommen nicht entstehen.

Nächtliche Anreisevorgänge in größerem Umfang entstehen nicht, da die Platzordnung in der Zeit von 23:00 Uhr bis 06:00 Uhr Fahrbewegungen auf dem Gelände nicht zulassen.

Hinsichtlich der Nutzungen im Plangebiet kann daher die Aussage getroffen werden, dass keine Konflikte mit angrenzenden Nutzungen zu erwarten sind.

Weitergehende Maßnahmen oder Untersuchungen werden nach dem derzeitigen Stand der Planung daher als nicht erforderlich angesehen.

## **10. ERSCHLIESSUNG**

### **10.1. Verkehrerschließung**

Die äußere Erschließung des Campingplatzes erfolgt weiterhin von Norden von der Keitumer Landstraße (Kreisstraße 117) als überörtlicher Erschließung ausgehend, durch die bestehenden Wohngebiete entlang der Dirksstraße und des Ziegeleiweges. Die Zufahrt verbleibt am derzeitigen Standort im Verlauf des Ziegeleiweges und wird nur geringfügig angepasst und verbreitert.

Derzeit wird geprüft, ob im östlichen Anschluss an das Platzgelände, auf der gegenüberliegenden Seite des Ziegeleiweges Teilflächen in eine Nutzung mit einbezogen werden können, um hier eine parallele Zufahrt zum Platz mit Wartebereich für Anreisende zu schaffen und damit die verkehrliche Erschließung des Platzes zu verbessern. Darüber hinaus

sollen in diesem ca. 10,0 m breiten Streifen Parkplätze, Standflächen für Müllbehälter und Grünflächen vorgesehen werden.

Die innere Erschließung erfolgt über den Ziegeleiweg mit Schrankenanlage und der nördlich auf der Campinganlage ost-westlich verlaufenden Haupterschließungsstraße mit nach Süden und Norden abzweigenden Stichwegen.

Die Erschließungswegeplanung des derzeit durch den Betreiber verfolgten Planungskonzeptes erfolgt auf Grundlage einzuhaltender Mindeststandards der aktuellen Campingplatzverordnung unter Einbeziehung brandschutzrechtlicher Brandgassen-Anforderungen mit Anbindung an den verkehrstechnisch umgebenden Bestand in großzügiger Ausbaubauslegung wie folgt:

- Haupterschließungsstraße in Ausbaubreite gesamt = 5,50m (Asphalt oder Pflaster) mit beidseitigem überfahrbarem Randstreifen in B=0,25m zu den Standplätzen mit
- Vollausbau (Verschleißschutz) der Erschließungsstichwege-Einmündungsbereiche (Asphalt oder Pflaster),
- Standplatz-Erschließungs-Stichwege in wassergebundener Gesamt-Ausbaubreite 3,00m (4,00m) mit beidseitigen befahrbaren Randstreifen je B=0,25 m zu den angrenzenden Standplatzflächen,
- Erschließungswege Wohnmobilstellplätze wassergebunden B=5,50-6,00m je mit teilweise beidseitigen befahrbaren Randstreifen B= 0,25m.

#### 10.2. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist als Bestandsanlage an alle nach derzeitigem Kenntnisstand erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Telekommunikation-, Elektrizitäts-, Gas, Wasser- und Abwasserleitungen) der entsprechenden Ver- und Entsorgungsträger angeschlossen.

Bei der angestrebten Neustrukturierung des Platzes müssen innerhalb des privaten Geländes die erforderlichen Leitungen neu verlegt werden.

Hinsichtlich der Ableitung des **Oberflächenwassers** sind -auch wenn die Flächen des Plangebietes bereits in Teilen bebaut und versiegelt sind- im weiteren Verfahren Aussagen in die Planung aufzunehmen, wie die Entwässerung erfolgen soll.

Zu berücksichtigen sind hier die Vorgaben des Landes Schleswig-Holstein (Erlass vom 19. Oktober 2019 zu den wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein), die fordern, eine Wasserhaushaltsbilanz für die überplanten Flächen des B-Plans aufzustellen und Maßnahmen für die danach ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Förderung der Verdunstung, Förderung der Versickerung oder zur Verzögerung des Abflusses zu beschreiben.

Weitere Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes, zur Abfallentsorgung und zur Löschwasserversorgung werden im weiteren Verfahrensablauf in die Planung aufgenommen.

### 11. SONSTIGE MASSNAHMEN UND HINWEISE

Die Regelungen der Satzung der Gemeinde Sylt nach § 172 BauGB über die Erhaltung baulicher Anlagen -Erhaltungsgebiet Ortsteil Tinnum- vom 27.11.2010 ist innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 nicht anzuwenden.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Altlagerungen und keine Altstandorte. Sollten jedoch bei Umsetzung von Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises umgehend in Kenntnis zu setzen. Die weiteren Maßnahmen werden von dort aus abgestimmt.

Das Plangebiet befindet sich mit seinem westlichen Rand innerhalb eines archäologischen Interessensgebietes. Es wird daher ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal

und die Fundstätte in unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 12. KOSTEN

Der Gemeinde entstehen bei der vorliegenden Bauleitplanung keine Kosten im Rahmen der Aufstellung der Planung sowie begleitender Gutachten und Planungen. Da die Planung ausschließlich in Verbindung mit den konkreten Vorhaben des Eigentümers des Campingplatzes steht, werden anfallende Planungskosten durch den Planveranlasser getragen.

## 13. UMWELTBERICHT (GESONDERTER TEIL)

Für die frühzeitige Unterrichtung der Behörden (Scoping) gemäß § 4 (1) wurde von dem Büro GFN aus Molfsee ein landschaftsökologischer Beitrag verfasst, aus dem die Grundzüge der Planung entnommen werden können und der nachfolgend in die Begründung aufgenommen wurde:

### Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Modernisierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen auf dem Campingplatz „Südhörn“ im Ortsteil Tinnum der Gemeinde Sylt geschaffen werden. Es soll eine Betriebshalle, eine Rezeption mit Betreiberwohnung sowie neue Sanitäranlagen errichtet und die vorhandene Gaststätte und der Kiosk aufgestockt werden. Zudem soll der Campingplatz im Norden neu geordnet werden.

Hierzu werden 3 Sondergebiete geplant. Das Sondergebiet 1 wird mit der Zweckbestimmung Campingplatz /Touristik und Dauerplätze und die Sondergebiete 2 und 3 mit der Zweckbestimmung Campingplatz/Touristikplätze festgesetzt. Es werden folgende maximal überbaubare Grundflächen (GR) festgelegt:

- GR Rezeption/Versorgung von 175 m<sup>2</sup>
- GR Gastronomie/Kiosk von 275 m<sup>2</sup>
- GR Versorgung 350 m<sup>2</sup>
- GR Betriebshalle 175 m<sup>2</sup>.

Die Grundflächen dürfen zugunsten von unselbständigen, an das Gebäude herangebaute Terrassen um maximal 15 % erhöht werden. Zudem darf im Plangebiet zudem eine Fläche von 1.800 m<sup>2</sup> für private Verkehrsflächen und bis zu 3.500 m<sup>2</sup> für Wege- und Platzflächen sowie Anlagen zur Freizeitgestaltung (z.B. Spielgeräte und -flächen, Grillhütte) beansprucht werden. Darüber hinaus ist eine Überschreitung von 6.000 m<sup>2</sup> zugunsten der Befestigung von Stellplätzen zulässig.

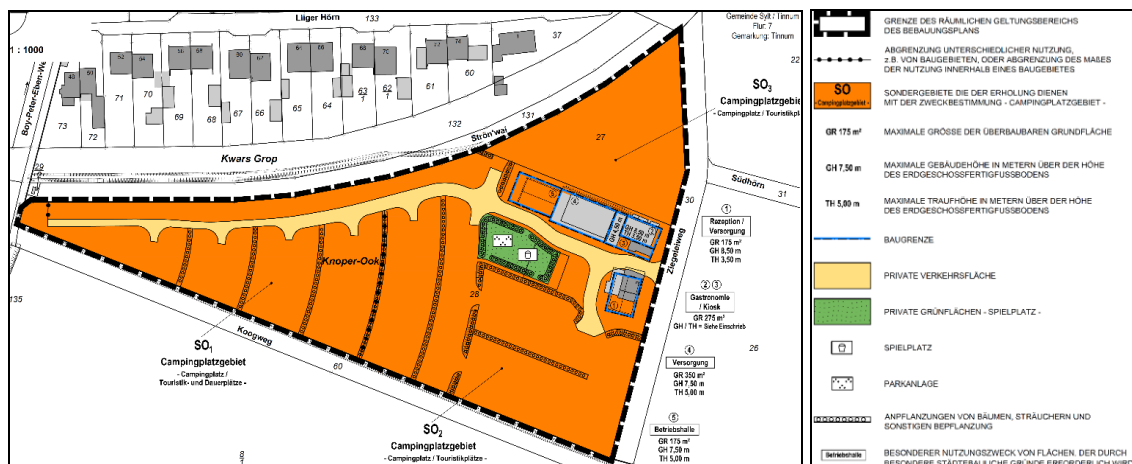


Abbildung 1: Auszug aus der Planzeichnung (Guntram Blank, Stand 20.12.2023)

## Lage und Nutzung

Der rd. 17.330 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich befindet sich auf der Insel Sylt und schließt im Süden an den Ortsteil Tinnum. Naturräumlich gehört der Geltungsbereich zur Nordfriesischen Marsch. Das Gebiet liegt westlich des Ziegeleiweges, südlich des Strandweges und nördlich des Koogweges.

Die Fläche wird als Campingplatz genutzt. Das Gelände ist größtenteils, bis auf den Einfahrtsbereich zum Campingplatz, durch Gehölze eingegrünt. Westlich bzw. nordwestlich verläuft ein Graben. An der östlichen Seite des Geltungsbereichs liegt eine Ackerfläche. Die im Süden angrenzenden Flächen werden als Grünlandflächen genutzt.

## Schutzgebiete und Biotopverbundsystem

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von nationalen und europäischen Schutzgebieten sowie außerhalb der Flächen des landesweiten Biotopverbundsystems.

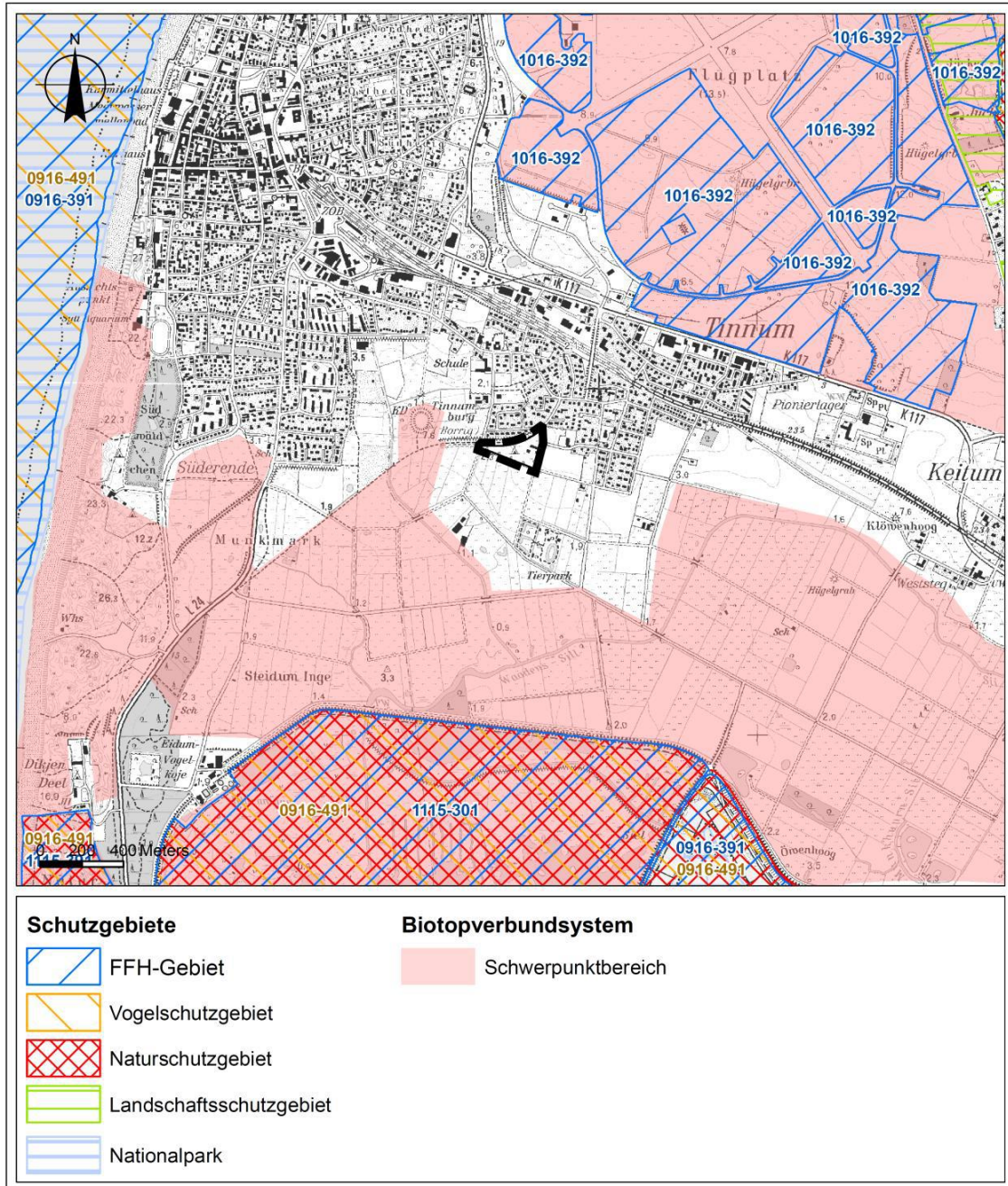


Abbildung 2: Schutzgebiete im Umfeld der Planung

Die kürzesten Entfernungen zu Natura2000-Gebieten betragen zum nordöstlich gelegenen FFH-Gebiet „Dünen- und Heidelandschaften Nord- und Mittel-Sylt“ (Gebiets-Nr. 1016-392) 850 m und zum südlich bzw. westlich gelegenen Vogelschutzgebiet „Ramsar-Gebiet S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ (Gebiets-Nr. 0916-491) 1.270 m. Das Vogelschutzgebiet überlagert sich im Umfeld des Geltungsbereichs mit den



Naturschutzgebieten „Nordfriesisches Wattenmeer“, „Rantumbecken“ und „Dünenlandschaft Süd-Sylt“. Südlich des Ortsteils Tinnum befinden sich Schwerpunktbereiche des landesweiten Biotopverbundsystems. Der Geltungsbereich hält einen Abstand von rund 170 m zu diesen Flächen ein.

**Planungsvorgaben**

Gemäß des Regionalplans für den Planungsraum V (IM-SH 2002) liegt der Geltungsbereich im ländlichen Raum und innerhalb eines Ordnungsraums für Tourismus und Erholung. Westerland ist als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eingestuft und befindet sich rund 1,6 km nordwestlich des Geltungsbereichs.

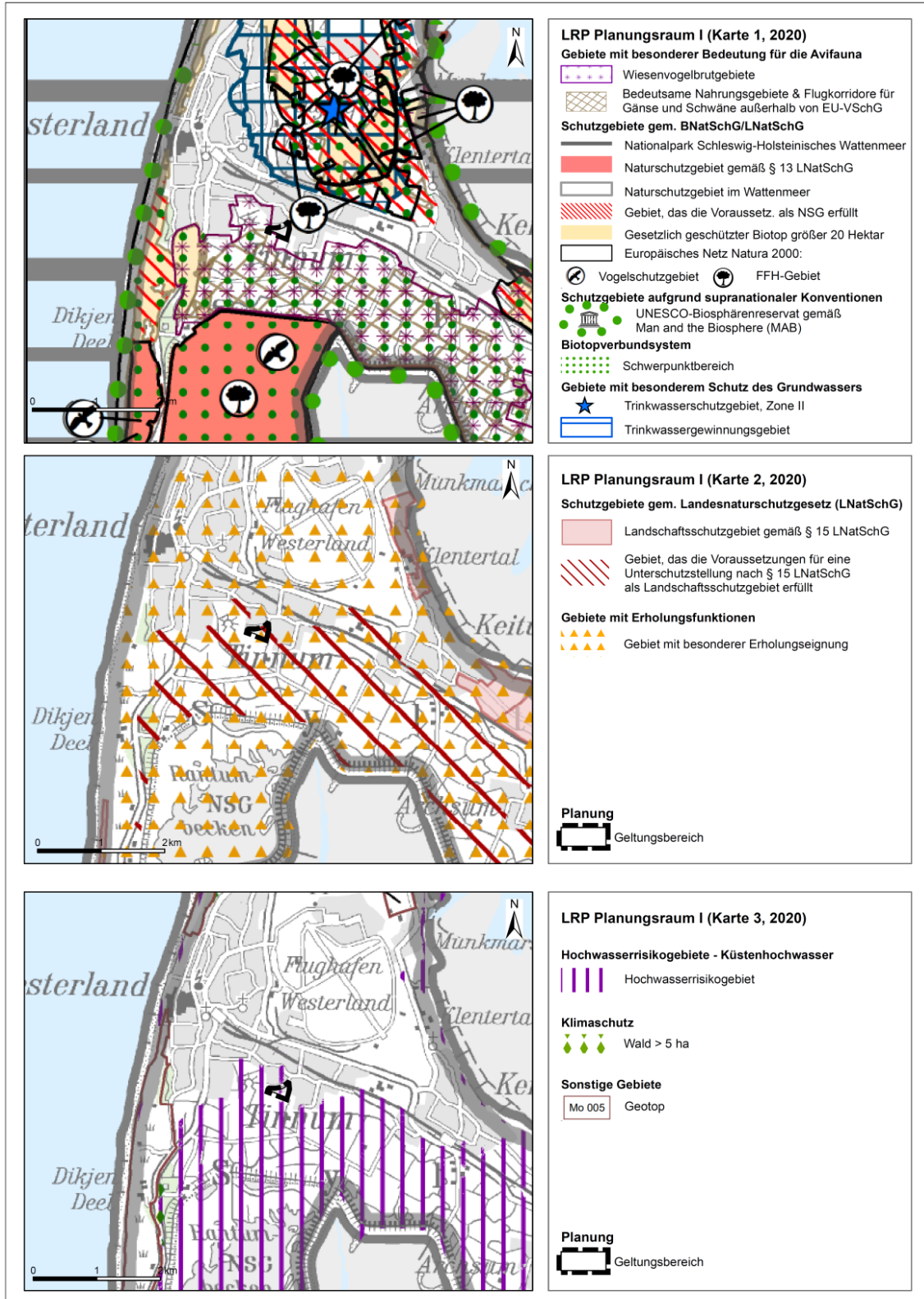


Abbildung 3: Auszug aus dem LRP 2020

Das Plangebiet grenzt an das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet von Westerland und liegt unmittelbar an der Baugebietsgrenze innerhalb eines Ordnungsraums für Tourismus und Erholung. Darüber hinaus wird auf die bereits genannten Schutzgebiete und Flächen des Biotopverbundes hingewiesen. Darstellungen, die der Planung entgegenstehen könnten, trifft der RP nicht.

Entsprechend des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum I (MELUND-SH 2020) überlagert sich der Geltungsbereich mit einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung und einem Gebiet, dass die Voraussetzungen für die Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Zudem liegt das Plangebiet in einem Hochwasserrisikogebiet.

Der Geltungsbereich grenzt an ein Wiesenvogelbrutgebiet und an ein bedeutsames Nahrungsgebiet und Flugkorridor für Gänse und Schwäne außerhalb der EU-Vogelschutzgebiete. Darüber hinaus sind die bereits genannten Schutzgebiete dargestellt. Rund 840 m nordöstlich und rund 1 km westlich befinden sich Geotope im Umfeld der Planung. In rund 540 m Entfernung liegt ein Trinkwassergewinnungsgebiet, welches auch als Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen ist.

Darstellungen, die der Planung entgegenstehen könnten, trifft der LRP nicht.

In der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sylt-Ost (2002) wurde die Fläche im Geltungsbereich als Sondergebiet Campingplatz aufgenommen.

Der Landschaftsplan für die Gemeinde Sylt-Ost (UAG - Umweltplanung und -audit GmbH 2002) stellt die Fläche des Geltungsbereichs als Campingplatz dar, die von Hecken eingegrünt ist. Es wird auf eine Leitungstrasse hingewiesen, die südlich des Campingplatzes verläuft, darüber hinaus wurde das vorgeschlagene Landschaftsschutzgebiet aus dem Landschaftsrahmenplan übernommen.

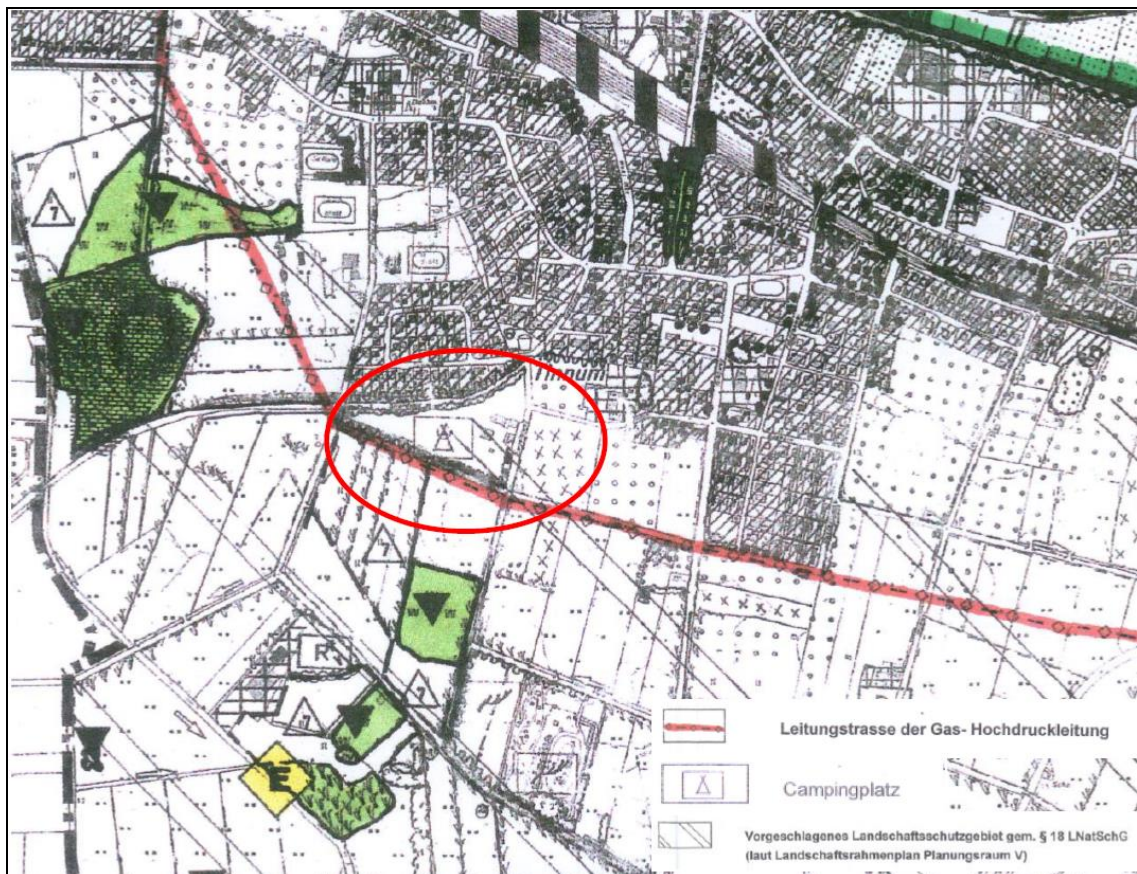


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Sylt auf Sylt (2002), die rote Umrandung markiert die Lage des Geltungsbereichs

### Umweltbericht

Die Biotoptypen werden innerhalb und im nahen Umfeld des Geltungsbereichs entsprechend der Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins (LfU Schleswig-Holstein 2023) erfasst. Die naturschutzfachliche Einstufung erfolgt in Anlehnung an die Wertstufen des „Orientierungsrahmens für Straßenbau“ (LBV-SH 2004).

Nach vorläufiger Luftbildauswertung ist die gesamte Fläche den Siedlungsbiotopen zuzuordnen und als Campingplatz (SEc) anzusprechen. Der Geltungsbereich ist von linearen Gehölzstrukturen eingegrünt. Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Graben. Im Entwurf des Umweltberichts erfolgt eine detaillierte Bestandsbewertung auf Grundlage der bis dahin durchgeführten Biotoptypenkartierung. Aufgrund der Nutzung ist eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Pflanze nicht zu erwarten.

Für den Vorentwurf der Planung erfolgt eine vorläufige Abschätzung auf Grundlage von Luftbildern und einer Datenabfrage des Landesamtes für Umwelt Schleswig-Holstein. Die Bestandsbewertung hinsichtlich des Schutzgutes Tiere wird im Entwurf des Umweltberichtes auf Grundlage einer faunistischen Übersichtsbegehung erfolgen.

Der Geltungsbereich dürfte aufgrund der bestehenden Nutzung nur eine geringe faunistische Bedeutung haben. Die für Zelte vorgesehene Freifläche im Norden könnte potenziell von Offenlandarten als Brutplatz genutzt werden, allerdings ist hier spätestens in den Sommermonaten von erheblichen Störungen durch den Campingplatzbetrieb auszugehen. Durch die Nähe zum Siedlungsbereich sind Bruterfolge aufgrund des erhöhten Prädationsdrucks durch Haustiere zudem eingeschränkt. Darüber hinaus befindet sich der Geltungsbereich am Übergang zur offenen Landschaft. Die Bereiche südlich und westlich sind als Wiesenvogelbrutgebiet von hoher Bedeutung. Es ist daher davon auszugehen, dass insbesondere Offenlandarten eher auf diesen Flächen brüten, als innerhalb des Geltungsbereichs. Nach Datenlänge brüteten in den vergangenen 3 Jahren mehrere Kiebitze auf den Offenlandflächen südwestlich in über 700 m Entfernung zum Geltungsbereich. Der Kiebitz ist eine in Schleswig-Holstein gefährdete Art (RL SH 3) und in Deutschland eine streng geschützte Art (RL D 2).

In den Gehölzen sind Gehölzbrüter zu erwarten. Es dürfte sich hier um störungsempfindliche und um weit verbreitete Arten handeln. Gebäudebewohnende Arten könnten auf den vorhandenen Gebäuden potenziell nisten. Brutvögel der Röhrichte sind allenfalls randlich außerhalb des Geltungsbereichs in den Gräben zu finden. Für Rast- und Zugvögel ist der Geltungsbereich ohne Bedeutung.

Sofern sich im Geltungsbereich Bäume mit über 30 cm Stammdurchmesser befinden und diese Höhlenstrukturen aufweisen, könnten diese als Fledermausquartier genutzt werden. Sollten Einflugmöglichkeiten in die Fassaden oder in die Dächer der Gebäude bestehen, haben diese Gebäude ebenfalls ein Quartierpotenzial für Fledermäuse. Der Campingplatz könnte zudem als Nahrungshabitat dienen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Gewässer. Nach vorläufiger Luftbildauswertung sind im direkten Umfeld größere Fließgewässer und keine Stillgewässer vorhanden. Der angrenzende Graben dürfte wasserwirtschaftlich unterhalten sein und aufgrund seiner Entwässerungsfunktion eine erhöhte Fließgeschwindigkeit haben. Eine besondere Eignung als Laichhabitat für Amphibien ist daher nicht anzunehmen. Nach Auswertung der Daten wurden in rund 400 m Entfernung neben dem Nachweis eines Grasfrosches auch Nachweise von Moorfröschen an der Tinnum-Burg erbracht. Die Nachweise stammen allerdings aus den Jahren 2004 und 2005. Aktuelle Nachweise gibt es nicht. Moorfrösche nutzen das Umfeld ihrer Laichhabitate als Winterlebensraum. Sofern der Graben entlang des Geltungsbereichs nicht als Laichhabitat geeignet ist, ist ein Vorkommen des Moorfrosches im Geltungsbereich unwahrscheinlich.

Eine Betroffenheit weiterer Artengruppen, wie Reptilien oder Haselmäuse sind aufgrund der Habitatausstattung bzw. deren Verbreitungsgebiete nicht zu erwarten.

Mit der Modernisierung und der Neuordnung des Campingplatzes ist mit zusätzlichen Versiegelungen zu rechnen. Versiegelungen sind als Eingriffe in Boden und Pflanzen stets als erheblich zu werten und gemäß dem Erlass zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht in der Fassung vom 09.12.2013 auszugleichen. Sofern bauliche Maßnahmen an Gebäuden mit Fledermaus- oder Brutvogelpotenzial umgesetzt werden, sind Vermeidungsmaßnahmen zu beachten (idR. Bauzeitenregelungen). Dies lässt sich erst nach erfolgter faunistischer Übersichtsbegehung festlegen. Sollte die Rodung von Gehölzen erforderlich sein, hat dies außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter zu erfolgen (vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar).

Sofern geschützte Biotoptypen vom Vorhaben betroffen sind, bedarf es neben dem Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften eines Antrags auf Ausnahme nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 3 LNatSchG oder Befreiung nach § 67 BNatSchG.



Der östliche Teil des Campingplatzes liegt in einem archäologischen Interessengebiet. Folglich sind Bodenarbeiten im Vorwege mit dem Archäologischen Landesamt abzustimmen. Funde und Entdeckungen archäologischer Kulturdenkmale sind zudem mitteilungs-pflichtig, um nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und Sachgütern zu vermeiden.

Angesichts der bestehenden Nutzung sind darüber hinaus keine erheblichen Auswirkungen erkennbar. Die Modernisierung des Campingplatzes könnte zwar einen erhöhten Besucherstrom zur Folge haben und insbesondere in den Sommermonaten die Zufahrtswege „Boy-Peter-Eben-Weg“ oder den „Ziegeleiweg“ stärker belasten. Aufgrund der abgelegenen Lage und da die Zu- und Abfahrtzeiten idR. tagsüber erfolgen, ist aber nicht mit erheblichen Lärmbelastigungen zu rechnen. Die Veränderungen an den Gebäuden werden sich vermutlich kaum auf das Orts- bzw. Landschaftsbild auswirken.

Sylt, den .....

.....  
- Der Bürgermeister -

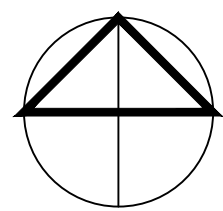


# SATZUNG DER GEMEINDE SYLT ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31 FÜR DAS GEBIET "WESTLICH DES ZIEGELIHWEGES, SÜDLICH STRÖN'WAI UND NÖRDLICH DES KOOGWEGES IM ORTSTEIL TINNUM"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) für Schleswig - Holstein jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Sylt vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet "westlich des Ziegeleiweges, südlich Strön'wai und nördlich des Koogweges im Ortsteil Tinnum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 21. November 2017  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 8)



MAßSTAB 1 : 1000



## TEIL B - TEXT

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

#### 1) Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

1.1 Die festgesetzten Sondergebiete SO 1 bis SO 3, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet -Campingplatz- dienen dem vorübergehenden, zeitlich begrenzten Abstellen von Zelten und Wohnwagen zu Zwecken der Erholung auf maximal 140 Standplätzen sowie den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes. Zulässig sind:

- touristisch genutzte Standplätze für Zelte und Wohnwagen,
- maximal 35 Dauerstandplätze für Wohnwagen ausschließlich im Teilgebiet SO 1,
- Gebäude, die der Ver- und Entsorgung sowie der Unterhaltung des Plangebietes und der Unterbringung von Gemeinschaftseinrichtungen (Küchen, Aufenthaltsraum) und sanitäre Standorten (Baufelder mit besonderem Nutzungszweck) mit den zugelassenen Nutzungen entsprechend Textziffer 1.3. a) bis d),
- Anlagen für die Freizeitgestaltung auch innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sowie
- Einrichtungen für den Betrieb und die Unterhaltung des Gebietes einschließlich der Standorten für E-Ladestationen sowie die Ver- und Entsorgung der Wohnwagen auch innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsflächen.

1.2 Innerhalb der festgesetzten Baufelder 1 bis 5 mit besonderem Nutzungszweck werden folgende Regelungen zur Art der zulässigen Nutzung getroffen:

- Im Baufeld 1 mit der Zweckbestimmung -Rezeption / Versorgung- sind Anlagen zur Unterhaltung des Gebietes (Rezeption, Büro), Gemeinschaftseinrichtungen (Küchen, Aufenthaltsraum) und sanitäre Anlagen sowie maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.
- In den Baufeldern 2 und 3 mit der Zweckbestimmung -Gastronomie / Kiosk- sind eine Schank- und Speisewirtschaft sowie ein Kiosk -einschließlich der notwendigen Funktions-, Lager-, Personal- und Sanitärräume zulässig-, die vorrangig der Versorgung des Gebietes dienen.
- Im Baufeld 4 mit der Zweckbestimmung -Versorgung- sind sanitäre Anlagen und Einrichtungen zulässig.
- Im Baufeld 5 mit der Zweckbestimmung -Betriebshalle- sind Anlagen und Einrichtungen für die Unterhaltung und Pflege des Gebietes zulässig.

1.3 Die für die Baufelder mit besonderem Nutzungszweck festgesetzten Grundflächen dürfen zugunsten von unselbständigen, an das Gebäude herangebaute Terrassen um maximal 15 % erhöht werden.

1.5 Innerhalb des Plangebietes darf -zusätzlich zu der Flächenversiegelung in den Baufeldern 1 bis 5- die maximal zu versiegelnde Grundfläche eine Größe von

- 1.800 m² für die als private Verkehrsflächen festgesetzten Erschließungsflächen,
- 3.500 m² zugunsten von Erschließungsflächen innerhalb der Sondergebiete, die nicht als private Verkehrsflächen festgesetzt sind, Wege- und Platzflächen sowie Anlagen zur Freizeitgestaltung (z.B. Spielgeräte und -flächen, Grillhütte) innerhalb der festgesetzten Sondergebiete und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Parkanlage / Spielplatz- und
- 6.000 m² zugunsten der Befestigung von Stellplätzen innerhalb der Sondergebiete 1 bis 3 des Campingplatzgebietes.

#### 2) Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (2) BauGB, § 16 + 18 BauNVO

- 2.1 Innerhalb des Plangebietes darf die Oberkante des Erdgeschossfertigungsbodens der baulichen Anlagen innerhalb der Baufelder 1 bis 5 eine Höhe von 0,50 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Bodens innerhalb des jeweiligen Baufeldes nicht überschreiten.
- 2.2 Die in der Planzeichnung für die Baufelder 1 bis 5 festgesetzten, maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen der Gebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigungsbodens bezogen, gemessen von der Oberkante.
- 2.3 Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes.  
Abgas- und Lüftungsschornsteine dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

#### 3) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) 4 + 22 BauGB, § 12 + 23 Abs. 5 BauNVO

- 3.1 Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- 3.2 Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Grünflächen, soweit die dort festgesetzten Entwicklungsziele bzw. Nutzungen nicht beeinträchtigt werden, zulässig.

#### 4) Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 (1) 15, § 9 (1) 20, § 9 (1) 25 a + b BauGB

4.1 Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. (Hinweis: Artenlisten im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)

4.2 Bei Abgang anzupflanzender Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen entsprechend der Artenlisten vorzunehmen. (Hinweis: Artenlisten im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)

4.3 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten entlang der festgesetzten privaten Grünflächen sowie zur Gliederung der Standplatzflächen sind standortgerechte und heimische Laubholzhecken entsprechend der Artenliste anzupflanzen. Für die zweireihig anzulegende Anpflanzung ist 3 x verpflanzte Baumschulqualität zu verwenden. Es sind Gehölze aus heimischer Anzucht zu verwenden. Ziergehölze sind unzulässig. (Hinweis: Artenlisten im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)  
Die Hecken dürfen zugunsten von Durchgängen für Wegeverbindungen bis zu einer maximalen Breite von 1,50 m unterbrochen werden.

4.4 Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Parkanlage und Spielplatz- ist, soweit sie nicht als Wege- und Platzfläche oder zulässige Nebenanlagen zur Freizeitgestaltung genutzt werden, als Rasen- / Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten.

4.5 Die nicht als Standplätze versiegelten Flächen der Stellplätze sind als Rasen- / Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten.

4.6 Innerhalb der Standplatzflächen entlang der Grenzen des Plangebietes ist zu den angrenzenden Bepflanzungen ein 1,50 m breiter Saumstreifen von jeglicher Nutzung freizuhalten und als Rasen- / Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Abgrenzung der Fläche ist in geeigneter Weise kenntlich zu machen.

Bodenauffüllungen und -abgrabungen im Rahmen der notwendigen Profilierung der Standplätze dürfen innerhalb des Saumstreifens 0,50 m nicht überschreiten.

#### 5) Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (6) BauGB

5.1 Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrzeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrzeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schiffsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

#### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB, § 86 LBO

#### 6) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Werbeanlagen

§ 86 (1) 1 LBO

6.1 Im gesamten Plangebiet ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur in rotem bis rotbraunem, gelbem, weißem oder weiß geschlammtem sowie mit Mischtönen der genannten Farben gestaltetem Verblendmauerwerk zulässig.

Zulässig ist auch die Gestaltung mit einer Holzverkleidung aus flachen, naturbelassen oder farblos lasierten Brettern.

Für Teilflächen der Fassaden bis zu einem maximalen Flächenanteil je Fassadenseite von 40% und für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen (z.B. Tür- und Fensterlaibungen, Schmuckelemente) dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.

Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sowie die Verwendung von Leucht- und Signalfarben sind unzulässig.

6.2 Im gesamten Plangebiet ist die Gestaltung der Fassaden von hochbaulichen Nebenanlagen (z.B. Unterstände, Grillhütte) nur mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern naturbelassen oder farblos lasiert zulässig.

Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sowie die Verwendung von Leucht- und Signalfarben sind unzulässig.

6.3 In den Baufeldern 1, 2 sowie 4 und 5 sind als Dachform der Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Satteldächer oder Krüppelwalmdächer sowie im Baufeld 3 ausschließlich Flachdächer zulässig.

- Die Dachneigung darf
- a) in den Baufeldern 1 und 2 mit besonderem Nutzungszweck 40° bis 50° und
  - b) in den Baufeldern 4 und 5 mit besonderem Nutzungszweck 25° bis 35° betragen.

6.4 In allen Baufeldern mit besonderem Nutzungszweck sind die geneigten Dächer der Hauptgebäude mit Dachsteinen in den Farbönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit einzudecken.  
Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig.

6.5 In den Baufeldern 3 bis 5 mit besonderem Nutzungszweck dürfen die geneigten Dächer der Hauptgebäude auch als Gründach ausgebildet werden oder mit nicht reflektierenden Metalleindeckungen hergestellt werden.

6.6 In den Baufeldern 1 und 2 mit besonderem Nutzungszweck sind Dachgauben und Dachaufbauten auf geneigten Dachflächen nur in einer Gesamtlänge von insgesamt maximal 50 % der Gebäudelänge und einer Einzellänge von maximal 5,00 m zulässig und müssen untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

Für Dachaufbauten dürfen auch andere Dachneigungen verwendet werden.

In den Baufeldern 3 bis 5 mit besonderem Nutzungszweck sind Dachaufbauten unzulässig.

6.7 Im gesamten Plangebiet sind Dacheinschnitte unzulässig.

6.8 Im gesamten Plangebiet ist die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) auf den Hauptgebäuden ausschließlich auf geneigten Dachflächen parallel zur Dachfläche zulässig. Zu Örtgängen, Firsen und Traufen sowie zu Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Abweichungen von den vorgenannten Regelungen sind zulässig, wenn die gesamte Dachfläche als Solardach ausgebildet wird und die Bauelemente zur Gewinnung von Solarenergie die Dachhaut bilden.

6.9 Im gesamten Plangebiet sind folgende Regelungen für die Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen zu beachten:

- Werbeanlagen mit wechselndem, weit strahlendem, reflektierendem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
- Die Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung als Hinweisgeber ausgeführt werden. Hiervon ausgenommen sind nur Schilder zum Standort des Betriebes sowie seiner Betriebsart.
- Anlagen zur Fremdwerbung sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss unterhalb der Traufe und bei Gieblflächen auf den Bereich bis unterhalb der Fensterbrüstungen der Giebelfenster des Dachgeschosses zu begrenzen.
- Werbeanlagen haben eine maximale Höhe von 0,75 m und eine maximale Größe von 3,00 m² nicht zu überschreiten und sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie durch Größe, Form und Farbe den Gesamteindruck der Einzeifassaden nicht beeinträchtigen sowie fassadengliedernde Gestaltungselemente nicht überdeckt werden, wie z. B. Pfeiler, Gesimse, Fenster- und Türöffnungen.

#### 7) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

§ 86 (1) 5 LBO

7.1 Im gesamten Plangebiet sind -mit Ausnahme der als private Verkehrsfläche festgesetzten Flächen- die versiegelten Anteile der ebenerdigen Stellplatzflächen, Wege- und Platzflächen sowie die sonstigen Erschließungsflächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

#### HINWEISE

1. Die Regelungen der Satzung der Gemeinde Sylt nach § 172 BauGB über die Erhaltung baulicher Anlagen -Erhaltungsgbiet Ortsteil Tinnum- vom 27.11.2010 ist innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 nicht anzuwenden.

2. Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 BNatSchG in einer Größe von ... m² erfolgen durch ...

3. Das Plangebiet befindet sich mit seinem westlichen Rand innerhalb eines archäologischen Interessensgebietes. Es wird daher ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde oder deren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4. Auf die Beachtung der in der biotop- und artenschutzrechtlichen Bewertung beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zu Bauzeitenregelungen wird ausdrücklich hingewiesen. Die beschriebenen Vorgaben sind zwingend umzusetzen.

5. Die Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 LBO SH dar. Ordnungswidrigkeit gemäß § 84 Abs. 1 LBO SH handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach dieser Satzung erlassenen, unter den Textziffern 6.1 bis 7.1 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO SH mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

6. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Allgemeine Verwaltungsvorschriften, DIN-Vorschriften - in der jeweils geltenden Fassung) können bei der Inseververwaltung der Gemeinde Sylt eingesehen werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bau- und Planungsausschuss der Gemeindevertretung Sylt vom 12. September 2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im ..... am ..... erfolgt. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde unter www..... zusätzlich ins Internet eingestellt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... durch Abdruck im ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www..... zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

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

Sylt, den .....  
..... Siegel ..... Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

..... den .....  
..... Siegel ..... Öffentl. best. Verm.-Ing.

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

9. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Sylt, den .....  
..... Siegel ..... Bürgermeister

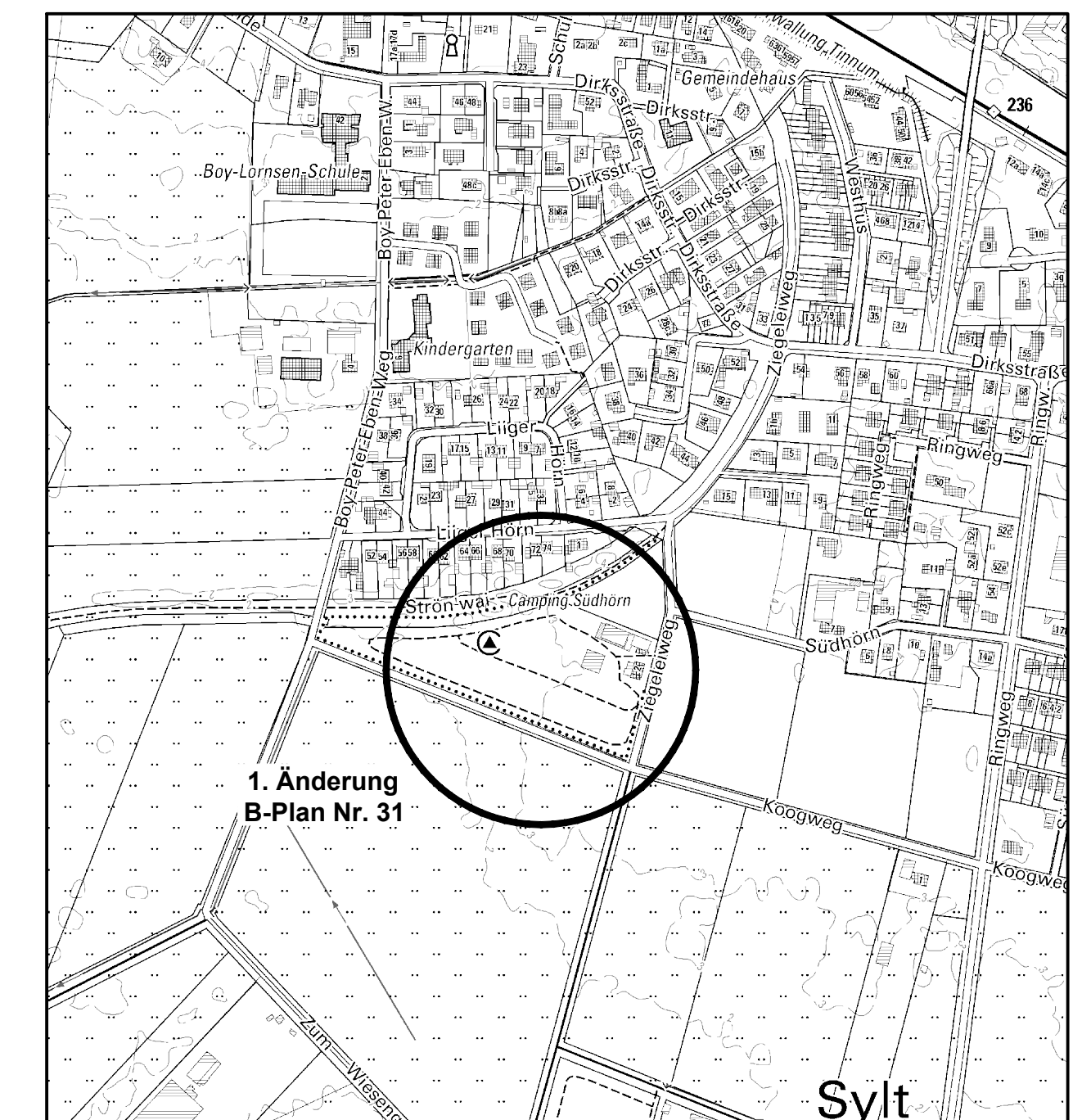
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Sylt, den .....  
..... Siegel ..... Bürgermeister

11. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 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 ..... durch Abdruck im ..... ortsüblich bekannt gemacht 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, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitlin am ..... in Kraft getreten.

Sylt, den .....  
..... Siegel ..... Bürgermeister

## LAGEPLAN



Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 24.06.2024 bis einschließlich 27.07.2024 und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf Stand: 08. April 2024

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31 DER GEMEINDE SYLT

**GUNTRAM BLANK**  
ARCHITEKTURBÜRO  
FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 a  
24105 K I E L  
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199  
E-Mail-Adresse: info@gb-afz.de