

GEMEINDE SYLT, OT MORSUM
VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. 141
„BI MIIREN OST“

Begründung zum Entwurf



Abb.: Luftbild mit Markierung des Geltungsbereichs (apple Kartendienst)

16.09.2021

Gemeinsame Begründung zu Vorhabenbezogenem BP (VBP)
sowie Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Verfasser im Auftrag der Gemeinde:

AC
PLANER
GRUPPE

www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:

Dipl.- Ing. Martin Stepany
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

ENTWURF

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL.....	5
1 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2 Planungserfordernis.....	5
3 Planungsvoraussetzungen.....	6
3.1 Landesplanung und Raumordnung.....	6
3.2 Landschaftsrahmenplan.....	7
3.3 Flächennutzungsplan.....	7
3.4 Landschaftsplan.....	7
4 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).....	7
5 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages.....	8
6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	9
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.3 Maximale Grundstücksgröße.....	11
6.4 Bauweise.....	11
6.5 Verkehrsflächen.....	11
6.6 Flächen für Stellplätze.....	11
6.7 Zufahrten.....	12
6.8 Nebenanlagen.....	12
6.9 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	12
6.10 Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	12
7 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen.....	13
7.1 Erhalt von Bäumen.....	13
7.2 Anpflanzen von Bäumen.....	13
7.3 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten.....	13
7.4 Dachbegrünung.....	13
7.5 Abgrabungen und Aufschüttungen.....	14
8 Begründung der gestalterischen Festsetzungen.....	14
8.1 Ortsgestaltungssatzung.....	14
8.2 Örtliche Bauvorschriften.....	14
9 Immissionsschutz.....	15
10 Ver- und Entsorgung.....	16
10.1 Oberflächenentwässerung.....	17

TEIL II - UMWELTBELANGE.....	19
11 Einleitung (BauGB Anlage 1 Nr. 1).....	19
11.1 Untersuchungsraum.....	19
11.2 Bestandsbeschreibung (BauGB Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe a).....	19
12 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung.....	19
12.1 Fachgesetzliche Ziele.....	19
12.2 Ziele aus Fachplanungen.....	21
12.3 Schutzgebiete.....	21
13 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	21
13.1 Schutzgut Boden.....	21
13.2 Schutzgut Wasser.....	22
13.3 Schutzgut Tiere.....	23
13.4 Schutzgut Pflanzen.....	24
13.5 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	24
13.6 Schutzgut Klima und Luft.....	25
13.7 Schutzgut Landschaft.....	25
13.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	26
14 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	26
III - ANLAGEN:	
• Artenschutzrechtliche Stellungnahme (Leupoldt, 12.04.2021)	
• Oberflächenwasserkonzept (Ing.-Büro Ivers, 13.08.2021)	
• Schalltechnische Untersuchung (Lairm Consult, 04.06.2021)	

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich des Morsumer Bahnhofs und umfasst insgesamt vier Grundstücke. Es wird im Norden und Westen begrenzt durch die Straße Bi Miiren, im Osten durch das Gewerbegebiet Ladestraße und eine kommunale Grünfläche sowie im Süden durch das Grundstück des Dorfgemeinschaftshauses (Muasem Hüs) mit dem Haus des Gastes.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,45 ha.

2 Planungserfordernis

Das Plangebiet ist bislang Teil des zwischenzeitlich aufgehobenen Bebauungsplans Nr. 119 „Ortskern Morsum“.

Die beiden - dem Bahnhof gegenüberliegenden - bebauten Grundstücke südlich der Straße Bi Miiren befinden sich in Privatbesitz. Das eingeschossige Eckgebäude Bi Miiren 13 diente bisher als Bankfiliale. In 2020 wurde für dieses Gebäude eine beantragte Nutzungsänderung in eine Laden- und Bürofläche sowie drei Dauerwohnungen genehmigt. Das benachbarte Grundstück ist mit einer eingeschossigen Lagerhalle und einem kleinen Bürotrakt mit Sozialräumen bebaut. Das Gebäude wurde befristet an einen Gewerbebetrieb vermietet. Derzeit steht es leer. Da für die bisherige Nutzung nach Aussage der Eigentümerin kein Bedarf mehr besteht, ist geplant, das Gebäude abzureißen und dort drei Neubauten zu errichten. Der für das Grundstück entwickelte Bebauungsentwurf sieht die Errichtung von zwei zweigeschossigen Baukörpern entlang der Straße mit Dauerwohnungen und Räumen für Gewerbetreibende und Handwerker im Erdgeschoss sowie einem rückwärtig gelegenen weiteren zweigeschossigen, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten reihenhausartigen Gebäude vor.

Die Gemeinde hat den Bebauungsentwurf zustimmend zur Kenntnis genommen und beschlossen, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine baldige Umsetzung des Projektes einen gesonderten Bebauungsplan aufzustellen. Da der Bebauungsentwurf bereits in einem projektreifen Konkretisierungsgrad vorliegt, wird der Bebauungsplan Nr. 141 „Bi Miiren Ost“ zur Absicherung der Planungsziele und der projektgemäßen Umsetzung als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan können insbesondere die vorgesehenen und für die Gemeinde wichtigen Dauerwohnungen für Sylter Einwohner über den erforderlichen Abschluss eines Durchführungsvertrages gesichert werden. Der Durchführungsvertrag bezieht sich auf das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans, der das Gebäude der ehemaligen Bankfiliale einschließt. In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden auch die beiden südlich gelegenen Grundstücke, die nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans sind, einbezogen, um hier ebenfalls verbindliches Planungsrecht zu schaffen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 141 kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB liegen vor:

- Das Vorhaben dient der Innenentwicklung durch die Aktivierung eines nicht mehr genutzten Grundstücks.
- Die Größe der Grundfläche liegt unterhalb der in § 13 a BauGB genannten 20.000 m², die für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nicht überschritten werden dürfen.

- Der Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten, ebenso wenig sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Es entfällt daher die Pflicht zur Aufstellung eines Umweltberichtes. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe gelten als bereits vor der Planung erfolgt und sind demnach weder zu bilanzieren noch auszugleichen.

3 Planungsvoraussetzungen

3.1 Landesplanung und Raumordnung

Landesentwicklungsplan

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der sowohl im bisherigen Landesentwicklungsplan (LEP) von 2010 als auch in der derzeit im Verfahren befindlichen LEP-Fortschreibung (2. Entwurf 2020) als „Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung“ dargestellt wird. Hier soll dem Tourismus und der Erholung bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung besonderes Gewicht beigemessen werden. Die gesamte Insel Sylt mit Ausnahme der Ortslagen Westerland und Wenningstedt ist zudem als ‚Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft‘ dargestellt. In Kap. 6.6.2 wird dazu in Ziff. 1 u.a. formuliert: „Sie dienen als Planungsgrundlage für ganzheitliche Schutzansätze sowie zur Entwicklung großflächiger naturbetonter Landschaftsbestandteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensräumen und Lebensgemeinschaften.“ Unter Ziff.2 (Ziele) heißt es: „In den Regionalplänen sind diese Räume weiter differenzierend als Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft darzustellen.“ Hinsichtlich der Wohnraumversorgung (Teil B, Kap. 3.6) soll in allen Teilräumen des Landes eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken (...). Zum Aspekt Innenentwicklung wird im Entwurf des LEP (Teil B, Kap. 3.9) folgender raumordnerischer Grundsatz formuliert: „Zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Grund und Boden sollen:

- die Gemeinden Innenentwicklungspotenziale durch geeignete Maßnahmen mobilisieren,
- Möglichkeiten für eine städtebaulich angemessene Verdichtung bestehender oder geplanter Bauflächen genutzt werden, die auch soziale Belange berücksichtigen,
- die Umnutzung brachliegender, ehemals baulich genutzter Flächen, insbesondere ehemals militärisch, verkehrlich und gewerblich genutzter Flächen, in siedlungsstrukturell integrierter Lage vorangetrieben und Baulandreserven mobilisiert werden,
- leerstehende oder leer fallende Bausubstanz in bebauten Ortslagen, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen, modernisiert und angemessen genutzt werden
- Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen realisiert werden.“

Die nun geplante Neubebauung auf dem brachliegenden, vormals gewerblich genutzten Grundstück am Bahnhof entspricht in allen Punkten diesen raumordnerischen Grundsätzen.

Regionalplan

Im Regionalplan für den Planungsraum V (2002) liegt das Plangebiet innerhalb des Ordnungsraums für Tourismus und Erholung (s. G 4.1). Auf der Insel Sylt ist bereits eine hohe Konzentration der touristischen Infrastruktur erreicht, daher sind weitere bauliche Entwicklungen nur noch innerhalb der Baugebietsgrenze in den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung und unter Berücksichtigung eines besonderen Orientierungsrahmens zulässig. Damit sollen vorrangig die Qualität und Struktur des touristischen Angebots verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt sowie der Aufbau neuer touristischer Angebote nicht zuletzt zur Erschließung neuer Gästeschichten gefördert werden. Für die Insel Sylt gilt ein Abstimmungsgebot für weitere touristische Infrastruktur. Der Bau von Zweitwohnungen soll in den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung zurückhaltend sowie im räumlichen Siedlungszusammenhang erfolgen. Die Versorgung der einheimischen Bevölkerung mit Wohnungen darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Es gilt außerdem das raumordnerische Ziel, dass „aufgrund der Engpässe bei der Versorgung der einheimischen Bevölkerung mit Wohnungen ... eine Bauleitplanung zur Errichtung neuer Zweitwohnungen nicht mehr vertretbar ist“. Die geplante Erstellung und vertragliche Absicherung von neuen Dauerwohnungen in verkehrsgünstiger Lage entspricht diesen Zielen.

3.2 Landschaftsrahmenplan

In der Kartendarstellung (Karte 2) des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum I (2020) liegt der Plangeltungsbereich innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung sowie in einem Gebiet, dass die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im noch gültigen Flächennutzungsplan von 1979 ebenso wie weitere Grundstücke im südlichen Bahnhofsumfeld als gemischte Baufläche dargestellt. Im Osten schließt sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Kinderspielplatz an. Das Grundstück des jetzigen Dorfgemeinschaftshauses im Süden ist hier noch als Sondergebiet Kur dargestellt. Im Zuge der 18. Änderung den Bebauungsplans Nr. 9 wurde der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst und die Zweckbestimmung des Sondergebietes in Haus des Gastes / Dorfgemeinschaftshaus geändert. Durch die beabsichtigte vorhabenbezogene Gebietsausweisung sowie die geplante Ausweisung eines Grundstücks als sonstiges Sondergebiet ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung anzupassen. Vorgesehen ist die Darstellung von Sondergebieten mit entsprechender Zweckbestimmung.

3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

4 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst sowohl das bislang gewerblich genutzte Grundstück, auf dem das Neubauvorhaben realisiert werden soll als auch das westlich angrenzende Grundstück mit dem Gebäude der ehemaligen Bankfiliale, da hier ebenfalls Dauerwohnungen geschaffen werden und das Grundstück zudem zum Nachweis notwendiger Stellplätze für das Neubauvorhaben benötigt wird.

Der Bebauungsentwurf sieht die Errichtung von drei 2-geschossigen Baukörpern vor, die hinsichtlich Anordnung, Volumen und Gebäudehöhe städtebaulich einen Übergang bilden zwischen dem neu entstandenen, 2-geschossigen Gewerbegebiet entlang der ehemaligen Ladestraße im Osten und der bestehenden, überwiegend eingeschossigen Wohnbebauung im Umfeld des Bahnhofs. Dazu trägt auch die vorgesehene Gliederung der Baukörper in giebelständig aneinandergefügte „Einzelhäuser“ bei. Die drei geplanten Neubauten bilden so mit ihrer Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe ein harmonisches und in seinem Erscheinungsbild markantes eigenständiges Ensemble.

Auf dem nördlichen Teil des Grundstücks sind zwei giebelständig zur Straße ausgerichtete Gebäude geplant, die sich durch die Ausbildung einzelner Dächer in zwei bzw. drei „Hauseinheiten“ untergliedern. Sowohl die Trauf- als auch die Firsthöhe von 8,60 m der Gebäude orientiert sich an den Höhenfestsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 93 „Ladestraße“. Im Erdgeschoss sind gewerblich nutzbare Räumlichkeiten sowie, im westlich gelegenen Haus, eine barrierefreie Wohnung vorgesehen. In den Obergeschossen der Gebäude sind fünf weitere Wohnungen vorgesehen; die drei Wohnungen im östlichen Gebäude (Haus Nr. 18) sollen barrierefrei über einen Aufzug erreichbar sein. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt im Obergeschoss über vorgelagerte Flure im Norden, die zugleich als Schallschutzpuffer zur Bahnlinie dienen.

Auf dem am ruhigsten gelegenen, südlichen Grundstücksteil sind weitere drei Dauerwohnungen in einem zweigeschossigen, reihenhausartigen Gebäude (Haus Nr. 16) für Sylter Familien geplant.

Für die notwendigen Stellplätze sollen drei Stellplatzanlagen mit insgesamt 14 Stellplätzen und jeweils eigener Zufahrt hergestellt werden. Der Stellplatz für die barrierefreie Wohnung im westlichen Gebäude Haus (Nr. 14) ist auf dem Grundstück der ehemaligen Bankfiliale geplant. Die dort bislang vorhandenen acht Stellplätze im Westen entlang der Straße werden auf fünf reduziert. Das bestehende ehemalige Bankfilialgebäude wird entsprechend der genehmigten Nutzungsänderung im Inneren umgebaut.

5 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages

Zwingender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Durchführungsvertrag (DV), der zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde vor dem abschließenden Satzungsbeschluss geschlossen wird. Der Durchführungsvertrag bezieht sich auf den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und umfasst daher nicht die Flurstücke 223 und 224 südlich des geplanten Vorhabens. Der DV liegt derzeit als abgestimmte Entwurfsfassung vor.

Im Durchführungsvertrag werden über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinausgehende Regelungen getroffen, die eine fristgemäße Umsetzung der vorgesehenen Planung und die dauerhafte Sicherung der vereinbarten Nutzungen gewährleisten sollen. Im Durchführungsvertrag werden u.a. folgende Inhalte geregelt:

- Vertragsgebiet und Nachweis der Eigentumsverhältnisse
- Beschreibung des Vorhabens (Nutzungen und Größenordnungen;)
- Durchführungsverpflichtung (Architektonische Gestaltung, Erschließung, Fristen - Der Baubeginn ist unmittelbar nach Rechtswirksamkeit der Bauleitplanung vorgesehen)
- Instrumente zur Sicherung der Dauerwohnnutzung (Dingliche Sicherung durch erstrangige Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde, Weitergabe der Verpflichtungen an eventuelle Käufer, Nacheigentümer und Rechtsnachfolger etc.)

- Kostenübernahme für Planungs- / Herstellungskosten sowie ggfls. naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
- Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit;
- Rechtsnachfolge und sonstige formale Regelungen

6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

VEP Dauerwohnen und Arbeiten

Ziel des Neubauvorhabens ist es, wie in Kapitel 4 dargestellt, vor allem Dauerwohnungen für die Sylter Bevölkerung in Kombination mit Räumlichkeiten für kleinere gewerbliche Nutzungen zu schaffen.

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, der das Flurstück 79/8 mit dem bestehenden ehemaligen Bankfilialgebäude sowie die Flurstücke 79/6 und 79/10, auf denen die drei Neubauten errichtet werden sollen, umfasst wird daher als VEP Dauerwohnen und Arbeit ausgewiesen.

Die im Teil B des Bebauungsplans festgesetzten zulässigen Nutzungen entsprechen hinsichtlich ihrer Konkretisierung den im Durchführungsvertrag vereinbarten Nutzungen. Neben der genauen Art der zulässigen Nutzungen ist daher auch die zulässige Anzahl der jeweiligen Nutzungen festgesetzt.

Die geplanten Wohnungen sollen ausschließlich Personen, die auf der Insel Sylt ihren Lebensmittelpunkt haben oder für Betriebsinhaber und Mitarbeiter von Sylter Betrieben als dringend benötigter Wohnraum zur Verfügung stehen. Damit wird dem Erfordernis Rechnung getragen, vorzugsweise Wohnraum für die Sylter Bevölkerung zu schaffen. Wie auch die Ergebnisse des Wohnungsmarktkonzeptes für die Insel Sylt von 2012 zeigen, werden Wohnungen für Ortsansässige zunehmend umgewandelt in nur temporär für Freizeit Zwecke genutzte Zweitwohnungen und so dem Wohnungsmarkt entzogen. Durch die Verdrängung der Dauerwohnenden besteht die Gefahr, dass Siedlungsbereiche zunehmend veröden und sich die vorhandene Bevölkerungsstruktur negativ hinsichtlich der Anzahl und der demographischen Zusammensetzung verändert. Dieser allgemein auf der Insel zu beobachtenden Entwicklung soll durch die gezielte Schaffung von Wohnungen für Personen, die auf der Insel ihren Lebensmittelpunkt haben oder dort arbeiten, entgegengesteuert werden. Diese einem besonderen Nutzungszweck dienenden Wohnungen werden als Dauerwohnungen bezeichnet und entsprechend festgesetzt. Die Sicherung der Zweckbestimmung erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan über entsprechende vertragliche Vereinbarungen im Durchführungsvertrag.

Die Lage des Gebietes am Bahnhof und angrenzend an das Gewerbegebiet an der ehemaligen Ladestraße bietet nach Ansicht des Projektentwicklers auch ein Potential für wohnverträgliche kleinere Gewerbeflächen sowie kleine Läden in den zur Straße Bi Miiren weisenden Erdgeschosszonen der geplanten Gebäude. Die vorgesehene Bebauung entspricht damit der Gebietskategorie eines Mischgebietes nach Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die geplante gewerbliche Nutzung wird in die textlichen Festsetzungen übernommen. Zulässig sind sowohl sonstige Gewerbebetriebe und Büros als auch Läden. Nicht zulässig sind dagegen Spielhallen und Wettbüros, da solche Nutzungen in der Regel zu einer Abwertung des städtebaulichen Umfeldes führen und zudem potentiell zu Beeinträchtigungen benachbarter Wohnnutzungen führen.

Für das eingeschossige Gebäude der ehemaligen Bankfiliale wurde bereits in 2020 eine beantragte Nutzungsänderung genehmigt. Die genehmigten Nutzungen, welche drei Dauerwohnun-

gen sowie eine Laden- und Bürofläche umfassen, werden daher auch Bestandteil der textlichen Festsetzungen im Gebiet des VEP Dauerwohnen und Arbeit. Die Festsetzungen erfolgen baufeldbezogen bei differierenden zulässigen Nutzungen.

Sonstiges Sondergebiet Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung

Die in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141 einbezogenen Flurstücke 223 und 224 waren bislang Bestandteil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 119, dessen Verfahren jedoch seit längerem ruht. Die Gebietsausweisung für die Grundstücke als sonstiges Sondergebiet Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung und die Festsetzung der zulässigen Nutzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141 orientiert sich daher an den Ausweisungen des inzwischen aufgehobenen B-Plans Nr. 119.

Die zulässigen Nutzungen werden jedoch für die beiden mit einem Doppelhaus bebauten Grundstücke aufgrund ihrer geringen Größe auf Dauerwohnungen und Ferienwohnungen begrenzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden grundstücksbezogen als einzelne Baufelder festgesetzt. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans folgt die Ausweisung der Baufelder den im Bauentwurf dargestellten Gebäudeumrissen. Nicht eingeschlossen sind die vor den Wohnungen im Erdgeschoss geplanten Freisitze bzw. Terrassen sowie die vorspringenden Balkone in den Obergeschossen. Über eine entsprechende textliche Festsetzung ist jedoch eine Überschreitung der Baugrenzen zulässig, sodass die vorgesehenen Balkone und Terrassen auch im geplanten Umfang realisiert werden können. Diese spezielle Überschreitungsregel entspricht einem in der Gemeinde Sylt gängigen Vorgehen und hat sich in der Vergangenheit bewährt.

Für das Grundstück des ehemaligen Bankfilialgebäudes wird die Baugrenzenausweisung des aufgehobenen Bebauungsplans Nr. 119 übernommen. Die festgesetzte Baugrenze folgt ebenfalls weitgehend dem Bestandsgebäude, lässt jedoch insbesondere im Süden noch eine städtebaulich angemessene Erweiterung zu.

Auch die festgesetzte Baugrenze für das Doppelhaus im Süden des Plangeltungsbereichs ist eine Übernahme aus dem aufgehobenen Bebauungsplan Nr. 119. Aufgrund der unterschiedlichen Größe der Grundstücke und der vorhandenen Doppelhaushälften sieht die ausgewiesene Baugrenze nur für das geringfügig kleinere westliche Gebäude eine Erweiterungsmöglichkeit vor.

Grundflächenzahl (GRZ) / maximale Grundfläche (GR) / Zulässige Überschreitungsmöglichkeiten

Für den Bereich des geplanten Neubauvorhabens (Flurstücke 79/6 und 79/10) wird das Maß der baulichen Nutzung über eine festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 orientiert sich am bestehenden Bebauungsplan Nr. 93 „Ladestraße“. Die bauliche Dichte auf diesem Grundstück ist damit zwar höher als die ortstypische aufgelockerte Wohnbebauung, aber aus Sicht der Gemeinde der besonderen Lage städtebaulich angemessen. Zudem entspricht eine höhere bauliche Dichte bei Neubauvorhaben den landesplanerischen Zielen der Innenentwicklung.

Gemäß § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung kann die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden. Die Grundflächen der notwendigen Stellplätze einschließlich der Zufahrten sowie der erforderlichen Nebenanlagen überschreiten durch die intensive Neubebauung jedoch die zulässige Grundfläche um mehr als 50%. Um eine Umsetzung der Planung zu gewährleisten, ist im Teilgebiet 1 daher eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu einer GRZ von 65% zulässig.

Für das Grundstück der ehemaligen Bankfiliale sowie für das im sonstigen Sondergebiet liegende Grundstück wird entsprechend der Vorgehensweise im aufgehobenen Bebauungsplan Nr. 119 eine maximale Grundfläche festgesetzt, die bauliche Erweiterungen in geringem Umfang zulässt.

Auf diesem Grundstück überschreitet bereits die vorhandene Versiegelung durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen die festgesetzte zulässige Grundfläche um 100%. Aus Gründen einer richtlinienkonformen Oberflächenentwässerung dürfen keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden. Über eine textliche Festsetzung wird daher der jetzige Bestand planungsrechtlich abgesichert. Werden zusätzliche versiegelte Flächen benötigt, sind an anderer Stelle auf dem Grundstück Flächen in entsprechendem Umfang zu entsiegeln.

Anzahl der Geschosse - maximale Gebäudehöhe - Höhenbezugspunkt

Die bauliche Höhenentwicklung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan über die Festsetzung der Anzahl der Geschosse in Verbindung mit einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe geregelt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf einen in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt mit 7,47 m NHN festgesetzten Vermessungspunkt am südlichen Fahrbahnrand der Straße Bi Miiren vor dem ausgewiesenen Baufeld B.

Für die Bestandsgebäude gilt weiterhin eine eingeschossige Bauweise entsprechend der für Morsum ortstypischen Bebauung. Für die neuen Gebäude sind entsprechend der Vorhabenplanung maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Damit sich die Neubebauung städtebaulich einfügt, wird für das Teilgebiet 1 eine maximale Gebäudehöhe von 8.70 m festgesetzt. Im Bebauungsentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans beträgt die Firsthöhe 8.62 m, bezogen auf die Geländeoberkante. Im Teilgebiet 2 und im sonstigen Sondergebiet ist die Gebäudehöhe, wie bereits im aufgehobenen Bebauungsplan Nr. 119 mit maximal 8.50 festgesetzt. Damit verfolgte und verfolgt die Gemeinde eine einheitliche ortsangemessene bauliche Höhenentwicklung über den gesamten Ortskern. Die geringfügige Abweichung im Teilgebiet 1 ergibt sich durch das Erfordernis, die Dächer der Neubauten als Gründächer auszubilden.

6.3 Maximale Grundstücksgröße

Als Übernahme aus dem inzwischen aufgehobenen Bebauungsplan Nr. 119 ist für das im sonstigen Sondergebiet ausgewiesene Doppelhausgrundstück eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, um eine weitere Grundstücksteilung zu verhindern. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans können spätere Grundstücksteilungen durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag ausgeschlossen werden.

6.4 Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da durch die ausgewiesenen Baufelder die Lage der vorhandenen und geplanten Gebäude in Bezug auf die Grundstücksgrenzen hinreichend bestimmt wird.

6.5 Verkehrsflächen

Die im Norden und Westen angrenzende Straße „Bi Miiren“ wird zum Nachweis der gesicherten Erschließung bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

6.6 Flächen für Stellplätze

Die im Lageplan des Bebauungsentwurfs dargestellten Stellplätze werden einschließlich ihrer Zufahrten in die Planzeichnung des Bebauungsplans als Flächen für Stellplätze lagegerecht übernommen. Damit ist sichergestellt, dass auf dem intensiv genutzten Grundstück keine weiteren Stellplätze zu einem späteren Zeitpunkt geschaffen werden. Der Bebauungsentwurf sieht vor, dass Teile der Stellplätze als Rasenflächen angelegt werden. Nur die Fahrstreifen werden in Betonpflaster hergestellt.

Für die Stellplätze auf dem Grundstück des Bestandsgebäudes (Haus Nr. 13, Baufeld A) wird zusätzlich eine Zuordnungsfestsetzung getroffen, da der Stellplatz an der Grundstückssostseite der barrierefreien Wohnung im Erdgeschoss des Gebäudes Nr. 14 (Baufeld B) dient.

6.7 Zufahrten

Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet ist je Baugrundstück höchstens eine Zu- bzw. Einfahrt mit einer Breite von maximal 3,50 m zulässig. Diese Beschränkung minimiert die Grundstücksversiegelung und dient dem Erhalt eines harmonischen Ortsbildes.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Breite durch die ausgewiesenen Flächen für Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten planzeichnerisch festgesetzt.

6.8 Nebenanlagen

Der Umfang zulässiger Flächen für Nebenanlagen ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141 über die in Kapitel 6.2 erläuterten Überschreitungsmöglichkeiten begrenzt. Zusätzlich werden im Teilgebiet 1 des Vorhaben- und Erschließungsplans die Größe von Gartenhütten begrenzt, da diese zu einem späteren Zeitpunkt bei Bedarf errichtet werden können.

Im festgesetzten Sondergebiet sind aufgrund der geringen Grundstücksgröße Nebenanlagen nur bis zu einem Gesamtvolumen von 30,0 m³ je Baugrundstück zulässig.

6.9 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasserkonzept sieht die Herstellung von zwei Retentionsmulden in Nähe des südlichen Entwässerungsgrabens vor. Die Retentionsmulden sollen jeweils an der südwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze angelegt werden. Über die Mulden wird das dort gesammelte Oberflächenwasser über Überläufe in den Graben eingeleitet. Die Mulden sind im Bebau-

ungsplan entsprechend ihrer Funktion und Dimensionierung als Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt.

6.10 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebiets in Nähe der Bahnstrecke Hamburg-Westerland, der geplanten Wohnnutzungen sowie vorhandener benachbarter gewerblicher Nutzungen wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141 eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro LAIRM CONSULT, Bargtheide erstellt. Hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit stuft die Gemeinde Sylt die geplante Neubebauung aufgrund der Lage und den gewerblichen Anteilen im Erdgeschoss als Mischgebiet ein.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des Verkehrslärms aus Schienenverkehr im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Schutz gegen Außenlärm passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese betreffen alle vorhandenen und geplanten Gebäude sowie deren Außenbereiche im Plangebiet. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden daher zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen.

An allen Gebäudeseiten werden die erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel planzeichnerisch und textlich festgesetzt. Für Schlaf- und Kinderzimmer sind bei Beurteilungspegeln aus Verkehrslärm über 45 dB(A) zu Schutz der Nachtruhe schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

Da bezüglich der geplanten Balkone und Terrassen bzw. Freisitze gutachterlich festgestellt wurde, dass der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete tags teilweise überschritten wird, ist textlich festgesetzt, dass die Außenwohnbereiche nur in geschlossener Gebäudeform oder auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig sind, es sei denn es wird mit Hilfe einer Immissionsprognose die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes nachgewiesen.

In die textlichen Festsetzungen wird daher für eine Abweichung von den textlichen Festsetzungen auch der Einzelnachweis aufgenommen.

7 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

7.1 Erhalt von Bäumen

Im östlichen und südöstlichen Bereich des Grundstücks der ehemaligen Bankfiliale befinden sich insgesamt sieben Gehölze mit Kronendurchmessern von 6 - 8 m. Der Bauentwurf sieht vor, diese Bäume mit Ausnahme eines Baumes an der östlichen Grundstücksgrenze zu erhalten. Im Bebauungsplan werden die Bäume daher durch ein Erhaltungsgebot auch planungsrechtlich abgesichert.

7.2 Anpflanzen von Bäumen

Auf dem neu bebauten Grundstück sollen insgesamt 10 heimische Laubbäume entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan gepflanzt werden. Sie dienen der Grundstücks-

eingrünung und tragen zu einer Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet bei. Die vorgesehenen Bäume werden auch im Bebauungsplan planzeichnerisch festgesetzt.

7.3 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Es wird vor dem Hintergrund der Aussagen des § 1 Abs. 5 BauGB durch Festsetzung im Bebauungsplan die Anlage von Schottergärten und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien ausgeschlossen. Entsprechend gestaltete Flächen bieten keinen Lebensraum für Tiere und Pflanzen, unterbinden das Bodenleben und beeinträchtigen die Versickerungsfähigkeit des Bodens. Sie stehen im Gegensatz zu dem Ziel, den Klimaschutz zu fördern und sind daher nicht mit dem Wohl der Allgemeinheit vereinbar.

7.4 Dachbegrünung

Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das örtliche Klima sowie den Grundwasserhaushalt zu minimieren wird im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt, dass alle Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung dauerhaft begrünt werden müssen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 8 cm ist vorzusehen. Die Dachbegrünungen sind auch zwingend erforderlich, um den Nachweis einer ausgeglichenen Wasserbilanz gemäß des Erlasses A-RW1, der bei Neubaufvorhaben anzuwenden ist, zu erreichen.

7.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Zum Erhalt des gewachsenen Ortsbildes sowie der natürlichen Beschaffenheit des Geländes und zur Vermeidung städtebaulicher Missstände, zum Beispiel durch Abgrabungen vor Kellerfenstern, verbunden mit einer übermäßigen Ausnutzung der Grundstücke, sind Abgrabungen oder Aufschüttungen auf den Baugrundstücken unzulässig. Derlei Abgrabungen führen regelmäßig zu nachbarschaftlichen Konflikten, Problemen bei der Oberflächenwasserabführung und zu ortsuntypischen Bauweisen.

8 Begründung der gestalterischen Festsetzungen

8.1 Ortsgestaltungssatzung

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans ist von den Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Sylt ausgenommen, da die Neubebauung in einigen gestalterischen oder architektonischen Elementen von der Ortsgestaltungssatzung abweicht. Die zulässigen Abweichungen, denen die Gemeinde im Rahmen der Abstimmung mit dem Bauherrn sowie seinem Architekten zugestimmt hat, werden zur Absicherung der gemeindlichen Gestaltungsziele als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan übernommen.

Für das Gebiet des sonstigen Sondergebiets gelten auch weiterhin die Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung.

8.2 Örtliche Bauvorschriften

Fassaden

Die Fassaden sind in rotem Ziegelverblendmauerwerk herzustellen. Das entspricht der vorherrschenden Fassadengestaltung im Ortskern von Morsum. Glasierte Ziegel sind jedoch nicht ortstypisch.

pisch und daher ausgeschlossen. Die dem Bahnhof gegenüberliegenden Fassaden können abweichend in den Obergeschossen auch in Holz oder holzähnlicher Optik gestaltet werden. Die Farbgestaltung ist auf drei Farbtöne begrenzt.

Dächer

Aufgrund der wasserrechtlichen Anforderungen sind die Dächer der geplanten Neubauten (Teilgebiet 1 des VEP Wohnen und Arbeiten) als Gründächer auszubilden. Diese Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung wird als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Entsprechend der derzeitigen Ausführung sind im Teilgebiet 2 auch gewellte Dachsteine oder Dachpfannen zulässig. Glänzende Dachdeckungsmaterialien fügen sich nicht ein in das Ortsbild und sind daher unzulässig.

Im Bebauungsplan sind auch die zulässigen Dachneigungen festgesetzt. Sie entsprechen den ortstypischen Dachneigungen der vorhandenen Gebäude und sichern so ein harmonisch wirkendes Ortsbild. Dies gilt auch für die Gebäude in den Baufeldern B und C, deren Dächer aus gestalterischen Gründen asymmetrisch ausgebildet werden sollen.

Auch das Walmdach des Bestandsgebäudes im Baufeld A im Teilgebiet 2 des VEP Wohnen und Arbeiten ist über eine gestalterische Festsetzung abgesichert.

Werbeanlagen

Da die Erdgeschosse entlang der Straße „Bi Miiren“ von gewerblichen Nutzungen bzw. Läden genutzt werden sollen, werden auch einige gestalterische Vorschriften bezüglich der Ausbildung von Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dadurch soll verhindert werden, dass auffällig gestaltete Werbeträger das Ortsbild beeinträchtigen. Die Festsetzungen dazu sind an die Regelungen der Ortsgestaltungssatzung angelehnt.

9 Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 141 sollen die planerischen Voraussetzungen für den Neubau von drei Gebäuden mit einer Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe geschaffen werden. Das Plangebiet befindet sich südlich der Bahnstrecke Hamburg-Westerland (Sylt). Im Osten grenzen ein Malerbetrieb und eine öffentliche Grünfläche an. Westlich befindet sich eine vorhandene Wohnbebauung, im Süden liegt die Stellplatzanlage eines ansässigen kleinen Verbrauchermarktes. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben mit den umliegenden schützenswerten Nutzungen verträglich ist und zu prüfen, ob gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der geplanten Nutzungen erforderlich sind. Das Büro LAIRM CONSULT GmbH aus Bargteheide hat daher eine schalltechnische Untersuchung (30.04.2021) mit folgenden Aufgabenstellungen erarbeitet:

- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch B-Plan-induzierten Zusatzverkehr
- Schutz der Nutzungen im Plangeltungsbereich vor Geräuschemissionen aus Gewerbelärm
- Schutz der Nutzungen im Plangeltungsbereich vor Straßen- und Schienenverkehrslärm

Gewerbelärm

Die Ansätze zur Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen von den vorhandenen gewerblichen Flächen außerhalb des Plangeltungsbereichs wurden einer vom selben Büro erarbeiteten schall-

technischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 199 entnommen. Durch die Bestandssituation der Wohnbebauung stuft das Büro die gewerblichen Nutzungen sowohl tags als auch nachts als immissionsrechtlich beschränkt ein. Es wurden daher für die gewerblich genutzten Grundstücke Emissionsansätze abgeleitet, die mit der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich sind.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel ergab, dass innerhalb des Plangeltungsbereichs sowohl tags als auch nachts die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten werden und die Anforderung der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) erfüllt sind. Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber dem Gewerbelärm gegeben.

Verkehrslärm

Bei der Ermittlung der Belastungen aus Verkehrslärm wurden die Straße Terpstich (K 117) im Süden des Plangebietes und die Bahnstrecke 1210 Hamburg - Westerland (Sylt) als maßgebende Quellen berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden ebenfalls der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 119 entnommen, angepasst und auf den Prognose-Horizont 2035/2040 hochgerechnet. Die Verkehrsbelastungen für den Schienenverkehr (Zugzahlen für 2030 sowie Parameter der Züge und Beschaffenheit der Gleisanlagen) stellten die Inselverwaltung der Gemeinde Sylt zur Verfügung.

In Bezug auf den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr stellen die Gutachter fest, dass sich dieser aufgrund der bereits vorliegenden Verkehrsbelastung nicht beurteilungsrelevant verändern wird und daher eine detaillierte Untersuchung nicht erforderlich ist.

Für die Untersuchung der Immissionen aus Verkehrslärm wird für den Plangeltungsbereich aufgrund seiner Lage und der Festsetzungen des Nutzungskatalogs in Abstimmung mit der Gemeinde Sylt von einem immissionsrechtlichen Schutzanspruch vergleichbar mit dem eines Mischgebietes ausgegangen.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel ergab, dass an den der Straße Bi Miiren zugewandten Gebäudefassaden die für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und von 50 dB(A) nachts überschritten werden. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) tags wird an diesen Gebäudefassaden um bis zu 1 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts wird um bis zu 8 dB(A) überschritten.

Für den Tageszeitraum wird der Anhaltswert der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) nicht erreicht, jedoch im Nachtzeitraum der Anhaltswert von 60 dB(A) um 2 dB(A) überschritten.

Aktiver Schallschutz innerhalb des Plangebietes entlang der Straße Bi Miiren ist aufgrund der geplanten Geschossigkeit, der notwendigen Erschließung und aus städtebaulichen Gründen nicht realisierbar bzw. steht in keinem Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse lassen sich aufgrund der Anordnung der Gebäude auch durch eine angepasste Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) und durch passiven Schallschutz erreichen. Der Bauentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans sieht vor, dass die Wohnungen in an der Straße geplanten Neubauten im Obergeschoss über einen vorgelagerten Flur von Norden erschlossen werden. Die Schlafräume dieser Wohnungen liegen an Gebäudesüdseite.

Für die Gebäude ergeben sich zudem zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen Anforderungen an den passiven Schallschutz. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß

DIN 4109, die als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141 übernommen werden (s. Kap. 6.11).

Zusätzlich sind zum Schutz der Nachtruhe bei Beurteilungspegeln größer 45 dB(A) nachts aus Verkehrslärm für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf eine andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Bezüglich der Außenwohnbereiche, davon betroffen sind z.B. die geplanten Terrassen bzw. Freisitze, stellen die Gutachter fest, dass im Plangeltungsbereich der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) teilweise überschritten wird. Daher sind die Außenwohnbereiche geschlossen auszubilden oder nur auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig, sofern nicht in einem Einzelnachweis die Einhaltung des Grenzwertes nachgewiesen werden kann.

Auch diese schalltechnischen Vorgaben sind als textliche Festsetzungen Bestandteil des B-Plans.

10 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über die vorhandenen Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz gesichert. Dies gilt für die Versorgung mit Frischwasser, die Stromversorgung und die Schmutzwasserbeseitigung. Auch Anschlüsse für Telekommunikation sind bereits vorhanden.

10.1 Oberflächenentwässerung

Für die Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers wurde ein Oberflächenwasserkonzept entsprechend den neuen „wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ (Ingenieurbüro Ivers GmbH, 13.08.2021) erstellt. Die neuen landesweiten Anforderungen für die Oberflächenwasserbeseitigung gelten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen und auch bei der Überplanung oder Änderung von Bestandsgebieten. Beim Umgang mit Regenwasser sind nun speziell die Belange hinsichtlich Versickerung, Verdunstung sowie Retention (Rückhaltung) von Oberflächenwasser zu berücksichtigen.

Bislang wurde das anfallende Oberflächenwasser in den im Bereich der Straße „Bi Miiren“ befindlichen Regenwasserkanal auf der Nordseite der Grundstücke eingeleitet. Dieser entwässert in einen gemeindlichen Graben im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze. Nach Aussage des Amtes für Umwelt und Bauen der Gemeinde Sylt soll für den Bereich der Neubebauung die Einleitung des Niederschlagswassers künftig in den südlichen Graben erfolgen, eine Einleitung in den Regenwasserkanal wäre zwar möglich, soll jedoch vermieden werden. Das Entwässerungskonzept sieht daher für die Neubebauung eine Entwässerung ausschließlich in den vorhandenen Graben vor.

Für das Bestandsgrundstück der ehemaligen Bankfiliale (Haus Nr. 13) soll der vorhandene Anschluss nicht verändert werden.

Zur Bewertung der derzeitigen Wasserhaushaltsbilanz wurden die vorhandenen versiegelten Flächen durch das Vermessungsbüro Nebel & Partner aufgenommen. Diesen Unterlagen zufolge ist das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans zu 78 % versiegelt, die Versiegelungsrate des für die Neubebauung vorgesehenen Grundstücks liegt sogar noch deutlich höher. Nach der Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz gilt der Wasserhaushalt des Bestandes aufgrund der ermittelten Abweichung zum potentiell naturnahen Referenzzustand als „extrem geschädigt“.

Ein vorliegendes Bodengutachten (Grundbauingenieure Schnoor + Brauer, 16.02.2020) weist auf hohe Grundwasserstände und für die Versickerung ungünstige Bodenzusammensetzungen und

Körnungslinien hin. Eine Versickerung ist laut Aussage der Bodengutachter aufgrund der Bodenverhältnisse und insbesondere im Süden des Gebietes aufgrund des zum Graben hin abfallenden Geländes nicht möglich.

Das Oberflächenentwässerungskonzept sieht daher vor allem Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Rückhaltung und Steigerung der Verdunstungsrate vor.

Daher sind die Dächer der Neubauten als extensive Gründächer auszubilden. Die Ausbildung intensiver Gründächer ist aufgrund der ortsgestalterisch gewünschten größeren Dachneigungen nicht umsetzbar. Die Stellplätze werden mit Ausnahme der Fahrstreifen als Rasenflächen gestaltet. Zufahrten zu Stellplätzen und die Fahrstreifen sowie Stellflächen für Fahrräder sollen in offenfugigem Betonpflaster ausgeführt werden. Auf dem Grundstück des bestehenden Hauses Nr. 13 werden im westlichen Bereich Teilflächen entsiegelt. Die 8 vorhandenen Stellplätze werden auf 5 reduziert.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das Regenwasser von kleineren versiegelten Flächen wie Platten und Terrassen über Gefälle auf anliegende Rasenflächen gelangt, wo es über die Flächen aufgenommen wird. Der Oberflächenabfluss der Dachflächen des östlichsten Gebäudes (Haus Nr. 18) und der östlich davon geplanten Zufahrt gelangt über Regenwasserleitungen zunächst in eine Retentionsmulde und dann von dort über zwei Überläufe in den im Süden befindlichen gemeindlichen Graben.

Der Oberflächenabfluss der Flächen von Haus Nr. 14 und Nr. 16 und der östlich von Haus Nr. 16 gelegenen Zufahrt mit der angrenzenden Abstellfläche für Fahrräder wird mit Regenwasserleitungen gesammelt und in die in der südlichen Ecke des Grundstücks befindliche Mulde geleitet. Zwei Überläufe der Retentionsmulde werden in den Graben geleitet.

Das Ingenieurbüro Ivers GmbH geht im Fazit seines Oberflächenwasserkonzeptes davon aus, dass durch die Maßnahmen der Dachbegrünung und der Retentionsmulden die Entwässerungssituation entschärft wird. Aufgrund der Bodenverhältnisse und weiterer Gegebenheiten (z.B. ortsgestalterische Gründe) sind die Maßnahmen ausgeschöpft. Die Maßnahmen führen zu einer deutlichen Verbesserung der Entwässerungssituation, da die Zunahme des Abflusses im Vergleich zum potentiell naturnahen Referenzzustand gegenüber der Bestandssituation halbiert werden kann.

TEIL II - UMWELTBELANGE

11 Einleitung (BauGB Anlage 1 Nr. 1)

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 141 nach dem Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, entfallen die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

11.1 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 141 und die nähere Umgebung, die von den Planungen betroffen sein könnte.

11.2 Bestandsbeschreibung (BauGB Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe a)

Das Plangebiet ist geprägt durch den vorhandenen Gebäudebestand mit den dazugehörigen Stellplatzanlagen und Erschließungsflächen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich nur wenige Bäume, es ist insgesamt vor allem durch Bebauung und Versiegelung gekennzeichnet.

12 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

12.1 Fachgesetzliche Ziele

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG: "Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind."

§ 15 Abs. 1 BNatSchG: "Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."

Der Vermeidungsgedanke findet über grünordnerische Festsetzungen Eingang in die Planung, die die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen zum Ziel haben. Das beinhaltet zum einen Erhaltungsfestsetzungen für vorhandene Bäume, Anpflanzfestsetzungen, Dachbegrünung und Regelungen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers in offenen Mulden.

§ 15 Abs. 2 BNatSchG: "Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 141 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind allerdings artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Siehe dazu Kapitel 13.3.

§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG: Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (Gesetzlicher Biotopschutz).

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

§ 44 BNatSchG stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die im Plangebiet vorkommenden Arten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben (Bearbeiter: Dipl.-Ing. Leupolt, Stand 12.04.2021). Die Ergebnisse des Gutachtens werden berücksichtigt. Es sind Bauzeitenfenster zu berücksichtigen sowie Ersatzquartiere zu schaffen. Siehe auch Kapitel 13.3. Bei Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vor-sorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Dem gesetzlichen Bodenschutz wird durch Überplanung innerörtlicher, bereits baulich geprägter Flächen Rechnung getragen.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 1 BImSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."

§ 50 BImSchG: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Die Lärmsituation wurde durch eine Schalltechnische Untersuchung geprüft. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des Verkehrslärms aus Straßen- Schienenverkehr im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Schutz gegen Außenlärm passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese betreffen alle vorhandenen und geplanten Gebäude sowie deren

Außenbereiche im Plangebiet. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden daher zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen.

12.2 Ziele aus Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

In der Kartendarstellung (Karte 2) des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum I (2020) liegt der Plangeltungsbereich innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung sowie in einem Gebiet, dass die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

12.3 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete von der Planung betroffen.

13 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Grundlage für die Darstellung des aktuellen Zustandes des Plangebietes bilden eine Ortsbegehung sowie die Auswertung aktueller Luftbilder. Des Weiteren werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Stellungnahme berücksichtigt. Die Informationen zu den weiteren Schutzgütern ergeben sich durch eine Auswertung des Landschaftsplanes und des Umweltatlas SH, durch Ableitung aus den erfassten Biotoptypen sowie aus verschiedenen Datengrundlagen, die jeweils bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführt sind.

Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt angelehnt an den Gemeinsamen Rund-erlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes SH "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (2013) in den zwei Wertstufen allgemeine und besondere Bedeutung.

13.1 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Im Plangeltungsbereich sind die Böden bereits anthropogen überprägt. Die Bodenbewertung des LLUR trifft zu besiedelten Flächen keine Aussagen.

Als Vorbelastungen des Bodens sind im Plangebiet Versiegelung durch Bebauung, Nebenanlagen und Zuwegungen, Überprägung durch gärtnerische Nutzung (Durchmischung des Oberbodens, Nährstoffeinträge, Entwässerung) zu nennen. Die anstehenden Böden sind von allgemeiner Bedeutung.

Umweltbezogene Auswirkungen

Der Boden kann im bebauten Siedlungsbereich unter versiegelten Flächen keine natürlichen Bodenfunktionen übernehmen.

Im Bestand sind derzeit der überwiegende Teil der Flächen bereits versiegelt, es liegt ein Versiegelungsgrad von 73 % vor.

Die Planung sieht geringfügig zusätzliche Versiegelungen im Vergleich zum Bestand vor.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen.
- Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen und Sicherheitsvorschriften, so dass die Böden nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden.

13.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Ein großer Teil des Plangebietes ist bereits versiegelt und steht somit für eine Grundwasserneubildung nicht zur Verfügung. Auf den Grünflächen zwischen den Gebäuden kann anfallendes Niederschlagswasser versickern.

Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgte eine Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz bei Umsetzung des Vorhabens. Diesen Unterlagen zufolge ist das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans zu 73 % versiegelt, die Versiegelungsrate des für die Neubebauung vorgesehenen Grundstücks liegt sogar noch deutlich höher. Nach der Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz gilt der Wasserhaushalt des Bestandes aufgrund der ermittelten Abweichung zum potentiell naturnahen Referenzzustand als „extrem geschädigt“.

Der Plangeltungsbereich ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Umweltbezogene Auswirkungen

Da die vorliegende Planung in Relation zur bereits vorhandenen Versiegelung nur geringfügige weitere Versiegelung zulässt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das Regenwasser von kleineren versiegelten Flächen wie Platten und Terrassen über Gefälle auf anliegende Rasenflächen gelangt, wo es über die Flächen aufgenommen wird. Der Oberflächenabfluss der Dachflächen des östlichsten Gebäudes (Haus Nr. 18) und der östlich davon geplanten Zufahrt gelangt über Regenwasserleitungen zunächst in eine Retentionsmulde und dann von dort über zwei Überläufe in den im Süden befindlichen gemeindlichen Graben.

Der Oberflächenabfluss der Flächen von Haus Nr. 14 und Nr. 16 und der östlich von Haus Nr. 16 gelegenen Zufahrt mit der angrenzenden Abstellfläche für Fahrräder wird mit Regenwasserleitungen gesammelt und in die in der südlichen Ecke des Grundstücks befindliche Mulde geleitet. Zwei Überläufe der Retentionsmulde werden in den Graben geleitet.

Das Ingenieurbüro Ivers GmbH geht im Fazit seines Oberflächenwasserkonzeptes davon aus, dass durch die Maßnahmen der Dachbegrünung und der Retentionsmulden die Entwässerungssituation entschärft wird. Aufgrund der Bodenverhältnisse und weiterer Gegebenheiten (z.B. ortsgestalterische Gründe) sind die Maßnahmen ausgeschöpft. Die Maßnahmen führen zu einer deutlichen

Verbesserung der Entwässerungssituation, da die Zunahme des Abflusses im Vergleich zum potentiell naturnahen Referenzzustand gegenüber der Bestandssituation halbiert werden kann.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Schaffung von Retentionsmulden
- Dachbegrünung bei neu geplanten Gebäuden

13.3 Schutzgut Tiere

Durch die erforderlichen Gebäudeabrisse, Flächeninanspruchnahme und gegebenenfalls durch mögliche weitere Beeinträchtigungen infolge von Scheuchwirkungen und baubedingten Wirkfaktoren sind vorhabensbedingte Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt nicht auszuschließen. Deshalb wurden die möglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Belange des Artenschutzes untersucht.

Es wird eine Artenschutzrechtliche Stellungnahme vorgelegt, die zum einen die Bestandssituation der relevanten Tier- und Pflanzenarten zusammenfasst. Zum anderen werden die möglichen vorhabensbedingten Beeinträchtigungen der Fauna und Flora aus artenschutzrechtlicher Sicht beurteilt, in dem das mögliche Eintreten der in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Verbotstatbestände (sog. Zugriffsverbote) art- bzw. gruppenbezogen geprüft wird:

„Gebäudekontrolle auf einen aktuellen Besatz durch artenschutzrechtlich relevante Arten (hier Vögel und Fledermäuse) sowie Potenzialeinschätzung bezüglich Fledermauswinterquartieren sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme bezüglich des geplanten Abrisses einer Lagerhalle am Bahnhof Morsum auf Sylt“

Verfasser: Dipl.-Ing. Björn Leupolt

Stand: 12.04.2021

Während der Begehung wurden keine Hinweise für einen aktuellen oder zurückliegenden Besatz durch Fledermäuse (z.B. Fledermauskot, Nahrungsreste etc.) ermittelt. Im einiger Gebäude bestehen innen Brutplatzmöglichkeiten für Nischenbrüter (z.B. auf Balken); Ein- und Ausflugmöglichkeiten sind vorhanden. Ein aktueller Besatz oder Hinweise für einen zurückliegenden Besatz in Form von (alten) Vogelnestern oder Kotresten wurden jedoch nicht festgestellt. Bei der Begehung des Gebäudes von außen wurde an der Südseite zwei alte Vogelnester in Nischen auf Balken ermittelt. Weiteres Potenzial Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Fledermäuse oder gebäudebrütende Vogelarten wurde von außen nicht festgestellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der genannten artenschutzrechtlichen Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

- Abriss des Gebäudes außerhalb der Brutvogelzeit (somit vom 01.10. bis 28.02.). Sollte der Abriss außerhalb dieser Zeit erfolgen, müsste ein aktueller Besatz des Gebäudes durch gebäudebrütende Vogelarten durch eine erneute Begehung vor Abriss ausgeschlossen werden.
- Ortsnahe, fachgerechte Anbringung von vier Halb- oder Nischenbrüterhöhlen (z.B. Halbhöhle 2H (Anbringung nicht an Bäumen) oder Nischenbrüterhöhle 1N der Firma Schwegler oder

Nistkasten für Nischenbrüter NBH der Firma Hasselfeldt)). Möglich ist auch die Verwendung von entsprechenden Niststeinbausteinen.

13.4 Schutzgut Pflanzen

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt. In den Privatgärten befinden sich noch unversiegelte Gartenbereiche mit der üblichen Mischung aus Rasenflächen und Ziergehölzen.

Einzelne Bäume besitzen aufgrund ihres Alters eine besondere Bedeutung.

Umweltbezogene Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung wird zur Beseitigung von einem Baum führen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Erhaltungsfestsetzungen für Bäume
- Anpflanzfestsetzungen : es werden 10 Baum-Neupflanzungen festgesetzt

13.5 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Bestand und Bewertung

Im Plangebiet findet zur Zeit keine Wohnnutzung statt. Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholung.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Einflussbereich von Lärmemissionen durch die Bahn und umliegende Gewerbebetriebe.

Umweltbezogene Auswirkungen

Teilfunktion Wohnen

Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm zum Verkehrslärm sind die auf die geplante und vorhandene Bebauung einwirkenden Emissionen und die Immissionen aus dem Plangebiet untersucht worden.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des Verkehrslärms aus Straßen- Schienenverkehr im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Schutz gegen Außenlärm passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese betreffen alle vorhandenen und geplanten Gebäude sowie deren Außenbereiche im Plangebiet. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden daher zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen.

Die Empfehlungen der Gutachten werden vollumfänglich in die Bauleitplanung übernommen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit sichergestellt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Es werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz vorgenommen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Siehe Kapitel 9.

13.6 Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bewertung

Aufgrund des derzeit bereits vorhandenen Versiegelungsgrades besitzt der Plangeltungsbereich nur geringe Bedeutung für die Frischluftentstehung. Für das Lokalklima ausgleichsklimatische Funktionen besitzen die vorhandenen Altbäume.

Insgesamt ist das Plangebiet von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Klima.

Umweltbezogene Auswirkungen

Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung.

Das Schutzgut Klima und Luft ist nicht erheblich betroffen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen.
- Erhaltungsfestsetzungen für vorhandene Bäume
- Festsetzungen zur Anpflanzung von 10 Laubbäumen

13.7 Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Das Ortsbild im Plangeltungsbereich ist in erster Linie durch die Bebauung geprägt. Die leerstehende Lagerhalle ist als Vorbelastung des Orts- und Landschaftsbildes einzustufen. Ortsbildprägend sind zudem die vorhandenen älteren Bäume.

Insgesamt wird dem Landschaftsbild eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Umweltbezogene Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung wird eine unattraktive Lagerhalle in zentraler Lage beseitigt. Durch die gestalterisch hochwertige neue Bebauung findet eine Aufwertung des Ortsbildes im Bereich des Plangebietes statt. Die neu geplante Gebäude passen sich in ihrer Dimensionierung und Gestaltung in das vorhandene Gebiet ein.

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzungen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen
- Festsetzung zur Höhenentwicklung der Gebäude

- Baugestalterische Festsetzungen

13.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 8 Denkmalschutzgesetz geschützte Kulturdenkmale.

Umweltbezogene Auswirkungen

Das archäologische Landesamt verweist auf § 15 DSchG: auf § 15 DSchG: 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 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.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

keine

14 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 141 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 141 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unabhängig davon sind erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen.

Morsum, den

.....
Bürgermeister