



Fachbereich 5 Ortsentwicklung

Vorlage-Nr. 2024/OE/0045

Sylt, 18.11.2024

Beschlussvorlage für die Sitzung:

Bau- und Planungsausschuss

am 09.12.2024

Beratung und Beschlussfassung über die Festsetzungen im Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes 28 zur Art der Nutzung, der höchstzulässigen Anzahl an Wohneinheiten sowie der Nutzung von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen

Aktenzeichen:

Status: öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. **Variante A** als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf wird beschlossen.
Option: Die Nutzung von Aufenthaltsräumen im Keller wird zugelassen.
2. **Variante B** als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf wird beschlossen.
Option: Die Nutzung von Aufenthaltsräumen im Keller wird ausgeschlossen.

Begründung:

Vorbemerkung

Die Gemeinde Sylt hat das Ziel, Wohnraum entsprechend den Bedürfnissen der Bürgerinnen und Bürger in den verschiedenen Nutzungsformen zu erreichen.

Dies geschieht im Rahmen einer sachgerechten Abwägung unter Berücksichtigung der Belange von Dauerwohnraum, Ferienwohnungen, Nachhaltigkeit, Verträglichkeit, Wirtschaftlichkeit und Tourismus.

Maßgeblich ist durch differenzierte und sachgerechte Planung die Lebensqualität auf der Insel Sylt zu sichern und zu erhöhen.

(Leitbild der Gemeinde Sylt)

I. Ausgangslage:

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 10.01.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes 38 im Ortsteil Westerland gefasst. Der Vorentwurf hat vom 03.06.2024 bis 07.07.2024 öffentlich zur Auslegung. Die Öffentlichkeit hatte Gelegenheit die Planung einzusehen und eine Stellungnahme abzugeben. Zudem wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt, und aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben. Nach Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und weiteren Belange wurden für die wesentlichen Fragestellungen zur Art der Nutzung, der höchstzulässigen Anzahl an Wohneinheiten sowie der Nutzung von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen Festsetzungsvarianten formuliert. Zur Vorbereitung des Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschlusses werden die Varianten als Grundzüge der Planung vorab zur Entscheidung gestellt.

Nachfolgend sind die Varianten dargestellt. Eine Gegenüberstellung der Festsetzungen samt ihren abwägungsrelevanten Auswirkungen sind in der Tabelle im Anhang aufgezeigt.

Variante A:

Sonstiges Sondergebiet „SO 1 - Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“

- (1) Sonstige Sondergebiete „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ sind bebaute Gebiete, die aufgrund ihrer ausgeübten Wohnnutzung und vorhandenen Ferienwohnungen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und weiterentwickelt werden soll. Das sonstige Sondergebiet „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ vorwiegend sowohl dem Dauerwohnen der ortsansässigen Bevölkerung als auch dem Ferienwohnen.
- (2) In Gebäuden mit Wohnungen (Dauerwohnungen oder Ferienwohnungen) sind mindestens 50 Prozent der zulässigen Geschossfläche als Dauerwohnraum zu nutzen. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- (3) Aufenthaltsräume sind nur in oberirdischen Geschossen zulässig.

Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden

- (1) In Gebäuden mit Wohnungen ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche eine (1) Wohnung zulässig. Ausnahmsweise kann eine weitere Wohnung zugelassen werden, wenn die Wohnung eine zusätzliche Dauerwohnung ist.

Variante B:

Sonstiges Sondergebiet „SO 1 - Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“

- (1) Sonstige Sondergebiete „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ sind bebaute Gebiete, die aufgrund ihrer ausgeübten Wohnnutzung und vorhandenen Ferienwohnungen eine besondere Eigenart aufweisen. Das sonstige Sondergebiet „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ dient dem Dauerwohnen der ortsansässigen Bevölkerung und dem Ferienwohnen. Die Mischung muss nicht gleichgewichtig sein.
- (2) In Gebäuden mit Wohnungen (Dauerwohnungen oder Ferienwohnungen) ist mindestens eine (1) Dauerwohnung vorzusehen.

Aufenthaltsräume im Keller sind zulässig.

Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden

- (1) In Gebäuden mit Wohnungen sind höchstens drei Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise ist ab einer Grundstücksgröße von 900 m² eine weitere Wohnung zulässig.

II. Finanzielle Auswirkungen: Keine

III. (Umsatz-)Steuerrechtliche Auswirkungen: Keine

IV. Anlage/n: Varianten_F2

i.A. gez.
Christine Sasse
Fachbereichsleiter/in

Festsetzungsmöglichkeiten zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28

Stand: 27.11.2024

	Variante A	Variante B
FESTSETZUNG		
Gebietsprägung Sondergebiet	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der Wohnfunktion im Gebiet • Ferienwohnungen zulässig (50% der zulässigen Geschossfläche) 	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung von Dauerwohnungen • Ferienwohnungen zulässig (1 oder mehrere Ferienwohnungen pro Gebäude möglich)
Zulässigkeit Dauerwohnen	<ul style="list-style-type: none"> • Dauerwohnungen, die ausschließlich und auf Dauer einem nicht wechselnden und ortsansässigen Personenkreis dienen (Hauptwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes / Schwerpunkt der Lebensbeziehungen) • min. 50 % der zulässigen Geschossfläche für Dauerwohnen je Grundstück • 1 oder mehrere Dauerwohnungen möglich, die bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück auch in einem Gebäude zusammengefasst werden können 	<ul style="list-style-type: none"> • Dauerwohnungen, die ausschließlich und auf Dauer einem nicht wechselnden und ortsansässigen Personenkreis dienen (Hauptwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes / Schwerpunkt der Lebensbeziehungen) • min. 1 Dauerwohnung je Gebäude • auch mehrere Dauerwohnungen möglich
Zulässigkeit Ferienwohnen	<ul style="list-style-type: none"> • 50 % der zulässigen Geschossfläche können für Ferienwohnungen genutzt werden • 1 oder mehrere Ferienwohnungen möglich • Auf min. 20 Grundstücken ohne Ferienwohnung können zukünftig Ferienwohnungen entstehen • Auf ca. 7 Grundstücken fällt min. 1 Ferienwohnung weg, es können jedoch weiterhin Ferienwohnungen bestehen bleiben 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 oder mehrere Ferienwohnungen pro Gebäude möglich • Auf min. 20 Grundstücken ohne Ferienwohnung können zukünftig Ferienwohnungen entstehen • Auf ca. 7 Grundstücken fällt 1 Ferienwohnung weg, es können jedoch weiterhin Ferienwohnungen bestehen bleiben

Zulässige Anzahl Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Wohneinheit je angefangene 250 m² Grundstücksfläche: führt bei Gebietsstruktur in der Regel zu 3 zulässigen Wohneinheiten • bei 25 % der Grundstücke mehr als 3 Wohneinheiten zulässig 	<ul style="list-style-type: none"> • max. 3 Wohneinheiten • ab 900 m² Grundstücksfläche ist eine 4. Wohnung zulässig, dies betrifft rund 10 % der Grundstücke
Geschossflächenzahl	<ul style="list-style-type: none"> • entfällt • damit wird Nutzung zusätzlicher Fläche im Dachgeschoss sowie im Spitzboden möglich 	<ul style="list-style-type: none"> • entfällt • damit wird Nutzung zusätzlicher Fläche in Dachgeschoss sowie im Spitzboden möglich
Kellernutzung für Aufenthaltsräume	<ul style="list-style-type: none"> • wird ausgeschlossen • optional: ebenfalls zulassen 	<ul style="list-style-type: none"> • wird zugelassen