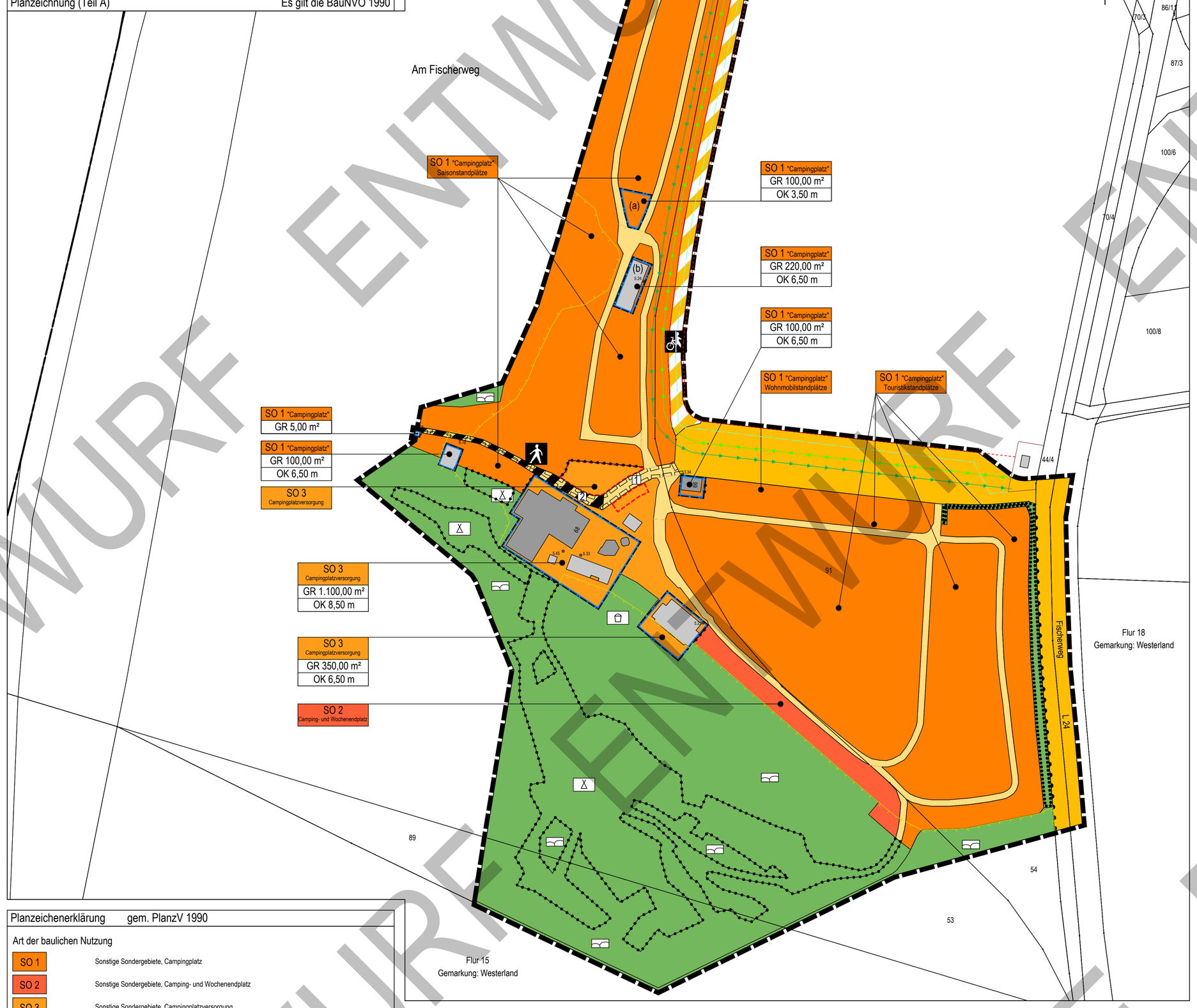
Satzung der Gemeinde / Westerland über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 "Campingplatz Westerland" für das Gebiet östlich des Weststrandes, südlich und westlich des Südwäldchens sowie westlich Fischerweg im Ortsteil Westerland

Maßstab der Planzeichnung 1 : 1.000

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO 1990



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

Art der baulichen Nutzung

- SO 1 — Sonstige Sondergebiete, Campingplatz
- SO 2 — Sonstige Sondergebiete, Camping- und Wochenendplatz
- SO 3 — Sonstige Sondergebiete, Campingplatzversorgung

Maß der baulichen Nutzung

- GR 1.150,00 m² — Grundfläche als Höchstmaß, je überbaubarer Grundstücksfläche
- OK 8,50 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt

Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen, privat
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich
- Zweckbestimmung, hier: Rad- und Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- Grünflächen
- Zweckbestimmung, hier: Spielplatz
- Zweckbestimmung, hier: Zeltplatz
- Zweckbestimmung, hier: Dünen

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- 1 — Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen - Text. Festsetzung Nr. 6.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Angaben ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenzen
- 91 — Flurstücksnummer
- Flurgrenze, Gemarkung: Westerland
- (a) — In Aussicht genommene Baufenster
- Vorhandene Gebäude
- 5.45⊗ — Höhenbezugspunkt über NHN

Nachrichtliche Übernahme

- 15,00 m Waldabstand nach § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG)
- 10,00 m Waldabstand nach § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG)
- Aktuelle Waldgrenze
- Zukünftige Waldgrenze
- Biotopgrenze

Text (Teil B)

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet 1 „Campingplatz“

Das Sondergebiet „Campingplatz“ dient, zu Zwecken der Erholung, der Errichtung von Standplätzen für Zelte und Wohnmobile / Wohnwagen sowie den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes.

Zulässig sind:

- maximal 200 Touristikstandplätze für Zelte und Wohnmobile / Wohnwagen
- maximal 106 Dauerstandplätze für Zelte und Wohnmobile / Wohnwagen
- Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb, die Verwaltung und die Versorgung des Campingplatzes
- Kurkartenkontrolle

In den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind entweder Touristik- oder Dauerstandplätze zulässig. In dem als Wohnmobilstellplatz bezeichnetem Teilbereich sind ebenfalls Touristikstandplätze zulässig. § 13 Camping- und Wochenendplatzverordnung gilt entsprechend.

Als Wohnmobile / Wohnwagen gelten motorisierte Wohnfahrzeuge sowie Wohn- und Klappfahrzeuge, die jederzeit zum Verkehr auf öffentlichen Straßen gemäß Straßenverkehrsordnung zugelassen und fahrtbereit sind.
Touristikstandplätze sind Standplätze, die an wechselnde Besucher vermietet werden, die mit eigenen Wohnmobilen / Wohnwagen anreisen.
Dauerstandplätze sind Standplätze, die für jeweils eine Saison an die gleichen Personen vermietet werden, die mit eigenen Wohnmobilen / Wohnwagen anreisen.

1.2 Sonstiges Sondergebiet 2 „Camping- und Wochenendplatz“

Das Sondergebiet „Camping- und Wochenendplatz“ dient, zu Zwecken der Erholung, der Errichtung von Stand- und Aufstellplätzen für Zelte, Wohnmobile / Wohnwagen sowie Mobilheime.
Zulässig sind:

- maximal 10 Stand- und Aufstellplätze für Zelte, Wohnmobile / Wohnwagen sowie Mobilheime

Als Mobilheime gelten Wohnfahrzeuge, Wohnanhänger und sonstige bewegliche Unterkünfte, die aufgrund ihrer Beschaffenheit nicht jederzeit zum Verkehr auf öffentlichen Straßen gemäß Straßenverkehrsordnung zugelassen werden können und/oder nicht jederzeit fahrbereit sind. Sie werden vorübergehend an wechselnde Personen vermietet.

1.3 Sonstiges Sondergebiet 3 „Campingplatzversorgung“

Das Sondergebiet „Campingplatzversorgung“ dient der Unterbringung von Einrichtungen zum Betrieb und zur Versorgung des Campingplatzes.
Zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb, die Verwaltung und die Versorgung des Campingplatzes
- Schank- und Speisewirtschaften mit einer maximalen GR von 600,00 m² sowie gastronomische Terrassen mit einer maximalen GR von 400 m²
- dem Campingplatz zugeordnete und zur Deckung des täglichen Bedarfs und des Campingbedarfs dienende Läden
- maximal eine (1) Wohnung für Personal, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber und Betriebsleiter

1.4 Nutzungszeitraum

Das Aufstellen von Zelten und Wohnmobilen / Wohnwagen sowie die Nutzung von Mobilheimen sind nur für den Zeitraum vom 01. April bis zum 31. Oktober zulässig (Saison).

1.5 Bedingte Zulässigkeit von Anlagen

In der mit der Ziffer (a) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind temporäre sanitäre Anlagen zulässig, bis das Gebäude in der mit der Ziffer (b) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche in Betrieb genommen werden kann.

2. Maß der Nutzung

2.1 Für Terrassen und Freisitze darf die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundfläche um 50 % überschritten werden. Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.2 Im Sondergebiet 1 „Campingplatz“ sind zusätzlich zu den festgesetzten Verkehrsflächen Erschließungswege mit einer maximalen GR von 1.500,00 m² zulässig.

2.3 Im Sondergebiet 1 „Campingplatz“ darf die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundfläche für Stellplätze und Nebenanlagen um 100 % überschritten werden.

2.4 Im Sondergebiet 3 „Campingplatzversorgung“ darf die festgesetzte zulässige Grundfläche für Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2.5 Die Höhe baulicher Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird gemessen ab dem, dem jeweiligen Baufenster nächstgelegenen, festgesetzten Bezugspunkt bis Oberkante Firsteindeckung / Dach.

3. Stellplätze

3.1 Der je Standplatz erforderliche Pkw-Stellplatz ist innerhalb der Fläche des jeweiligen Standplatzes unterzubringen. Ausnahmsweise darf der je Standplatz erforderliche Pkw-Stellplatz außerhalb des Standplatzes nachgewiesen werden.

3.2 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sind vorrangig Stellplätze für die gastronomischen Betriebe zulässig.

3.3 Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig.

4. Grünflächen

4.1 Zeltplatz
Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz sind maximal 140 Plätze zum Aufstellen von Zelten zulässig. Der Erschließungs- und Rettungsweg ist wassergebunden zulässig. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist unzulässig.

4.2 Dünen
Innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung Dünen sind das Aufstellen von Zelten und sonstige Anlagen und Einrichtungen unzulässig. Die Flächen sind von einer Nutzung freizuhalten. Sie sind mit einem niedrigen Holzzaun abzugrenzen und auf das Nutzungs- und Betretungsverbot ist hinzuweisen. Nicht nutzbare Flächen sind zu renaturieren, indem auf den offenen Sandflächen Strandhafer gepflanzt wird. Die Bepflanzung ist kontinuierlich zu kontrollieren.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Innerhalb der Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Gehölzpflanzung unter der Verwendung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu erhalten.

5.2 Das Betreten der, an den Zelt- und Campingplatz angrenzenden, Dünenflächen im Außenbereich ist durch eine wirksame Einzäunung zu verhindern.

5.3 Eine Vollversiegelung der Standplätze für Wohnmobile / Wohnwagen und Mobilheime ist unzulässig.

5.4 Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

5.5 Als Beleuchtung für die Wege zur Erschließung der Standplätze und des Erschließungsweges über den Zeltplatz sind bodenbeleuchtende Lampen bis zu einer Höhe von 1,00 m und unter Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel zulässig. Die Beleuchtung sensibler Dünenbereiche ist unzulässig.

6. Geh- und Fahrrechte

Für die private Verkehrsfläche (Ziffer 1) wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

Für den privaten Fußweg (Ziffer 2) wird ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit sowie ein Fahrrecht zugunsten der Nutzer der anliegenden Standplätze, sowie für Betriebsfahrzeuge und die Anlieferung von Waren festgesetzt.

II. Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung von Dächern und Fassaden und Nebenanlagen

1.1 Grelle, leuchtende und reflektierende Farben und Materialien zur Dach- und Fassadengestaltung sind unzulässig.

1.2 Die Dachneigung hat mindestens 15° zu betragen. Für Gebäude bis zu einer Gebäudehöhe von 5,00 m über Gelände sind auch flacher geneigte Dächer sowie Flach- oder Pultdächer zulässig.

1.3 Schuppen, Einstellboxen für Müllbehälter, Fahrräder oder Ähnliches sowie Spielgeräte auf dem Spielplatz sind mit zurückhaltenden Farben (braun, grau, grün) und überwiegend aus Naturmaterialien herzustellen.

2. Höhen

2.1 Die Traufhöhe darf 3,50 m über Gelände nicht überschreiten.

2.1 Die Höhe von Nebenanlagen darf maximal 6,00 m über Gelände betragen.

3. Werbeanlagen

3.1 Es sind maximal zwei freistehende Werbeanlagen mit einer maximalen Höhe von 4,50 m über Gelände bei einer maximalen Seitenwerbefläche von 6,50 m² und einer maximalen Grundfläche von 1,00 m² zulässig. Zusätzlich ist als freistehende Werbeanlage je Betrieb maximal ein (1) Schaukasten für den Speisekartenaushang gastronomischer Betriebe zulässig.

3.2 Zulässig sind Werbung und Anschläge an dafür genehmigten Säulen, Tafeln und Flächen sowie Hinweisschilder. Fremdwerbung ist unzulässig.

Fortsetzung der textlichen Festsetzungen (Text (Teil B))

3.3 Unzulässig sind bewegliche oder akustische Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem, weit strahlendem, reflektierendem oder beweglichem Licht, Werbeanlagen in Form von Bildschirmen oder Projektionsflächen sowie Werbeanlagen an Bäumen.

3.4 Auf Flächen, die dem öffentlichen Verkehr oder der Versorgung dienen sind Werbeanlagen unzulässig. Das gilt an oder auf Einrichtungen technischer Versorger, (insbesondere Verteilerkästen oder Telekommunikation), an Pumpstationen, Straßenbeleuchtungs- oder Lichtsignalanlagen sowie an Verkehrsleitgittern.

III. Hinweise

Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen

Im Rahmen der Ermittlung der Umweltauswirkungen (Umweltbericht) wurde festgestellt, dass unvermeidbare Eingriffe in Form von zusätzlichen Bodenversiegelungen getätigt werden, die auszugleichen sind. Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der GreenTEC Campus GmbH. Entwicklungsziel ist Entwicklung von Heide.

Biotopschutz

Im Planungsgebiet befinden sich nach § 30 BNatschG geschützte Biotope (Küstendünen). Die Biotopgrenze ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Für Eingriffe ist eine naturschutzrechtliche Befreiung bei der unteren Natuschutzbehörde einzuholen. Für bauliche Maßnahmen, die gemäß des Bebauungsplanes zulässig sind, hat die untere Naturschutzbehörde eine naturschutzrechtliche Befreiung in Aussicht gestellt. Der Ausgleich ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln und nachzuweisen.

Waldabstand

Innerhalb des Waldabstandes sind auf Grundlage des § 24 Landeswaldgesetz zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung baulicher Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand Vorhaben nach § 29 BauGB verboten.

Der gemäß § 24 Landeswaldgesetz notwendige Waldabstand von 30,00 m darf für Gebäude bis zu einem reduzierten Abstand von 15,00 m und für die Aufstellung von Zelten, Wohnmobilen und Wohnwagen bis zu einem reduzierten Abstand von 10,00 m unterschritten werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird eine Waldumwandlung für eine Fläche von 1.645,00 m² des südlichen und südwestlichen Waldrandes vorgenommen. Die zukünftige Waldgrenze ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:2 durch die Ersatzaufforstung einer Fläche auf Föhr, Utersum.

Bodenfunde

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß Denkmalschutzgesetz der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Altablagerungen

Im Sondergebiet 1 entlang des Fischerweges befindet sich eine Altablagerung. Bei Tiefbauarbeiten in diesem Bereich ist besondere Sorgfalt angezeigt.

Kampfmittel

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen ist das Plangebiet gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Fortführung des Liegenschaftskatasters

Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer auf eigene Kosten die für die Fortführung des Liegenschaftskatasters erforderliche Einmessung des Gebäudes und der Nutzungsartengrenzen gemäß des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster zu veranlassen.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... die Satzung über den Bebauungsplanes Nr.136 für das nebenstehend genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom **16.07.2018**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Sylter Rundschau am **19.07.2018** erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom **25.02.2020** bis **26.03.2020** durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch Abdruck in der Sylter Rundschau am **17.02.2020** erfolgt.

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 am **17.02.2020** unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am ....., den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der folgenden Zeiten: Montag bis Freitag von 08:00 Uhr - 12:30 Uhr sowie Montag und Donnerstag von 14:00 Uhr - 17:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen, erneut verkürzt in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der folgenden Zeiten: Montag bis Freitag von 08:00 Uhr - 12:30 Uhr sowie Montag und Donnerstag von 14:00 Uhr - 17:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen, erneut in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der folgenden Zeiten: Montag bis Freitag von 08:00 Uhr - 12:30 Uhr sowie Montag und Donnerstag von 14:00 Uhr - 17:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in der Sylter Rundschau ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter **www.grips-sylt.info/** 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, ... Gemeinde Sylt

Der Bürgermeister

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

Katastergrundlage: .....

Schleswig, ...

Jan Fiedler
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖBVI)

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

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

Sylt, ... Gemeinde Sylt

Der Bürgermeister

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

Sylt, ... Gemeinde Sylt

Der Bürgermeister

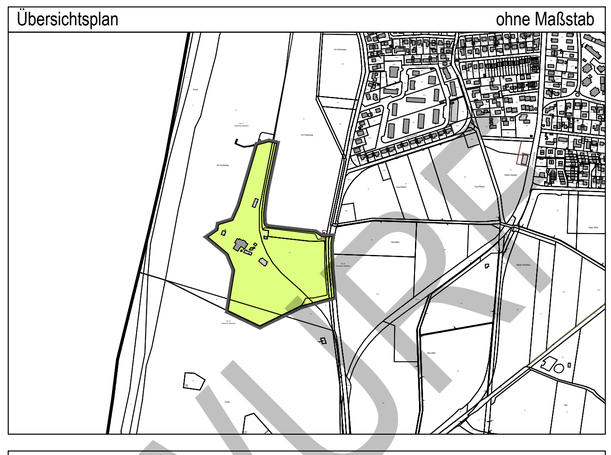
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekanntgemacht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

Sylt, ... Gemeinde Sylt

Der Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Sylt / Westerland

Übersichtsplan — ohne Maßstab



Bebauungsplan Nr. 136 "Campingplatz Westerland"

für das Gebiet östlich des Weststrandes, südlich und westlich des Südwäldchens sowie westlich Fischerweg im Ortsteil Westerland

Anlagen:
Begründung

Fassung:
- ☐ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- ☐ Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB
- ☒ Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
- ☒ Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
- ☐ Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB
- ☐ Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) i. V. m. § 4 (2) BauGB
- ☐ Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Auslegungsexemplar
Auslegung v. 26.05.2020 - 30.06.2020

Planverfasser: Gemeinde Sylt - Ortsentwicklung
Verfahren: Amt für Umwelt und Bauen - Abteilung Bauverwaltung

☐ Original (Gemeinde Sylt)
☐ 1. Ausfertigung (Gemeinde Sylt)
☐ 2. Ausfertigung (Kreis Nordfriesland)
☐ 3. Ausfertigung (Kreis Nordfriesland)

ENTWURF