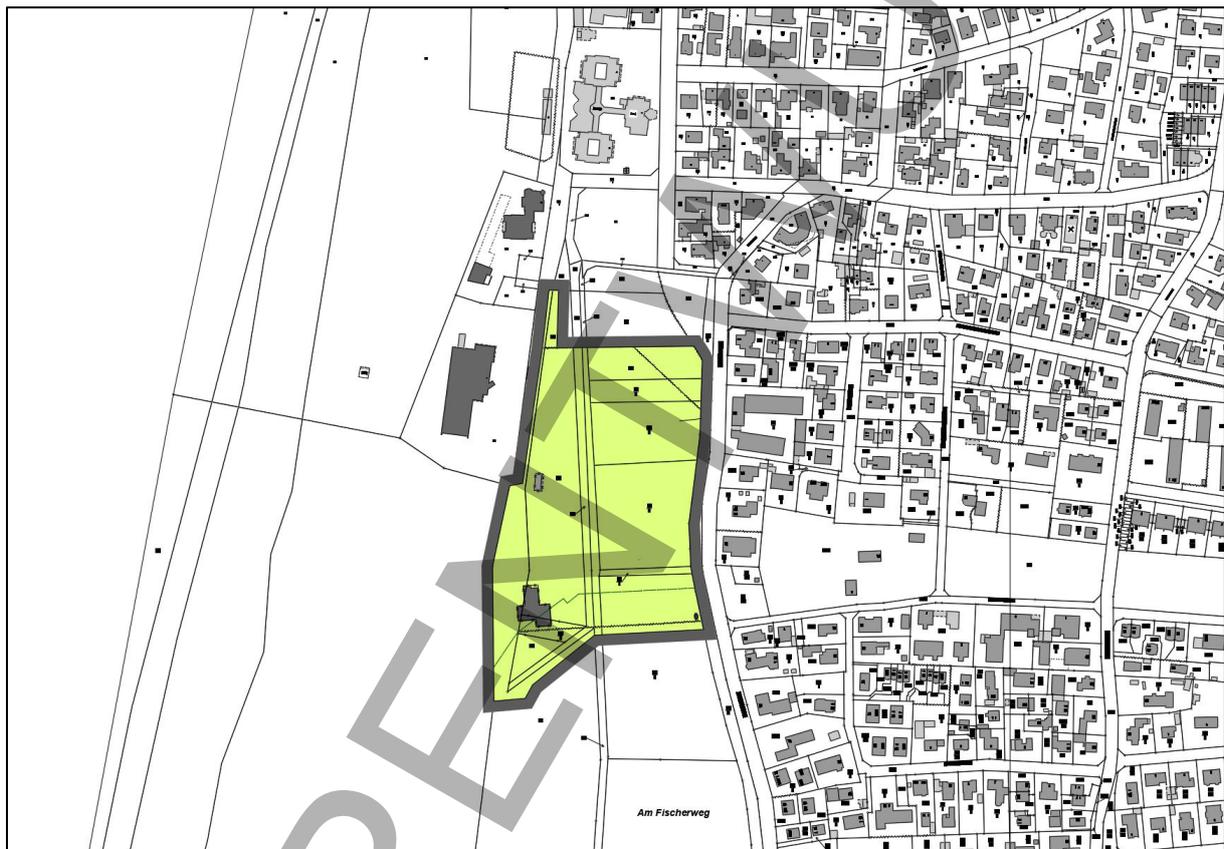


Gemeinde Sylt

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17a

für das Gebiet des Sylt-Stadions nördlich Robbenweg, östlich Stranddistelweg, östlich und südlich Gaadt sowie westlich Fischerweg im Ortsteil Westerland

Planverfasser: Gemeinde Sylt, Fachbereich Ortsentwicklung
Planverfahren: Fachbereich für Umwelt und Bauen, Fachdienst Bauverwaltung



Stand des Verfahrens:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB
- Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Absatz 2 BauGB
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche sowie weitere Grundlagen	4
2. Verfahren	4
3. Anlass und Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	4
4. Beschreibung des Plangebietes sowie der Umgebung	5
4.1. Räumliche Lage und Umgebung	5
4.2. Bestandssituation im Geltungsbereich und Erschließung	5
5. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	6
5.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	6
6. Städtebauliches Konzept	9
6.1. Masterplan Multipark	9
6.2. Verkehrskonzept	11
6.3. Hochbauliches Konzept für das Multifunktionsgebäude	12
6.4. Baugrunduntersuchung sowie Bodengutachten	15
6.5. Entwässerungskonzept	15
7. Festsetzungen des Bebauungsplanes	16
7.1. Art der baulichen Nutzung	16
7.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	18
7.3. Verkehrsflächen	20
7.4. Waldabstand	21
7.5. Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
7.6. Lärmschutzmaßnahmen und Betriebszeitraum	22
7.7. Bedingte Zulässigkeit von Anlagen	24
7.8. Bestandssichernde Festsetzungen	24
7.9. Örtliche Bauvorschriften	24
8. Hinweise	24
Umweltbericht	26

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher, weiblicher und diverser Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für alle Geschlechter.

Abkürzungen:

A-RW 1	Programm zur Ermittlung der Wasserhaushaltsänderung durch Bebauung
BA	Bauabschnitt
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BImSchV	Bundesimmissionsschutzverordnung
BNatschG	Bundesnaturschutzgesetz
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
cm	Zentimeter
DSchG	Denkmalschutzgesetz
ebd.	ebenda
ha.	Hektar
KFZ	Kraftfahrzeug(e)
LBO	Landesbauordnung
LEP	Landesentwicklungsplan
m	Meter
NHN	Normalhöhennull
Nr.	Nummer
o. Ä.	oder Ähnliche(r/s)
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PlanZV	Planzeichenverordnung
qm	Quadratmeter
S.	Seite
SH	Schleswig-Holstein
vgl.	vergleiche
z. B.	zum Beispiel

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Masterplan Multipark.....	10
Abbildung 2: Systemschnitt Variante Halle, Blick aus Süden.....	13
Abbildung 3: Systemschnitt Variante Halle, Blick aus Osten	13
Abbildung 4: Systemschnitt Variante Überdachung, Blick aus Süden	14
Abbildung 5: Systemschnitt Variante Überdachung, Blick aus Osten	14
Abbildung 6: Systemschnitt Variante Überdachung und Gebäude, Blick aus Süden	14
Abbildung 7: Systemschnitt Variante Überdachung und Gebäude, Blick aus Osten	15

1. Rechtliche sowie weitere Grundlagen

Die rechtlichen sowie weiteren Grundlagen für die Änderung dieses Bebauungsplanes sind insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuellen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuellen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der aktuellen Fassung
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der aktuellen Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der aktuellen Fassung
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der aktuellen Fassung
- Sportanlagenlärmschutzverordnung (Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644)
- Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der aktuellen Fassung.

Die Grundlagen können bei der Inselverwaltung Sylt (Fachbereich Ortsentwicklung, Andreas-Nielsen-Straße 1, 25980 Sylt) auf Dauer während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17a wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt¹. Mit der Bauleitplanung wird die planungsrechtliche Grundlage für eine Weiterentwicklung des Sylt-Stadions hin zu einem attraktiven Sport- und Freizeitbereich geschaffen.

Aufgrund der Lage in der Nähe des Waldes „Südwäldchen“ wurde eine Vorabstimmung mit der Forstbehörde durchgeführt.

Am 14.12.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

Eine frühzeitige Behördenbeteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte mit Schreiben vom 5.3.2021.

3. Anlass und Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan stellt im Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet „Sport und Veranstaltungsplatz“ dar. Seinerzeit war die Festsetzung getroffen worden, da sie der damaligen Nutzung des Sylt-Stadions entsprach. Inzwischen findet Turnier-Fußball im Sportzentrum Tinum-Keitum statt und Veranstaltungen werden im Sylt-Stadium kaum noch durchgeführt. Auch Leichtathletik wird nicht mehr so intensiv ausgeübt und steht in der Bevölkerung nicht mehr so hoch im Kurs.

Mittlerweile ist das Sylt-Stadion baulich in die Jahre gekommen und bedarf einer Modernisierung und Weiterentwicklung. Joggen und Fitness hingegen erfreuen sich starker Beliebtheit, genau wie Fußball auf Kleinspielfeldern oder weitere neuere Sportarten wie Beach-Volleyball, Basketball oder Skateboarden. In den letzten Jahren und Jahrzehnten ist generell zu beobachten, dass es zwischen Sport und Freizeit starke Synergien

¹ Das Verfahren zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde versehentlich als 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Aufstellungsbeschluss begonnen. Da die Änderungsnummer 14 jedoch bereits für ein anderes Verfahren vergeben ist, wird die Flächennutzungsplanänderung fortan als 15. Änderung fortgeführt.

und Überschneidungen gibt. So wurden aus einstigen reinen Freizeittätigkeiten inzwischen olympische Sportarten (z. B. Beach-Volleyball, Wellenreiten, Skateboarden).

Um für die eigene Bevölkerung sowie Gäste ein attraktives Sport- und Freizeitangebot zur Verfügung zu stellen, soll das Sylt-Stadion entsprechend der Bedarfe und Nachfrage weiterentwickelt werden. Konkret ist beabsichtigt, die Leichtathletikanlagen baulich zu modernisieren und weitere Sport- und Freizeitnutzungen wie Beach-Volleyball, Basketball, Fußball-Kleinspielfelder und Multifunktionscourts sowie einen Skatepark zu ergänzen. Das Sylt-Stadion war im Rahmen einer Standort- und Machbarkeitsuntersuchung, erstellt vom Büro Snowadsky und Partner im Jahr 2018 im Auftrag der Gemeinde Sylt, als geeigneter und favorisierter Standort ermittelt worden.

Für das bestehende Funktionsgebäude soll ein Ersatzneubau in direkterer Lage zum Fischerweg errichtet werden und dabei die Möglichkeit eröffnet werden, dass das neue Gebäude multifunktional genutzt wird. Es wurde ein Masterplan erstellt und durch die Gemeindevertretung Sylt beschlossen, zuletzt im Dezember 2023.² Es wurde auch beschlossen, aufgrund von Baumängeln das bestehende Funktionsgebäude abzureißen. Der Abriss ist in der ersten Jahreshälfte 2024 erfolgt. Dabei wurde auch ein Teil der Erdwalltribüne entfernt, dort wo demnächst ein erster Bauabschnitt des Skateparks errichtet werden soll. Hierfür liegt bereits eine Baugenehmigung vor, die auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes erteilt werden konnte.

4. Beschreibung des Plangebietes sowie der Umgebung

4.1. Räumliche Lage und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der bebauten Ortslage von Westerland in der Gemeinde Sylt in unmittelbarer Nähe zum Weststrand. Der Ortsteil Westerland gehört zum Verflechtungsbereich Westerland/Tinum, der die Funktion eines Zentralen Ortes auf Sylt einnimmt und somit Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt ist und sich in zentraler Lage auf der Insel Sylt befindet. Diese zentrale und dennoch teilweise ruhige Lage sowie die Nähe zu den Versorgungseinrichtungen und Infrastrukturen machen Westerland zu einem attraktiven Wohn- und Fremdenbeherbergungsstandort für Einwohner und Gäste.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung mit einer Größe von rund 2,9 ha umfasst das heutige Sylt-Stadion sowie die südlich und westlich angrenzenden Wegeflächen und einen Teil der Dünen. Die Abgrenzung begründet sich auch durch den Geltungsbereich des derzeitigen Bebauungsplanes Nr. 17a, umfasst jedoch nur den südlichen Teil seines Geltungsbereiches. Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 93, 79, 51/6, 50/2, 49/2, 48/3, 55/1, 57, 85, 88 und teilweise aus den Flurstücken 48/5, 82, 92 der Flur 13 der Gemarkung Westerland. Eine Bildung eines Flurstückes für das Sylt-Stadion, bzw. den künftigen Multipark, ist seitens der Gemeinde Sylt beabsichtigt.

Nördlich an das Plangebiet grenzt der Minigolfplatz und der öffentliche Parkplatz (Schützenplatz) an, östlich grenzen die Straße Fischerweg sowie Wohngebiete an, südlich schließt sich der Wald „Südwäldchen“ an und im Westen die bis zu 23 Meter über NHN hohe Dünenkette und das Sondergebiet des Sylt-Aquariums. Die Nordsee (mittlere Hochwasserlinie) ist in etwa 200 m vom Geltungsbereich entfernt.

4.2. Bestandssituation im Geltungsbereich und Erschließung

Der Geltungsbereich wird bereits seit vielen Jahren als Sportstadion (Sylt-Stadion) genutzt. Das Stadion besteht aus einer Wettkampfanlage für Leichtathletik mit Kurzstrecken- und Rundlaufbahnen mit Tennenbelag. Innerhalb der Rundlaufbahnen befinden sich ein Großspielfeld (Naturrasen) und in den Segmenten Anlagen für Hoch- und Weitsprung sowie Kugelstoßen. Die Wettkampfanlage ist von einer Erdwalltribüne mit Stehstufen umgeben. Um die Erdwalltribüne herum befindet sich ein Gehölzstreifen als Eingrünung. Das Grundstück des Sylt-Stadions wird von einem Zaun umschlossen.

In der südwestlichen Ecke des Grundstückes befand sich ein Funktionsgebäude mit Umkleiden, Sanitärräumen und Lagerflächen. In das Gebäude war eine Trafоеinrichtung integriert, die an Stromleitungen mittlerer und niedriger

² Siehe auch www.gemeinde-sylt.de/multipark/

Spannung angebonden war. Es wurde Ende 2023 beschlossen, das Bestandsgebäude aufgrund diverser baulicher Mängel abzureißen, da eine Nutzbarkeit nicht mehr gegeben war. Der Abriss erfolgte im April und Mai 2024. Ein Ersatz für die Trafostation wird an der Ecke Fischerweg/Robbenweg durch die EVS (Energieversorgung Sylt) errichtet.

Befahrbare, mit Toren verschlossene Zuwegungen zum Sylt-Stadion gibt es aus nördlicher Richtung in der nordwestlichen Ecke sowie aus südlicher Richtung im südwestlichen Bereich am Funktionsgebäude³. Darüber hinaus gibt es einen Fußweg in der südöstlichen Ecke. Hier gab es auch ein Kassenhäuschen, welches aufgrund baulicher Mängel ebenfalls abgerissen werden musste. Ein weiteres Kassenhäuschen ist noch nicht abgerissen und befindet sich noch am nördlichen Zugang. Die Zuwegungen und Fußwege sind mit großformatigen Betonsteinplatten gepflastert und in untergeordneten Anteilen bestehen sie auch aus kleinformatigem Pflaster, Asphalt oder Schotter.

Auf der Mitte der westlichen Erdwalltribüne steht eine Holzhütte, die früher dem örtlichen Fußballverein als Vereinsraum gedient hatte. Sie wird derzeit vom Leichtathletikverein als Lager- und Umkleideraum genutzt.

Insgesamt ist das Sylt-Stadion baulich nicht mehr in einem guten Zustand. Die Naturrasenfläche ist uneben und weist immer wieder Schäden durch Tunnelbauwerke von Nagetieren auf. Die Tennenspielfläche steht nach Niederschlägen häufig unter Wasser.

Das Sylt-Stadion liegt zwischen ca. 3,50 und 5,00 Metern über NNH.

Das Sylt-Stadion ist an das Gas-, Strom- und Abwassernetz angeschlossen, der Wasseranschluss wurde mit dem Abriss des Funktionsgebäudes erneuert und befindet sich in der südöstlichen Ecke am Fischerweg.

5. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

5.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für die Gemeinde Sylt werden über den Landesentwicklungsplan sowie über den Regionalplan für den Planungsraum V definiert.

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) – Fortschreibung 2021 ist Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes für die folgenden 15 Jahre. Der LEP orientiert sich an den Leitbildern und Handlungsstrategien, die für die räumliche Entwicklung in Deutschland festgelegt wurden. Dabei ist der LEP ein rahmensetzender Leitplan. Die Gemeinde Sylt darf keine Planungen aufstellen, bestehen lassen, genehmigen, verwirklichen oder Maßnahmen durchführen, die nicht mit dem LEP in Einklang stehen.

Der LEP definiert verbindliche Ziele. Die Fachplanungen der Gemeinde Sylt sind an die Ziele der Raumordnung gebunden. Sie sind keiner Abwägung (z. B. bei Bauleitplanverfahren) mehr zugänglich und daher von der Gemeinde Sylt sowie sonstigen öffentlichen Stellen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Darüber hinaus definiert der LEP Grundsätze. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Diese sind als Vorgaben für die Gemeinde Sylt im Rahmen von Abwägungen zu berücksichtigen.

Versorgungsschwerpunkte sowie Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkte sind die Zentralen Orte. Auf Sylt stellen die Ortsteile Westerland und Tinnum zusammen den einzigen Zentralen Ort dar, der als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft ist und als Ziel der Raumordnung verbindlich definiert ist. Die Ortsteile Westerland und Tinnum sind somit Schwerpunkt für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen und haben die

³ Das südliche Tor musste bei der Abrissmaßnahme demontiert werden und soll mit dem Bau des 1. Bauabschnittes Skatepark wieder installiert werden.

Funktion, die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung zu sichern und zu stärken. Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die einen größeren überörtlichen Versorgungsbereich abdecken, sowie die Siedlungsentwicklung sind auf Westerland/Tinum zu konzentrieren. Die Ortsteile Keitum, Munkmarsch, Archsum, Morsum und Rantum ergänzen mit Waren und Dienstleistungen der Grundversorgung entsprechend der Ortsteilgröße das Angebot vor Ort. Westerland/Tinum stellt somit als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums für die Bevölkerung des Verflechtungsbereiches Sylt die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes sicher. In dieser Funktion ist Westerland/Tinum zu stärken und das Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Dabei hat die Innenentwicklung bzw. die Entwicklung innerhalb der im Regionalplan definierten Baugebietsgrenzen Vorrang vor der Außenentwicklung.

Die Insel Sylt ist gemäß weiterem landesplanerischen Ziel als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung festgelegt (S: 296). In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben berücksichtigt werden (S. 297) Das Projekt Multipark ist als Maßnahme zur Struktur- und Qualitätsverbesserung zu sehen und soll Vorrang vor einer Kapazitätserweiterung (z. B. durch den Bau neuer Unterkünfte) haben. Das Plangebiet ist aufgrund der Strandlage als hochwertiger Tourismusstandort zu werten und nach dem Grundsatz 3 (ebd.) für hochwertige Tourismuseinrichtungen und -angebote vorzuhalten. Das Projekt Multipark ist als ein solches hochwertiges Tourismusangebot anzusehen.

Der LEP benennt auch zum Tourismus und zur Erholung Grundsätze. Danach soll sich das kommunale touristische Angebot qualitativ, zielgruppen- und themengerecht weiterentwickeln und wo notwendig verbessert werden (S. 293). Das Projekt Multipark dient genau hierzu. Auch der Aspekt der Barrierefreiheit ist im LEP benannt und wird beim Projekt Multipark berücksichtigt.

Der LEP enthält auf Seite 345 einen Grundsatz zum Sport. Nach diesem leistet Sport einen wichtigen Beitrag zur Gesundheitsförderung, zum gesellschaftlichen Miteinander und zur Integration. In allen Teilräumen des Landes sollen Menschen die Möglichkeit haben, in zumutbarer Entfernung Sportstätten zu nutzen. Bei Sanierung und Neubau von Sportstätten sollen die veränderten Bedarfe sowie Aspekte der Barrierefreiheit berücksichtigt werden. Sportstätten sollen für mehrere Sportarten genutzt werden können. Im Rahmen von Sport- und Stadtentwicklungsplänen soll die Qualität des öffentlichen Raums für sportliche Aktivitäten verbessert und auf die Sicherung und Vernetzung von Bewegungsräumen geachtet werden, die auch außerhalb von Sportstätten allen Altersgruppen sportliche Aktivitäten, Bewegung und Gesunderhaltung ermöglichen. Die Bündelung von unterschiedlichen Sportangeboten und ihre Integration in einen hochwertigen öffentlichen Raum ist Gegenstand des Projektes Multipark.

Die Entwicklung des Projektes Multipark erfolgte unter Beteiligung der Bevölkerung und berücksichtigt die endogenen Potenziale und die Besonderheiten der Region und trägt somit den Grundsätzen 2 und 3 zum ländlichen Raum Rechnung (S: 83). Die Westküste der Insel Sylt ist in Deutschland der einzige Bereich, in dem Wellenreiten gut möglich ist. Dadurch hat sich eine langjährige Tradition entwickelt, die mittlerweile auch zu einem wesentlichen Wirtschaftsfaktor geworden ist. Skateboarden und Wellenreiten sind eng verwandt und haben eine große Schnittmenge, daher ist eine Positionierung des Skateparks an der Westküste sehr sinnvoll und begründet sich aus den endogenen Potenzialen. Zudem können attraktive Sport- und Freizeitangebote gerade für Kinder und Jugendliche als eine Form der Daseinsvorsorge angesehen werden, somit wird auch dem 4. Grundsatz und durch die Lage in Westerland auch dem Konzentrationsziel (S: 84) Rechnung getragen. Für die Kinder und Jugendlichen sollen in dem geplanten Multifunktionsgebäude mehrere Angebote gebündelt werden, so dass auch den Grundgedanken des Grundsatzes zu dörflichen Multifunktionsgebäuden gefolgt wird.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verbesserung des Fuß- und Radverkehrs, womit dem Grundsatz 2 zum Fuß- und Radverkehr (S: 217) gefolgt wird. Zugleich wird auch dem 11. Grundsatz zur Infrastruktur für Tourismus und Erholung Rechnung getragen, da der Westküstenradweg ein Bestandteil des Radwegenetzes für die Erholung der Menschen in der Natur ist, das durch den Bebauungsplan weiterentwickelt wird (S: 309).

Regionalplan Nord

Die Regionalpläne ergänzen und konkretisieren die Aussagen des LEP. Der Regionalplan Nord für den Planungsraum V stammt aus dem Jahr 2002. Die Teilaufstellung zum Regionalplan die Windenergie an Land betreffend war für das Planverfahren nicht von Bedeutung und hat inzwischen auch keine Rechtskraft mehr.

Sylt gehört zum Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. In diesem sind für Tourismus und Erholung Entwicklungsmöglichkeiten in angemessenem Rahmen gegeben. Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit sollen vorrangig die Qualität des Angebots verbessert und die Realisierung neuer Tourismuseiden unterstützt werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Hauptwohngebietsgrenze, die den Zulässigkeitsrahmen für eine wohnbauliche Entwicklung definiert.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sylt stellt das Plangebiet bisher als sonstiges Sondergebiet „Sport und Veranstaltungsplatz“ dar. Der Flächennutzungsplan wird parallel mit der 15. Änderung in eine Sonderbaufläche „Sport und Freizeit“ geändert.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Stadt Westerland⁴ stellt das Plangebiet entsprechend der derzeitigen Nutzung als Sportplatz dar. Den Biotoptypen im Geltungsbereich wird eine geringe ökologische Bedeutung beigemessen. In der Entwicklungskarte ist die Erhaltung und die Entwicklung einer Grünachse zwischen dem Waldbereich nördlich des Robbenweges und der Dünenkette enthalten.

Eine Erweiterung der Flächen des Sportstadions sollte zukünftig nicht erfolgen.

Sportstättenentwicklungsplanung sowie Standort- und Machbarkeitsanalyse

Die Gemeinde Sylt hat in 2014 durch das Büro ikps eine Sportstättenentwicklungsplanung mit dem Titel „Analyse zum Bedarf an Sportstätten für die Gemeinde Sylt“ erstellen lassen und sich zum Ziel gesetzt, gemäß der Handlungsempfehlungen und Priorisierungen in der Sportstättenentwicklungsplanung konkrete Projekte und Maßnahmen umzusetzen. Eine Handlungsempfehlung der Sportstättenentwicklungsplanung waren zusätzliche Angebote für Trendsportarten.

Hierzu wurde nach interner Standort-Vorauswahl eine Standort- und Machbarkeitsanalyse beim Büro Pätzold und Snowadsky in Auftrag gegeben. Ziel dieser Studie war die Prüfung, ob an den Standorten Sylt-Stadion und Sportzentrum Tinnum-Keitum die Errichtung eines Multiparks möglich ist. Ebenfalls war zu ermitteln, welche Größe ein Multipark haben sollte. Unter einem Multipark wird eine Fläche zur Ausübung verschiedener Freizeit- und Sportaktivitäten verstanden. Ein Baustein dabei soll ein Rollsportpark zur Ausübung von Gleitsportarten wie BMX-Radfahren, Skaten, Inlineskaten und Kickboarden sein.

Sollte an beiden Standorten die Errichtung eines Multiparks möglich sein, so sollte die Studie die jeweiligen Vor- und Nachteile der Standorte aufzeigen.

Im Ergebnis wurde die Realisierung eines Multiparks am Standort Sylt-Stadion empfohlen, da die Erreichbarkeit durch die zentrale Lage im Stadtgebiet von Westerland besser ist und Synergie- Effekte durch die Nähe zum Sylt-Aquarium möglich sind.

Derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 17a

Für das Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17a. Der Bebauungsplan umfasst den Geltungsbereich dieser Planänderung und zusätzlich auch die nördlich und nordwestlich angrenzenden Flächen. Er wurde von 1999-2002 aufgestellt und setzt für das Sylt-Stadion ein sonstiges Sondergebiet „Sport- und Veranstaltungsplatz“ fest. Im Bereich des bestehenden Funktionsgebäudes ist eine Baufläche für ein eingeschossiges Einzelhaus mit einer maximalen zulässigen Grundfläche von 450 qm und einer maximalen Höhe von 4 Metern enthalten. Am nördlichen und östlichen Rand sind Pflanzgebote festgesetzt. Die 1. Änderung ist nicht von Relevanz für den Geltungsbereich dieses Bauleitplanverfahrens.

⁴ Die Stadt Westerland ist inzwischen in der Gemeinde Sylt aufgegangen.

Da die Festsetzungen nicht zur angestrebten Weiterentwicklung des Sylt-Stadions passen, werden sie durch diese Bebauungsplanänderung überplant, der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17a soll zeitgleich für den Geltungsbereich dieser Planänderung aufgehoben werden.

Sonstige Satzungen, Verordnungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und archäologische Interessengebiete

Der Geltungsbereich liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung Westerland. Nach ihr sind Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm grundsätzlich geschützt. Größere Bäume kommen im Geltungsbereich allerdings nicht vor.

Im Rahmen des Besucherlenkungskonzeptes sind Westküstenradweg, Robbenweg und Fischerweg dargestellt. Mit dem Konzept sollte eine Leitung der Gästebewegungen erfolgen, um die sensiblen Naturräume zu entlasten und zu schützen.

Im Wohnraumentwicklungskonzept ist das Sylt-Stadion als eine Prüfungsfläche für eine Umnutzung enthalten und wird aufgrund der siedlungsstrukturellen Lage grundsätzlich als geeignet eingestuft, allerdings wird explizit auf das Erfordernis des Abgleiches mit der Sportstättenentwicklungsplanung hingewiesen.

Das südlich an den Geltungsbereich angrenzende Südwäldchen ist rechtlich als Waldfläche eingestuft. Demnach ist nach Landeswaldgesetz ein Waldabstand zu beachten.

Im Geltungsbereich befinden sich keine archäologischen Kulturdenkmale oder Interessengebiete.

6. Städtebauliches Konzept

6.1. Masterplan Multipark

Der Masterplan Multipark ist das Resultat eines mehrjährigen, transparenten Planungsprozesses zur Neugestaltung und Weiterentwicklung des Sylt-Stadions. Ausgehend von einem Antrag einer in 2016 neu gegründeten „Interessengemeinschaft Multipark Sylt“ sowie der Fraktionen SSW, SPD und Bündnis 90/Die Grünen wurde im Sommer 2017 eine Arbeitsgruppe aus Verwaltung, Vereinen und Politik gegründet. Diese Arbeitsgruppe unter Leitung der Verwaltung hat den Planungsprozess fortwährend begleitet.

Nach Klärung der Standortfrage (vgl. Kapitel 5.6) wurde durch das dänische Planungsbüro Glifberg-Lykke in den Jahren 2018 bis 2020 mit mehreren Workshops ein Masterplan partizipativ erarbeitet. Dieser Masterplan sieht vor, das Sylt-Stadion baulich zu modernisieren und zu einem zugänglichen öffentlichen Raum mit Aufenthaltsqualität weiter zu entwickeln. Durch Verkleinerung des Leichtathletikrondells auf eine 200 m-Rundlaufbahn ergeben sich neue gestalterische Möglichkeiten, die durch die Anlage einer zentralen Achse genutzt werden sollen. Von dieser Achse sowie von einer neuen, oval geführten 400 m-Rundlaufbahn, die auch als Fitnessroute ausgestaltet werden könnte, werden alle künftigen Nutzungen angebunden.

Innerhalb der 200 m-Rundlaufbahn ist ein Naturrasenspielfeld vorgesehen, an der Ostseite die Neuanlage einer 100 m-Sprint / 110 m-Hürden-Strecke mit Weitsprunggrube im Anschluss an die Laufbahn. Südlich der Rundlaufbahn sind Kugelstoßen sowie Boule vorgesehen, in den Segmenten Hochsprung und Wurfsporarten.

Westlich der zentralen Achse sind verschiedene Ballsportflächen (2 Kleinspielfelder, 1 Basketballcourt und 1 Beach-Volleyballfeld) angeordnet. Im südlichen Teil befindet sich ein Skatepark, der im südöstlichen und östlichen Bereich von Lärmschutzeinrichtungen flankiert wird. Für einen ersten Abschnitt des Skateparks wurde bereits in 2020 eine Baugenehmigung beantragt, da dieser erste Abschnitt funktional unabhängig von der geplanten Umgestaltung des Sylt-Stadions errichtet werden kann und für die örtlichen Rollsportler zeitnah eine Verbesserung der Trainingsbedingungen erreicht werden soll. Die Baugenehmigung wurde Ende 2021 erteilt, sie hat eine Nutzung als Sportanlage als Gegenstand. Aufgrund von Haushaltsrestriktionen konnte die bauliche Umsetzung bislang nicht beginnen.

Abbildung 1: Ausschnitt Masterplan Multipark



Quelle: www.gemeinde-sylt.de/multipark/

Zum einstigen Funktionsgebäude wurde in 2019 durch das Architekturbüro Volquardsen eine Machbarkeitsstudie zur Umnutzung als Multifunktionsgebäude mit Integration des Jugendzentrums erstellt. Im Ergebnis würden eine Renovierung und Umnutzung hohe Kosten bedeuten, die in Zusammenschau mit den Nachteilen (Grundriss, Lage, Energieverbrauch) zur Entscheidung eines Ersatzneubaus geführt haben. Relevant dabei war auch, dass das Bestandsgebäude von der Lage her die Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen stört, da es bis unmittelbar an den heutigen Westküstenradweg ragt und sich an dieser Stelle weiter westlich die naturschutzfachlich bedeutsame Düne erhebt. Daher stellt das Bestandsgebäude eine Engstelle und für die angestrebte Verbreiterung des Westküstenradweges ein Hindernis dar. Wie bereits geschildert verschlechterte sich der bauliche Zustand so stark, dass das Funktionsgebäude inzwischen abgerissen wurde.

Das neue Multifunktionsgebäude soll westlich des Skateparks entstehen und somit ebenfalls Lärmschutzfunktionen wahrnehmen. Unter verschiedenen Gesichtspunkten erscheint eine Kombination mehrerer Nutzungen im neuen Gebäude sinnvoll. So können Sanitärbereiche und Infrastrukturen wie Heizung etc. gemeinsam genutzt werden, aber auch im Hinblick auf eine personelle Anwesenheit und somit soziale Kontrolle im Areal erscheint es vorteilhaft, in dem Gebäude verschiedene Funktionen zu vereinen.

Eine exakte Entscheidung zu den Nutzungen steht zum Aufstellungszeitpunkt der Bebauungsplanänderung noch aus. Nicht-kommerzielle Nutzungen in thematischem Zusammenhang zu den Themen Sport, Freizeit und Kultur sind derzeit vorgesehen sowie funktional zum Multipark zugehörige Nutzungen (Sanitäranlagen, Umkleieräume und Lagerflächen). Das neue Gebäude soll direkt vom Fischerweg aus erschlossen werden.

Eine Verbesserung der Zugänglichkeit des Sylt-Stadions ist angestrebt. Die vorhandene Eingrünung des Stadions soll jedoch grundsätzlich und vor allem im Osten und Norden beibehalten werden und dort nur in untergeordneten Bereichen zur Veränderung der Zugänglichkeit angepasst werden.

Der Masterplan aus dem Jahr 2020 wurde und wird fortlaufend zeichnerisch überarbeitet und konkretisiert, zuletzt im Dezember 2023. Die geplanten Sport- und Freizeitanlagen und der aktuelle Stand zur Ausgestaltung des Skateparks sind in diesem Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Der derzeit aktuelle und zuletzt im Dezember 2023 beschlossene Masterplan ist in Abbildung 1 verkleinert dargestellt und darüber hinaus auf der Homepage der Gemeinde Sylt unter www.gemeinde-sylt.de/multipark/ verfügbar.

6.2. Verkehrskonzept

Zur Multipark-Planung wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben, die als Anlage 1 beigefügt ist. Die Verkehrsuntersuchung behandelt verschiedene Themen, darunter künftige Besucherzahlen und Verkehrsmittelwahl (Modal Split), Stellplatzbedarf und die Verträglichkeit im angrenzenden Straßennetz. Es wurde als Grundlage im Juni 2022 eine 24-Stunden-Verkehrszählung an vier Knotenpunkten im Umfeld durchgeführt.

Methodisch wird ausgehend von der Bestandssituation die künftige, zusätzliche Verkehrserzeugung durch die Multiparknutzungen ermittelt und damit die Belastung des Verkehrsnetzes prognostiziert.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das berechnete zusätzliche Verkehrsaufkommen des Multiparks ist mit 220 KFZ-Fahrten am Tag moderat ist.

Für die verkehrliche Leistungsfähigkeit sind keine spürbaren Auswirkungen im umliegenden Netz zu erwarten. Durch die geringen verkehrlichen Belastungen im Bestand, ist das Umfeld wenig anfällig für leichte jahreszeitliche Schwankungen in der Verkehrsintensität.

Der Parkplatz nördlich des Sylt-Stadions weist außerhalb der Spitzenzeiten noch deutliche Kapazitäten auf. Durch die zeitliche Verteilung sind keine Überlastungen zu erwarten. Eine alternative Parkmöglichkeit befindet sich zudem in fußläufiger Entfernung am Campingplatz.

Weiter wird in der Verkehrsuntersuchung die Relevanz von ÖPNV und Fahrrad für eine Erreichbarkeit des Multiparks herausgestellt, deren Voraussetzungen mit dem Westküstenradweg und der Linienbushaltestelle Sylt-Stadion gut gegeben sind.

Zusätzlich wird angeführt, dass eine intensive Nutzung des Multiparks nur in den Sommermonaten zu erwarten ist, so dass in den übrigen Monaten wird die Frequentierung deutlich geringer sein wird.

Um Beeinträchtigungen zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) zu vermeiden, sollte die Nutzung der Anlagen um spätestens 21.45 Uhr enden.

Bei der Abgrenzung der neuen westlichen Flurstücksgrenze wurde berücksichtigt, dass der Westküstenradweg zügig befahren werden kann. Daher sind hier minimale Kurvenradien von 20 m zu Grunde gelegt worden.

6.3. Hochbauliches Konzept für das Multifunktionsgebäude

Der Neubau eines Multifunktionsgebäudes kann verschiedene, bislang im Gemeindegebiet verteilt liegende Nutzungen an einem Standort kombinieren und so Synergien erzeugen und neuen Nutzungen erstmalig geeignete Räumlichkeiten bieten (wie z. B. Musikproberäume, Verein Skateboarding Sylt).

Für den Neubau wurde unter Beteiligung verschiedener Vereine ein Raumprogramm erarbeitet, das dem Masterplan zugrunde liegt. Es sieht vor, Sanitäreanlagen auf etwa 150 - 200 qm neu zu errichten und zusätzlich folgende Räumlichkeiten in das Gebäude zu integrieren:

- Vereinsheim für Sportverein mit Geschäftsstelle, Besprechungsraum, Archiv und Lager (ca. 70 qm)
- Vereinsheim für Rollsportverein mit Geschäftsstelle und Lager (ca. 25 qm)
- Musikstiftung mit Proberäumen und Aufnahmerraum sowie Lager (ca. 60 qm)
- Jugendzentrum (ca. 140 qm)
- Mehrzweckraum mit Garderobe (ca. 110 qm)

Aufgrund der aus Lärmschutzgründen erforderlichen Höhe bietet es sich an, einen Teil der Nutzungen zweigeschossig zu realisieren, bzw. intern eine Empore o. Ä. zu berücksichtigen. So könnten beispielsweise Lager- oder Archivflächen und auch Aufenthaltsbereiche des Jugendzentrums gut in einer oberen Ebene untergebracht werden, was sich positiv auf die Baukosten und die erforderliche Grundfläche auswirken dürfte.

Der Neubau soll funktional und attraktiv gestaltet sein und aktuelle Anforderungen an die energetische Qualität erfüllen. Regenwasserrückhalt, Regenwassernutzung sowie Nutzung der Sonnenenergie sollen beim neuen Gebäude bestmöglich berücksichtigt werden. Die Erfüllung der Anforderungen zur Barrierefreiheit sind selbstverständlich.

Das neue Gebäude dient auch der Lärmabschirmung. Es wird daher eine langgestreckte Form haben, in der Vorzugsvariante des Masterplans ist es doppelt als Versatz abgewinkelt geformt, und liegt zwischen dem neuen Skatepark und der östlich angrenzenden Wohnbebauung. Dadurch schirmt die Fassade des Gebäudes die Geräusche des Skateparks wirksam ab. Das neue Gebäude ist aus diesem Grund lückenlos mit der Lärmschutzwand an der südöstlichen Grenze des Skateparks zu verbinden und auch die Teilüberdachung des Skateparks ist lückenlos an das neue Multifunktionsgebäude anzuschließen.

Aufgrund der Lage des Multifunktionsgebäudes direkt am Skatepark sind hinsichtlich der Positionierung von Nutzungen, der Gestaltung der Außenwand in diesem Bereich (Schutz vor einem potenziellen Auftreffen von Rollsportgeräten) sowie hinsichtlich der Höhenvorgaben viele spezielle Aspekte zu berücksichtigen. Gleiches gilt auch für die Errichtung der Teilüberdachung. Eine Überdachung durch eine Membran, wie andernorts zur Überdachung von Skateparks verwendet, wird vermutlich nicht die erforderlichen Schalldämmwerte erfüllen. Ob dann eine doppelte Membranfolie mit dazwischenliegender Luftschicht oder eine massive Konstruktion am zweckmäßigsten sein werden, kann derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden. Dies hängt auch von der später favorisierten Entwurfsform ab. Auch hinsichtlich der Fragen, wie sich die Öffnung des Daches nach Westen auf die Lärmabschirmung und auf die witterungsbedingte Nutzbarkeit des Skateparks auswirkt, hängen von der Detailkonstruktion und gewählten Bauweise der Überdachung, also prozessual betrachtet von Ergebnissen späterer Planungsphasen ab.

Auf der Planungsebene des Masterplans wurden zum Multifunktionsgebäude daher noch verschiedene Ausgestaltungsvarianten berücksichtigt, die auch Eingang in diese Bebauungsplanänderung finden sollen. Die Bebauungsplanänderung als Angebotsplanung soll daher bewusst noch einen Spielraum für die Realisierung verschiedener Entwurfsvarianten bieten.

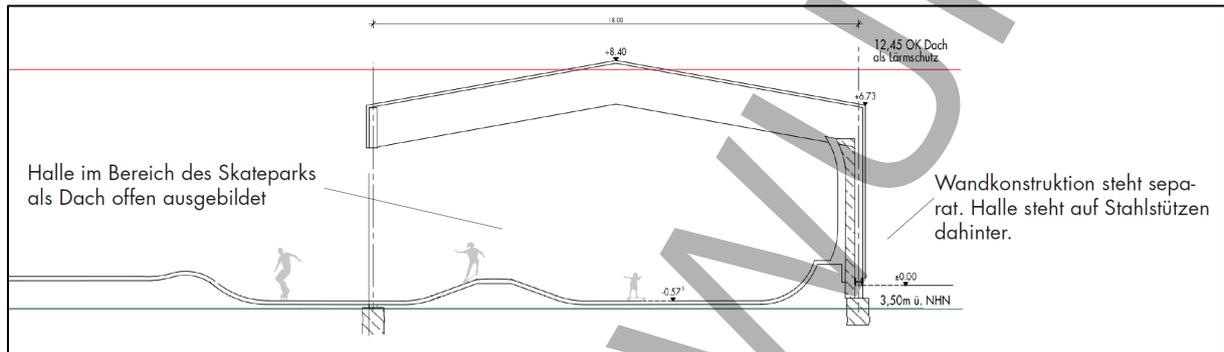
Für das Gebäude ist im weiteren Planungsprozess der Objektplanung ein Wettbewerb oder ein wettbewerbsähnliches Verfahren beabsichtigt.

Der Masterplan hat aufgezeigt, dass die Errichtung eines Multifunktionsgebäudes mit anschließender Teilüberdachung des Skateparks grundsätzlich und in verschiedenen Varianten realisierbar ist. Zugleich zeigen die Varianten, dass es für Gebäude und Überdachung verschiedene Gestaltungslösungen mit unterschiedlichen Qualitäten und Baukosten gibt. Nachfolgend werden die drei Gebäudevarianten des Masterplans kurz erläutert. Die Flächengrößen der Gebäudevarianten reichen nach derzeitigem Stand bis etwa 800 qm.

Variante Halle

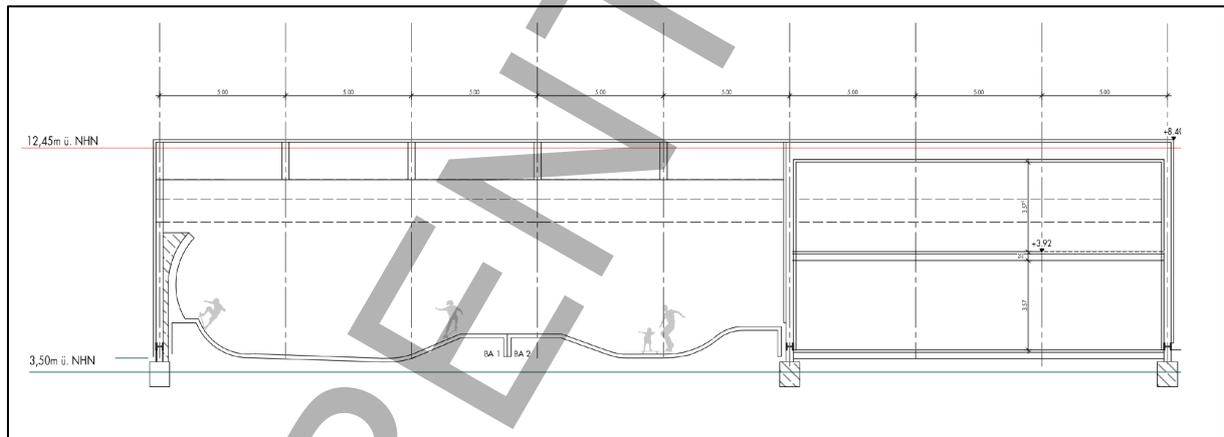
Die Variante „Halle“ stellt die einfachste bauliche Realisierungsform dar. Es würde in dieser Variante ein standardisierter Hallenbaukörper als Stahlrahmenbau mit leichter Fassadengestaltung aus Sandwichplatten oder Holzverkleidung errichtet und über den Skatepark und die nördlich angrenzende, für das Multifunktionsgebäude vorgesehene Fläche gespannt. Die Konstruktion würde statisch unabhängig von der Lärmschutzwand des Skateparks gebaut. Im Bereich des Skateparks würde die Hallenkonstruktion ungedämmt ausgeführt, der übrige Bereich gedämmt. Beide Gebäudeteile hätten die gleiche Höhe, der Bereich des Multifunktionsgebäudes könnte zweigeschossig ausgeführt werden. Vorstellbar ist hier eine modulare Bauweise für die verschiedenen Nutzungen, bei der die Räume unter dem Hallendach flexibel an die jeweiligen Bedarfe der Zeit angepasst werden können.

Abbildung 2: Systemschnitt Variante Halle, Blick aus Süden



Quelle: Volquardsen-Architekten, 2023.

Abbildung 3: Systemschnitt Variante Halle, Blick aus Osten



Quelle: Volquardsen-Architekten, 2023.

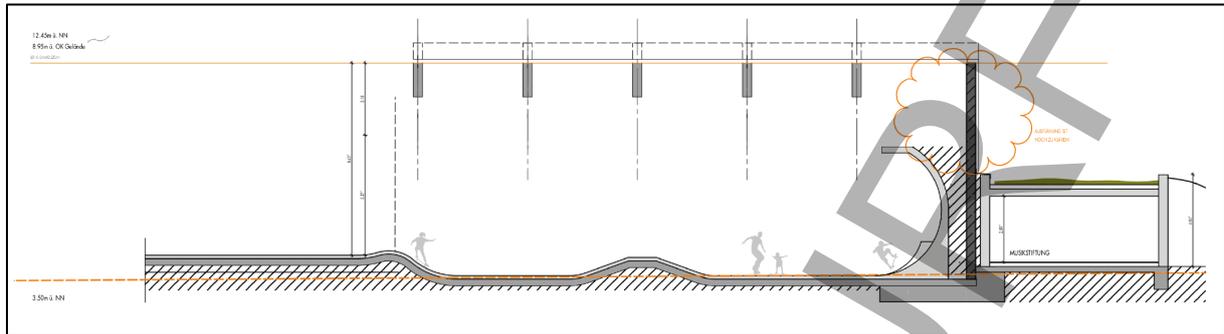
Bei der planerisch skizzierten Hallengröße von 18 mal 40 m wäre nur der östliche Teil des Skateparks überdacht, es sind aber auch größere Spannweiten realisierbar. Die Variante Halle stellt die kostengünstigste und flexibelste Variante dar, gestalterisch ist sie aber nicht von gehobener Qualität.

Variante Überdachung

Bei dieser Variante ist die Überdachung konstruktiv separat vom Gebäude errichtet. Durch die funktionale und statische Trennung der beiden Baukörper werden eine Komplexitätsreduktion und in der Folge Kostenvorteile erwartet. Die Überdachung des Skatebereiches wird aus Holzträgern mit Stahl- oder Holzstützen konzipiert. Im Bereich der Lärmschutzwand werden neue Stützen hinter die Lärmschutzwand gestellt, so dass sich die Lärmschutzwand nachher innerhalb der Überdachung befindet. Zu beachten ist, dass die Wand zur Auflagerung der Träger recht hoch werden muss, damit innen noch eine ausreichende Raumhöhe zur Ausführung anspruchsvoller Skateboard- und BMX-Tricks verbleibt, und damit die Lärmschutzanforderungen erfüllt sind. Konstruktiv muss besonders auf den Anschluss des Gebäudes an die Überdachung geachtet werden. Gestalterisch

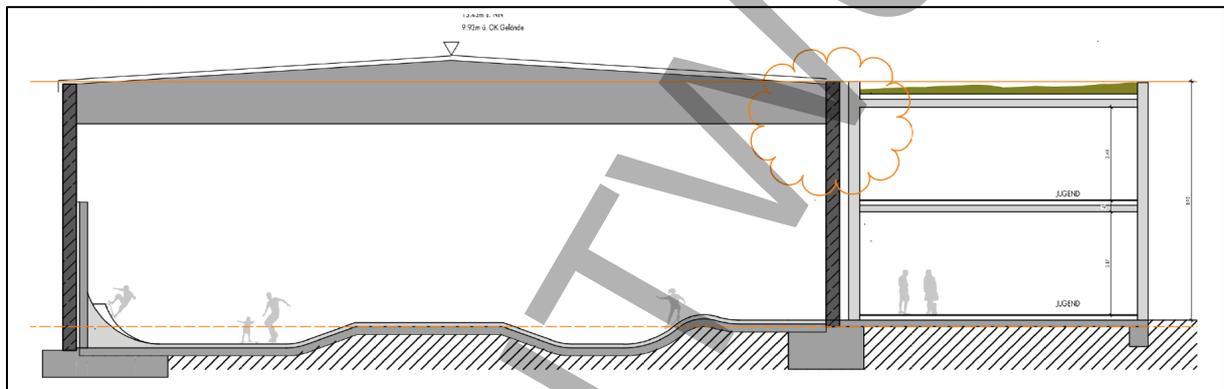
ist die hohe Wand hin zum angrenzenden öffentlichen Raum zu beachten und hier bei der späteren Detailausarbeitung besonders auf eine attraktive Lösung zu achten.

Abbildung 4: Systemschnitt Variante Überdachung, Blick aus Süden



Quelle: Volquardsen-Architekten, 2023.

Abbildung 5: Systemschnitt Variante Überdachung, Blick aus Osten

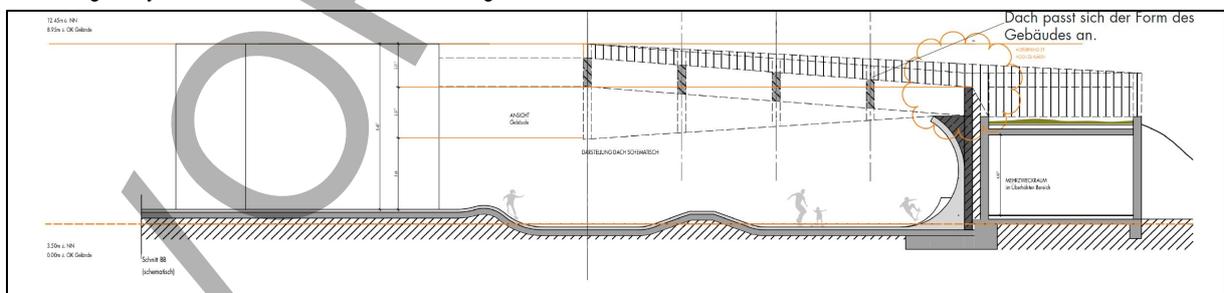


Quelle: Volquardsen-Architekten, 2023.

Variante Überdachung und Gebäude

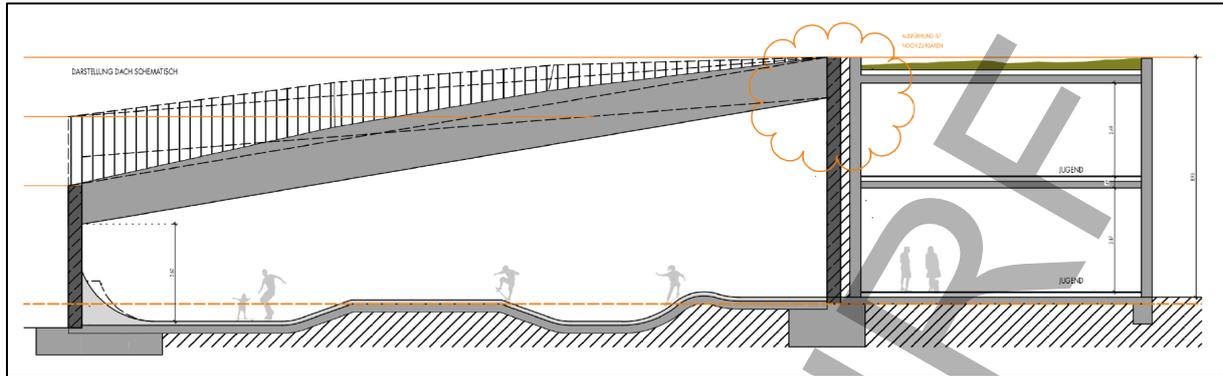
Hier sind Überdachung und Gebäude aus einem Guss und als eine architektonische Form gestaltet. Die Überdachung wird so integraler Bestandteil des neuen Gebäudes. Das Gebäude ist statischer und funktional mit der Überdachung verbunden. Gebäude und Überdachung könnten in Richtung Skatepark und in Richtung Norden ansteigen, damit die aufgrund des Immissionsschutzgutachtens erforderlichen Höhen erreicht werden. Daher ist der nördliche Teil des Gebäudes zweigeschossig konzipiert. Gebäude und Dach folgen in der Gestaltung der Dynamik des Skateparks und der Landschaftsgestaltung.

Abbildung 6: Systemschnitt Variante Überdachung und Gebäude, Blick aus Süden



Quelle: Volquardsen-Architekten, 2023.

Abbildung 7: Systemschnitt Variante Überdachung und Gebäude, Blick aus Osten



Quelle: Volquardsen-Architekten, 2023.

Es ist zu erwarten, dass diese Variante zur gestalterisch besten Lösung führen wird, zugleich aber auch am kostspieligsten ist.

Gestalterisch kann sich das neue Gebäude in dieser Variante gut in die Landschaft einfügen und nach Möglichkeit fließend in die angrenzenden Wälle übergehen. Auch ist ein baulich direkter und intuitiv geformter Anschluss an die geschwungen gestaltete Lärmschutzwand des ersten Bauabschnittes möglich. Ob eine fließende Verbindung zu den Lärmschutzeinrichtungen auch im Bereich des nördlichen Gebäudeabschlusses, wo die 400m-Leichtathletiklaufbahn entlangführt, erreicht werden kann, ist abzuwarten.

Diese Variante wurde aufgrund der guten Gestaltung und hervorragenden Einfügung in den Landschaftsraum als Vorzugsvariante für den Masterplan ausgewählt.

6.4. Baugrunduntersuchung sowie Bodengutachten

Zur Realisierung der Sport- und Freizeitanlagen ist eine Kenntnis der Boden- und Grundwasserverhältnisse unerlässlich. Daher wurden in 2 Chargen Bodenproben vor Ort genommen und ausgewertet.

Danach gibt es überwiegend oberflächennahe Sande, wasserführende Schichten befinden sich in unterschiedlicher Höhenlage zwischen etwa 1 und 2,5 m über NHN. Es ist von einem durch die Nordsee und die Witterung beeinflussten Grundwasserstand und Stauwasser oberhalb bindiger Geschiebeböden auszugehen.

Für Bauwerke muss vorhandener Mutterboden, der bis in unterschiedliche Tiefen ansteht, entfernt und durch sandige Auffüllungen ersetzt werden.

Es werden auf dem Gelände auch Böden mit hohem Bauschuttanteil erwartet, der im Einzelnen bei den verschiedenen Baumaßnahmen beurteilt werden muss. Hier wird Bodenaustausch erforderlich werden.

In Abhängigkeit von Witterung und dem Wasserstand der Nordsee kann bei Baumaßnahmen eine Wasserhaltung erforderlich werden.

Weitere Details können den beigefügten Bodengutachten (siehe Anlagen 2 und 3) entnommen werden.

6.5. Entwässerungskonzept

Zur Multipark-Planung wurde eine Bewertung der Auswirkungen auf die Wasserhaushaltsbilanz sowie ein Konzept für den Regewasserabfluss in Auftrag gegeben, das Gutachten ist als Anlage 4 beigefügt.

Im westlichen Bereich durchquert das Plangebiet ein vorhandener Regenwasser-Kanal mit 60 cm Durchmesser, der am südlichen Ende über eine halb so große Leitung in den im Südwäldchen verlaufenden gemeindlichen Graben ausläuft. Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ist an diesen Regenwasserkanal die Oberfläche des nördlich des Plangebiets gelegenen öffentlichen Parkplatzes „Schützenplatz“ angeschlossen, versiegelte Flächen des vorhandenen Sportplatzareals dagegen nicht. Aufgrund mangelnder Anschlüsse und Ablaufmöglichkeiten an die Regenwasserkanalisation staut sich nach Regenfällen auf der Kurzstrecken- und Rundlaufbahn sowie den Anlagen für Hoch- und Weitsprung das Wasser, das eine Nutzung für einen längeren Zeitraum nicht ermöglicht.

Durch die Neugestaltung der Sportanlagen nimmt insgesamt der Anteil versiegelter Fläche zu. Das Entwässerungsgutachten geht anhand des Masterplans künftig von etwa 15.000 qm abflusswirksamer Fläche im Multipark aus, was etwas mehr als der Hälfte der Fläche entspricht. Die versiegelten Flächen für den Multipark setzen sich aus Dächern (Hart- und Gründächer), Pflaster, Kunststoff, Asphalt, Beton, Kunstrasen, Rasen, Sand/Holz hackschnitzel und Deckkies zusammen.

Künftig erfolgt die Entwässerung des Multiparks mittels einer Dreiteilung. Zwei Einzugsgebiete werden gedrosselt an den östlich im Fischerweg gelegenen gemeindlichen Regenwasserkanal mit 70 cm Durchmesser angebunden, das dritte Einzugsgebiet wird ungedrosselt über die südlich vorhandene Leitung in den gemeindlichen Graben im Südwäldchen angeschlossen.

Auf dem Multipark-Gelände selbst wird ein neues Leitungssystem zur Regenwasserentwässerung mit Durchmessern von 15 bis 30 cm vorgesehen. Oberflächenwasser, das nicht über das geplante Regenwasser-Grundleitungsnetz abgeführt wird, wird von den entsprechenden Flächen über Quer- und Längsneigungen den am Rand befindlichen Grünflächen zur Flächenversickerung zugeführt.

Das Niederschlagswasser der Teilüberdachung des Skateparks sowie etwa 50 % der Dachfläche des Multifunktionsgebäudes werden in ein geplantes Sickerbecken eingeleitet.

Mittelfristig plant die Gemeinde Sylt den im Oberlauf befindlichen nördlichen Parkplatz „Schützenplatz“ von dem durch das Plangebiet verlaufenden Regenwasserkanal abzubinden und nördlich des Plangebietes direkt an den Regenwasserkanal im Fischerweg anzuschließen. Der bestehende Regenwasserkanal im Plangebiet kann dann Stauraumfunktion übernehmen.

Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt gemäß der Richtlinie A-RW 1 sind im Anhang dargestellt.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1. Art der baulichen Nutzung

Das Konzept des Multiparks kombiniert Freizeit- und Sportnutzungen auf innovative Weise (vgl. Kapitel 6.1) und ermöglicht dadurch eine bestmögliche Nutzung der Fläche sowohl für Sport- als auch Freizeitbelange. Dadurch unterscheidet sich der gewollte Nutzungsmix jedoch von den typischen Baugebieten der Baunutzungsverordnung, so dass die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung über sonstige Sondergebiete erfolgt.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wurde nicht durch Sport- und Spielflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB vorgenommen, da die beabsichtigten Nutzungen einerseits aufgrund der Nähe zu den Siedlungsgebieten stärker eingeschränkt werden müssen, andererseits insbesondere beim Multifunktionsgebäude der angestrebte Nutzungsmix den üblicherweise bei Sport- und Spielanlagen typischen Nutzungsmix übersteigt. Somit eignen sich sonstige Sondergebiete am besten, um die Zulässigkeiten passend festzusetzen.

Der Masterplan Multipark positioniert zwar die Sportnutzungen mit der Leichtathletikrundlaufbahn im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, aber eine Lageverschiebung ist bei Konkretisierung der Planungen durchaus noch möglich. Daher würde eine Festsetzung von Sportanlagen mit Verortung in der Planzeichnung gemäß Nummer 4.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung hier den Gestaltungsspielraum der Gemeinde unnötig einengen. Auch daher wurde einem sonstigen Sondergebiet der Vorzug gegeben.

Sondergebiet Sport und Freizeit

Aufgrund des Ineinandergreifens von Sport- und Freizeitnutzungen wird der gesamte nördliche Bereich als sonstiges Sondergebiet „Sport und Freizeit“ festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 sind zulässig:

- Sportanlagen
- Freizeitanlagen
- Spielflächen
- Graffitiwände
- Grünflächen mit Bepflanzungen

- Überdachte und nicht-überdachte Zuschauerbereiche, Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsbereiche
- Lärmschutzeinrichtungen.

Das Erfordernis einer generellen Zulässigkeit von Lärmschutzanlagen ist dadurch gegeben, dass je nach Positionierung der Sport- und Spielflächen ein Lärmschutz direkt an den Anlagen erforderlich werden kann. Daher ist die Abgrenzung eines Bereiches für die Zulässigkeit von Lärmschutzeinrichtungen in der Planzeichnung nicht zweckmäßig.

Erschließungsanlagen der zulässigen Anlagen und Flächen sind ebenfalls allgemein zulässig, genauso wie verbindende Wege. Dadurch können eine optimale Erschließung der Flächen und ein attraktiver und nutzbarer öffentlicher Raum geschaffen werden.

Nebenanlagen für Ver- und Entsorgung sind allgemein zulässig, damit einerseits ein reibungsloser Betrieb des Multiparks gewährleistet ist, und andererseits die Fläche des Sylt-Stadions einen Beitrag dazu leisten kann, die öffentliche Ver- und Entsorgung des Gemeindegebietes effektiv sicher zu stellen. So wäre zum Beispiel ein Pumpwerk bei Erforderlichkeit realisierbar oder aber eine weitere Trafostation. Eine Trafostation wurde im südöstlichen Bereich neu errichtet als Ersatz für das ehemalige Funktionsgebäude.

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der zulässigen Anlagen und Flächen dienen, sind allgemein zulässig, diese dürfen allerdings eine Grundfläche von 200 qm je Nebengebäude nicht überschreiten. Die Grundflächen aller Nebengebäude im Sondergebiet Sport und Freizeit dürfen 500 qm insgesamt nicht überschreiten. So ist sichergestellt, dass Gebäude das Sondergebiet Sport und Freizeit nicht dominieren.

Ausnahmsweise können zeitlich begrenzt Vereinsheime zugelassen werden, wenn das Multifunktionsgebäude noch nicht fertiggestellt ist. Durch diese ausnahmsweise Zulässigkeit wird ermöglicht, dass örtliche Vereine, wenn sie keine andere geeignete Bleibe haben, den Standort bereits beziehen können, auch wenn die Baumaßnahme Multipark noch im Gange ist. Da die bauliche Realisierung abschnittsweise erfolgen kann, kann es vorteilhaft sein, wenn die Vereine bereits vor Fertigstellung des Multifunktionsgebäudes vor Ort sein können. Nach Baufertigstellung des Multifunktionsgebäudes sollen alle Vereine allerdings nur noch das neue Gebäude nutzen und keine zusätzlichen Vereinsheime auf der Fläche mehr nutzen.

Durch die vorgenannten Zulässigkeiten wird die Umsetzung des Masterplans Multipark ermöglicht, zugleich wird sichergestellt, dass keine anderen Anlagen zulässig sind, die die angrenzenden Siedlungsgebiete beeinträchtigen können.

Sondergebiet Skatepark und Multifunktionsgebäude

Mit Blick auf die Nutzungen Skatepark und Multifunktionsgebäude ist es zweckmäßig und hinsichtlich der Betrachtung der Lärmemissionen auch erforderlich, eine Gliederung der Nutzungen vorzunehmen und den Bereich von Skatepark und Multifunktionsgebäude innerhalb des Sylt-Stadions zu verorten. Daher wird der Skatepark im südwestlichen Teilbereich des Sylt-Stadions zusammen mit dem Multifunktionsgebäude als eigenes sonstiges Sondergebiet „Skatepark und Multifunktionsgebäude“ festgesetzt. Eine noch weitere Trennung der Nutzungen in eigene Sondergebiete ist aufgrund des baulichen Ineinandergreifens von Skatepark, Überdachung und Multifunktionsgebäude nicht sinnvoll, da damit die Möglichkeiten für eine innovative und hochwertige Gestaltung eingeschränkt würden.

In den textlichen Festsetzungen werden die Zulässigkeiten des Sondergebietes exakt bestimmt. Generell sind ein Skatepark sowie ein Multifunktionsgebäude zulässig. Der Skatepark darf eine Modellierung der Oberfläche haben und maximal 3.000 qm groß sein, maßgeblich ist hier die versiegelte Fläche. Es dürfen auch bewegliche oder ortsfeste Hindernisse aufgestellt oder errichtet werden, da dies insbesondere für den Bereich des Streetskatens üblich und sachgerecht ist.

Um eine Flexibilität und eine Nutzungsmischung innerhalb des gesamten Multiparks zu ermöglichen, sind auch im Sondergebiet Skatepark und Multifunktionsgebäude die Nutzungen, die im Sondergebiet Sport und Freizeit zulässig sind, zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der zulässigen Anlagen und Flächen dienen.

Für das Multifunktionsgebäude werden die Zulässigkeiten darüber hinaus ergänzt um Überdachungen, die auch gebäudeähnliche Wirkungen und Seitenwände aufweisen können, aber innerhalb der Baufenster A und B liegen

müssen. Ein seitlicher Abschluss der Skateparküberdachung ist aus Lärmschutzgründen erforderlich und wird durch diese Festsetzung ermöglicht.

Überdachungen zum Witterungsschutz (auch mit gebäudeähnlichen Wirkungen und Seitenwänden) bis zu einer Größe von 100 qm Grundfläche insgesamt sind auch außerhalb der Baufenster möglich. So soll der Skateparkgestaltung eine gewisse gestalterische Freiheit eingeräumt werden, da kleinere Überdachungen von der Wirkung her mit Nebenanlagen vergleichbar sind, und weil ein Witterungsschutz an mehreren Stellen aufgrund der teilweise extremen maritimen Witterung sinnvoll ist. Hinsichtlich der Versiegelung oder Niederschlagswasserabfuhr hat diese Festsetzung zu Überdachungen keine negativen Auswirkungen, da der Skatepark selbst ja ebenfalls versiegelt ist.

Durch vorgenannten exakt definierte Zulässigkeiten in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen, insbesondere auch zum Maß der baulichen Nutzung, wird die Umsetzung des Masterplans Multipark ermöglicht, zugleich aber sichergestellt, dass es nicht zu mit Blick auf die Nachbarschaft unverträglichen Nutzungen kommt.

7.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zur zulässigen Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen geregelt. Zusätzlich werden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche in der Planzeichnung getroffen und in den textlichen Festsetzungen wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen und temporären Anlagen und Gebäuden geregelt.

Ziel dieser Festsetzungen ist die Regulierung der Baumasse vor dem Hintergrund der angrenzenden Nutzungen und angrenzenden Naturräume. So wird sichergestellt, dass keine störenden Auswirkungen auf die Umgebung entstehen.

Grundflächen und überbaubare Grundstücksfläche

Ausgehend von dem Masterplanentwurf werden Grundflächen und überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Dabei wird berücksichtigt, dass es sich bei dem Masterplan um einen Rahmenplan handelt, der anhand aktueller Anforderungen und Ansprüche zu konkretisieren ist. Wie bereits eingangs erläutert, entwickelt sich der Sport- und Freizeitbereich dynamisch, was immer wieder zu veränderten Präferenzen und somit auch Flächenbedarfen führt.

Die festgesetzten Grundflächen und überbaubaren Grundstücksflächen tragen diesem Gesichtspunkt Rechnung und insbesondere die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche bietet ausreichend Flexibilität für eine Anpassung an die jeweiligen Bedarfe. Zugleich ist die Grundfläche aber so restriktiv bemessen, dass negative Auswirkungen auf die benachbarten Bereiche oder die Natur vermieden werden.

Für den Skatepark wird die zulässige Grundfläche bereits bei der Art der Nutzung auf 3.000 qm festgesetzt. So ist sichergestellt, dass der Skatepark groß genug sein kann, um für alle Arten des Skatens (Street, Flow, Bowl und Vert) passende Angebote vorhalten zu können. Zugleich wird durch die Flächengröße ermöglicht, hier auch Wettbewerbe durchführen zu können. Gerade im Sommer dürfte die Flächengröße auch dazu beitragen, einen konfliktfreien Betrieb zu ermöglichen, denn für die touristische Hauptsaison wird eine rege Frequentierung des Skateparks erwartet. Da die Größe des Skateparks bereits über die Art der Nutzung begrenzt ist, und in Verbindung mit der aufschiebenden Festsetzung (Textliche Festsetzung Nr. 4) ist keine weitere Konkretisierung der Lage des Skateparks erforderlich. Rechtlich ist so der Rahmen gegeben, dass ein Skatepark grundsätzlich realisierbar ist und dass keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Siedlungsbereiche erfolgen. Gleichwohl ist entsprechend des Masterplans beabsichtigt, den Skatepark westlich von Multifunktionsgebäude und Überdachung zu errichten. Eine exakte Lagefixierung des Skateparks in der Planzeichnung hätte allerdings den Nachteil, dass bereits zeitlich vor dem Entwurf von Gebäude und Überdachung die Skateparkgrenze festgelegt würde. Somit würde eine unnötige Einschränkung der architektonischen Gestaltung des Zusammenwirkens von Skatepark, Überdachung und Gebäude erfolgen. Daher wurde auf eine exakte Lagefixierung des Skateparks in der Planzeichnung bewusst verzichtet.

Die Lage des Baufensters (definiert als zusammenhängender Bereich überbaubarer Grundstücksfläche) ist verglichen mit dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan in Richtung des Fischerweges verschoben. Dies ist aus mehreren Gründen vorteilhaft (vgl. Kapitel 6): aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes ist ein möglichst großer Abstand der Bebauung zur prägenden Silhouette der Dünen wünschenswert; aus verkehrlichen Gründen

ist eine Begradigung der Führung des Westküstenradweges wünschenswert, dieser steht das bisherige Baufenster jedoch entgegen; aus Gründen des Lärmschutzes ist es vorteilhaft, die Bebauung als Schallschirm zu nutzen und dadurch die Lärmemissionen für das östlich angrenzende bebaute Gebiet zu mindern (vgl. auch Kapitel 7.6 „Lärmschutz“).

Der überbaubare Bereich wird zudem in zwei Baufenster gegliedert. Das Baufenster B ist für das Multifunktionsgebäude bestimmt, das Baufenster A für eine Überdachung. Die Überdachung soll aus gestalterischen und konstruktiven Gründen sowie aufgrund der Lärmschutzanforderungen direkt und nahtlos an das Multifunktionsgebäude anschließen können. Daher grenzen auch die beiden Baufenster direkt aneinander. Da der Bebauungsplan unterschiedliche architektonische Entwürfe für Gebäude und Überdachung ermöglichen soll, sind die Baufenster für Gebäude und Überdachung großflächig abgegrenzt. Auch sind Überdachungen in beiden Baufenstern zulässig. So ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan das bevorstehende architektonische Entwurfsverfahren nicht unnötig einschränkt.

Die Grenze zwischen den beiden Baufenstern A und B orientiert sich am verringerten Waldabstand von 20 m, der auf Basis einer Vorabstimmung mit der Unteren Forstbehörde für das Gebäude in Aussicht gestellt wurde. Die Überdachung wird sich von der am Südrand des Sondergebietes gelegenen und in massiver Betonbauweise errichteten Lärmschutzwand gen Norden erstrecken. Daher ist hier ein maximaler Schutz gegen Windwurf oder Brandüberschlag gegeben.

Für das Baufenster B und das Multifunktionsgebäude wird die zulässige Grundfläche auf 800 qm begrenzt. Die Überdachung wird auf maximal 700 qm begrenzt. Unter Bezugnahme auf die Gesamtfläche des Multiparks von circa 23.000 qm ergibt sich hier eine rechnerische Grundflächenzahl für Multifunktionsgebäude und Überdachung von unter 0,07. Damit ist ein deutlicher Unterschied zu den angrenzenden Siedlungsgebieten gewahrt und die Bauwerke sind auf das erforderliche Maß begrenzt.

Damit Verkaufs- oder Gastronomienutzungen stets untergeordnet bleiben, so dass die nicht-kommerzielle Gemeinwohlorientierung überwiegt und prägend ist, wird festgesetzt, dass die Nutzungen Verkauf und Gastronomie jeweils eine Grundfläche von 100 qm insgesamt nicht übersteigen dürfen.

Da Terrassen Teil der Hauptnutzung sind, sie aber von ihren städtebaulichen Auswirkungen her nicht wie Gebäude zu klassifizieren sind, wird zur Anlage von Terrassen eine Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 50 qm eingeräumt. So kann z. B. den Vereinen ein adäquater Außenbereich ermöglicht werden. Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 10 Meter überschreiten, da sie in Bezug auf den Waldabstand und hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung im Verhältnis zu den angrenzenden Siedlungsgebieten anders als Gebäude zu beurteilen sind.

Für das Multifunktionsgebäude und die Skateparküberdachung ist die maximale Gebäudehöhe mit 13,00 m über NHN festgesetzt. So wird sichergestellt, dass das Dach allenfalls wenig über die Dünensilhouette hinausragt, wenn diese vom Fischerweg aus betrachtet wird. So wird die landschaftliche Einbindung sichergestellt. Außerdem hat die Gemeinde als Eigentümerin hier vollen Einfluss auf die bauliche Gestaltung und kann die Einfügung in die Landschaft daher auch über die Gestaltung der Architektur sicherstellen. Je nach architektonischem Konzept kann es erforderlich werden, dass Dachaufbauten aus der Dachfläche herausragen. Daher sehen die textlichen Festsetzungen hierfür eine Ausnahme vor.

Nebenanlagen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gelegene Gebäude sollen sich in die Sport- und Freizeitanlagen einfügen und diese gestalterisch nicht dominieren. Generell können Nebengebäude zum Beispiel zur Unterbringung von Sportgeräten erforderlich werden, so dass eine Positionierung nah an den jeweiligen Nutzungen zweckmäßig ist. Daher sind sie auch außerhalb der Baufenster zulässig, dürfen aber eine Höhe von 4,0 m, gemessen vom mittleren Niveau der sie umgebenden Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, sind beispielsweise Ballfangzäune oder Einfriedungen. Sie sind für den Betrieb der Sport- und Freizeitanlagen erforderlich und gleichzeitig originärer Bestandteil des Multiparks. Daher ist eine Größenbeschränkung der Nebenanlagen nicht erforderlich oder sachgerecht.

Stellplätze für das Sondergebiet „Multifunktionsgebäude“ sind entsprechend des Bedarfes zulässig und innerhalb des Maßes der festgesetzten Grundfläche sowie der normalen Überschreitungsmöglichkeit von 50% realisierbar. Zusätzlich besteht auf dem nördlich gelegenen Parkplatz „Schützenplatz“ ein umfangreiches Stellplatzangebot, das sowohl für das Multifunktionsgebäude als auch die übrigen Nutzungen zur Verfügung steht. Eine Ablösung von Stellplätzen bzw. eine Zuordnung von öffentlichen Stellplätzen zu den künftigen Nutzungen im Geltungsbereich kann erfolgen. Die Distanz zwischen dem Schützenplatz und dem Geltungsbereich beträgt nur 50 bis 300 Meter,

abhängig von der Lage der Nutzung und der Lage des einzelnen Stellplatzes. Diese Entfernung ist gut fußläufig zu bewältigen. Zusätzlich gibt es im Straßenraum der Straßen Fischerweg, Robbenweg sowie Inken-Michels-Weg weitere öffentliche Stellplätze.

Die Oberflächenmodellierung der Hindernisse im Skatepark ist bezüglich der Höhenlage auf Werte von 2,50 bis 6,00 m eingeschränkt. Somit wird sichergestellt, dass keine Hindernisse errichtet werden können, die entweder das Landschaftsbild beeinträchtigen, oder von den Emissionen her problematisch sind. Tiefer gelegene Hindernisse wären zudem hinsichtlich der Entwässerung problematisch.

Zwischen der Straße Fischerweg und einem Abstand von bis zu 40 m zur Straße Fischerweg sind Lärmschutzeinrichtungen nur mit einer maximalen Höhe von 8 m. über NHN zulässig. Mit dieser Festsetzung ist sichergestellt, dass die nachbarlichen Siedlungsgebiete optisch nicht durch den Multipark beeinträchtigt werden und dass die landschaftliche Situation mit der prägnanten Dünensilhouette gewahrt bleibt.

Es ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise oder eine Kombination davon zulässig, da mittels der übrigen Festsetzungen bereits ein hinreichender Rahmen für den Gebäudekörper festgelegt ist. Daher ist diese Festsetzung zur Bauweise eher klarstellender Natur.

Da für das Sylt-Stadion noch kein Flurstückszusammenschluss erfolgt ist, wird klarstellend festgesetzt, dass die betreffenden Flurstücke und Flurstücksteile als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind und dass die Festsetzungen sich hierauf beziehen.

7.3. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Das Sylt-Stadion ist bereits erschlossen.

Verbessert werden soll mit der Planung die Situation für den Fuß- und Radverkehr auf dem sogenannten Westküstenradweg, der im westlichen Teil des Geltungsbereiches zwischen den Dünen und dem Südwäldchen, bzw. Sylt-Stadion verläuft.

Dieser bislang gemeinsam von Fußgängern und Radfahrern genutzte Weg ist derzeit für in der Hauptsaison herrschende starke Frequentierung deutlich zu schmal, um ein komfortables Radfahren zu ermöglichen. Aufgrund der unzureichenden Breite ist der Weg derzeit auch nur als Gehweg mit Befreiung für Radfahrende ausgewiesen. Problematisch ist auch die spitzwinklige Führung im Bereich des derzeitigen Funktionsgebäudes.

Um künftig eine Trennung von Fuß- und Radverkehr sowie ausreichende und komfortable Breiten ermöglichen zu können, erfolgt auch im Hinblick auf den Biotopschutz der Dünen eine Verbreiterung der Wegestrasse in Richtung Osten. Im Bereich des bisherigen Funktionsgebäudes erfolgt eine Neutrassierung zum geradlinigeren Anschluss an die südlich angrenzende Trasse.

Die neue Trassenbreite berücksichtigt ergänzend zum bestehenden Fußweg einen neuen Zweirichtungs-Radweg. Insgesamt wird damit eine deutlich breitere Trasse als bisher benötigt, die ebenfalls entsprechende Entwässerungsflächen braucht. Die Breiten der festgesetzten Verkehrsflächen betragen durchweg etwa 9 Meter und mehr, teilweise ist die angrenzende Böschung im Bereich der Dünenkante miteinbezogen.

Die gesamte Trasse wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Im Bereich des derzeitigen Funktionsgebäudes sollen die bisherigen Wege als Zuführung zum Strandzugang erhalten bleiben und werden mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

Am Strandzugang fehlt eine ausreichende Anzahl an Fahrradabstellanlagen und durch den Multipark wird sich der Fahrradstellplatzbedarf voraussichtlich noch vergrößern. Daher soll die befestigte Fläche, auf der derzeit die Holzrampe steht, für weitere Abstellmöglichkeiten genutzt werden. Hier wird mit überlagernder Zweckbestimmung „Abstellen von Fahrrädern“ darauf hingewiesen, ohne die Fahrradabstellanlagen damit exakt räumlich zu verorten. Analog zu KFZ-Stellplätzen im Straßenraum werden auch Fahrradabstellanlagen als Bestandteil des Fuß- und Radweges angesehen. Der Robbenweg wird daher insgesamt als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

7.4. Waldabstand

Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldbränden für den Naturschutz sowie zur Sicherung baulicher Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es nach § 24 Landeswaldgesetz verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Dies gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 69 LBO sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden. Der Waldabstand ist gemäß der Neufassung des Erlasses zum Waldabstand nachrichtlich in Bebauungspläne aufzunehmen. Gemäß § 23 Absatz 2 Landeswaldgesetz kann mit Einvernehmen der Forstbehörde von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eine Unterschreitung des Waldabstandes zugelassen werden. Dies ist für die Überdachung sowie die Lärmschutzeinrichtungen erforderlich.

Für bestehende bauliche Anlagen, die den Waldabstand unterschreiten, gilt, dass Bauunterhaltungsmaßnahmen, Um- und Erweiterungsbauten ohne gesonderte Zulassung erlaubt sind, solange sich die bereits vorhandene Gefahrenlage nicht erhöht.

Bei der Planung des Multiparks war zunächst davon ausgegangen worden, dass für den südlichen Skateparkteil keine Überdachung erforderlich ist. Die Teilüberdachung des östlichen Skateparkteils ist aus emissionstechnischen Gesichtspunkten und hinsichtlich der Nutzbarkeit sehr sinnvoll. Allerdings liegt die Überdachung als Bauwerk im Waldabstand des Südwäldchens. Zwar ist aufgrund der geringen Wuchshöhe der angrenzenden Bäume, der Waldbestand des Süd-Wäldchens steigt von der Höhe her in diesem Bereich nur langsam in Richtung Süden hin an, sowie aufgrund der massiven Lärmschutzwand kaum eine Gefahr durch Windwurf oder Brand zu befürchten.

Durch die Lage an der Westküste ist das Südwäldchen extremen Bedingungen (Wind) ausgesetzt. Entsprechend gestaltet sich der Waldrand, der eine besondere Schutzfunktion übernimmt. Niedriger und nur langsam höher werdender Bewuchs schützt die dahinterliegenden höheren Bäume. Die Waldgrenze des Südwäldchens verläuft derzeit mit dem Rand des Fahrradweges und Robbenweges sowie mit dem Rand der befestigten Fläche, auf der die Holzrampe steht, bzw. entlang der Flurstücksgrenze.

Nach Vorabstimmung mit der Unteren Forstbehörde wurde in Aussicht gestellt, dass eine Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m aufgrund der Ausgestaltung des Waldrandes und der niedrigen Baumhöhen in Aussicht gestellt werden kann. Daher wird im Bebauungsplan auch ein reduzierter Waldabstand von 20 m dargestellt. Aufgrund der niedrigeren Wuchshöhe der Bäume ist die Gefahr durch Windwurf geringer und insbesondere im Bereich von 20 Metern nahezu gar nicht mehr gegeben.

In Bezug auf die Überdachung ist zudem zu berücksichtigen, dass mit der seitlichen Lärmschutzwand, die im Zuge des 1. Bauabschnittes Skatepark in massiver Betonbauweise geschaffen wird, ein weiterer Schutz vor Brandüberschlag und Windwurf gegeben ist. Daher ist die Positionierung der Überdachung innerhalb des verringerten Waldabstandes nicht problematisch.

Auch für den Skatepark insgesamt ist nicht erkennbar, dass eine Gefahr durch einen deutlich geringeren Waldabstand besteht, da die Flächen in massiver Bauweise und aus Beton hergestellt werden sollen. Die Fläche ist funktional eher einem Weg gleichzusetzen. Zudem gibt es hier bereits eine Baugenehmigung. Diese erstreckt sich auch die massiv und in Betonbauweise konstruierte Lärmschutzeinrichtung, die zusätzlich gegen den Wald abschirmen wird und Windwurf oder Brandüberschlag verhindert wird. Die öffentliche Verkehrsfläche des Robbenweges sichert einen Mindestabstand von mehr als 5 m zum Wald hin.

7.5. Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Naturschutz

Für die geschützten Dünenbereiche im Westen des Plangebietes wird der Biotopschutz als Küstendünen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Für sie gilt ein Nutzungs- und Betretungsverbot. Bereits der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 enthielt hier die Übernahme als geschütztes Biotop als nachrichtliche Darstellung. Der bestehende Strandzugang wird von der Festsetzung ausgenommen, da die Strandübergänge naturschutzfachlich abgestimmt sind. Der Strandzugang wird als Fußweg festgesetzt (vgl. Kapitel 7.3).

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 enthält für die Randbereiche des Sylt-Stadions Pflanzgebote für Bäume und Sträucher. Die bestehende randliche Begrünung des Sylt-Stadions besteht aus Sträuchern, Bäume haben sich hier nicht entwickelt.

Das bisherige Pflanzgebot wird für die Bereiche, in denen die Sträucher erhalten bleiben sollen, daher in ein Erhaltungsgebot für Sträucher geändert.

Die Schaffung weiterer Grünflächen ist innerhalb der Sondergebiete zulässig und vorgesehen (vgl. Kapitel 6).

Die Umweltaspekte betrachtet der Umweltbericht, der Bestandteil dieser Begründung ist, detailliert.

Altablagerungen

Für die Erstellung der Bodengutachten (Anlagen 2 und 3) wurden mittels Bohrungen Bodenproben entnommen. Dabei wurde deutlich, dass teilweise Aufschüttungen mit Ziegel- und Bauschuttresten durchsetzt sind. Im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen wird der jeweilige Umgang (z. B. Bodenaustausch) damit festgelegt werden. Weitere Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Vereinzelt sind dünne organische Bänder in der Form von Mudden und Torfen gefunden worden. Diese sind im Bereich von Bauwerken (Multifunktionsgebäude und Lärmschutzeinrichtungen) auszukoffern, können für die Sport- und Freizeitanlagen aber verbleiben. Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Böden genauer zu analysieren und ist das weitere Vorgehen zu definieren.

Versiegelung und Versickerung

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, soll möglichst versickert oder genutzt werden.

Im Boden des Plangebietes gibt es oberflächennah Sande, die eine Flächenversickerung oder eine flache Mulden- oder Beckenversickerung zulassen. Aufgrund der hohen Grund- und Stauwasserstände sind unterirdische Anlagen zur Versickerung nicht realisierbar. Vielmehr ist es aufgrund des hohen Grundwasserstandes und der Summe der versiegelten oder befestigten Flächen zweckmäßig, einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers in den bestehenden Kanal einzuleiten. Dieser Kanal geht im südlich angrenzenden Südwäldchen in einen offenen Graben über. Die Wasserführung im Südwäldchen gewährleistet bereits einen zeitlich verzögerten Abfluss, so dass hieraus keine negativen Folgewirkungen auf das Abflussgeschehen zu befürchten sind. Auch der Regenwasserkanal im Fischerweg mündet im Südwäldchen in einen offenen Graben, daher gilt vorgenanntes für Einleitungen in diesen Kanal ebenfalls.

Für den Umgang mit dem Regenwasser und die Auswirkungen der Planungen auf den Wasserhaushalt wurde ein Gutachten erstellt, das als Anlage 4 beigefügt ist. Es stellt für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auf Basis der Masterplandarstellungen ein Entwässerungskonzept, das versucht, mittels Flächenversickerung, Regenrückhalt auf Dachflächen sowie Flächenversickerung Möglichkeiten zur Versickerung und Verdunstung auszunutzen, um die Erhöhung des natürlichen Abflusses so gering wie möglich zu halten.

Einige der geplanten Grünflächen sowie Bepflanzungen, die den zukünftigen Abfluss verringern und die Verdunstung erhöhen, können im Gutachten rechnerisch nicht dargestellt werden. Insgesamt erfolgt die Ableitung des Oberflächenwassers vom Multipark nach den in der Beschreibung A-RW 1 festgelegten Grundsätzen. Eine negative Veränderung des Wasserhaushalts wird dadurch soweit möglich vermieden.

7.6. Lärmschutzmaßnahmen und Betriebszeitraum

Die Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die Umgebung wurden anhand einer schalltechnischen Untersuchung (vgl. Anlage 5) betrachtet. Darin werden die Immissionen ausgehend von der Nutzung des Multiparks auf die benachbarte, schutzwürdige Bebauung ermittelt und beurteilt. Bei der Beurteilung wird die angestrebte Gliederung der Gesamtanlage berücksichtigt, so dass die Sportanlagen anhand der Sportanlagenlärmschutzverordnung und die Freizeitanlagen anhand der Freizeidlärm-Richtlinie Schleswig-Holstein

beurteilt werden. Die verkehrlichen Auswirkungen wurden ebenfalls berücksichtigt gemäß Verkehrslärmschutzverordnung.

Im Sinne der Lärmvorsorge wird die nördlich zum Multipark gelegene Minigolfanlage als gewerbliches Freizeitangebot bei der Beurteilung des Multiparks als Vorbelastungssituation berücksichtigt. Für die angrenzenden Siedlungsgebiete bedeutet dies, dass hinsichtlich der Freizeitanlagen die Einhaltung der Immissionswerte aus der Summenwirkung der bestehenden Geräuschimmissionen durch die Minigolfanlage und den künftigen Immissionen des Multiparks gewährleistet wird.

Die Spielgeräte am Sylt-Aquarium sind ein Kinderspielplatz und damit lärmtechnisch privilegiert und demgemäß nicht als Vorbelastung heranzuziehen.

Die bestehende Holz-Halfpipe und die Ballspielgeräte westlich des Geh- und Radweges sollen mit Realisierung des Multiparks entfallen und brauchen daher nicht berücksichtigt werden.

Die Siedlungsgebiete werden in der schalltechnischen Untersuchung anhand der derzeit rechtsgültigen Bebauungspläne betrachtet. Die dortigen Sondergebiete Dauerwohnen und Ferienwohnen entsprechen vom Schutzstatus Allgemeinen Wohngebieten. Die Lärmmodellierung erfolgte in einem 3-dimensionalen Modell unter Berücksichtigung der jeweiligen Höhenlage von Lärmquellen und Immissionsorten. Bei der Ausbreitungsberechnung wurde eine Mitwindwetterlage berücksichtigt. Dies entspricht einer konservativen Annahme und führt hinsichtlich der meteorologischen Auswirkungen zum lautesten Ergebnis in alle Himmelsrichtungen. Damit wird den vorherrschenden Westwinden Rechnung getragen. Es wurde eine auf dem Masterplan basierende Vorzugsvarianten untersucht. Für sie hat die schalltechnische Untersuchung ermittelt, dass sich sowohl die Sportanlagenkonzeption als auch die Freizeitanlagenkonzeption unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen verträglich zur Nachbarschaft darstellen. Hierzu sind die in der Masterplanung enthaltenen Schallschutzeinrichtungen umzusetzen, die Nutzungszeiten einzuhalten und es darf keine laute Musikbeschallung im Multipark stattfinden. Nördlich am Parkplatz Schützenplatz wäre zudem der vorhandene Wall auf der Ostseite des Parkplatzes leicht auf 1,30 m zu erhöhen. Dies ist auf Basis des geltenden Planungsrechtes realisierbar, das Grundstück ist in Gemeindeeigentum.

Die Bauleitplanung ist somit am Standort umsetzbar. Konkrete Nachweise, dass keine schädlichen Umweltwirkungen im Sinne der Sportanlagenlärmschutzverordnung und der Freizeitlärm-Richtlinie Schleswig-Holstein entstehen, sind im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsplanung der Anlagen zu erbringen.

Bevor Sport- und Freizeitanlagen in Betrieb genommen wird, sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausreichende Lärmschutzeinrichtungen herzustellen. Dies ist über die aufschiebende textliche Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 4) sichergestellt (vgl. auch Kapitel 7.7). Bewusst wurde in der Planzeichnung auf die Abgrenzung von Flächen für Lärmschutzeinrichtungen verzichtet, damit diese in die landschaftliche Gestaltung integriert werden können, oder aber nah an den jeweiligen Sportanlagen errichtet werden können, um die Emissionen bestmöglich direkt an der Quelle abzuschirmen. Da die genaue Positionierung der einzelnen Anlagen und Spielfelder noch nicht feststeht, aber auch weil für die Zukunft eine Flexibilität für eine künftige Anpassung der Anlagen an aktuelle Bedarfe gewahrt bleiben soll, wäre eine zeichnerische Fixierung der Lärmschutzanlagen nicht sinnvoll.

Um die Auswirkungen der Lärmschutzanlagen auf das Landschaftsbild zu begrenzen, ist textlich über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geregelt, dass in einem Abstand von 40 Metern zur Straße Fischerweg Lärmschutzeinrichtungen nur bis einer maximalen Höhe von 8 Metern über NHN zulässig sind. Im übrigen Bereich sind Lärmschutzeinrichtungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 13 Metern zulässig sind. Die anhand des Lärmgutachtens berechneten erforderlichen Höhen unterschreiten diese Werte deutlich, aber die getroffene Festsetzung soll für die Zukunft und für den Lärmschutz in kleinen Teilbereichen eine gewisse Flexibilität ermöglichen. Mit den getroffenen Festsetzungen ist zugleich sichergestellt, dass eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes unterbleibt.

Das Lärmgutachten hat aufgezeigt, dass eine Nutzung der Sport- und Freizeitanlagen nachts immissionstechnisch nicht möglich ist. Eine nächtliche Nutzung ist seitens der Gemeinde aber auch nicht beabsichtigt.

Da Betriebszeiten sich nicht innerhalb eines Bebauungsplanes festsetzen lassen, hat die zeitliche Beschränkung der Betriebszeiten bei der Genehmigung der Einzelanlagen zu erfolgen. Hierzu wird ein Hinweis gegeben.

7.7. Bedingte Zulässigkeit von Anlagen

Nach § 9 Absatz 2 Nr. 2 BauGB ist es möglich, im Bebauungsplan in besonderen Fällen festzusetzen, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen oder sonstigen Nutzungen und Anlagen nur unter bestimmten Umständen zulässig sind. Von dieser Möglichkeit wird für die Sport- und Freizeitanlagen Gebrauch gemacht, damit sichergestellt ist, dass der Lärmschutz der angrenzenden Siedlungsgebiete sichergestellt ist.

Aufgrund der zu erwartenden Lärmauswirkungen von Anlagen wie zum Beispiel dem Skatepark würde ohne Lärmschutzeinrichtungen vermutlich eine zu starke Beeinträchtigung der östlich angrenzenden Siedlungsbereiche erfolgen. Daher dürfen die jeweiligen Nutzungen erst dann ausgeübt werden, wenn ein ausreichender Emissionsschutz gegeben ist. Dieser ist im Bauantragsverfahren darzulegen. Bei genehmigungsfreien Nutzungen ist ein ausreichender Emissionsschutz vor Nutzungsaufnahme herzustellen.

7.8. Bestandssichernde Festsetzungen

Bestandssichernde Festsetzungen erfolgen, um während der Bauphase der Sportanlagen und des Multifunktionsgebäudes flexibel auf die Bedarfe reagieren zu können.

Aufgrund des erfolgten Abrisses des einstigen Funktionsgebäudes sind für den Zeitraum bis das das neue Multifunktionsgebäude fertiggestellt ist, Übergangslösungen für Funktionsräume erforderlich. Die bestehende Holzhütte auf der Westtribüne könnte hier eventuell wichtige Funktionen erfüllen. Auch nach Inbetriebnahme der ersten neuen Sport- und Freizeitanlagen kann sie noch Funktionen erfüllen, vor allem bis das neue Multifunktionsgebäude fertiggestellt ist. Daher wird zugelassen, dass vorhandene bauliche Anlagen erweitert, erneuert oder geändert werden können. Auch eine Änderung der Nutzungsart ist zulässig, damit beispielsweise der Verleih und Verkauf von Sportgeräten bereits dann erfolgen kann, wenn zum Beispiel der Skatepark fertiggestellt ist, aber das Multifunktionsgebäude noch nicht. Auch eine Versorgung mit Speisen und Getränken wäre eine Möglichkeit einer geänderten Nutzung.

7.9. Örtliche Bauvorschriften

Dadurch dass sich die Flächen im gemeindlichen Eigentum befinden, ist eine Einflussnahme auf die Gestaltung der Gebäude vollumfänglich gegeben. Daher wird auf die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften verzichtet.

8. Hinweise

Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen und Biotopschutz

Im Rahmen der Ermittlung der Umweltauswirkungen (siehe Umweltbericht) wurde festgestellt, dass unvermeidliche Eingriffe getätigt werden, die ausgeglichen werden müssen. Eine weitere Darstellung des Ausgleichserfordernisses erfolgt im weiteren Planverfahren.

Nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen ist die Lage der geschützten Küstendünen im Geltungsbereich. Diese gehören zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen.

Waldabstand

Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldbränden für den Naturschutz sowie zur Sicherung baulicher Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es nach § 24 Landeswaldgesetzes verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30,00 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Dies gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 69 LBO sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden. Der Waldabstand ist nachrichtlich in Bebauungspläne aufzunehmen. Gemäß § 23

Absatz 2 Landeswaldgesetz kann mit Einvernehmen der Forstbehörde von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eine Unterschreitung des Waldabstandes zugelassen werden.

Für bestehende bauliche Anlagen, die den Waldabstand unterschreiten, gilt, dass Bauunterhaltungsmaßnahmen, Um- und Erweiterungsbauten ohne gesonderte Zulassung erlaubt sind, solange sich die bereits vorhandene Gefahrenlage nicht erhöht.

Gebäude, die nach § 63 LBO verfahrensfrei sowie Vorhaben, die nach § 68 LBO genehmigungsfreigestellt sind, erfordern jedoch bei Unterschreitung des Waldabstandes eine eigenständige Zulassung.

Weiterführende Regelungen hinsichtlich des Waldabstandes erfolgen bei Erfordernis im jeweiligen Genehmigungsverfahren.

Bodenfunde

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb archäologischer Interessensgebiete. Die Denkmalschutzbehörde ist jedoch über Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, die während der Erdarbeiten entdeckt werden, unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern, das heißt 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. Verantwortlich sind dafür der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten. Bei archäologischen Untersuchungen handelt es sich um kostenpflichtige Maßnahmen. Die notwendigen Kosten für die Prospektion und ggf. Bergung und Dokumentation von archäologischen Denkmälern sind vom Träger des Vorhabens zu übernehmen. Nach § 8 Absatz 2 DSchG sind Vorhaben im Sinne § 8 Absatz 1 DSchG bei der Oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Es ist aber immer dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und die Anzeige möglichst frühzeitig erfolgen sollte, damit keine Verzögerungen im Planungs- oder Bauablauf entstehen.

Küsten- und Hochwasserschutz

Gemäß Landeswassergesetz dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 150 m vom Fußpunkt einer Düne gemäß § 80 Absatz 1 Nr. 4 Landeswassergesetz nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Abstandes von 150 m zur Küste und außerhalb von Hochwasserrisikogebieten.

Kampfmittel

Da in der Gemeinde Kampfmittel nicht auszuschließen sind, wurde die Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersucht. Es konnten dabei keine Hinweise auf eine militärische Nutzung erlangt werden und Munitionsfunde wurden nicht bekannt.

Zufallsfund von Munition sind dennoch nicht auszuschließen. Wenn Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, so dürfen diese niemals bewegt oder aufgenommen werden, Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen, der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden, an den Gegenstand heran zu kommen und die Polizei ist über den Fund zu benachrichtigen.

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.

Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung und nachfolgend beigefügt.

Anlagen:

- 1) Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 17a Multipark, SHP Ingenieure, 2022
- 2) Baugrunduntersuchung Bauvorhaben 324/19 Neubau einer Freizeitanlage in Westerland / Sylt, Fischerweg, Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG, 2019
- 3) Baugrunduntersuchung Bauvorhaben 300/22 Neubau einer Freizeitanlage in Westerland / Sylt, Fischerweg, Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG, 2022
- 4) Bewertung Wasserhaushaltsbilanz gem. A-RW 1 und Konzept für den Regenwasserabfluss, Ingenieurgemeinschaft Grisard & Pehl GmbH, 2024
- 5) Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Planung zum Multipark in Westerland/Sylt Teil: Verbindliches Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17a, Berichtsnummer: LK 2021.029.3, Lärmkontor GmbH, 2024.

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17a wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gemeinde Sylt,

Der Bürgermeister

**Umweltbericht zur
2. Änderung B-Plan 17a/
15. Änderung F-Plan, Westerland/Sylt:
„Multipark Sylt“**

Projekt 2343

erstellt im Auftrag der
Gemeinde Sylt

- Frühzeitige Beteiligung -

Dipl.-Ing. Lars Rohde

Garten- und Landschaftsplanung



Fischerweg 41 25980 Sylt-OT Westerland

04651-889 29 29 Fax 04651-889 29 25

0162-133 688 3 info@inselgruen-sylt.de

inselgruen-sylt.de

17. Juli 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	3
1.1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	3
1.1.1. Standort.....	3
1.1.2. Art und Umfang des Vorhabens.....	3
1.1.3. Bedarf an Grund und Boden.....	4
1.2. Überblick über die zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne.....	4
1.3. Schutzgebiete.....	7
1.4. Betroffene Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung.....	7
1.5. Geschützte Biotope.....	7
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	7
2.1. Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	7
2.1.1. Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz.....	8
2.1.1.1. Tiere.....	8
2.1.1.2. Pflanzen.....	12
2.1.1.3. Biologische Vielfalt (Biodiversität).....	13
2.1.2. Geologie/Boden/Fläche.....	13
2.1.3. Wasser.....	14
2.1.4. Klima/Luft.....	14
2.1.5. Landschafts- und Ortsbild / Erholung.....	15
2.1.6. Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen, Abfälle).....	15
2.1.7. Kultur und sonstige Sachgüter.....	16
2.1.8. Wechselwirkungen.....	16
2.2. Ermittlung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich.....	16
2.2.1. Null-Variante.....	16
2.2.2. Standortalternativen.....	16
2.2.3. Beschreibung des geplanten Vorhabens.....	16
2.2.4. Wirkfaktoren.....	18
2.2.4.1. Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz.....	19
2.2.4.2. Boden/Fläche.....	21
2.2.4.3. Wasser.....	22
2.2.4.4. Klima/Luft.....	23
2.2.4.5. Landschafts- und Ortsbild / Erholung.....	23
2.2.4.6. Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen).....	24
2.2.4.7. Kultur und sonstige Sachgüter.....	25
2.2.4.8. Wechselwirkungen.....	25
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	25
2.3.1. Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz.....	25
2.3.2. Boden/Fläche.....	26
2.3.3. Wasser.....	26
2.3.4. Klima/Luft.....	26
2.3.5. Landschafts- und Ortsbild / Erholung.....	26
2.3.6. Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen).....	27
2.3.7. Kultur und sonstige Sachgüter.....	27
2.3.8. Wechselwirkungen.....	27
2.4. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	28
2.5. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.....	28
3. Zusätzliche Angaben.....	28
4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	29
5. Anhang.....	29
6. Quellen:.....	29

Juli 2023

Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB / Behörden gem. § 4(1) BauGB

1. Einleitung

Die Gemeinde Sylt plant die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17a der Gemeinde Sylt „Multipark Sylt“ für das Gebiet nördlich des Robbenwegs, östlich des Stranddistelwegs, östlich und südlich der Straße Gaadt sowie westlich des Fischerwegs im Ortsteil Westerland auf Sylt. Parallel hierzu wird die 15. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist der Begründung ein Umweltbericht beizufügen. Der Umweltbericht dokumentiert die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführende Umweltprüfung.

1.1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Ziel der Bebauungsplanung ist die Modernisierung und Umgestaltung des Sylt-Stadions mit der Errichtung von unterschiedlichen Sport- und Freizeitangeboten. In dem geplanten „Multi-Park“ sollen so z.B. die Leichtathletikanlagen baulich modernisiert und weitere Sport- und Freizeitnutzungen wie Beachvolleyball, Basketball, Fußball-Kleinspielfelder und Multifunktionscourts sowie ein Skatepark ergänzt werden. Die 2. Änderung des B-Plans 17a dient der planungsrechtlichen Absicherung dieses Vorhabens.

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 17a setzt das Syltstadion als Sondergebiet Sport- und Veranstaltungsplatz fest. Parallel erfolgt die 15. Änderung des Flächennutzungsplans.

1.1.1. Standort

Der Geltungsbereich befindet sich südwestlich der bebauten Ortslage von Westerland in der Gemeinde Sylt in unmittelbarer Nähe zum Weststrand und liegt zwischen den Dünen im Westen und dem Fischerweg im Osten. Nordöstlich liegt das Sylt-Aquarium und südlich grenzt der Wald „Südwäldchen“ an. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen auch im Westen die Trasse des Westküstenradweges und Teile der Dünenflächen und im Südwesten ein Bolzplatz.

1.1.2. Art und Umfang des Vorhabens

Die Gemeinde Sylt verfolgt mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17a das Ziel der Modernisierung und Weiterentwicklung des Sylt-Stadions zu einem Multipark. Im Geltungsbereich ist die Festsetzung folgender baulicher und sonstiger Nutzungen wie folgt vorgesehen:

Sonstige Sondergebiete SO:

- SO Skatepark und Multifunktionsgebäude
GR: 800 m² Grundfläche als Höchstmaß
Überdachungen bis 700 m² Grundfläche
OK: 13,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NHN
GR: 3000 m² Grundfläche Skatepark als Höchstmaß
Lärmschutzeinrichtungen
- SO Sport und Freizeit

Flächen für Natur und Landschaft:

- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; Zweckbestimmung: Erhaltung Sträucher

Weitere Flächen:

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen (Wanderweg, Fuß- und Radweg, Abstellen von Fahrrädern)
- Flächen für Wald

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,1 ha.

1.1.3. Bedarf an Grund und Boden

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich im Besitz der Gemeinde.

1.2. Überblick über die zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Es werden die Fachgesetze und Fachplanungen herangezogen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.

Umweltschützende Belange in Fachgesetzen:

Baugesetzbuch (BauGB): Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. (§ 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a)

Anlage 1 BauGB (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c): In der Anlage werden die Bestandteile des Umweltberichts aufgeführt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Kontraktionsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§§ 1 und 2)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge 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. (§ 1)

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Die Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten,

- eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen,
- die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
- eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. (§ 1)

Landeswassergesetz (LWG): Innerhalb eines 150m-Streifens an der Küste besteht grundsätzlich ein Bauverbot nach § 80 Abs. 1 Nr. 3 LWG. Innerhalb eines 50m-Streifens besteht ein Nutzungsverbot nach § 78 Abs. 2 LWG. Es ist u.a. verboten schützende Bewuchs Bewuchs wesentlich zu verändern oder zu beseitigen, Boden zu entnehmen, Anlagen jeder Art zu errichten oder wesentlich zu ändern und Abgrabungen vorzunehmen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Verordnungen: 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. (§ 1).

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 hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50)

TA Lärm: Die Allgemeinheit und die Nachbarschaft sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu schützen. Es ist Vorsorge gegen solche Umwelteinwirkungen zu treffen.

DIN 18005: Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.

TA Luft: Die Allgemeinheit und die Nachbarschaft sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen zu schützen. Es ist Vorsorge gegen solche Umwelteinwirkungen zu treffen.

Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KanG): Ziel des Gesetzes ist es, negative Auswirkungen des Klimawandels, insbesondere die drohenden Schäden, zu vermeiden oder weitestgehend zu reduzieren. Es soll die Widerstandsfähigkeit ökologischer Systeme und der Gesellschaft gegenüber den fortschreitenden klimatischen Veränderungen gesteigert werden. Auch sollen Beiträge zur Klimaanpassung geleistet werden. Als ein Cluster für eine Klimaanpassungsstrategie wird auch der Cluster Stadtentwicklung, Raumplanung und Bevölkerungsschutz genannt.

Eingriffsregelung:

§ 15 BNatSchG Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

§ 1a Abs. 3 BauGB: Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. An Stelle von Festsetzungen können auch sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gemäß § 18 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß § 1a

Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Entscheidung über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie über Darstellungen und Festsetzungen zu Vermeidung und Ausgleich im Bebauungsplan fällt die Gemeinde in der Abwägung nach den §§ 1 und 1a BauGB.

Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 9 BauGB im Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen festzusetzen.

Geschützte Biotope

Gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG sind Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können. Zu diesen geschützten Biotopen gehören gemäß § 30 (2) 6 auch Küstendünen. Diese sind definiert als „durch Windeinfluss gebildete Sandaufhäufungen oberhalb des Meeresstrandes der Nord- und Ostsee einschließlich eingeschlossener, auch wasserführender Dünentäler“ (Landes-VO über gesetzlich geschützte Biotope, 2009).

„Natura 2000“-Schutzgebiete

Die FFH- und Vogelschutzgebiete bilden das europäische ökologische Netz „Natura 2000“.

§ 33 BNatSchG: Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig.

§ 34 BNatSchG: Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen.

Übergeordnete Fachplanungen

Landschaftsprogramm (1999)	Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum: gesamte Insel
Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (2020)	Gebiet mit besonderer Erholungseignung: gesamte Insel
	Geotop „Dünen von Westerland – Hörnum/Sylt,“: Dünen im Westen und Südwesten
	Dünen als „gesetzlich geschützter Biotop (größer als 20 ha)“: Dünen im Westen und Südwesten
	Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 17 LNatSchG als Naturschutzgebiet erfüllt: Dünen im Westen und Südwesten
Landschaftsplan (2002)	Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems: Nr. 456 Rantumer und Hörnumer Dünen: Dünen im Westen und Südwesten
	Bestand: Sportanlage bzw. Sportplatz; Westlich geschützte Weißdünen und Graudünen, südlich Mischwald, östlich und nördlich Einzel- und Reihenhausbauung (verdichtete Flächen) sowie Parkplatz
	Entwicklungskonzept: Erhaltung und die Entwicklung einer Grünachse. Sie verläuft vom Stadion im Westen über einen Waldstreifen nördlich des Robbenwegs nach Osten

1.3. Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht wie Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sind in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

1.4. Betroffene Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

Es sind keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung wie FFH- oder Vogelschutzgebiete in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches vorhanden, diese befinden sich mit der Nordsee erst im Westen hinter den Dünen. Hier liegen in der Nordsee das FFH-Gebiet DE-0916-391 „Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ und das EU-Vogelschutzgebiet DE-0916-491 „Ramsar-Gebiet Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“. Aufgrund der räumlichen Entfernung und der Art des geplanten Vorhabens sind keine Auswirkungen auf die genannten Gebiete zu erwarten.

1.5. Geschützte Biotope

Im äußersten Westen und Südwesten reicht der Geltungsbereich in gem. § 30 BNatSchG i.V.m § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Küstendünen hinein. Hier liegen gemäß der landesweiten Biotopkartierung die Biotope Nr. 324546082-722 und 723. Durch den Multipark erfolgen keine inhaltlichen Veränderungen für diese geschützten Küstendünen. Durch die Festsetzungen der Verkehrsfläche für den Westküstenradweg erfolgt kleinflächig eine Überplanung geschützter Küstendünen. Eine konkrete Darstellung ob Küstendünen durch den Bau des Westküstenradweges tatsächlich und falls ja in welchem Umfang in Anspruch genommen werden, kann aber erst im Zuge der konkreten Ausführungsplanung im Rahmen einer dann ggf. notwendigen landschaftsplanerischen Begleitplanung erfolgen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Naturraum

Der Geltungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Einheit „Nordfriesische Geestinseln“ (Code 680), der die Inseln Sylt, Föhr und Amrum umfasst. Charakteristisch für diese Geestinseln und insbesondere für Sylt ist das enge Nebeneinander der Landschaftsformen Geest, Dünen und Marsch. Die Inseln weisen sogenannte Geestkerne als Überbleibsel der Moränen der Saaleeiszeit auf. Auf Sylt sind im wesentlichen noch 4 Geestkerne vorhanden. Der größte von ihnen erhebt sich im Bereich bei Kampen bis zu 30 m über den Meeresspiegel. Über die Jahrtausende wurden diese Geestkerne von Westen her vom Meer angegriffen und abgebrochen. Der bei diesem Abbruch anfallende Sand wurde mit der Meeresströmung nach Norden und Süden transportiert. So bildeten sich im Laufe der Zeit die beiden Nehrungshaken: der nördliche Lister und der südliche Hörnum. Im Schutze der Geestkerne und der beiden Nehrungshaken bildeten sich auf der Ostseite im ruhigeren Wattenmeer in den letzten 4.000 Jahren Marschflächen. Die vergleichsweise hochwassersicheren Geestkerne sind seit vielen Jahrtausenden besiedelt. Der Geltungsbereich liegt im Süden des zentralen Sylter Geestkerns unmittelbar östlich der Küstendünen.

Nutzungsgeschichte

Die Flächen des Sylt Stadions wurden früher als Wiesen und Weiden genutzt. Anfang der 1970er Jahre wurden die Fläche dann erstmalig bebaut mit dem Sylt Stadion.

2.1.1. Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz**2.1.1.1. Tiere**

Es wurden keine eigenen faunistischen Untersuchungen durchgeführt. Auf den vorhandenen Biotoptypen ist aber mit dem Vorkommen der zugehörigen typischen Tierwelt zu rechnen. Von Bedeutung für eine artenschutzrechtliche Relevanz sind dabei die streng geschützten Arten gem. § 7 (2) BNatSchG des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Wildvogelarten.

Zur Ermittlung des potentiellen Artenspektrums des Gebietes wurden anhand der einschlägigen Verbreitungsatlanen und Literatur sowie anhand des Artkatasters des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) sowie des Artkatasters zu Brutvögeln des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz SH (LKN SH) geklärt, welche Arten vorkommen bzw. potentiell vorkommen können. Näher betrachtet wurden hier gemäß der rechtlichen Anforderungen europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Amphibien. Anschließend wurde auf Grundlage der örtlichen Gegebenheiten faunistische Potentialabschätzung durchgeführt, ob tatsächlich Vorkommen vorhanden und welche von ihnen durch das geplante Vorhaben betroffen sein könnten.

Im Geltungsbereich und auf den unmittelbar angrenzenden Dünenflächen ist daher grundsätzlich nicht mit dem Vorkommen besonderer oder streng geschützter Tierarten gem. § 44 BNatSchG oder gem. FFH-Richtlinie zu rechnen. Auch die Artkataster des LLUR sowie des LKN zeigen keine Daten zu Vogelvorkommen für den Geltungsbereich und seine Umgebung.

Brutvögel

Konkrete Untersuchungen zu Brutvögeln liegen für den Geltungsbereich und seine unmittelbare Umgebung nicht vor. Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Funktion als Sportplatz stark anthropogen vorgeprägt.

Die im Geltungsbereich vorkommenden Gebüsche stellen einen Lebensraum und ein potentielles Bruthabitat für Vögel der Gehölzflächen und des Siedlungsbereiches dar. Zu diesen Vögeln gehören auf Sylt gem. PFEIFER (2003):

<u>Art</u>	<u>Schutzstatus</u>	<u>potentielles Vorkommen</u>
Ringeltaube	besonders geschützte Art gem. § 7 (2) BNatSchG; VSchRI Art. 1	einzelne Brutpaare möglich
Waldohreule		
Heckenbraunelle		
Rotkehlchen		
Gartenrotschwanz		
Amsel		
Singdrossel		
Dorngrasmücke		
Gartengrasmücke		
Mönchsgrasmücke		
Weidenlaubsänger		
Fitislaubsänger		
Wintergoldhähnchen		
Grauschnäpper		
Tannenmeise		
Blaumeise		

Kohlmeise		nicht zu erwarten, da geeignete Brutplätze fehlen
Elster		
Birkenzeisig		
Sperber		
Turmfalke	besonders geschützte Art gem. § 7 (2) BNatSchG; VSchRI Art. 1; EU ArtSchVO Anh A	

Diese Vögel sind „zumeist er nach der Waldbildung ab 1900 eingewandert“ bzw. wurde ihre Ausbreitung hierdurch gefördert. Inzwischen brüten die meisten dieser Arten auch in den Ortschaften“ (PFEIFER, 2003). Auf Grund der zunehmenden Ausbreitung von Gehölzen auf der Insel in den letzten Jahrzehnten, ist für diese Vögel grundsätzlich eher von einer Verbesserung der Situation auszugehen. So nahm in dieser Zeit die Anzahl der Brutvogelarten der Gehölzflächen und des Siedlungsbereiches stetig zu (PFEIFER, 2003). Es ist davon auszugehen, dass diese Zunahme von Gehölzflächen mit ihrer Brutvogelgemeinschaft zumindest teilweise auch zu Lasten der für diesen Naturraum historisch typischen Offenbiotope wie Mager-, Trockenrasen oder Heide mit den typischen Brutvögeln ging.

Die Gehölzbestände im Geltungsbereich lassen aufgrund ihrer Struktur (relativ junger Aufwuchs ohne Altholz- oder Totholzbestände) keine Brutvorkommen gefährdeter und/oder streng geschützter Vogelarten erwarten. Aufgrund der starken anthropogenen Veränderung und Nutzung ist das Habitatpotential für Brutvögel im Bereich des Sportplatzes eingeschränkt und es ist nicht mit dem Vorkommen sensibler oder streng geschützter Arten zu rechnen. Zu vermuten sind allein häufig und weit verbreitete Arten der Brutvogelgemeinschaft der Gehölze und Siedlungsbereiche. Es könnten potentiell einzelne Individuen bzw. Brutpaare betroffen sein. Es ist davon auszugehen, dass für diese Vögel in der Umgebung Ersatzlebensräume zur Verfügung stehen.

Die westlich und südwestlich im Geltungsbereich liegenden und die direkt angrenzenden Dünenbereiche aus Grau- und Braundünen und gehölzbestandenen Dünen bieten einen potentiellen Lebensraum für Brutvögel der Küstendünen. Für Sylt sind die unten genannten Arten als potentielle regelmäßige Brutvogelarten in den Küstendünen anzusehen (PFEIFFER, 2003). Aufgrund der auf Sylt allgemein vorhandenen Störungen für Bodenbrüter in den Dünen wie insbesondere dem Vorkommen von Prädatoren (z.B. Fuchs) aber auch freilaufende Hunde oder einem unerlaubten Betreten der Dünen sowie der hier vorhandenen unmittelbaren Ortsrandlage mit Störungen von den angrenzenden Wegen und Sportflächen ist aber bei den betroffenen Dünen nicht von einer nennenswerten Bedeutung als Brutgebiet auszugehen. Allenfalls einzelne Revierpaare könnten erwartet werden.

Art	Schutzstatus	potentielles Vorkommen
Steinschmätzer	besonders geschützte Art gem. § 7 (2) BNatSchG; VSchRI Art. 1	Potentiell möglich in den Dünen im Geltungsbereich und den angrenzenden Dünen, aber aufgrund der bestehenden örtlichen starken Vorbelastungen und der allgemein auf Sylt vorhandenen Vorbelastungen für Bodenbrüter besonders durch Prädatoren (z.B. Fuchs) nur sehr geringe Wahrscheinlichkeit einzelner Brutpaare
Wiesenpieper		
Feldlerche		
Fasan		
Kuckuck		
Bachstelze		
Brandgans		
Rebhuhn		

Aufgrund dieser Situation ist insgesamt nicht von einer Betroffenheit und damit einer artenschutzrechtlichen Relevanz von Brutvögeln auszugehen.

Rastvögel

Da der Geltungsbereich und seine nähere Umgebung aufgrund der örtlichen Situation keine nennenswerte Bedeutung für Rastvögel besitzt, ist nicht von einer Betroffenheit damit einer artenschutzrechtlichen Relevanz von Rastvögeln auszugehen.

Amphibien

Die angrenzende Dünenlandschaft ist grundsätzlich ein potentieller Lebensraum für Moorfrosch und Kreuzkröte, Nachweise liegen für ein Vorkommen beider Arten in der Umgebung liegen jedoch nicht vor (LLUR, 2023; GROSSE, 2012)., Für beide Arten wurde auf Sylt in den letzten Jahren besonders durch das Trockenfallen von Dünentälern ein dramatischer Bestandsrückgang festgestellt (GROSSE, 2012).

Moorfrosch: Seine Landlebensräume fallen zumeist räumlich eng mit seinen Laichgewässern zusammen (LANU, 2005). Der Schwerpunkt seiner Verbreitung auf Sylt lag bisher in den Dünen, der Marsch und am Rande der Geest. Aktuelle Nachweise des Moorfrosches in der weiteren Umgebung liegen nicht vor. Gewässer als potentielle Laichgewässer wie auch feuchte Dünentäler sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Daher ist nicht von einem Vorkommen des Moorfrosches in der unmittelbaren Umgebung auszugehen.

Kreuzkröte: Der Schwerpunkt des Vorkommens auf Sylt liegt in den Dünen mit feuchten Dünentälern (GROSSE 2012). Ihre Sommer- und Winterlebensräume sind „vegetationsarme, trockene Bereiche mit lockerem Substrat, in das sich die Tiere eingraben, und als Laichhabitat dienen ihr bevorzugt flache, vegetationslose Gewässer, die sich schnell erwärmen. (LANU, 2005). Insgesamt ist die Art recht mobil. War die Art früher flächig auf Sylt verbreitet, so lagen im Jahr 2011 Nachweise nur noch im Bereich nördlich Hörnum und nordwestlich List und auf dem Ellenbogen vor (GROSSE 2012). Im Artkataster finden sich keine Nachweise für die weitere Umgebung (LLUR, 2023). Gewässer als potentielle Laichgewässer sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Möglich wäre aber ein Vorkommen der Kreuzkröte, da diese sehr mobil ist und auch sandige Böden als Versteck und für die Winterruhe aufsucht. Solche offenen Sandflächen finden sich hier nicht, da die Dünen überwiegend flächig bewachsen sind. Daher ist die Wahrscheinlichkeit eines Vorkommens eher gering. Auch erfolgen keine Eingriffe in die Dünen.

Erdkröte

Auf Sylt ist die Erdkröte flächendeckend vertreten. Wichtigste Laich- und Rufgewässer fanden sich im Lister Koog, Gewässer am Rand der Tinnum Marsch und Tümpel/Straßengräben bei Morsum und Archsum (GROSSE 2012). Ein Vorkommen im Geltungsbereich und besonders in seiner Umgebung ist potentiell möglich, das nächste Kleingewässer befindet sich im südlich angrenzenden Südwäldchen, Nachweise liegen aber nicht vor.

Grasfrosch

Der Grasfrosch findet sich auf Sylt an Dauergewässern in der Marsch und der Geest und fehlt in Dünentälern (GROSSE 2012). Ein Vorkommen im Geltungsbereich und besonders in seiner Umgebung ist potentiell möglich, das nächste Kleingewässer befindet sich im südlich angrenzenden Südwäldchen, Nachweise liegen aber nicht vor.

<u>Art</u>	<u>Schutzstatus</u>	<u>potentielles Vorkommen</u>
Kreuzkröte	streng geschützte Art gem. § 7 (2) BNatSchG; FFH-RI Anhang IV	möglich in angrenzenden Dünen, aber unwahrscheinlich
Moorfrosch		möglich in angrenzenden Dünen, aber sehr unwahrscheinlich
Erdkröte	besonders geschützte Art gem. § 7 (2) BNatSchG, daher keine artenschutzrechtliche Relevanz	möglich im Geltungsbereich und seiner Umgebung
Grasfrosch		

Von einer Betroffenheit von Amphibien ist nicht auszugehen, da ein Vorkommen im Geltungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung unwahrscheinlich ist. Insgesamt ist daher nicht von einer artenschutzrechtlichen Relevanz für Amphibien auszugehen.

Reptilien

Auf Sylt kommen mit der Zaun- und der Waldeidechse zwei Reptilienarten gesichert vor, der Status der Blindschleiche ist unklar (GROSSE, 2012).

Die Zauneidechse konnte in den letzten Jahren lange Zeit nicht mehr auf der Insel nachgewiesen werden, so dass angenommen werden musste, dass die Vorkommen erloschen waren (GROSSE, 2012). Aus dem Zeitraum von 2000 bis 2015 liegen für Sylt noch vier Nachweise aus zwei Gebieten vor, hiervon drei gesicherte Nachweise aus Hörnum (Hörnum Odde und Dünen nördlich von Hörnum) sowie einen unsicheren Nachweises aus dem Listland. (WINKLER et.al., 2016). Auf Sylt scheint die Zauneidechse bevorzugt Weißdünen mit Beständen des Strandhafers (*Ammophila arenaria*) zu besiedeln, so gelangen die letzten drei Nachweise der Art auf oder am Rand von Weißdünen mit Strandhaferbewuchs (WINKLER et.al., 2016). Von einem Vorkommen im Geltungsbereich und den angrenzenden Dünen ist nicht auszugehen, da hier keine Weißdünen vorhanden sind. Auch erfolge keine Eingriffe in die Dünen.

Die Waldeidechse ist die häufigste auf Sylt vorkommende Reptilienart und ist flächendeckend vertreten. So bewohnt sie in den Dünen besonders Randbereiche anmooriger Dünentäler und auch an Siedlungsrändern tritt sie z.T. häufiger auf, jedoch zwischen Westerland und Wenningstedt seltener (GROSSE, 2012). Im Artkataster finden sich einzelne Nachweise für die nördlich angrenzenden Düne (LLUR, 2023). Die Waldeidechse besiedelt unterschiedlichste Lebensräume und nutzt häufig auch recht kleinflächige Strukturen. Sie benötigt eine gewisse Bodenbedeckung durch Vegetation und daneben sonnenexponierte Strukturen. Diese Lebensraumeigenschaften sind hier auch in der Umgebung des Gebietes großflächig gegeben, so dass die umgebenden Dünen einen potentiellen Lebensraum für die Waldeidechse darstellen. Eingriffe in die Dünen erfolgen aber nicht.

Für die Blindschleiche liegt eine Meldung aus dem südlich des Geltungsbereichs liegenden Südwäldchen von 2002 vor, neuere Meldungen gibt es nicht. Ob es aber tatsächlich ein dauerhaftes Vorkommen auf der Insel gibt es unklar, denkbar ist auch eine Verschleppung auf die Insel mit Bau- oder Pflanzenmaterial (GROSSE, 2012).

<u>Art</u>	<u>Schutzstatus</u>	<u>potentielles Vorkommen</u>
Zauneidechse	streng geschützte Art gem. § 7 (2) BNatSchG; FFH-RI Anhang IV	möglich in angrenzenden Dünen, aber sehr unwahrscheinlich
Blindschleiche	besonders geschützte Art gem. § 7 (2) BNatSchG, daher keine artenschutzrechtliche Relevanz	möglich im angrenzenden Südwäldchen
Waldeidechse		möglich

Von Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf Zauneidechsen ist nicht auszugehen. Auswirkungen auf Waldeidechsen sind potentiell möglich, jedoch stehen im Westen und Südwesten großflächig Dünenlebensräume zur Verfügung, so dass nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen ist. Insgesamt ist daher nicht von einer artenschutzrechtlichen Relevanz für Reptilien auszugehen.

Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine geeigneten Habitate für potentielle Fledermausarten wie Breitflügel- oder Zwergfledermaus vorhanden. Der Geltungsbereich könnte allein ein Jagdhabitat sein. Es ist daher nicht von einer artenschutzrechtlichen Relevanz für Fledermäuse auszugehen.

Weitere Tierarten

Hinweise auf das potentielle Vorkommen weiterer besonders oder streng geschützter Arten liegen für den Geltungsbereich und seine Umgebung nicht vor.

Zusammenfassung artenschutzrechtliche Betrachtung betroffener Tierarten

Es liegen keine Hinweise oder Erkenntnisse auf die Betroffenheit streng geschützter Arten oder europäischer Vogelarten vor. Insgesamt ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Relevanz für Tiere auszugehen.

2.1.1.2. Pflanzen

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum des insularen Geestkerns Sylts (Hohe Geest). Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgte durch eine Begehung am 08.03.2021 durch die UAG. Eine Aktualisierung erfolgte im Oktober 2023.

Sportplatz (SEb): Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird von den Sportplatzflächen des Syltstadions mit Rasenspielfeldes mit umgebender Laufbahn mit Grandbelag und den mit den dazugehörigen voll- und teilversiegelten Flächen wie Wegen, Tribünen und Funktionsgebäuden (Umkleiden, Kassenhäuschen, Sportlerheim) geprägt. Eine weitere Sportplatzfläche mit Rasen findet sich mit einem öffentlichen Bolzplatz mit Rasen im äußersten Südwesten des Geltungsbereichs. Diese Sportplatzflächen haben nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Der Abriss des Funktionsgebäudes ist im Frühjahr 2024 erfolgt.

Gebüsch aus gebietsfremden Arten (HBx): Die den Sportplatz umgebenden Gebüsche bestehen überwiegend aus der Kartoffelrose (*Rosa rugosa*). Im Südosten wachsen innerhalb der *Rosa rugosa*-Gebüsche vereinzelt Einzelbäume (Nadelbäumen, Stammumfang < 60 cm). Die Gebüsche haben eine mäßige bis mittleren Bedeutung für den Naturschutz. Die Rosen im Süden im Bereich des geplanten Skateparks wurden im Frühjahr 2024 gerodet.

Graudüne (KDg): Im Südwesten ragt der Geltungsbereich bis in die Küstendünen. Teilweise finden sich hier Graudünen, dominierend ist hier der Strandhafer, aber auch Übergänge zu Mager- und Trockenrasen können vorhanden sein. Aufgrund einwandernder *Rosa rugosa* weist dieser Biotoptyp fließende Übergänge zum folgenden Biotoptyp auf. Es handelt sich um ein geschütztes Biotop gem. § 21 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG mit hoher Bedeutung für den Naturschutz.

Braundüne mit Krähenbeere (KDe): Im Westen ragt der Geltungsbereich bis in die Küstendünen. Hier finden sich Braundünen, dominierend ist hier die Krähenbeere. Teilweise finden sich fließende Übergänge zu Graudünen und zu mit *Rosa rugosa* bewachsenen Küstendünen. Besonders von Osten her wandert die *Rosa rugosa* stark ein. Es handelt sich um ein geschütztes Biotop gem. § 21 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG mit hoher Bedeutung für den Naturschutz.

Küstendüne mit Rosa rugosa-Gebüsch (Khr): Teilweise werden die Küstendünen stark von Rosa rugosa dominiert Auch hier handelt es sich um ein geschütztes Biotop gem. § 21 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG mit hoher Bedeutung für den Naturschutz.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind mit den Dünen gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG vorhanden. Jegliche Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen, sind verboten. Eine Überplanung von Vegetationsflächen für den Multipark erfolgt lediglich auf Flächen mit „allgemeiner Bedeutung“ für den Naturschutz. Für den Westküstenradweg erfolgt eine kleinflächige Überplanung geschützter Dünenflächen als Verkehrsfläche.

2.1.1.3. Biologische Vielfalt (Biodiversität)

Die Biodiversität eines Lebensraumes umfasst die Vielfalt der Arten, die genetische Vielfalt innerhalb der Arten und die Vielfalt der Ökosysteme. Sie ist von den unterschiedlichen Bedingungen der belebten und der nicht belebten Faktoren abhängig sowie von der Art und Intensität der anthropogenen Veränderung des Lebensraumes.

Der Geltungsbereich ist stark anthropogen geprägt. Die Sportanlage des Sylt-Stadions zählt zum Biotoptyp "Grünanlagen" und besitzt aufgrund der bestehenden Sportfunktionen eine geringere ökologische Wertigkeit. Die potentiell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der räumlichen Lage des Geltungsbereichs als typische Bewohner der besiedelten Bereiche im Übergang zu bezeichnen, im Westen ragen dabei kleinflächig Küstendünen in den Geltungsbereich hinein. Die Artenvielfalt im Bereich des Sportplatzes ist als gering zu bewerten. Es sind vor allem Allerweltsarten zu erwarten. Ebenso verhält es sich mit der genetischen Vielfalt und der Vielfalt der Ökosysteme.

Die direkt angrenzenden und kleinflächig auch im Geltungsbereich liegenden Küstendünen bieten demgegenüber ein hohes Lebensraumpotential. Sie sind zumeist artenreiche Lebensräume für Flora und Fauna und übernehmen auch wichtige Ökosystemleistungen für den Menschen wie z.B. den natürlichen Küstenschutz und Erosionsschutz. Die Biodiversität ist in den Küstendünen daher höher zu bewerten als im Bereich des Sportplatzes.

Zusammenfassung artenschutzrechtliche Betrachtung betroffener Pflanzenarten

Es liegen keine Hinweise oder Erkenntnisse auf die Betroffenheit streng geschützter Arten vor.

2.1.2. Geologie/Boden/Fläche

Der Geltungsbereich liegt im Bereich alluvialer Bildungen. Gemäß der geologischen Karte handelt es sich um Schlick mit Flugsandeinlagerungen, hier Schlick über Geschiebelehm, erbohrt wurden hier jedoch tatsächlich sandige Ablagerungen (s.u.). Bei den Dünen im äußersten Westen und Südwesten des Geltungsbereichs handelt es sich um Flugsand aus Dünensand, z.T. über anderen Bildungen. (Geologische Karte i.M. 1:25.000; 1962)

Als Bodentypen handelt es sich bei den Dünen aufgrund der beginnenden Bodenbildung und Humusanreicherung um Regosole aus Dünensand. Gemäß Bodenübersichtskarte handelt es bei den übrigen Flächen um Plaggenesch (LLUR, 2016). Da beide Bodentypen auf Sylt häufig vorkommen, besteht für sie keine über den normalen Bodenschutz hinausgehende Schutzwürdigkeit. (Landschaftsprogramm, 1999 und Bodenkarte SH, 1991) Der Geltungsbereich weist keinen lokal oder regional seltenen Bodentyp oder Bodenvergesellschaftung auf, die Böden sind naturraumtypisch.

Tatsächlich erbohrt wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchung sandige Ablagerungen. Unter Mutterböden und teilweise Aufschüttungen (bis max. 3,2 m Tiefe) stehen Mittel- bis Grobsande an, diese sind stellenweise durchzogen bzw. unterlagert von Geschiebelehm. (NEUMANN, 2023)

Die westlich und südwestlich des Geltungsbereich liegenden Dünen gehören zu Geotop „Dünen von Westerland - Hörnum / Sylt“ (Du 002).

Im Geltungsbereich befinden sich bereits versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen. Hierzu gehören insbesondere die Gebäude sowie Nutzflächen im Syltstadion, der Dünenradweg, der Robbenweg sowie die Halfpipe. Durch diese Flächen sind aktuell knapp 30 % der Fläche des Geltungsbereiches bereits versiegelt oder teilversiegelt.

Größe Geltungsbereich	29.000 m ²
Bereits versiegelt/teilversiegelt:	
Gebäude	549 m ²
Pflaster-/Asphaltflächen	3.229 m ²
Grandflächen	4.701 m ²
Summe	8.479 m ²
Anteil Fläche Geltungsbereich	29%

2.1.3. Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Detaillierte Angaben zum Grundwasser lassen sich dem Baugrundgutachten entnehmen. Bei den Bohrungen im Dezember 2022 wurde Grundwasser in einer Tiefe von 1,3 bis 3,4 unter Gelände erbohrt, entsprechend einem Grundwasserstand von ca. 1,44 bis 2,8 m NHN, das Rasenspielfeld liegt als Vergleich hierzu bei ca. bei 3,7 m NHN. Aufgrund der Nähe zur Nordsee und der Höhenlage ist zu vermuten, dass das Grundwasser einem gewissen Einfluss durch die Gezeiten unterliegt.

Grundsätzlich weisen Böden eine Bedeutung für die Grundwasserneubildung auf. So übernimmt der Boden wesentliche, die Qualität des Grundwassers betreffende Funktionen wie etwa Pufferung und Filterung. Trinkwasserschutz- und Trinkwassergewinnungsgebiete sind in der Umgebung nicht vorhanden. Das Grundwasser stellt allerdings in jedem Fall ein aus naturschutzfachlicher Sicht schutzwürdiges Gut dar.

2.1.4. Klima/Luft

Die klimatische Situation der Insel Sylt wird geprägt durch einen starken atlantischen Charakter mit relativ milden Wintern und kühlen Sommern und einem starken Windeinfluss aus überwiegend westlichen Richtungen.

- die Durchschnittstemperaturen liegen im Januar/Februar um 1°C und im Juli/August bei etwa 16°C, das Jahresmittel liegt bei 9°C
- der jährliche Niederschlag beträgt gut 715 mm, das Maximum liegt in den Monaten September bis November, niederschlagsärmste Monate sind Februar bis Mai
- die Sonnenscheindauer liegt bei gut 1.715 h/Jahr
(alle Angaben für Zeitraum 1981-2010 für List auf Sylt; gem. Deutschen Wetterdienst)

Das lokale Klima im Geltungsbereich unterliegt aufgrund seiner Lage unmittelbar hinter der Randdüne besonders stark diesen atlantisch geprägten Einflüssen, insbesondere dem Windeinfluss. Aufgrund dieser Gegebenheiten besitzt der Geltungsbereich auch keine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet oder für die Luftregeneration.

2.1.5. Landschafts- und Ortsbild / Erholung

Der Geltungsbereich liegt im Südwesten der Ortslage von Westerland. Nach Westen hin schließt sich eine Dünenkette bis zu 23 m Höhe an, die die Landschaft in diese Richtung optisch begrenzt. Vor dieser Dünenkette liegt das Gebäude des Aquariums. Im Süden begrenzt das dort liegende Südwäldchen optisch die Landschaft. Nach Norden und Osten schließt sich die bebaute Ortslage von Westerland an.

Es ist daher insgesamt kein ungestörtes Landschaftsbild gegeben, doch besitzt der Geltungsbereich aufgrund der im Westen liegenden Dünenkette sowie des Südwäldchens als landschaftsprägende Elemente eine gewisse Bedeutung für das Landschaftsbild. (Höhenangaben in NHN gem. Deutsche Grundkarte 1:5.000)

Insgesamt erfüllt der Geltungsbereich zwar planerisch hohe Erholungs- und Sportfunktionen, faktisch weist er gegenwärtig aber nur eine geringe Erholungsfunktion in Bezug auf die Freizeitgestaltung auf. Im räumlichen Kontext besitzt das Gebiet allerdings eine besondere Erholungseignung für den Menschen. Insbesondere durch das Südwäldchen sowie die Wege mit dem Radweg entlang der Dünen, dem Strandzugang durch die Dünen sowie der Weg vom Fischerweg nach Westen Richtung Dünen. Diese besondere Erholungseignung ist verbunden mit dem Meeresklima in unmittelbarer Meeresnähe.

Der Geltungsbereich liegt am Rande der bereits bebauten und gewachsenen Ortslage Westerland und gleichzeitig im Nahbereich wertvoller Landschaftsstrukturen. Mit dem geplanten Vorhaben ist aufgrund der Bestandssituation insgesamt von einer geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen, die unter Berücksichtigung von Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. die Festsetzung einer der Umgebung entsprechenden Höhe von baulichen Anlagen vermindert werden kann.

2.1.6. Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen, Abfälle)

Der Geltungsbereich befindet sich südwestlich der zentralen bebauten Ortslage von Westerland. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Fischerweges. Der Geltungsbereich erfüllt keine Wohnfunktionen. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Wohnbebauung, ist die Funktion *Wohnen* des Schutzguts Mensch allerdings zu beachten. Insbesondere ist darauf zu achten, die unmittelbaren Anwohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie Lärm oder Luftschadstoffen zu schützen.

Der Geltungsbereich ist keinen wesentlichen Immissionen ausgesetzt, allein der Straßenverkehr auf dem Fischerweg kann Auswirkungen haben, jedoch handelt es sich bei der Straße um eine Anliegerstraße, so dass die Auswirkungen hier gering sind. Und geringe Auswirkungen sind durch den Minigolfplatz gegeben. Auch sind keine Emittenten in der Umgebung vorhanden. Durch den Betrieb und die Nutzung der Freizeiteinrichtungen ist künftig mit einem verstärkten Besucher- und Verkehrsaufkommen zu rechnen. Damit sind auch während des Betriebs entsprechende Regeln zum Immissionsschutz, d.h. dem Einwirken von Lärm o. Ä. auf die Menschen, zu beachten.

Zur Ermittlung möglicher Lärmauswirkungen durch die Nutzung des Multiparks auf die angrenzende Wohnfunktion wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet (LÄRMKONTOR GmbH, 2022). *„Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit der späteren Anlagenteile für eine Sport- und Freizeitnutzung nur unter Schallschutzauflagen am Standort möglich ist. Dies betrifft insbesondere die erforderlichen Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen über eine entsprechende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB /1/ in der Planzeichnung des Bauleitplans.“* *„Aus diesem Grund werden abschirmende Schallschutzeinrichtungen direkt am Multipark mit geplant. Diese sollen insbesondere einen Schutz in der nächstgelegenen Nachbarschaft in Richtung Westen bzw. Südwesten sicherstellen“.*

Durch den Multipark sind keine erheblichen negativen Auswirkungen durch eine Zunahme des Verkehrs zu erwarten. Im Verkehrsgutachten zum Multipark (SHP INGENIEURE, 2022) wird festgehalten: *„Das berechnete zusätzliche Verkehrsaufkommen des Multiparks ist mit 220 Kfz-Fahrten am Tag moderat. Eine dementsprechend intensive Nutzung des Multiparks ist zudem nur in den Sommermonaten zu erwarten, in den übrigen Monaten wird die Frequentierung deutlich geringer sein. Zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr)*

sollte die Nutzung der Anlagen untersagt werden. (...) Für die Leistungsfähigkeit sind keine spürbaren Auswirkungen im umliegenden Netz zu erwarten“.

Insgesamt kommt es nicht zum Anfall von Abfällen über das normale Maß hinaus, so dass es bei ordnungsgemäßem Umgang und Entsorgung nicht zu Auswirkungen auf die Umgebung kommt.

2.1.7. Kultur und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich und seiner Umgebung sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden, die bei der Planung zu berücksichtigen sind.

2.1.8. Wechselwirkungen

Im Geltungsbereich ist von folgenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen:

- Der vorhandene Dünsand bestimmt zusammen mit den klimatischen Gegebenheiten die vorherrschende Vegetation der dünentypischen Biotoptypen. Diese Biotoptypen sowie weitere Pflanzenbestände bilden den Lebensraum für Tiere.
- Der Wald sowie die Dünen mit ihrer Vegetation prägen das Landschaftsbild.
- Der Boden hat eine wichtige Funktion im Hinblick auf die Grundwasserneubildung.

2.2. Ermittlung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

2.2.1. Null-Variante

Bei einem Verzicht auf die Aufstellung des Bauleitplans würden die betroffenen Flächen unverändert bleiben. Die Sportnutzung des Syltstadions könnte weiterhin erfolgen, für die übrigen Flächen würden sich ebenfalls keine wesentlichen Änderungen ergeben.

2.2.2. Standortalternativen

Standortalternativen gibt es innerhalb des Geltungsbereiches nicht, da dieser fast vollständig von den Sondergebietsflächen eingenommen wird. Mit der Bauleitplanung soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Modernisierung und Weiterentwicklung des Sylt-Stadions hin zu einem Multipark mit Sport- und Freizeitbereichen geschaffen werden. Für das Vorhaben hat die Gemeinde Sylt im Jahr 2014 eine Standort- und Machbarkeitsanalyse zur Sportstättenentwicklungsplanung erstellen lassen (Büro ikps). Im Ergebnis wurde die Realisierung eines Multiparks am Standort Sylt-Stadion, einerseits aufgrund der guten Erreichbarkeit durch die zentrale Lage in Westerland und andererseits aufgrund der möglichen positiven Synergie-Effekte durch die Nähe zum Sylt-Aquarium, empfohlen. Die vorliegende Planung ergibt sich somit aus der damaligen Standort- und Machbarkeitsanalyse.

2.2.3. Beschreibung des geplanten Vorhabens

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan stellt im Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet „Sport und Veranstaltungsplatz“ dar. Seinerzeit war die Festsetzung getroffen worden, da sie der damaligen Nutzung des Sylt-Stadions entsprach. Inzwischen findet Vereins-Fußball überwiegend im Sportzentrum Tinnum-Keitum statt und Veranstaltungen werden im Sylt-Stadion kaum noch durchgeführt. Auch Leichtathletik wird nicht mehr so intensiv ausgeübt und steht in der Bevölkerung nicht mehr so hoch im Kurs.

Mittlerweile ist das Sylt-Stadion baulich in die Jahre gekommen und bedarf einer Modernisierung und Weiterentwicklung. Joggen und Fitness hingegen erfreuen sich starker Beliebtheit, genau wie Fußball auf Kleinspielfeldern oder weitere neuere Sportarten wie Beachvolleyball, Basketball oder Skateboarden. In

den letzten Jahren und Jahrzehnten ist generell zu beobachten, dass es zwischen Sport und Freizeit starke Synergien und Überschneidungen gibt. So wurden aus einstigen reinen Freizeittätigkeiten inzwischen olympische Sportarten (z. B. Beachvolleyball, Wellenreiten, Skateboarden).

Um für die eigene Bevölkerung sowie Gäste ein attraktives Sport- und Freizeitangebot zur Verfügung zu stellen, soll das Sylt-Stadion entsprechend der Bedarfe und Nachfrage weiterentwickelt werden. Konkret ist beabsichtigt, die Leichtathletikanlagen baulich zu modernisieren und weitere Sport- und Freizeitznutzungen wie Beach-Volleyball, Basketball, Fußball-Kleinspielfelder und Multifunktionscourts sowie einen Skatepark zu ergänzen. Das Sylt-Stadion war im Rahmen einer Standort- und Machbarkeitsuntersuchung, erstellt vom Büro Snowadsky und Partner im Jahr 2018 im Auftrag der Gemeinde Sylt, als geeigneter und favorisierter Standort ermittelt worden.

Für das bestehende Funktionsgebäude soll ein Ersatzneubau in direkterer Lage zum Fischerweg errichtet werden und dabei die Möglichkeit eröffnet werden, dass das neue Gebäude multifunktional genutzt wird. Es wurde ein Masterplan erstellt und durch die Gemeindevertretung Sylt beschlossen, zuletzt im Dezember 2023.² Es wurde auch beschlossen, aufgrund von Baumängeln das bestehende Funktionsgebäude abzureißen. Der Abriss ist in der ersten Jahreshälfte 2024 erfolgt. Dabei wurde auch ein Teil der Erdwalltribüne entfernt, dort wo demnächst ein erster Bauabschnitt des Skateparks errichtet werden soll. Hierfür liegt bereits eine Baugenehmigung vor, die auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes erteilt werden konnte.

Als Bausteine des Multiparks sind vorgesehen:

- Leichtathletikanlagen:
 - 400m Laufbahn in geschwungener Führung in Tartanbauweise
 - 200m-Rundlaufbahn in Tartanbauweise
 - Sprintstrecke 100/110m in Tartanbauweise
 - Weitsprunggrube
 - Hochsprunganlage
 - Kugelstoßen
 - Speerwurf, Diskus, Hammerwurf (jeweils bis 50m)
 - Laufhügel
 - Fußballspielfeld 50m Länge (Naturrasen)
- Multifunktions-Ballspielfeld (Soccer, Basketball)
- Fußball DFB-Kleinspielfeld (Kunstrasen)
- Beachvolleyballfeld
- Anlagen für Hindernislauf / Parcour / Fitness
- Boulefelder
- Anlage für Rollsport-/Skatepark

Der Multipark soll nach und nach in Bauabschnitten realisiert werden, begonnen werden:

Als 1. Bauabschnitt wird auf circa 1.000m² mit dem Bau eines ersten Teils des Skateparks begonnen. Diese Teilfläche greift nicht in die Funktionsfähigkeit des derzeitigen Stadions ein. Daher wird dieser 1. Bauabschnitt zeitlich vorgezogen. Eine Baugenehmigung liegt vor. Die Gemeindevertretung hat am 18.08.2022 die Umsetzung des 1. Bauabschnitts beschlossen. Aufgrund von Auflagen, die wegen der derzeitigen bauleitplanerischen Ausweisung erforderlich sind, ist ein Betrieb des 1. Bauabschnittes zunächst nur als Sportbetrieb für Schulen und Vereine genehmigt. Nach einer Änderung der Bauleitplanung soll der Skatepark frei und öffentlich zugänglich werden. Im Rahmen dieses Bauabschnitts wird auch bereits der Abriss des Funktionsgebäudes erfolgen.

Der 2. Bauabschnitt umfasst den Neubau der Leichtathletikanlagen mit Ausnahme der 400m-Laufbahn, des Naturrasen-Spielfeldes sowie der angrenzenden Lärmschutzanlagen. Die vorhandene gerade Sprintstrecke wird für 100m-Sprint und 110m-Hürdenlauf neu in kunststoffgebundener Bauweise als Sportstättenbelag gebaut und am Ende mit einer Weitsprunggrube ergänzt. Die Rundlaufbahn wird als

200m-Rundlaufbahn mit 4 Bahnen neu errichtet. Als weitere Leichtathletikdisziplinen sind Hochsprung, Kugelstoßen und Speerwurf (für geringe und mittlere Weiten) ebenfalls vorgesehen. Innerhalb der Rundlaufbahn wird ein Naturrasen-Spielfeld von etwa 50m Größe errichtet. Dieser 2. Bauabschnitt ist planungsrechtlich bereits zum derzeitigen Zeitpunkt zulässig, so dass eine Umsetzung bereits erfolgen soll, bevor der Rechtskraft erlangt hat.

Der 3. Bauabschnitt wird Spielfelder für Fußball, Basketball und Beachvolleyball umfassen und Flächen für Fitness und Parcour. Auch die mittlere Wegeachse, die teilweise in Hochlage geführt wird, liegt in diesem Bauabschnitt, genauso wie das Multifunktionsgebäude und die Skateparkerweiterung. Ein Teil des Skateparks soll überdacht werden, damit er witterungsgeschützt nutzbar ist. Außerdem ist eine Überdachung aus Emissionsgesichtspunkten vorteilhaft. Ein funktional und attraktiv gestalteter Neubau soll das bestehende Funktionsgebäude ersetzen und ergänzend Raum für Sportvereine und das Jugendzentrum bieten. Das neue Gebäude soll direkt am Skatepark errichtet werden, damit es gleichzeitig auch den Schall abschirmen kann.

Als weitere Maßnahme ist die Verbreiterung des Westküstenradweges geplant. Dadurch wird ein bestehender Kapazitätsengpass auf dieser wichtigen Radwanderroute beseitigt und der Gefahrenpunkt durch die spitzwinklige Führung südlich des Sylt-Stadions entfällt. Es ist beabsichtigt, Radweg und Fußweg baulich zu trennen. Der Radweg soll so breit sein, dass komfortabel in beide Richtungen gefahren werden kann. Diese Maßnahme steht nicht im direkten Zusammenhang mit dem Bau des Multiparks, sondern ist eine eigenständige Verkehrsmaßnahme, für die im Rahmen des B-Plan nur das Grundstück überplant wird.

Ausgehend von dem Masterplanentwurf werden Grundflächen und überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Bei dem Masterplan handelt es sich dabei um einen Rahmenplan, der sich anhand aktueller Anforderungen dynamisch entwickelt, was zu veränderten Präferenzen und somit auch Flächenbedarfen führen kann. Die einzelnen Funktionsbereiche sollen in separaten Bauabschnitten entwickelt werden.

2.2.4. Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren sind durch Baumaßnahmen für die Elemente des Multiparks möglich:

- Baulärm durch Arbeiten und Baustellenverkehr
- Auswirkungen durch Baustellenverkehr auf die Nutzbarkeit des Robbenwegs als Fuß- und Radweg
- Staub- und Abgasentwicklung durch Arbeiten und Baustellenverkehr
- Inanspruchnahme von Flächen als Arbeitsräume und Baustellenzufahrt
- Gefahr der Versickerung von Betriebsstoffen

Anlagebedingte Wirkfaktoren sind durch die Anlagen des Multiparks möglich:

- Überbauung bisher unversiegelter Flächen
- Reduzierung oder Veränderung des Oberflächenabflusses und der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung
- Veränderung des Landschaftsbildes

Betriebsbedingte Wirkfaktoren sind durch die Nutzung der Anlagen des Multiparks möglich. Teilweise bestehen diese Wirkfaktoren bereits heute durch die Nutzung des Syltstadions. Durch den Multipark ist aber eine Verstärkung dieser Wirkfaktoren zu erwarten.

- Lärmauswirkungen auf die angrenzenden Wohnbebauung durch die Nutzung des Multiparks
- Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Multiparkbesucher

Aufgrund der Art des Vorhabens und seiner räumlichen Lage sind keine Auswirkungen durch das Eintreten von Katastrophen zu erwarten:

Kennziffer*	Art	potentielle erhebliche Auswirkungen
3110	Extremwetterlagen	
3111	Sturm/Orkan/Tornado	nein
3112	Starkregen, Hagel, Eisregen, Blitzeis	nein
3113	Langanhaltender Schneefall/Schneeverwehungen	nein
3150	Hochwasser/Sturmfluten	
3154	Sturmfluten/Hochwasser an Meeresküsten und Binnenseen <i>Der Geltungsbereich liegt in keinem Gefahrengebiet gem. WHG</i>	nein
3260	Schwere Störungen und Schäden in Einrichtungen der Versorgung und Ernährung	
3261	Wasser	nein
3263	Gas (Erdgas, Flüssiggas)	nein
3264	Elektrizität	nein
3270	Schwere Störungen und Schäden in Einrichtungen der Entsorgung	
3271	Abwassernetz, Klärwerke	nein
3280	Kritische Infrastruktur – Informationstechnik	
3281	Telefonnetze Funknetze, EDV-Netze	nein

- Kennziffer gem. Kennziffernkatalog der bundeseinheitlichen Gefährdungsabschätzung

2.2.4.1. Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Baubedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

Wirkfaktor: Lärmbelästigung potentieller Brutvögel durch lärmintensive Arbeiten (z.B. Rohbau)

Bewertung: sehr geringe Auswirkungen, da zeitlich befristete Beeinträchtigung und da ein Vorkommen von Brutvögeln in den angrenzenden Dünen sehr unwahrscheinlich ist

Maßnahmen: keine Maßnahmen notwendig

Wirkfaktor: Inanspruchnahme von Vegetationsflächen für Baustelleneinrichtung und Arbeitsräume

Bewertung: geringe Auswirkungen

- Maßnahmen:
- Vermeidung bzw. Minimierung durch weitgehende Reduzierung von Arbeitsräumen und Sicherung angrenzender Flächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun)
 - Vermeidung/Minimierung durch Baustelleneinrichtung über bestehende Wege

Wirkfaktor: Beseitigung von Gehölzbeständen als potentieller Brutplatz von Vögeln

Bewertung: Potentielle Auswirkungen

- Maßnahmen:
- Minimierung durch Durchführung von Rodungs- und Schnitтарbeiten außerhalb der Zeit vom 01.03. - 01.09.
 - Minimierung durch Neuanlage von Gehölzbeständen

Wirkfaktor: Abriss von Gebäuden als potentieller Brutplatz von gebäudebrütenden Vögeln

Bewertung: Potentielle Auswirkungen

- Maßnahmen:
- Minimierung durch Durchführung von Abrissarbeiten möglichst außerhalb der Zeit vom 01.03. - 01.09.

Anlagebedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

Wirkfaktor: Verlust potentieller Lebensräume durch Überbauung

Bewertung: geringe Auswirkungen, betroffen sind Flächen mit allgemeiner Bedeutung für de Naturschutz und dabei überwiegend die Gehölzbestände in den Randflächen des Syltstadions

- Maßnahmen:
- Minimierung durch Neuanlage von Vegetationsflächen
 - kein Ausgleich erforderlich

Wirkfaktor: Verlust geschützter Dünen im Zuge der Trasse des Westküstenradweges

Bewertung: Potentiell hohe Auswirkungen durch die Beseitigung geschützter Biotope

- Maßnahmen:
- abschließende Klärung des Eingriffsumfangs und des Ausgleichs im Rahmen der konkreten Planung für den Westküstenradweg

Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

Wirkfaktor: Lärmbelästigung potentieller Brutvögel durch Nutzung

Bewertung: keine wesentlich über den heutigen Zustand hinaus gehenden Auswirkungen, da die Nutzungen bereits heute teilweise vorhanden sind und da ein Vorkommen von Brutvögeln in den angrenzenden Dünen unwahrscheinlich ist

Maßnahmen: keine Maßnahmen notwendig

- Wirkfaktor:** Beeinträchtigung angrenzender Dünen durch Lichtemissionen
- Bewertung:** keine über den heutigen Zustand hinaus gehenden Auswirkungen, aufgrund der vorhandenen Wegbeleuchtung entlang des Radweges
- Maßnahmen:** Vermeidung und Minimierung grundsätzlicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft so weit möglich z.B: durch:
- Verwendung von LED-Lampen mit Farbtemperatur ≤ 3000 K
 - Verwendung von Leuchten mit vollständig geschlossener Bauweise, die keinen Einflug von Insekten ermöglichen
 - Unterbindung der Abstrahlung von Licht nach oben und in Richtung freier Landschaft durch Verwendung von Lichtleitblechen
 - keine Lichtpunkthöhen > 10 m über Gelände

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme, dabei handelt es sich überwiegend um Gehölzbestände auf dem Gelände des Syltstadions. Durch die Neuanlage von Vegetationsflächen auf dem Multipark-Gelände können diese Auswirkungen minimiert werden. Auf den innerhalb des Geltungsbereichs liegenden geschützten Dünenflächen kommt es zu keinen Eingriffen. Es ist daher nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz auszugehen. Ein ggf. notwendiger Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs über den Ausgleich für Bodenversiegelung.

2.2.4.2. Boden/Fläche

Baubedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

- Wirkfaktor:** Gefahr der Versickerung von Betriebsstoffen
- Bewertung:** allgemein und potentiell mögliche, zeitlich befristete Beeinträchtigung
- Maßnahmen:**
- Vermeidung durch Beachtung gültiger Vorschriften und den Einsatz technisch einwandfreier Geräte und Maschinen
- Wirkfaktor:** Inanspruchnahme von Bodenflächen als Arbeitsräume und Baustellenzufahrt mit Gefahr der Bodenverdichtung
- Bewertung:** allgemein und zeitliche befristete Beeinträchtigung;
- Maßnahmen:**
- Vermeidung bzw. Minimierung durch weitgehende Reduzierung von Arbeitsräumen und Sicherung angrenzender Flächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun)
 - Vermeidung/Minimierung durch Baustelleneinrichtung über bestehende Wege

Anlagebedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

- Wirkfaktor:** Bodenverlust durch Überbauung
- Bewertung:** Auswirkungen durch dauerhafte Überbauung im Rahmen des heute bereits zulässigen Umfangs
- Maßnahmen:**
- Minimierung durch möglichst geringen Umfang der Neuversiegelung
 - kein Ausgleich erforderlich

Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer Neuversiegelung, die außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden muss. Eine Ermittlung und Umsetzung des notwendigen Ausgleichsumfanges erfolgt dann jeweils im Rahmen der konkreten Genehmigungsplanung. Insgesamt ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche auszugehen.

2.2.4.3. Wasser

Baubedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

Wirkfaktor: Gefahr der Versickerung von Betriebsstoffen

Bewertung: potentiell mögliche, zeitlich befristete Beeinträchtigung

Maßnahmen:

- Vermeidung durch Beachtung gültiger Vorschriften und den Einsatz technisch einwandfreier Geräte und Maschinen

Anlagebedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

Wirkfaktor: Veränderung des Oberflächenabflusses und der Grundwasserneubildungsrate durch Bodenversiegelung

Bewertung: Auswirkungen durch dauerhafte Versiegelung im Rahmen des heute bereits zulässigen Umfangs

Maßnahmen:

- Minimierung durch möglichst geringen Umfang der Neuversiegelung
- Minimierung durch Festsetzungen zum Versiegelungsgrad
- Minimierung durch Maßnahmen zur Versickerung unbelasteten Dach- und Oberflächenwassers auf dem Gelände unter Beachtung technischer Richtlinien und der örtlichen Gegebenheiten sowie zur Rückhaltung und damit Drosselung des Abflusses in den öffentlichen Regenwasserkanal
- kein Ausgleich erforderlich

Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Durch das geplante Vorhaben kommt es durch Bodenversiegelung zu Auswirkungen auf das Grundwasser durch die Neuversiegelung von Flächen. Diese Auswirkungen können minimiert werden, durch eine teilweise Versickerung oder Nutzung von unbelastetem Oberflächenwasser. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (oberflächennahe Sande, hoher Grundwasserstand) ist eine Flächenversickerung oder eine flache Mulden- oder Beckenversickerung möglich, jedoch keine unterirdischen Versickerungsanlagen. Daher wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers in den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Für den Umgang mit dem Regenwasser und die Auswirkungen der Planungen auf den Wasserhaushalt wurde ein Gutachten erstellt (GRISARD&PEHL GmbH, 2024). Die verbleibenden Auswirkungen werden über die Kompensation für die Bodenversiegelung ausgeglichen werden.

2.2.4.4. Klima/Luft

Baubedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Anlagebedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

- Wirkfaktor: Veränderung der kleinklimatischen Situation durch zusätzliche Bodenversiegelung, besonders durch Aufheizung
- Bewertung: nur geringe Auswirkungen über die heutige Situation hinaus und aufgrund der klimatischen Bedingungen mit insgesamt nur sehr geringen Auswirkungen
- Maßnahmen:
 - Minimierung durch Neuanlage von Vegetationsflächen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Durch das geplante Vorhaben kommt es nicht zu Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

2.2.4.5. Landschafts- und Ortsbild / Erholung

Baubedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

- Wirkfaktor: Auswirkungen auf die Erholungsfunktion durch lärmintensive Arbeiten (z.B. Rohbau)
- Bewertung: Zeitliche befristete und kleinräumige Auswirkungen
- Maßnahmen:
 - Minimierung durch Beachtung gesetzlicher Ruhezeiten

Anlagebedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

- Wirkfaktor: Veränderung des Landschaftsbildes durch Neuanlage von Anlagen oder Gebäuden, die sich auf den Blick von Osten auf die Dünenlandschaft auswirken
- Bewertung: potentielle dauerhafte aber nicht erhebliche Beeinträchtigung, da innerhalb der Ortslage von Westerland
- Maßnahmen:
 - Vermeidung und Minimierung durch Festsetzungen zur Höhe von Gebäuden und Anlagen und Einrichtungen zum Lärmschutz
 - Minimierung durch Festsetzungen zur randlichen Eingrünung

Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

- Wirkfaktor: Auswirkungen auf die Erholungsfunktion durch Lärmemissionen durch Nutzung des Multiparks und durch zusätzliches Besucher- und Verkehrsaufkommen
- Bewertung: kleinräumige Auswirkungen, deren Ursache aber selbst Teil der Erholungsfunktion ist und daher nicht als erheblich anzusehen ist
- Maßnahmen:
 - keine Maßnahmen notwendig

Durch das geplante Vorhaben kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung.

2.2.4.6. Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)

Baubedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

Wirkfaktor: Lärm durch Baustellenverkehr und lärmintensive Arbeiten; Staub- und Abgasentwicklung durch Baustellenverkehr und Bauarbeiten

Bewertung: zeitlich befristete und kleinräumige Beeinträchtigungen

Maßnahmen:

- Vermeidung und Minimierung durch Beachtung gültiger Vorschriften und des Einsatzes technisch einwandfreier Geräte und Maschinen; Beachtung gesetzlicher Ruhezeiten

Wirkfaktor: Auswirkungen durch Baustellenverkehr auf die Nutzbarkeit des Robbenwegs als Fuß- und Radweg und dabei besonders als wichtige Zuwegung zum Strandübergang

Bewertung: zeitlich befristete Beeinträchtigung

Maßnahmen:

- Vermeidung und Minimierung durch Baustellenabsicherung und eindeutige Beschilderung

Anlagebedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

Wirkfaktor: Lärmauswirkungen und Emissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Besucher des Multiparks

Bewertung: eine Veränderung der verkehrlichen Situation durch den Multipark und der damit einhergehenden Lärmemissionen ist als gering einzustufen (LÄRMKONTOR, 2022), daher ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Maßnahmen:

- keine Maßnahmen notwendig

Wirkfaktor: Lärmauswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung durch die Nutzung des Multiparks

Bewertung: Auswirkungen sind gegeben gem. Lärmgutachten (LÄRMKONTOR, 2022)

Maßnahmen:

- Vermeidung und Minimierung durch Beachtung der Maßnahmen gemäß Lärmgutachten
 - Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden o.ä.
 - Regelung und Sicherstellung der Betriebszeiten: keine Nutzung in den Nachtstunden (Regelung in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren)
- aufgrund der abschnittswisen Umsetzung des Vorhabens dürfen Nutzungen erst dann ausgeübt werden, wenn ein ausreichender Emissionsschutz gegeben ist, dies gilt auch für genehmigungsfreie Nutzungen
- Monitoring der tatsächlichen Lärmauswirkungen des Skateparks, um ggf. eine Anpassung von Lärmschutzmaßnahmen zu begründen

Durch die Nutzung des Multiparks kommt es zu Auswirkungen durch Lärmemissionen, die durch die im Lärmgutachten genannten Maßnahmen vermieden bzw. minimiert werden müssen.

2.2.4.7. Kultur und sonstige Sachgüter

Baubedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Anlagebedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Durch das geplante Vorhaben kommt es nicht zu Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.

2.2.4.8. Wechselwirkungen

Baubedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

Eine Belastung des Bodens hat zumeist auch eine Belastung des Grundwassers zur Folge

Anlagebedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

Eine Neuversiegelung führt zwangsläufig zu einem Verlust aller Funktionen der betroffenen natürlichen Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Gleichzeitig kommt es zu negativen Auswirkungen auf das Lokalklima, die sich aber auf den unmittelbaren Eingriffsbereich beschränken. Auch geht die Fläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Wechselbeziehungen durch die Festsetzungen im Geltungsbereich nicht grundlegend verändert werden, so dass die durch die Planung verursachten oder beeinflussten Wechselwirkungen nicht als erheblich nachteilig zu bewerten sind.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.3.1. Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Vermeidung bzw. Minimierung durch weitgehende Reduzierung von Arbeitsräumen und Sicherung angrenzender Flächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun)
- Vermeidung/Minimierung durch Baustelleneinrichtung über bestehende Wege
- Minimierung durch Durchführung von Abrissarbeiten möglichst außerhalb der Zeit vom 01.03. - 01.09.
- Minimierung durch Neuanlage von Vegetationsflächen und Gehölzbeständen
- Vermeidung und Minimierung grundsätzlicher Auswirkungen durch Beleuchtung auf Natur und Landschaft so weit möglich durch:
 - Verwendung von LED-Lampen mit Farbtemperatur ≤ 3000 K
 - Verwendung von Leuchten mit vollständig geschlossener Bauweise, die keinen Einflug von Insekten ermöglichen

- Unterbindung der Abstrahlung von Licht nach oben und in Richtung freier Landschaft durch Verwendung von Lichtleitblechen
- keine Lichtpunkthöhen > 10 m über Gelände (s.o.)

Ausgleichsmaßnahmen

- kein Ausgleich erforderlich
- abschließende Klärung des Eingriffsumfangs und des Ausgleichs im Rahmen der konkreten Planung für den Westküstenradweg

2.3.2. Boden/Fläche

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Vermeidung durch Beachtung gültiger Vorschriften und den Einsatz technisch einwandfreier Geräte und Maschinen
- Vermeidung bzw. Minimierung durch weitgehende Reduzierung von Arbeitsräumen und Sicherung angrenzender Flächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun)
- Vermeidung/Minimierung durch Baustelleneinrichtung über bestehende Wege
- Minimierung durch möglichst geringen Umfang der Neuversiegelung

Ausgleichsmaßnahmen

- kein Ausgleich erforderlich

2.3.3. Wasser

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Vermeidung durch Beachtung gültiger Vorschriften und den Einsatz technisch einwandfreier Geräte und Maschinen
- Minimierung durch möglichst geringen Umfang der Neuversiegelung
- Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs; Ermittlung und Umsetzung im Rahmen der konkreten Genehmigungsplanung
- Minimierung durch Festsetzungen zum Versiegelungsgrad
- Minimierung durch Maßnahmen zur Versickerung unbelasteten Dach- und Oberflächenwassers auf dem Gelände unter Beachtung technischer Richtlinien und der örtlichen Gegebenheiten sowie zur Rückhaltung und damit Drosselung des Abflusses in den öffentlichen Regenwasserkanal

Ausgleichsmaßnahmen

- kein Ausgleich erforderlich

2.3.4. Klima/Luft

Da keine Auswirkungen zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen notwendig

2.3.5. Landschafts- und Ortsbild / Erholung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Minimierung durch Beachtung gesetzlicher Ruhezeiten
- Vermeidung und Minimierung durch Baustellenabsicherung und eindeutige Beschilderung
- Vermeidung und Minimierung durch Festsetzungen zur Höhe von Gebäuden und Anlagen und Einrichtungen zum Lärmschutz

- Minimierung durch Festsetzungen zur randlichen Eingrünung

2.3.6. Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Vermeidung und Minimierung durch Beachtung gültiger Vorschriften und des Einsatzes technisch einwandfreier Geräte und Maschinen; Beachtung gesetzlicher Ruhezeiten
- Vermeidung und Minimierung durch Beachtung der Maßnahmen gemäß Lärmgutachten
 - Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden o.ä.
 - Regelung und Sicherstellung der Betriebszeiten: keine Nutzung in den Nachtstunden (Regelung in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren)
- aufgrund der abschnittswisen Umsetzung des Vorhabens dürfen Nutzungen erst dann ausgeübt werden, wenn ein ausreichender Emissionsschutz gegeben ist, dies gilt auch für genehmigungsfreie Nutzungen
- Monitoring der tatsächlichen Lärmauswirkungen des Skateparks, um ggf. eine Anpassung von Lärmschutzmaßnahmen zu begründen

2.3.7. Kultur und sonstige Sachgüter

Da keine Auswirkungen zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen notwendig.

2.3.8. Wechselwirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Minimierung durch möglichst geringe Neuversiegelung von Böden und damit Erhalt der Grundwasserneubildungsrate

2.4. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

<u>Schutzgut</u>	<u>Auswirkungen</u>	<u>Erheblichkeit</u>
Tiere/Pflanzen	nachhaltige Beeinträchtigungen, da Inanspruchnahme von Vegetationsflächen und ggf. geschützter Biotope	mittel bis hoch, ggf. Ausgleich notwendig im Rahmen Radwegeplanung
Boden/Fläche	nachhaltige Beeinträchtigungen durch Neuversiegelung	mittel
Wasser	nachhaltige Beeinträchtigungen, durch Neuversiegelung, teilweise Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers	mittel
Klima/Luft	keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen	keine
Landschafts-/Ortsbild/ Erholung	geringe, da Fläche heute schon genutzt und am Ortsrand liegend	gering
Menschen	Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen im Zuge der Nutzung, daher sind Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen notwendig	gering, da Vermeidung/ Minimierung möglich
Kultur- und Sachgüter	keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen	keine
Wechselwirkungen	keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen	keine

2.5. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt, der eine Kompensation erfordert, gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

Gegenüber der heutigen Situation wird es bei einer Umsetzung der geplanten Anlagen für den Multipark zu einer Erhöhung des Umfangs versiegelter Flächen kommen. Jedoch wäre aufgrund der planungsrechtlichen Voraussetzungen bereits heute ein höherer Versiegelungsgrad zulässig. Durch die Planung kommt es daher nicht zu einer Erhöhung des planungsrechtlich zulässigen Umfangs der Versiegelung so dass keine Kompensation notwendig wird.

3. Zusätzliche Angaben

Der vorliegende Umweltbericht wurde auf Grundlage der jeweils aktuellen Fassungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sowie des Baugesetzbuches (BauGB) erarbeitet.

Ein Bestandsaufnahme des Geltungsbereiches und seiner Umgebung erfolgte im Herbst 2023.

Für den Umweltbericht wurden keine eigenen faunistischen Untersuchungen durchgeführt.

Im Rahmen eines Monitorings wären die erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umwelt zu überwachen. Hierdurch sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erheblicher Art erkannt und ggf. zukünftig vermieden werden. Nach heutigem Kenntnisstand sollten hierbei besonders folgende Punkte beachtet werden:

- Monitoring der tatsächlichen Lärmauswirkungen des Skateparks, um ggf. eine Anpassung von Lärmschutzmaßnahmen in der weiteren baulichen Umsetzung zu begründen

4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Sylt plant mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17a der Gemeinde Sylt „Multipark Sylt“ sowie der 15. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtliche Absicherung der Modernisierung und Weiterentwicklung des Sylt-Stadions zu einem Multipark. Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden gesetzlich geschützter Küstendünen werden durch den Multipark nicht beeinträchtigt. Durch die konkrete Planung des Westküstenradweges kann es hier kleinflächig zur Inanspruchnahme von Dünenflächen kommen, dies kann aber erst im Rahmen der Ausführungsplanung abschließend behandelt werden.

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen. Ein Ausgleich ist hierfür nicht notwendig. Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Lärmemissionen werden durch Lärmschutzmaßnahmen vermieden bzw. minimiert.

5. Anhang

Nr. 1 Übersicht, Lage im Raum	i.M. 1: 5.000/25.000
Nr. 2 Plan Bestand, Planung, Konflikte, Maßnahmen	i.M. 1: 250

6. Quellen:

DEUTSCHER WETTERDIENST: Wetterdaten Station List 1981-2010

(<https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimadatendeutschland/klarchivtagmonat.html?nn=561450>)

GRISARD&PEHL GmbH, 2024: "Bewertung Wasserhaushaltsbilanz gem. A-RW 1 und Konzept für den Regenwasserabfluss"; Brande-Hörnerkichten, 2024

GROSSE et. al., 2006: Die Lurche und Kriechtiere der Insel Sylt: Historische Entwicklung, Verbreitung und Ökologie

GROSSE, 2012: Dramatische Bestandsrückgänge bei Amphibien und Reptilien auf der Insel Sylt; aus: Natur- und Landeskunde 119 (4-6); S. 39-55

KOOP, BERNDT, 2014: Vogelwelt Schleswig-Holsteins. Band 7. Zweiter Brutvogelatlas, Neumünster 2014

LANDESVERMESSUNGSAMT (Hrsg.): Geologische Karte i.M. 1:25.000; 1962

LANU, 2003: Liste streng geschützter Arten gem. §10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG (Stand 11.11.2003); Flintbek, 2003

LANU, 2003: Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem Schleswig-Holstein - regionale Ebene -: Planungsraum V – Teilbereich Kreis Nordfriesland, Flintbek, 2003

LANU, 2005: Atlas der Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins; Flintbek, 2005

LANU, 2008: Europäischer Vogelschutz in Schleswig-Holstein - Arten und Schutzgebiete; Flintbek, 2008

LÄRMKONTOR GmbH, 2022: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Planung zum Multipark in Westerland/Sylt Teil: Verbindliches Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17a; Hamburg, 2022

LÄRMKONTOR GmbH, 2021: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Planung zum Multipark in Westerland/Sylt | Teil: Genehmigungsplanung: Skatepark (1. Bauabschnitt): Stellungnahme zum nachbarschaftlichen Einwand (DEKRA-Schreiben vom 9.11.2021); hier Sachpunkt: Immissionsort Möwenweg Nr. 10; Hamburg, 2021

LLUR, 2023: Auszug aus dem Artkataster, 2023

LLUR, 2016 Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1:250.000 - Teil A Bodentyp, Flintbek 2016

NEUMANN GmbH, 2023: Baugrunduntersuchung Neubau einer Freizeitanlage (Multipark); 2023

PFEIFER, 2003: Die Vögel der Insel Sylt; Husum 2003

SHP INGENIEURE, 2022: Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 17a (Multipark); Hannover 2022

SILLER / GLIFBERG-LYKKE / VOLQUARSEN, 2023: Masterplan Multipark / Masterpark Multipark Perspektiven / Masterpark Multipark Textfassung (Stand September 2023)

UAG, 2002: Landschaftsplan der Stadt Westerland (Insel Sylt); 2002

WINKLER, HUSSEL, 2013: Wiederentdeckung der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) auf der Insel Sylt; aus RANA 14; S. 80-81

WINKLER et.al., 2016: Verbreitung und Habitatwahl der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) auf der Insel Sylt; aus RANA, 17, 2016, S. 4-15

Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, 2013

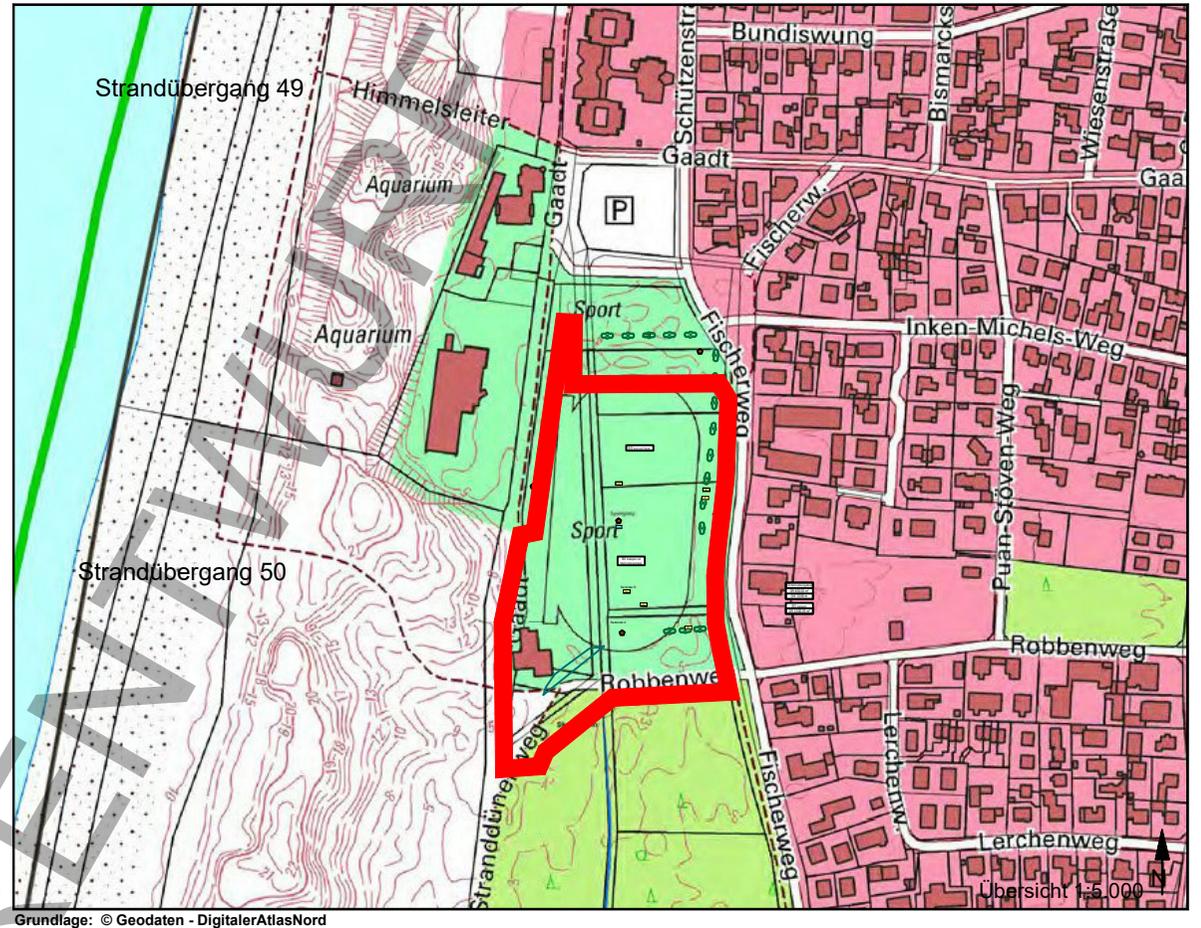
Landesentwicklungsplan 2010

Regionalplan für den Planungsraum V 2002

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I 2020

Landschaftsprogramm 1999

Umweltbericht B-Plan 17a - 2. Änd. Gemeinde Sylt: "Multipark Sylt" - Lage im Raum



Umweltbericht B-Plan 17a - 2. Änderung Gemeinde Sylt: "Multipark Sylt"

Plan Übersicht: Lage im Raum

2343bko11

Bauherr Gemeinde Sylt
Andreas Nielsen Str. 1 25980 Sylt-OT Westerland

1:25.000 / 5.000

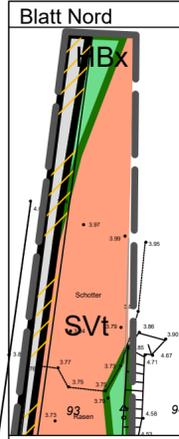
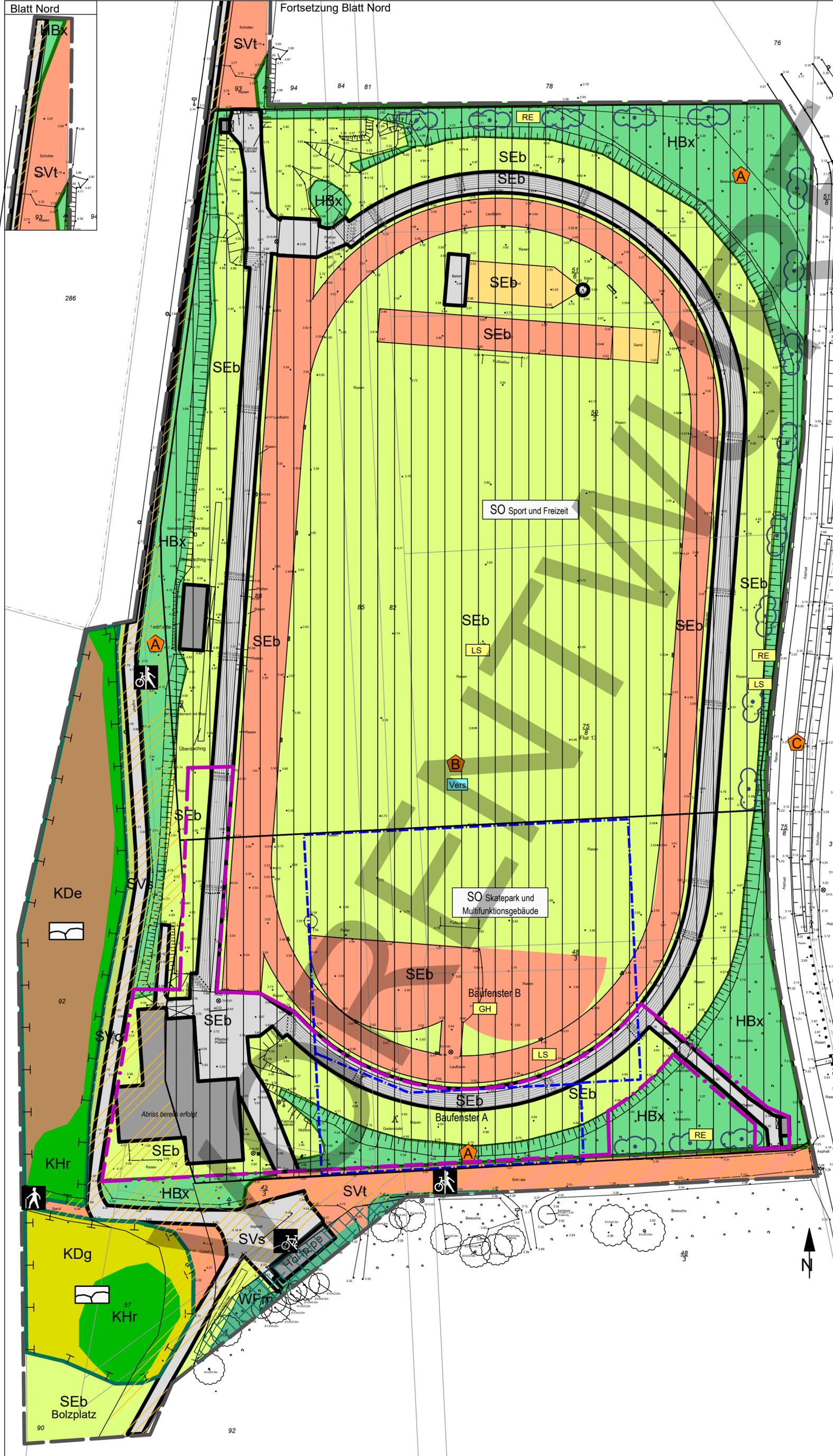
Dipl.-Ing. Lars Rohde

Garten- und Landschaftsplanung

INS Fischerweg 41 25980 Sylt-OT Westerland
ELG 04651-889 29 29 Fax 04651-889 29 25
RÜN 0162-133 688 3 info@inselgruen-sylt.de

Umweltbericht B-Plan 17a - 2. Änderung Gemeinde Sylt: "Multipark Sylt"

Bestand, Planung, Konflikte, Maßnahmen



Bestand

- KDe** Braundüne auf Küstendüne dominierend Besenheide und Krähenbeere randlich Rosa rugosa einwandern geschützt nach § 21 LNatschG
- KDg** Graudüne auf Küstendüne dominierend Strandhafer randlich Rosa rugosa einwandern geschützt nach § 21 LNatschG
- KHr** Geschlossener Rosa rugosa-Bestand auf Küstendüne geschützt nach § 21 LNatschG
- SVo** Straßenbegleitgrün ohne Gehölze
- HBx** Gebüsch mit über 30% nicht heimischer Arten: überwiegend Rosa rugosa; vereinzelt baumartige Gehölze
- WFm** Mischwald hier: überwiegend strauchartiger Waldrand
- Waldfläche gem. LWaldG** Angabe Untere Forstbehörde Westküste
- SEb** Sportplatz mit Sport- und Nebenflächen: Rasenplatz, Laufbahn, Tribüne u.ä.
- Zierrasen** hier: Sportplatz und randliche Flächen
- SVs** vollversiegelte Verkehrsflächen Asphalt, Pflaster, Platten
- SVt** teilversiegelte Flächen: wassergebunden Sportplatzflächen, Fahrweg, Fußweg
- Sandfläche: Sportplatzfläche**
- Gebäude** Abriss geplant
- Bereich der im Frühjahr 2024 zurückgebaut wurde** Rückbau aller baulichen Anlagen und Versiegelungen Rodung Gehölze
- Bestandshöhe in NHN** 7,00
- Umgrenzung von Flächen die dem gesetzlichen Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatschG unterliegen**

Planung

- Grenze des Geltungsbereiches**
- Sonstiges Sondergebiet** SO Sport und Freizeit SO Skatepark und Multifunktionsgebäude
- Baugrenze**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
- Wanderweg**
- Rad- und Fußweg**
- Abstellen von Fahrrädern**

Konflikte

- A** Verlust von Gehölzbeständen
- B** Neuversiegelung von Flächen
- C** Lärmauswirkungen auf angrenzende Wohnbebauung

Grünordnerische Maßnahmen

- Vers** Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser soweit möglich unter Beachtung örtlicher Gegebenheiten und geltender technischer Richtlinien und Regeln. Auch ein Sammeln für eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.
- GH** Beschränkung der Höhe von Gebäuden und Anlagen
- LS** Maßnahmen zum Lärmschutz Lärmschutzwall oder -mauer
- RE** Randliche Eingrünung
- Erhalt bzw. Neuanlage Gehölze als randliche Eingrünung**
- Gesetzlich geschütztes Biotop: Düne**

Frühzeitige Beteiligung

Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
3			
2			
1			

Umweltbericht B-Plan 17a - 2. Änderung
Gemeinde Sylt: "Multipark Sylt"

Plan: Bestand, Planung, Konflikte und Maßnahmen
Gemeinde Sylt
Andreas Nielsen Str. 1 25980 Sylt-OT Westerland
1:500 17.07.2024

Dipl.-Ing. Lars Rohde
Garten- und Landschaftsplanung
INS Fischerweg 41 25980 Sylt-OT Westerland
ELG 04651-889 29 29 Fax 04651-889 29 25
RÜNG 0162-133 688 3 info@inselgruen-sylt.de