

Gemeinde Kampen (Sylt)

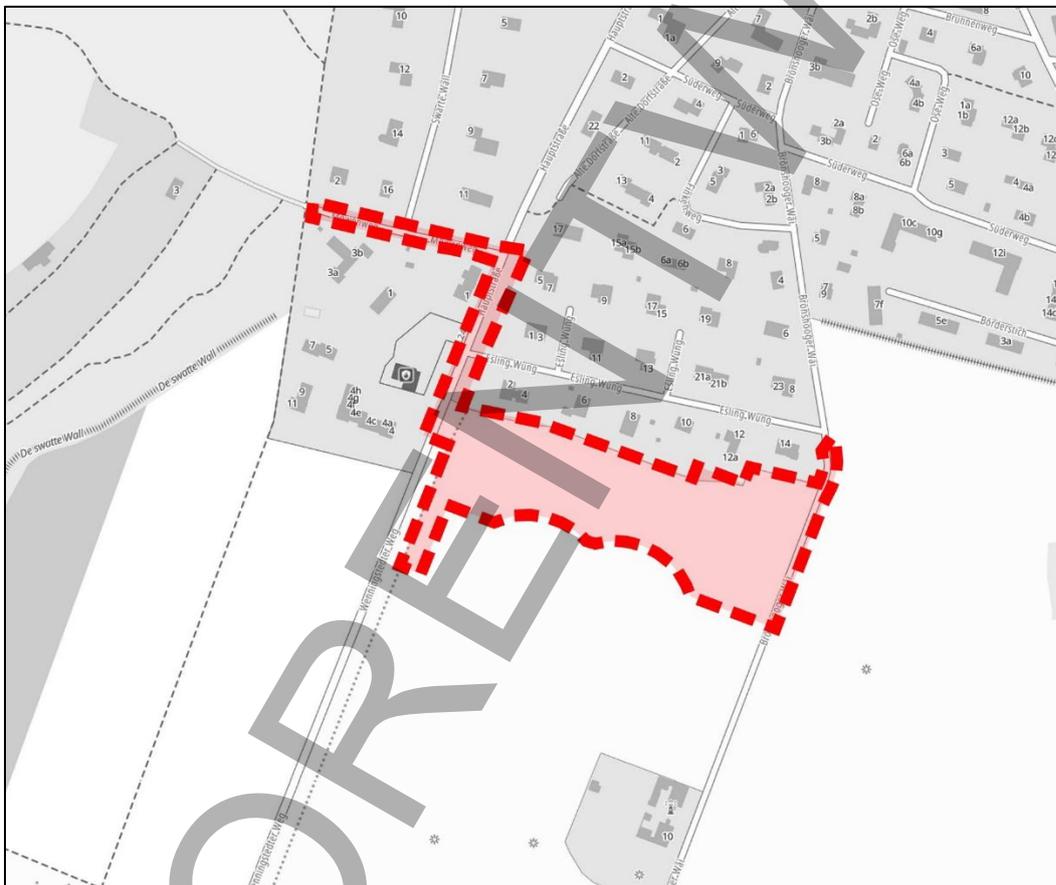
Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet nördlich Brönshoog, östlich des Wenningstedter Weges, südlich Esling Wung und westlich der Straße Brönshooger Wai inklusive der Straße Wenningstedter Weg zwischen Ortseingang und Möwenweg sowie der Straße Möwenweg.

Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB (zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41)

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
- Abschließender Beschluss

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Rechtliche sowie weitere Grundlagen	3
2. Verfahren	4
3. Anlass und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung	5
4. Alternativenprüfung	6
5. Bestandsaufnahme	8
5.1. Räumliche Lage, Erschließung und Geltungsbereich	8
5.2. Beschreibung von Plangebiet und Umgebung	8
5.3. Planerische Rahmenbedingungen	10
5.4. Eigentumsverhältnisse	11
5.5. Boden, Grundwasser und insulare Süßwasserlinse	11
5.6. Ver- und Entsorgung	12
5.7. Wander- und Reitwege	12
5.8. Lärmschutz	13
5.9. Archäologie und Denkmalschutz	13
5.10. Klimaschutz	13
6. Städtebauliche Konzeption	13
7. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	14
8. Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans	14

Teil II:

Umweltbericht

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

Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
GVOBl.	Gesetz und Verordnungsblatt
L 24	Landesstraße 24
m	Meter
NHN	Normalhöhennull
qm	Quadratmeter
S.	Seite
SH	Schleswig-Holstein
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
WEK	Wohnraumentwicklungskonzept
z. B.	zum Beispiel

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: WEK-Potenzialflächen der Gemeinde Kampen	7
Abbildung 2: Landschaftsrelief (digitales Geländemodell) im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes 41	9

1. Rechtliche sowie weitere Grundlagen

Die rechtlichen sowie weiteren Grundlagen für diese Änderung des Flächennutzungsplanes sind insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB) in aktueller Fassung
- Insulares Entwicklungskonzept – Wohnraumentwicklungskonzept Sylt 2025 (WEK) (2015), Gemeinde Sylt – Inselbauamt – Abteilung Stadtplanung (https://gemeinde-sylt.de/pdf/Wohnraumentwicklungskonzept_Sylt_2025.pdf)
- Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021) vom 25. November 2021 (GVOBl. 2021 S. 1412)
- Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Energieversorgung Sylt GmbH in Westerland und der Ver- und Entsorgung Norddörfer GmbH in Sylt-Ost (Wasserschutzgebietsverordnung Inselkern Sylt) vom 27. Januar 2010 (GVOBl. 2021 S. 216)
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I - Kreisfreie Stadt Flensburg, Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg - Neuaufstellung 2020, Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein (<https://schleswig-holstein.de/mm/downloads/MELUND/Landschaftsrahmenplanung/LRPIHauptteil.pdf>)

- Neufassung 2002 des Regionalplans für den Planungsraum V Landesteil Schleswig (Schleswig-Holstein Nord) des Landes Schleswig-Holstein – Kreisfreie Stadt Flensburg, Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg – Bekanntmachung des Ministeriums für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus – Landesplanungsbehörde – vom 11. Oktober 2002 – VIII 53 – 502.351.1
- Raumordnerischer Vertrag zwischen den Gemeinden List, Kampen, Wenningstedt-Braderup und Hörnum und dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein – Landesplanung - über die wohnbauliche Entwicklung der Insel Sylt vom 18. Dezember 2020 (Anlage 2)
- Satzung der Gemeinde Kampen (Sylt) über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes (Ortsgestaltungssatzung - OGS) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.01.2021
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in aktueller Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in aktueller 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

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 41. Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung wurde am _____ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 41 wurde bereits zuvor im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB begonnen. In der Folge hätte die Anpassung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung erfolgen können. Nach der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 18.07.2023, 4 CN 3.22) steht fest, dass das Bebauungsplanverfahren nicht mehr auf Grundlage des § 13b weitergeführt werden kann. Daher wurde das Bebauungsplanverfahren auf das Regelverfahren umgestellt.

Daher ist nun eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Da von einer erneuten frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan aufgrund der bereits erfolgten Beteiligungsschritte und der unveränderten Planungsziele weder für die Gemeinde noch für die Öffentlichkeit ein Mehrwert zu erwarten ist, wird für den Bebauungsplan gemäß § 3 Absatz 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB im Regelverfahren von der Unterrichtung und Erörterung abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.

Daher erfolgt die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB durch Auslegung nur für die Flächennutzungsplanänderung.

Mit den Beteiligungen gemäß §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB können die Flächennutzungsplan-Änderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 dann zeitgleich parallel weitergeführt werden.

3. Anlass und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Mit dem Bebauungsplan 41 möchte die Gemeinde Kampen vorrangig neuen Dauerwohnraum schaffen. Zugleich soll der Ortsrand eingegrünt werden. Für die Schaffung des neuen Dauerwohnraums ist die Darstellung zusätzlicher Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan erforderlich. Im neuen Dauerwohnraumgebiet wird eine neue Straße entstehen, die verlängert über den Wenningstedter Weg und den Möwenweg gleichzeitig eine Wanderwegeverbindung darstellt. Da Wanderwege im Flächennutzungsplan dargestellt sind, wird die neue Verbindung in dieser Flächennutzungsplanänderung neu dargestellt. Infolge dessen ist der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung größer als derjenige des Bebauungsplanes 41.

Die Gemeinde möchte die Abwanderung weiterer Einheimischer und Arbeitskräfte verhindern, zudem sind Beschäftigte der Tourismusbranche und Daseinsvorsorge aufgrund der Arbeitszeiten und weiterer besonderer Anforderungen (z. B. Bereitschaftsdienst) auf Wohnraum in räumlicher Nähe angewiesen. Daher ist die Erhaltung und Neuschaffung von Dauerwohnraum ein vorrangiges Ziel der Gemeinde. Hierfür hat sie das Wohnraumentwicklungskonzept Sylt 2025 (WEK) beschlossen und sich damit selbstverpflichtet, verschiedene Maßnahmen zur Sicherung und Erweiterung des Dauerwohnraumes zu ergreifen. Gemäß WEK und unter Berücksichtigung der realisierten Wohneinheiten im ehemaligen Kindergarten hat die Gemeinde Kampen nach dem WEK bis zum Jahr 2025 einen Bedarf von 54 Wohneinheiten. Dieser wird auch in der „Abschätzung des Wohnungsbedarfs und des realisierbaren Wohnungsneubaus bis 2030 für die Gemeinden der Insel Sylt“ (Anlage 1) bestätigt. Selbst wenn nur der Bedarf nach dem Szenario A dieser Betrachtung mit 36 Wohneinheiten bis 2030 zu Grunde gelegt würde, so ist unter Berücksichtigung des ermittelten Verlustes von Dauerwohnraum im Siedlungsbestand in der Größenordnung von 3 Wohneinheiten pro Jahr ebenfalls der Bedarf für die angestrebte Schaffung des Dauerwohnraumes im Umfang dieses Bebauungsplanes gegeben.

Wie geschildert kommt der Neuentwicklung von Dauerwohnraum auch die Funktion zu, im Bestand wegfallenden Dauerwohnraum zu kompensieren. Außerdem verfolgt die Gemeinde mit der Neuausweisung des Dauerwohnraum-Baugebietes das Ziel, das Angebot an Dauerwohnraum wieder zu vergrößern und bedarfsgerecht zu entwickeln.

Neben dem WEK beinhaltet der Ende 2020 abgeschlossene Raumordnerische Vertrag das Plangebiet als geeignete Potenzialfläche. Der Raumordnerische Vertrag enthält ferner eine Bedarfsbetrachtung zum Dauerwohnraum auf Basis des Wohnungsmarktkonzeptes aus 2012, des WEK aus 2016, sowie der Abschätzung des Wohnungsbedarfs und des realisierbaren Wohnungsneubaus bis 2030 für die Gemeinden der Insel Sylt (Anlage 1). Zudem wird im § 1 des Raumordnerischen Vertrages die Konformität der Flächeninanspruchnahme mit den Vorgaben der Landesplanung dargelegt (vgl. Anlage 2).

Da es sich beim Plangebiet um eine im Vertrag vorgesehene und in seinen Anlagen dargestellte Fläche handelt und weil diese entsprechend der Anforderungen des Raumordnerischen Vertrages über kommunalen Wohnungsbau auf gemeindeeigenen Flächen und mittels Erbbaurechten entwickelt wird, ist die Durchführung einer gesonderten Insularen Abstimmung nicht erforderlich.

Zur Sicherung des bestehenden Dauerwohnraums hat die Gemeinde am 19.12.2017 in der Gemeindevertretung die Überprüfung der Sicherung des Dauerwohnens und falls erforderlich das Ergreifen zusätzlicher Sicherungsinstrumente beschlossen. In der Überprüfung (vgl. Anlage 3) wurden Bereiche mit dauerwohnlicher Prägung ermittelt, die nicht über Gemeindeeigentum gesichert sind. Für diese Bereiche wurden die bestehenden Bebauungspläne überprüft und es wurde untersucht, ob der Dauerwohnraum ggf. durch ergänzende Instrumente wie z. B. Erhaltungssatzungen zum Milieuschutz gesichert werden kann. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass eine Absicherung des vorhandenen Dauerwohnraums nur bedingt erfolgen kann, da das Dauerwohnen vielfach nur noch in so geringem Ausmaß vorkommt, dass es keine gebietsprägende Wirkung mehr entfaltet und

daher Sicherungsinstrumente wie Erhaltungssatzungen zum Milieuschutz nicht mehr angewendet werden können. Auch das Gutachten im Auftrag der Landesplanung kommt zu dem Ergebnis, dass „in bereits weitgehend transformierten Wohnquartieren, die heute durch Zweitwohnsitze und Ferienwohnen geprägt sind, [...] eine Dauerwohnnutzung nicht wieder durch Anwendung von Sicherungsinstrumenten herbeigeführt werden [kann]“ (Anlage 1, Seite 42). Die Absicherung einzelner Dauerwohnungen durch vertragliche Änderungen oder über absichernde Bebauungsplanänderungen hat die Gemeinde bereits umgesetzt, bzw. die Umsetzung beschlossen. Damit ist die Gemeinde den Anforderungen des WEK und des Raumordnerischen Vertrages nachgekommen.

Insofern verbleiben der Gemeinde Kampen keine anderen Handlungsspielräume zur Verbesserung der Dauerwohnraumsituation als die Ausweisung neuer Wohnbaufläche.

4. Alternativenprüfung

Bezahlbarer Dauerwohnraum ist für die Aufrechterhaltung von Angeboten der kommunalen Daseinsvorsorge sehr wichtig. Der Bedarf an neuem Dauerwohnraum ist für die Gemeinde Kampen im Kontext der Insel Sylt, wie in Kapitel 3 beschrieben, wiederkehrend analysiert und festgestellt worden. Zusammenfassend ist dies im Raumordnerischen Vertrag (Anlage 2) dargestellt. In diesem sind auch der derzeitige Bedarf für die Gemeinde Kampen und die Potentialfläche zur Realisierung aufgeführt. Der Raumordnerische Vertrag kann als das mit der Landesplanung abgestimmte Ergebnis einer Alternativenbetrachtung angesehen werden.

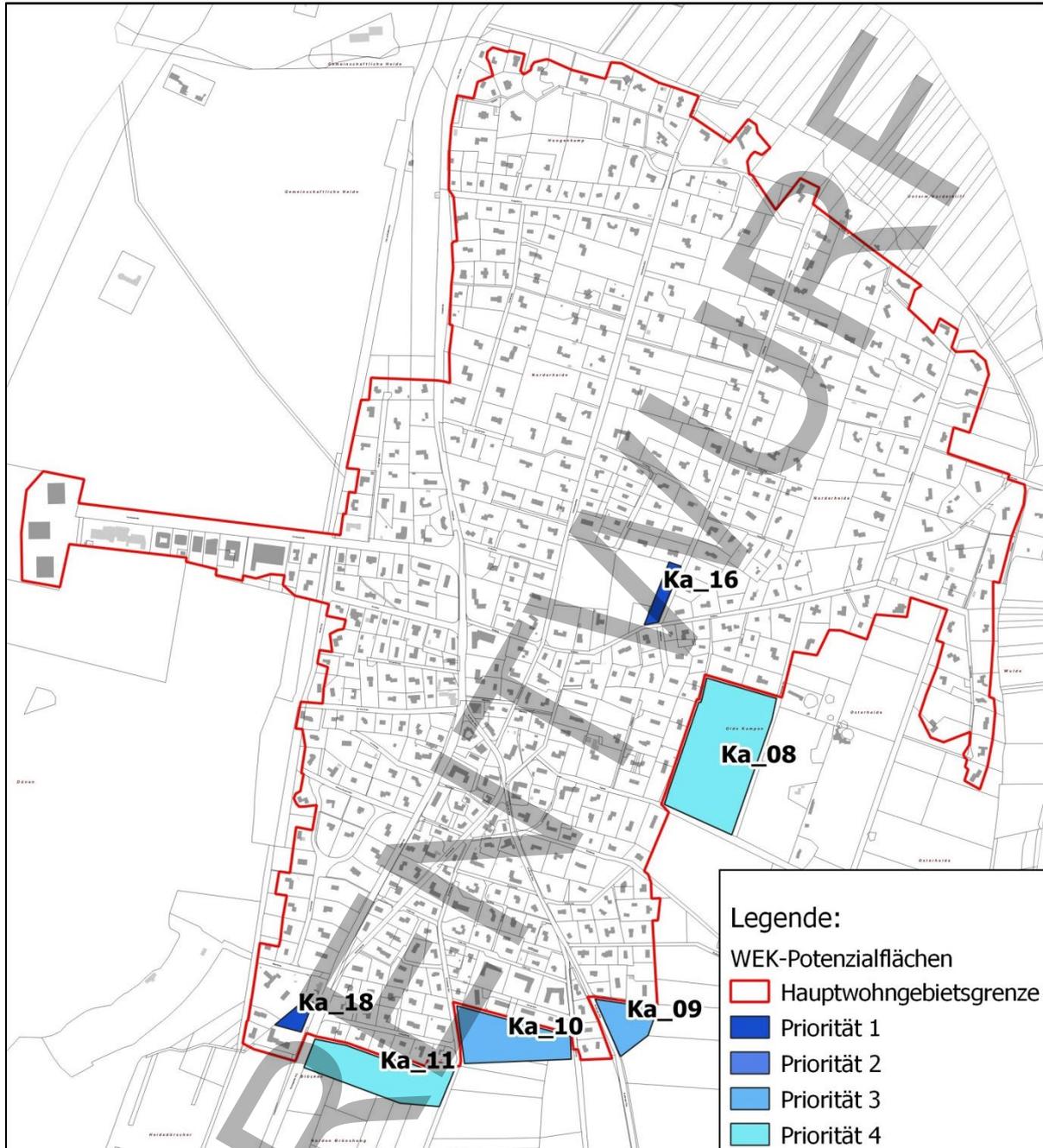
Im Raumordnerischen Vertrag wird in der Präambel resümiert, dass es „von besonderer Bedeutung [ist], dass die identifizierten, für den Wohnungsbau geeigneten Flächen kurz bis mittelfristig zur Schaffung von zusätzlichem Dauerwohnraum bebaut werden können“. In § 1 geht der Raumordnerische Vertrag auf die Vorgaben der Landesplanung ein und stellt dar, dass eine dauerwohnliche Nutzung der ermittelten Potenzialflächen mit den Zielen der Landesplanung konform ist. In § 2 wird der Bedarf für den Wohnungsneubau auf der Insel Sylt bis zum Jahr 2030 dargestellt und darauf hingewiesen, dass die wohnbauliche Entwicklung dabei auf den ermittelten Potenzialflächen zu erfolgen hat. In der Gemeinde Kampen ist das Plangebiet die einzige enthaltene Potenzialfläche und somit alternativlos.

Im Rahmen des Erarbeitungsprozesses zum Raumordnerischen Vertrag hat also bereits eine Abwägung zu den Flächen für eine Realisierung von Dauerwohngebieten unter Beteiligung der Landesplanung stattgefunden. Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte der Alternativenprüfung für eine eindeutige Nachvollziehbarkeit innerhalb dieser Bebauungsplanbegründung ergänzend dargestellt.

Neben den gemeindeeigenen Flächen des Plangebietes sind andere geeignete Flächen zur Schaffung von Dauerwohnraum nicht verfügbar oder gehen aus der Abwägung der verschiedenen Belange nachrangig hervor. Die betrachteten und nachfolgend genannten Potenzialflächen sind in Abbildung 1 verortet, eine detaillierte Analyse inklusive Betrachtung von weiteren Flächen, die sich jedoch aufgrund fachlicher Aspekte nicht für eine Dauerwohnraumschaffung eignen, sind im Wohnraumentwicklungskonzept (WEK) enthalten.

Die Potenzialfläche Avenarius-Park (Ka_16) stellt eine kleine Teilfläche des Parks an dessen östlichem Rand dar. Der Park ist eine wichtige Grünfläche innerhalb des Dorfes, die zunächst nicht bebaut werden soll. Die als Potenzialfläche betrachtete Randfläche ist mit Büschen und Wiese bewachsen und stellt gestalterisch die östliche Randeinfassung der zentralen Parkanlage dar. Sie würde laut WEK nur die Anlage von etwa 9 Wohneinheiten ermöglichen. Eine wohnbauliche Entwicklung würde aber einen deutlichen Eingriff in die Parkgestaltung bedeuten und aufgrund der geringen Größe auch keinen wesentlichen Beitrag zur Entschärfung der Dauerwohnproblematik leisten können. Auch ökologische Folgen wären vorhanden. Daher wird eine Realisierung hier seitens der Gemeinde zunächst nicht favorisiert.

Abbildung 1: WEK-Potenzialflächen der Gemeinde Kampen



Quelle: eigene Darstellung basierend auf Katasterdaten.

Die Potenzialfläche Feuerwehr (Ka_18) ist das Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr. Es steht derzeit nicht zur Verfügung. Die Fläche war in das WEK als Potenzialfläche aufgenommen worden, da damals eine Zusammenlegung der Feuerwehren von Kampen und Wenningstedt-Braderup möglich schien. Diese Zusammenlegung stellte sich jedoch aufgrund fachspezifischer Belange als nicht umsetzbar dar, da ansonsten z. B. Einsatzzeiten nicht eingehalten werden könnten. Daher steht diese Fläche nicht zur Verfügung.

Die landwirtschaftlich genutzten Potenzialflächen Sjip-Wai (Ka_08), Heckenrosenweg (Ka_09) und Brönshoog-Ost (Ka_10) sind nicht in gemeindlichem Besitz. Die Gemeinde Kampen hat mit den Eigentümern Gespräche aufgenommen, leider konnte bislang kein annähernd tragbares Verhandlungsergebnis erreicht werden. Daher stehen diese Potenzialflächen für eine Entwicklung derzeit nicht zur Verfügung.

Zusammenfassend lässt sich daher festhalten, dass zu einer Entwicklung des Plangebietes keine Alternativen bestehen. Ergänzend sei angemerkt, dass die Gemeinde Kampen auch aufgrund des kontinuierlichen Ersatzbedarfs für in den Bestandsgebieten wegfallenden Dauerwohnraum einen so hohen wohnbaulichen Bedarf hat, dass langfristig ergänzend zum Plangebiet eine weitere Potenzialfläche zu entwickeln sein wird. Dies unterstreicht die Bedeutung einer Dauerwohnraumschaffung und die Alternativlosigkeit des Plangebietes.

5. Bestandsaufnahme

5.1. Räumliche Lage, Erschließung und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortslage von Kampen westlich der Straße Brönshooger Wai. Es umfasst zusätzlich zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41, dieser Geltungsbereich erstreckt sich auf das Gebiet zwischen der Straße Wenningstedter Weg (L 24) und der Straße Brönshooger Wai, auch noch auf die Straße Wenningstedter Weg zwischen Ortseingang und Möwenweg sowie die Straße Möwenweg, damit die neue Wanderwegeverbindung lückenlos dargestellt werden kann. Für die Straßen Wenningstedter Weg und Möwenweg erfolgt ansonsten keine Veränderung der Darstellungen.

Das neue Baugebiet wird über die Straße Brönshooger Wai erschlossen. Die Straße Brönshooger Wai verbindet es mit der Ortsmitte von Kampen. Über die Straße Esling Wung ist eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz – Wenningstedter Weg (L 24) – gegeben, von wo aus alle weiteren Ziele erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die bestehenden Haltestellen an der Kreuzung der Straßen „Wenningstedter Weg“ und „Alte Dorfstraße“ gegeben. Die Haltestellen sind fußläufig in etwa 200 Metern zu erreichen. Auch die Ortsmitte Kampens mit Geschäften und einem Dorfladen und Bäcker zur Nahversorgung ist fußläufig erreichbar.

Das Plangebiet schließt südlich an die bestehenden Grundstücke Esling Wung 2 bis 16 (gerade Hausnummern, Südseite der Straße) an und erstreckt sich von den Grundstücksgrenzen etwa 60 bis 115 Meter in Richtung Südwesten. Der westliche Rand des Wenningstedter Weges (L 24) stellt die westliche Plangebietsgrenze dar, ergänzt um das Straßenflurstück des Möwenweges. Östlich begrenzt die Straße Brönshooger Wai im Wesentlichen das Plangebiet. Das Straßenflurstück der Straße Brönshooger Wai wird aufgrund verkehrlicher Belange im Bereich des Plangebietes miteinbezogen, genauso wie ein kleiner Teil der landwirtschaftlich-genutzten Flurstücke 48 und 49.

Somit beinhaltet das Plangebiet das Flurstück 112/5 sowie Teile der Flurstücke 106/1, 107/1, 108/1, 109/1, 112/2, 32/14, 14/46, 48, 49 und 173 der Flur 11, sowie die Flurstücke 1/9 und 52/247 der Flur 10 der Gemarkung Kampen.

Das Plangebiet ist circa 2,5 Hektar groß.

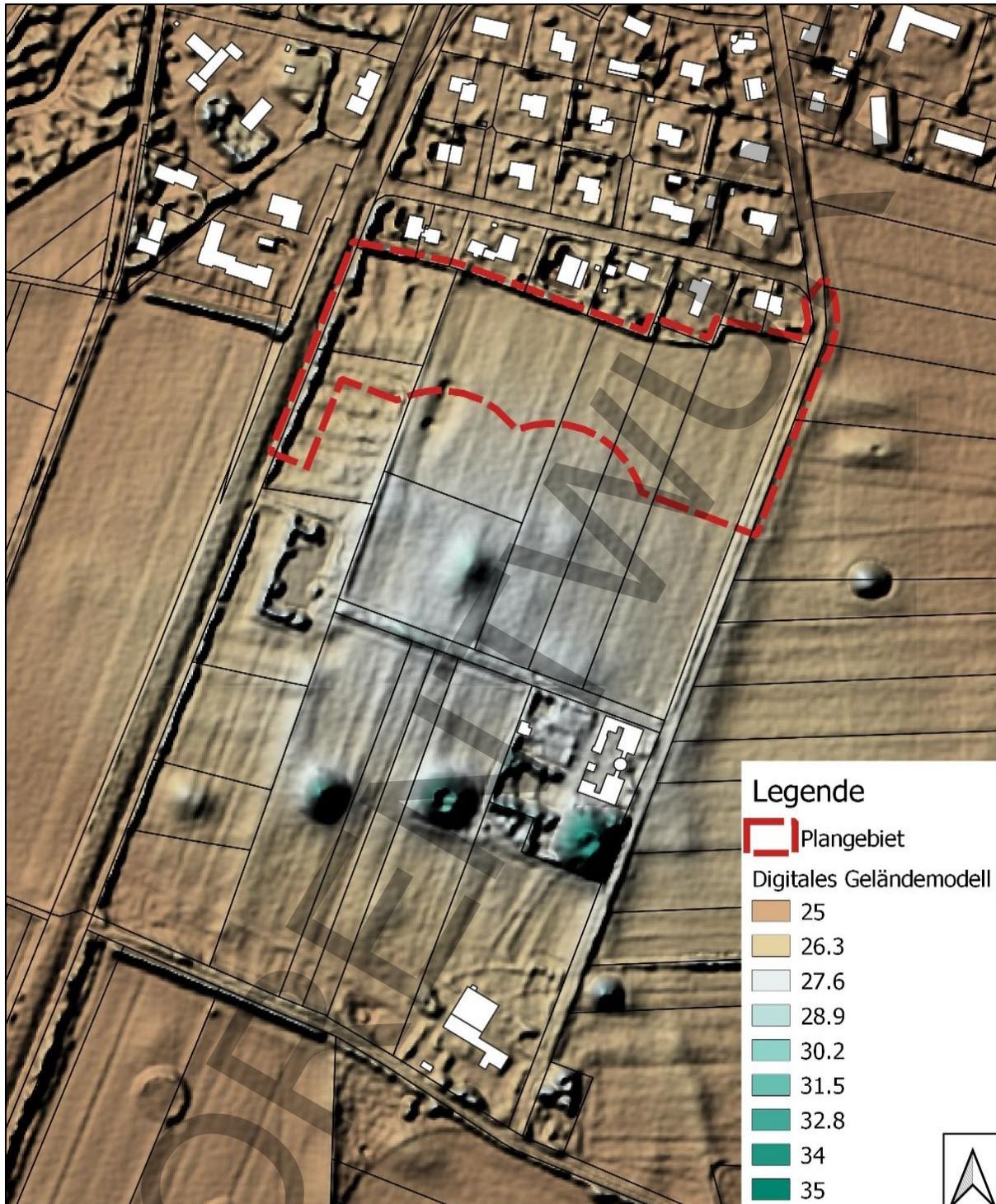
5.2. Beschreibung von Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet besteht derzeit von den Straßenflurstücken abgesehen aus ungenutzten und landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen sowie linearen Gehölzstrukturen am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes. Die lineare Gehölzstruktur am westlichen Rand zum Wenningstedter Weg hin ist als Knick zu werten.

Das Plangebiet liegt ca. 26 m über NHN und weist eine leichte Neigung auf, es fällt von Süden nach Norden hin leicht ab. Im westlichen Teil gibt es eine leichte Senke. Südlich des Plangebietes grenzt eine Kuppe an (vgl. Abbildung 2).

Die an das Plangebiet grenzende Bebauung auf der Südseite der Straße Esling Wung ist als eingeschossige Einzelhausbebauung mit ausgenutztem Dachgeschoss ausgeführt.

Abbildung 2: Landschaftsrelief (digitales Geländemodell) im Bereich des Plangebietes des
Bebauungsplanes 41



Quelle: eigene Darstellung basierend auf Daten des LVermGeo und Katasterdaten Stand 2021.

Südlich des Plangebietes grenzen Grünlandflächen an und in einem Abstand von etwa 140 - 270 m befindet sich der denkmalgeschützte Kampener Leuchtturm „Rote Kliff“ mit beidseitigen, flankierenden, eingeschossigen Wohnhäusern.

Südwestlich des Plangebietes an der Ostseite des Wenningstedter Weges befindet sich in einem Abstand von etwa 35 – 85 m zur südlichen Plangebietsgrenze ein Materiallagerplatz der Gemeinde Kampen von etwa 1350 qm Größe, der direkt vom Wenningstedter Weg angefahren werden kann.

Westlich des Plangebietes befindet sich auf der Westseite des Wenningstedter Weges der sogenannte Wallhof. Dieser Gebäudekomplex ist ein circa 545 qm großes Mehrfamilienhaus, dessen reihenhausartige Gebäudeteile hofartig angeordnet sind. Der Wallhof ist dauerwohnllich genutzt und hat insgesamt 10 Wohneinheiten. Nebenan liegt das Feuerwehrhaus.

Die Bebauung nördlich des Plangebietes an der Straße Esling Wung besteht aus einer Mischung von Zweitwohnen, Ferienwohnen und Dauerwohnen.

Die Straßen Wenningstedter Weg, Esling Wung und Brönshooger Wai sind asphaltiert. Der vorfahrtsberechtignte Wenningstedter Weg besitzt an seiner Ostseite einen ebenfalls asphaltierten, gemeinsamen Geh- und Radweg. Auf Höhe des nördlichen Plangebietsrandes gibt es einen Fahrbahnteiler, nördlich davon Linksabbiegespuren, die von südlicher Richtung auf das Feuerwehrgrundstück und von nördlicher Richtung in die Straße Esling Wung führen. Nördlich davon in der Höhe des Möwenweges ist eine Fußgänger-Bedarfsampel vorhanden.

5.3. Planerische Rahmenbedingungen

Laut Landesentwicklungsplan ist die Insel Sylt ländlicher Raum und zugleich Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung, sowie Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. In das zentralörtliche System ist der Bereich Westerland / Tinum als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eingestuft.

Der Landesentwicklungsplan weist explizit im Kapitel Wohnungsbauentwicklung (Nummer 3.6.1) darauf hin, dass sich die Gemeinden in interkommunalen Vereinbarungen über die Wohnungsbauentwicklung von Teilräumen verständigen sollen. Als solche interkommunale Vereinbarung ist der Raumordnerische Vertrag zu werten. In ihm ist das Plangebiet als einzige geeignete Potenzialfläche der Gemeinde aufgeführt. Der Raumordnerische Vertrag enthält eine Bedarfsbetrachtung zum Dauerwohnraum (vgl. Kap. 3). Ferner wird in seinem § 1 die Konformität der Flächeninanspruchnahme mit den Vorgaben der Landesplanung dargelegt. Ferner ist im Landesentwicklungsplan der Grundsatz enthalten, dass bei der Wohnungsbauentwicklung die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigt werden soll und flächensparende Siedlungsformen angewendet werden sollen.

Zur städtebaulichen Entwicklung benennt der Landesentwicklungsplan in seinem Kapitel 3.9 Grundsätze. Demnach sollen neue Bauflächen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Zudem soll auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft geachtet werden.

Unter Nummer 6.2 wird darauf hingewiesen, dass Natur- und Umweltressourcen haushälterisch genutzt und pfleglich behandelt werden sollen und demnach eine unangemessene und übermäßige Beanspruchung von Boden und ein unverhältnismäßiger Eingriff in den Boden und Grundwasserkörper oder die zum Schutz des Grundwasserkörpers bedeutsamen Bodenschichten zu unterlassen sind.

Im Landschaftsrahmenplan ist das Plangebiet in Karte 1 als Trinkwasserschutz- und Trinkwassergewinnungsgebiet dargestellt. In der Karte 2 ist es als Gebiet, das aus regionaler Perspektive die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt, sowie als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt. Des Weiteren besitzt das Plangebiet eine hohe Winderosionsgefährdung und eine geringe Wassererosionsgefährdung. Die Sickerwasserrate und die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens sind mittel. Der Raum zwischen den Ortslagen Wenningstedt und Kampen ist als Grünzäsur benannt, hier soll ein Zusammenwachsen der Ortslagen verhindert werden.

Gemäß Regionalplan liegt das Plangebiet im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung außerhalb, aber unmittelbar angrenzend an die Baugebietsgrenze, sowie innerhalb eines Vorranggebiets für den Grundwasserschutz. Es liegt zudem im Einwirkungsbereich des Flughafens Sylt.

Im Wohnraumentwicklungskonzept (WEK) ist das Plangebiet als Potenzialfläche Ka_11 erfasst und in der Priorität 4 eingestuft mit mittelfristigem Entwicklungshorizont. Die Prioritäten des WEK sind eine vorgegebene Klassifizierung aufgrund der Standortvoraussetzungen und können sich nicht verändern. Sie sind nicht mit einer Entwicklungspriorität zu verwechseln.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Inselkern Sylt - Zone III.

Im Rahmen der landesweiten Biotoptypenkartierung sowie einer naturschutzfachlichen Bestandsaufnahme für den Bebauungsplan wurden unter anderem magere Grünlandflächen gefunden, die dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 21 LNatSchG unterliegen.

Der westliche Teil des Plangebietes ist Bestandteil des Kampener Ökokontos (vgl. Kapitel 7.7).

Das Plangebiet liegt nicht in Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten. Die räumlich nächsten Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind mindestens 260 m entfernt.

Mit einer Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf weniger als 10.000 qm Fläche ist für das Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung und auch keine Umweltverträglichkeitsvorprüfung erforderlich.

Das Plangebiet liegt in dem archäologischen Interessengebiet 185 (Geestbereich von Kampen). In einem Abstand vom Plangebiet liegen verschiedene archäologische Denkmale (vgl. Kapitel 7.9).

In einem Abstand von etwa 140 – 270 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der denkmalgeschützte Kampener Leuchtturm „Rote Kliff“ mit beidseitigen, flankierenden, eingeschossigen Wohnhäusern.

Zur Archäologie und Baudenkmalpflege wurde eine denkmalfachliche Stellungnahme erstellt (Anlage 4), in der detailliert auf die bestehende Situation eingegangen wird.

Der Flächennutzungsplan stellt derzeit für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Das gesamte Plangebiet liegt in einem Bereich mit wasserrechtlichen Festsetzungen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung (Satzung der Gemeinde Kampen (Sylt) über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.01.2021.

5.4. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme der beiden Flurstücksteile östlich der Straße Brönshooger Wai sowie des Wenningstedter Weges (L 24) im Eigentum der Gemeinde Kampen.

5.5. Boden, Grundwasser und insulare Süßwasserlinse

Im Landschaftsrahmenplan werden die Bodenverhältnisse auf der Insel Sylt und im Plangebiet beschrieben. Die Insel Sylt besitzt einen Altmoränenkern, an den sich Nehrungsbildungen und Marschen angelagert haben. Das Plangebiet ist zentraler Teil des Altmoränenkerns/Geestkerns. Es besteht eine hohe Bodenempfindlichkeit gegenüber einem Verlust oder einer Einschränkung der Filtereigenschaften.

Generell dringt das Süßwasser aus Niederschlägen in den Boden ein, versickert und befüllt so die unter dem Inselkörper liegende Süßwasserlinse. Dieser Grundwasserkörper ist für die Trinkwasserversorgung essentiell. Aufgrund des von außen anstehenden Salzwassers ist eine ausreichende Neu-Befüllung der Süßwasserlinse durch Niederschläge erforderlich, um eine Versalzung zu vermeiden.

Relevant hinsichtlich der Wasserqualität ist die Filtrierungseigenschaft des Bodens. Je dicker die auf dem Grundwasserkörper aufliegende Bodenschicht ist, desto besser werden

Schadstoffe oder auch Salze aus dem versickernden Niederschlag gefiltert. Insbesondere tief reichende Bodenveränderungen beeinträchtigen die Filterfunktion und gefährden die Qualität der Süßwasserlinse. Relevant sind auch Grundwasserabsenkungen während einer Bauphase, da hiermit der Süßwasserlinse Süßwasser entzogen und über die Kanalisation in Richtung Meer geleitet wird.

Im Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil der Ortslage Kampen und auch das Plangebiet mit einer Umgrenzung für Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, damals geplante Wasserschutzgebiet, versehen. Inzwischen ist das Wasserschutzgebiet rechtskräftig. Da die Grenze des Bereiches mit wasserrechtlichen Festsetzungen im Flächennutzungsplan außerhalb des Plangebietes verläuft, ist eine Darstellung für das Plangebiet nicht erforderlich, da es in die Umgrenzung bereits eingeschlossen ist.

Veränderungen auf den Wasserhaushalt werden auf Bebauungsplanebene detailliert betrachtet.

5.6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser sowie die Schmutzwasserentsorgung werden durch die Ver- und Entsorgung Norddörfer GmbH erfolgen. Ein Anschluss an die bestehenden Netze ist über die festgesetzten Verkehrsflächen möglich.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas wird über die Energieversorgung Sylt GmbH erfolgen. Ein Anschluss an die bestehenden Netze ist über die festgesetzten Verkehrsflächen möglich.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist zu gewährleisten und durch die Anlage neuer Hydranten möglich.

5.7. Wander- und Reitwege

Im Flächennutzungsplan sind inselweit Wander- und Reitwege dargestellt. Aufgrund der zahlreichen Erholungssuchenden auf der Insel Sylt ist eine Bündelung der Erholungsverkehre generell sinnvoll.

In der Urfassung des Flächennutzungsplanes führt entlang des Brönshooger Wai eine Wander- und Reitwegeverbindung vom Leuchtturm in Richtung Ortsmitte Kampen. Ergänzend war die Straße Esling Wung als Wanderweg dargestellt, mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan 31 wurde diese Darstellung nicht aufgegriffen und ist entfallen. Des Weiteren ist im Flächennutzungsplan die alte Bahntrasse als Wanderweg dargestellt. Von dieser aus sind Wanderwege zum Strand / Strandzugänge erreichbar.

Durch die Verbindung der neuen Straße im Plangebiet mit dem Wenningstedter Weg ergibt sich im Plangebiet eine neue Wanderweg-Verbindung zwischen dem Leuchtturm und dem westlich gelegenen Bereich „Zwarte Wall“ und dem Strand. Diese neue Verbindung soll daher ebenfalls auf Flächennutzungsplanebene aufgegriffen werden, indem die ursprünglich vorhandene Wanderweg-Verbindung nun auf der neuen Straße dargestellt wird und über den Möwenweg bis zum Campingplatz verlängert wird, wo sie an den Wanderweg in Richtung Strand anschließt.

Zeitlich vorher war auch angedacht, die neue Wanderwegeverbindung südlich des neuen Baugebietes direkt entlang der Hügelgräber zu führen, aber dies würde eine zusätzliche Befestigung des Weges bedeuten. Dies wäre naturschutzfachlich nachteilig und es würden auch Erholungsverkehr in einen bislang recht unberührten Landschaftsteil geführt, was ebenfalls aus Naturschutzsicht nachteilig gesehen wird. Zudem ist es attraktiv für die Erholungssuchenden, wenn der neue Wanderweg am neuen Spielplatz entlangführt, gerade für Familien.

5.8. Lärmschutz

Für den Bebauungsplan 41 wurde mittels eines Gutachtens untersucht, dass das Wohngebiet trotz der Emissionen der Landesstraße 24 (Wenningstedter Weg) am geplanten Standort realisierbar ist. Dazu wird im Bereich der Grünfläche entlang des Wenningstedter Weges ein Lärmschutzwall geplant, der im nördlichen Bereich in eine Wall-Wand-Kombination und eine Wand übergeht.

5.9. Archäologie und Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit historischer Prägung. In der Nähe des Plangebiets liegen mehrere archäologische Denkmale.

Die Abgrenzung des neuen Baugebietes nimmt deutlich Bezug auf die historischen Relikte in der Umgebung.

Hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung von Denkmalen wurde ein Fachgutachten erstellt, das als Anlage 4 beigefügt ist. Die darin enthaltene gutachterliche Sicht hält die Gemeinde Kampen für plausibel und belastbar und schließt sich dieser Bewertung an. Die Aussagen dieses anlässlich des Bebauungsplanes 41 erstellten Gutachtens sind auf die Flächennutzungsplanebene übertragbar. Das Gutachten belegt, dass ein Wohngebiet realisierbar ist.

Im Bebauungsplan findet eine detaillierte Auseinandersetzung mit den fachspezifischen Belangen statt und mit dem Bebauungsplan werden Hinweise zu Archäologie und Denkmalschutz gegeben.

5.10. Klimaschutz

Durch die vorgesehene Planung sind aufgrund der Exposition des Gebietes keine planungsrelevanten Beeinträchtigungen des Mikro- und Makroklimas bzw. des Frischluftsystems zu erwarten.

6. Städtebauliche Konzeption

Mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes 41 wird neuer Dauerwohnraum unter expliziter Bezugnahme auf die angrenzenden Hügelgräber geschaffen, indem die Grundrissstruktur der neuen Bebauung in Bogenform auf die Hügelgräber Bezug nimmt. Zugleich werden die Sichtbereiche von den bestehenden Straßen freigehalten. Dies überträgt sich auch auf Flächennutzungsplanebene, indem die Wohnbaufläche entsprechend abgegrenzt wird.

Durch die Öffnung des Baugebietes mit einem Fuß- und Radweg zum Wenningstedter Weg hin wird für Naherholungssuchende ein Rundweg rund um die südlichen Hügelgräber und den Leuchtturm ermöglicht. Diese Wanderwegeverbindung wird über den Möwenweg bis zum Strandzugang in Höhe Campingplatz fortgeführt, so dass das Wegenetz am südlichen Ortsrand vervollständigt wird.

Im neuen Baugebiet soll eine Mischung verschiedener Haustypen realisiert werden. Es können sowohl Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit zwei Wohneinheiten oder Doppelhäuser als auch Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Mehrfamilienhäuser haben teilweise den Charakter von Reihenhäusern. Abhängig von der konkreten Ausgestaltung und inneren Aufteilung der Gebäude können durch das neue Baugebiet circa 30 - 50 neue Wohneinheiten entstehen¹.

¹ Der der Aufstellung des Bebauungsplanes 41 zugrundeliegende Entwurf sieht insgesamt 45 Wohneinheiten vor.

Das neue Baugebiet wird über eine mit einem Wendehammer ausgestattete Stichstraße von der Straße Brönshooger Wai aus erschlossen, die durch einen Fuß- und Radweg mit dem Wenningstedter Weg verbunden wird. Die Straße Brönshooger Wai ist derzeit südlich der Bestandsbebauung nicht für Kraftfahrzeugverkehr (mit Ausnahme von Anliegern) freigegeben. Nach Realisierung des Baugebietes soll dies ab dem geplanten Spielplatz so beibehalten werden und nur für den Abschnitt zwischen der neuen Straße (Planstraße) und der Straße Esling Wung geändert werden.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird ein neuer öffentlicher Spielplatz vorgesehen, der vorrangig dem Baugebiet und ergänzend auch den übrigen Quartieren Kampens dient.

Im Westen des neuen Baugebietes schützt eine Lärmschutzeinrichtung (nahezu komplett als begrünter Lärmschutzwall ausgestaltet) vor den Emissionen des Straßenverkehrs der Landesstraße. Der Lärmschutzwall ist von dieser aus gesehen hinter dem vorhandenen Knick gelegen, um den Knick weitestgehend erhalten zu können und damit der Lärmschutz visuell nicht so stark wirksam wird. Im nördlichen Bereich soll der Lärmschutzwall in eine Lärmschutzwand übergehen, um den Schallschutz im Bereich des Durchlasses vom Rad- und Fußweg gut sicherzustellen.

7. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Wie in Kapitel 3 geschildert, gibt es auf der gesamten Insel Sylt einen enormen Entwicklungsdruck auf Flächen, durch den in der Folge eine Verdrängung des Dauerwohnraumes durch die Zunahme des touristischen Wohnens und des eigengenutzten Zweitwohnens stattfindet. Hieraus resultiert das Erfordernis, neue Baugebiete nur noch und ausschließlich für Dauerwohnraum zuzulassen, also Ferienwohnungen und Zweitwohnungen auszuschließen. Dies wird im Bebauungsplan über eine Feinsteuerung des Wohngebiets erreicht.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans sind hierfür Wohnbauflächen darzustellen. Die Fläche des neuen Baugebietes ist demnach als Wohnbaufläche dargestellt, für die Straße Möwenweg wird die bestehende Darstellung als Wohnbaufläche übernommen. Die Flächen des Lärmschutzwalls und Spielplatzes werden als Grünflächen dargestellt. Die Darstellungen der Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge für den Wenningstedter Weg wird aus der Urfassung des Flächennutzungsplanes übernommen, und die Darstellungen zur Anbaufreihaltefläche und der Ortsdurchfahrt samt Kilometrierung werden aktuell ergänzt.

In der Urfassung des Flächennutzungsplanes war die Straße Esling Wung als Wanderweg dargestellt, mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan 31 wurde diese Darstellung nicht mehr aufgegriffen.

Durch die Verbindung der neuen Straße im Plangebiet mit dem Wenningstedter Weg ergibt sich im Plangebiet eine neue Wanderweg-Verbindung zwischen dem Leuchtturm und dem westlich gelegenen Bereich Zwart Wall und dem Strand. Diese neue Verbindung soll daher ebenfalls auf Flächennutzungsplanebene aufgegriffen werden, indem der Verlauf über die neue Straße im Baugebiet dargestellt wird und über den Möwenweg bis zum Campingplatz verlängert wird, wo sie an den Wanderweg in Richtung Strand anschließt.

Die bestehende Reitwegeverbindung entlang des Brönshooger Wai wurde übernommen.

8. Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans

Mit dieser 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird überwiegend ein vormals als Landwirtschaftsfläche dargestellter Bereich als Wohnbaufläche mit angrenzenden

Grünflächen dargestellt. Hiermit wird die Voraussetzung geschaffen, neues Dauerwohnen zu realisieren. Ferner wird eine neue Wanderwegeverbindung dargestellt.

In der Alternativenbetrachtung hat sich das Plangebiet als geeigneter Standort für ein neues Wohngebiet in der Gemeinde Kampen gezeigt. Da keine ausreichenden aktivierbaren Innenpotentiale verfügbar sind und auch im Siedlungsbestand keine weiteren rechtlichen Möglichkeiten für die Gemeinde Kampen bestehen, zusätzlichen Dauerwohnraum zu generieren, besteht ein Erfordernis für die Ausweisung des neuen Wohngebietes.

Der damit verbundene ökologische Eingriff wird auf Bebauungsplanebene ausgeglichen.

Teil II:

Umweltbericht

Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung und nachfolgend angefügt.

Anlagen:

1. Abschätzung des Wohnungsbedarfs und des realisierbaren Wohnungsneubaus bis 2030 für die Gemeinden der Insel Sylt (2020), ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung
2. Raumordnerischer Vertrag zwischen den Gemeinden List, Kampen, Wenningstedt-Braderup und Hörnum (Inselgemeinden) und dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein - Landesplanung - (Innenministerium) über die wohnbauliche Entwicklung auf der Insel Sylt vom 18. Dezember 2020
3. Handlungsempfehlungen zur Sicherung von Dauerwohnraum in der Gemeinde Kampen (2019), Inselverwaltung Sylt – Ortsentwicklung.
4. Denkmalfachliche Stellungnahme - Bebauungsplan Nr. 41 "südlich Esling Wung" Gemeinde Kampen (2022), Dr. Philip Lüth Archäologie & Beratung

Die Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes inklusive Umweltbericht wurde mit Beschluss der

Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gemeinde Kampen (Sylt), den

.....
Die Bürgermeisterin



ALSE
PLANUNGSBÜRO

Teil II - Umweltbericht

für die 10. Änderung des Flächennutzungsplans
der Gemeinde Kampen (Sylt)
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41
"südlich Esling Wung"

- für das Gebiet nördlich Brönshoog, östlich des Wenningstedter Weges, südlich Esling Wung und westlich der Straße Brönshooger Wai inklusive der Straße Wenningstedter Weg zwischen Ortseingang und Möwenweg sowie der Straße Möwenweg -

Gemeinde Kampen (Sylt)
Kreis Nordfriesland



Luftbild: ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0

Erstellt:

22.07.2024

Geändert gemäß Beteiligungsverfahren: -

Stand des Verfahrens nach BauGB:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentl. Belange	Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit	Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange	Erneute Beteiligung	Satzungsbeschluss
§ 3 (1)	§ 4 (1)	§3 (2)	§ 4 (2)	§ 4a (3)	§ 10
✓	✓				

Auftraggeber:



Gemeinde Kampen (Sylt)
Hauptstraße 12
25999 Kampen

Auftragnehmer:



ALSE GmbH
Geschäftsführung:
Dr. Ing. F. Liedl & N. Kober
Dorfplatz 3
24238 Selent
Tel.: 04384 / 59740
E-Mail: planung@alse.de
www.alse.de

Bearbeitung:
M. Sc. N. Kober

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	2
1.1 Anlass	2
1.2 Lage des Plangebietes im Raum	3
1.3 Ziele des Umweltschutzes	4
1.3.1 Fachgesetze und Vorgaben	4
1.3.2 Fachpläne	5
2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	12
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	12
2.1.1 Schutzgut Fläche	13
2.1.2 Schutzgut Boden	14
2.1.3 Schutzgut Wasser	16
2.1.4 Schutzgut Klima und Luft	17
2.1.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	18
2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild	27
2.1.7 Schutzgut Mensch, einschließlich menschl. Gesundheit	30
2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	32
2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	34
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	35
3 Maßnahmen und Empfehlungen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung der Umweltauswirkungen und zur Überwachung	35
4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	36
5 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	36
6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	37
7 Allgemein verständliche Zusammenfassung	37
8 Hinweise zum weiteren Vorgehen	37
Quellen	38

1 Einleitung

1.1 Anlass

Die Gemeinde Kampen beabsichtigt mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 zu schaffen. Die Aufstellung des B-Plans Nr. 41 wird im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 durchgeführt.

Der zurzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Kampen aus dem Jahr 1979 stellt einen Großteil der Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Daher wird die Änderung des F-Plans notwendig.

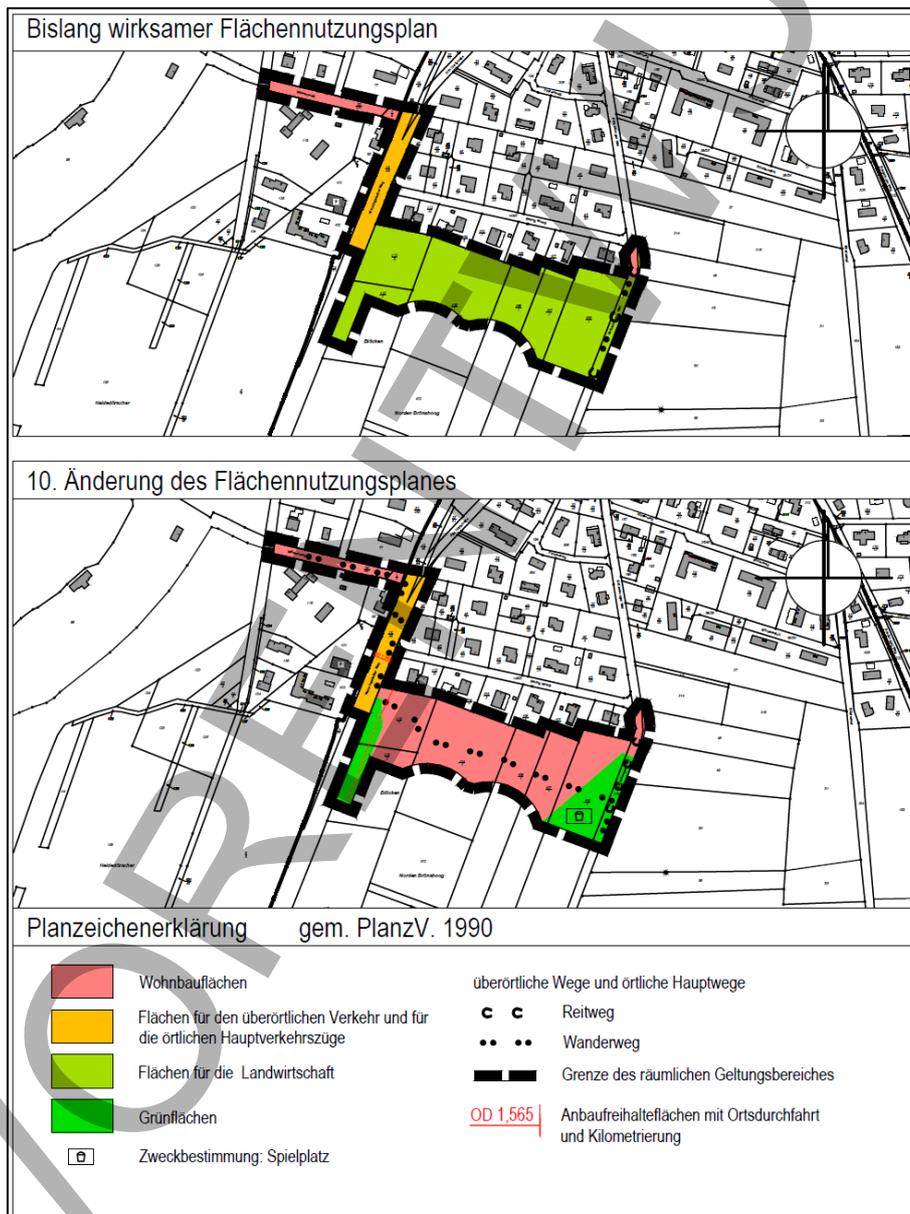


Abbildung 1: Auszug aus der Planzeichnung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kampen (Planverfasser: Gemeinde Sylt – Ortsentwicklung, Verfahren: Fachbereich Umwelt und Bauen - Fachdienst Bauverwaltung, 17.07.2024)

Gemäß F-Plan aus dem Jahre 1979 waren in dem ca. 2,5 ha großen Plangebiet bisher ‚Wohnbauflächen‘ mit einer Größe von ca. 1.241 m² (Möwenweg: 1.420 m², Brönshooger Wai: 221 m²), eine ‚Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge‘ mit ca. 2.726 m² (Wenningstedter Weg) und ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ mit ca. 20.870 m² vorgesehen.

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans soll die bisher für landwirtschaftliche Nutzung bestimmte Fläche in ‚Wohnbauflächen‘ und ‚Grünflächen‘ umgewandelt werden, so dass jetzt Wohnbauflächen mit einer Größe von ca. 17.290 m² (Möwenweg: 1.420 m², zwischen Wenningstedter Weg und Brönshooger Wai: 15.870 m²) eine ‚Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge‘ mit ca. 2.726 m² (Wenningstedter Weg) und ‚Grünflächen‘ von ca. 5.214 m² (am Wenningstedter Weg: 1.608 m², am Brönshooger Wai: 3.606 m²) festgelegt werden.

1.2 Lage des Plangebietes im Raum

Das Plangebiet liegt am Südrand der bebauten Ortslage der Gemeinde Kampen auf der nordfriesischen Insel Sylt im schleswig-holsteinischen Wattenmeer (vgl. Abbildung 2). Es befindet sich im Naturraum Geest, in der Haupt- und Untereinheit Nordfriesische Geestinseln.

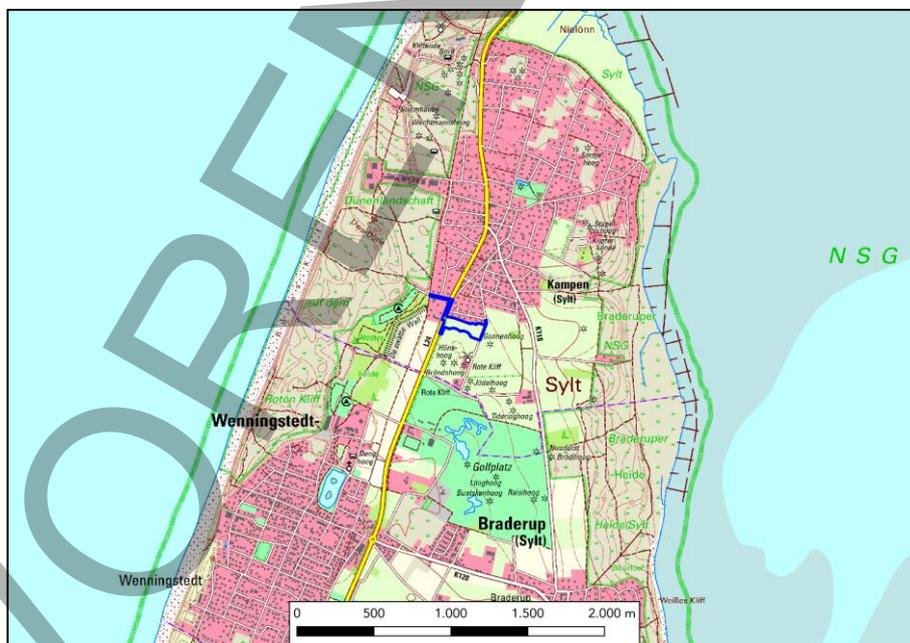


Abbildung 2: Lage des Plangebietes (blau umrandet) im Raum
(Kartengrundlage: TK 25 © GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)

Das ca. 2,5 ha große Plangebiet liegt in der Gemarkung Kampen auf den Flurstücken 52/247

und 1/9 der Flur 10 und auf dem Flurstück 112/5 sowie anteilig auf den Flurstücken 32/14, 14/46, 112/2, 109/1, 108/1, 107/1, 106/1, 173, 48 und 49 der Flur 11 (vgl. Abbildung 3).

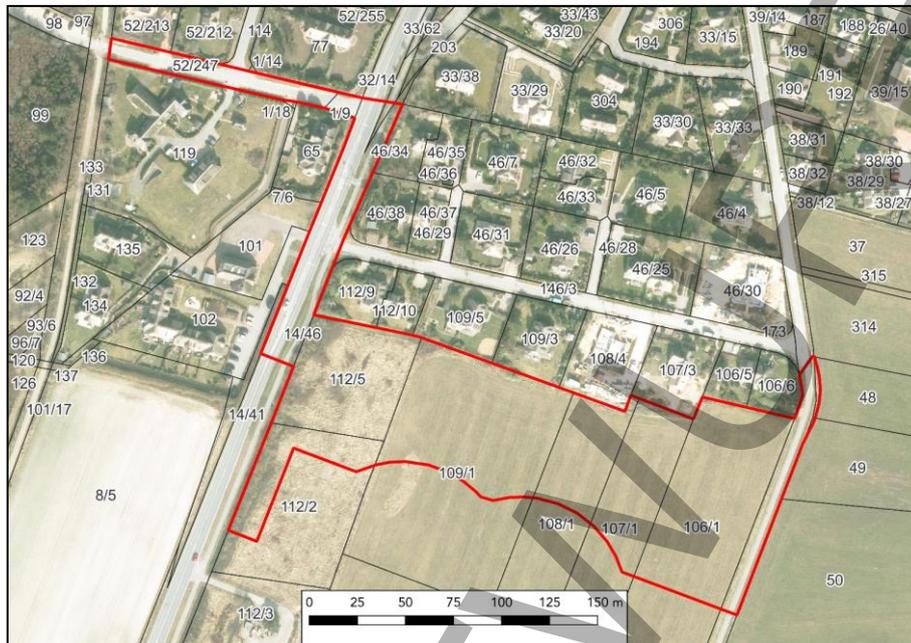


Abbildung 3: Plangebiet (rot umrandet) und Flurstücke
(Luftbild: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)

1.3 Ziele des Umweltschutzes

1.3.1 Fachgesetze und Vorgaben

Das BauGB §8 Abs. 3, Satz 1 sagt, dass mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans (dem verbindlichen Bauleitplan) gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden kann (Parallelverfahren).

Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB gehören Flächennutzungspläne zu den Bauleitplänen, sodass gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Der Umweltbericht bildet vorliegend in der Genauigkeit zur Ebene der F-Planung gem. § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil und Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan.

Die Ziele des Fachbeitrages sind die Einstellung der Umweltbelange in die Bauleitplanung und Vornahme einer Dokumentation der Ergebnisse der Umweltprüfung. Dies erfolgt in Zuordnung der Bewertung nach Schutzgütern und den Fragestellungen für eine Darstellung und Bewertung nach § 2a BauGB und Anlage 1 hierzu. Hieraus ergibt sich für den Umweltbericht und die Umweltprüfung eine verbindliche Gliederung des Vorgehens und eine

Abarbeitung von Prüffragen, die im Umfang für das hier vorliegende Vorhaben einer Wohnbebauung weitreichend erscheinen mögen. Allerdings dokumentiert der Umweltbericht letztlich eine nachweisliche Auseinandersetzung in der rechtlich geforderten Tiefe und Breite der Auseinandersetzung. Der inhaltliche Umfang der Umweltprüfung erstreckt sich auf alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes.

Ein zentraler Begriff der Bewertung der ‚Erheblichkeit‘ ist hierin nicht auf die Breite nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränkt, sondern berücksichtigt erweiterte Umweltgesichtspunkte hinsichtlich für Mensch und Gesellschaft wichtiger Inhalte.

Weitere wichtige gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Landesbauordnung (LBO)
- Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchG)
- Landesdenkmalschutzgesetz (DSchG)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
- Landeswaldgesetz (LWaldG)
- Landeswassergesetz (LWG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

1.3.2 Fachpläne

Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021)

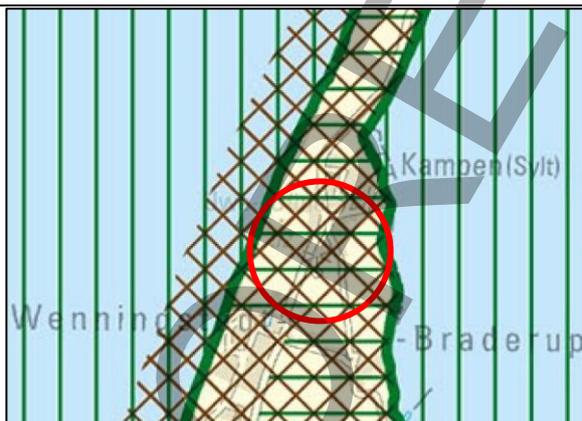


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (2021), Roter Kreis markiert Lage des Plangebietes

- Ländlicher Raum (gelber Hintergrund)
- Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung (braune Schraffur)
- Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft (waagerechte grüne Linien)

Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zum gültigen Landesentwicklungsplan.

Regionalplan Planungsraum Schleswig-Holstein Nord (2002)



- Ordnungsraum für Tourismus und Erholung (braune Schraffur)
- Ländlicher Raum (helles gelb)
- Lage unmittelbar am Rand der Baugebietsgrenze (rote Punkte)
- Lage in Vorranggebiet für den Grundwasserschutz (blaue Umrandung)
- Einwirkungsbereich des Flughafens Sylt (lila-farbene Linien)

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum V (2002), Roter Kreis markiert Lage des Plangebietes

Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zum gültigen Regionalplan. Das Vorhabengebiet liegt zwar am Rand der Baugebietsgrenze, das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes SH hat jedoch mit Schreiben vom 04. Juli 2022 (Az. IV 624 - 33939/2022) bestätigt, dass Ziele der Raumordnung (einschl. Regionalplan) dem Planvorhaben der Gemeinde Kampen (Sylt) nicht entgegengehalten werden.

Landschaftsrahmenplan Planungsraum I (2020)



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan PR I Hauptkarte 1 (2020), rote Umrandung markiert Lage des Plangebietes

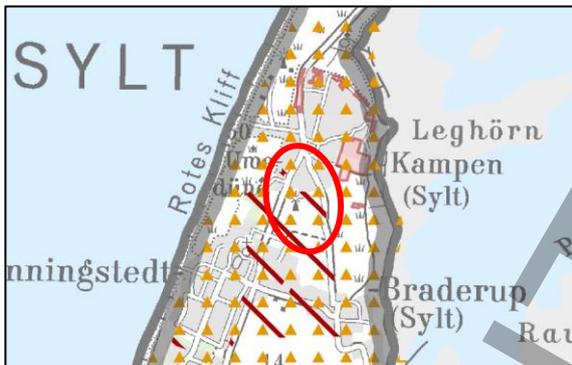


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan PR I Hauptkarte 2 (2020), rote Umrandung markiert Lage des Plangebietes

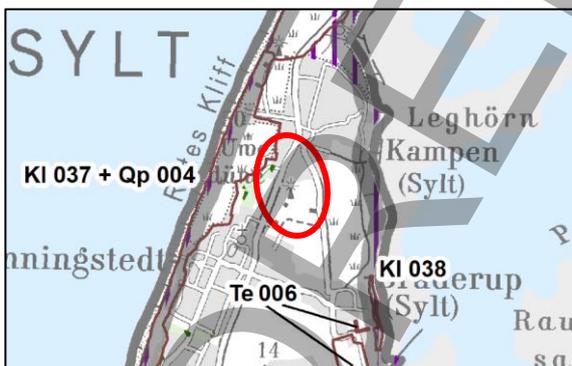


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan PR I Hauptkarte 3 (2020), rote Umrandung markiert Lage des Plangebietes

- Lage in Trinkwasserschutzgebiet und Trinkwassergewinnungsgebiet (Abbildung 6, senkrechte und waagerechte blaue Schraffur)
- Gebiet mit besonderer Erholungseignung (Abbildung 7, orangefarbene Dreiecke)
- Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt (Abbildung 7, dunkelrote Schraffur)
- in der dritten Hautkarte der Landschaftsrahmenplans sind im Bereich des Plangebiets keine Kennzeichnungen vorhanden (vgl. Abbildung 8)

Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zum gültigen Landschaftsrahmenplan.

Flächennutzungsplan



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kampen, 1979, rote Umrandung markiert Lage des Plangebietes

- Flächen für die Landwirtschaft (weiß)
- Ortsrandeingrünung durch Schirm- und Begleitgrün auf der nördöstlichen Seite des Plangebiets (Kreise)

Das Vorhaben steht im Widerspruch zum derzeit gültigen Flächennutzungsplan.

Ein gültiger Landschaftsplan existiert nicht.

Darüber hinaus bestehen weitere Vorgaben in Beziehung auf (europäische) Schutzgebiete, geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sowie Ökokonto- und Ausgleichsflächen.

(europäische) Schutzgebiete



Abbildung 10: Lage des Vorhabengebiets (rot umrandet) und Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems (hellrot) (MEKUN 2024)

- Biotopverbundsystem „Kampener Geest und Lister Haken“, östlich und westlich des Vorhabengebiets in ca. 300 m Entfernung (siehe Abbildung 10)

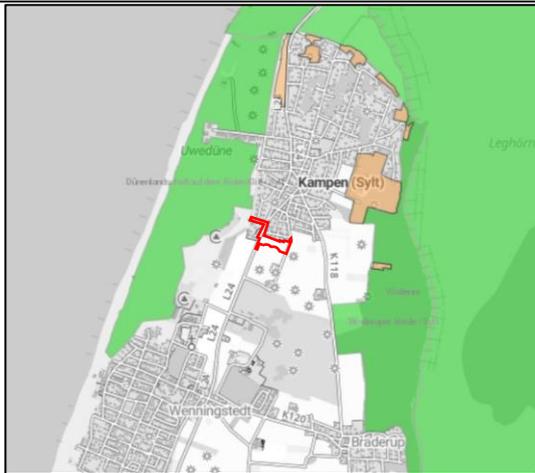


Abbildung 11: Vorhabengebiet (rot), Naturschutzgebiet (grün) und Landschaftsschutzgebiet (orange) (MEKUN 2024)

- Naturschutzgebiet „Dünenlandschaft auf dem Roten Kliff / Sylt“ westlich des Vorhabengebiets in ca. 320 m Entfernung, NSG „Braderuper Heide / Sylt“ östlich des Vorhabengebiets in ca. 700 m Entfernung (siehe Abbildung 11)
- Landschaftsschutzgebiet „Süd-Ost-Heide Kampen“ östlich und nordöstlich des Vorhabengebiets in ca. 600 m Entfernung (siehe Abbildung 11)

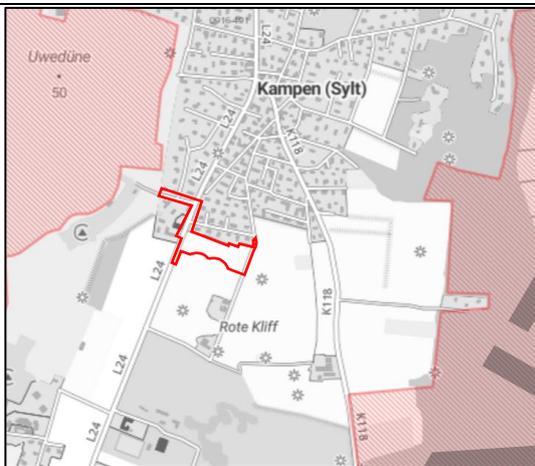


Abbildung 12: Vorhabengebiet (rot) und Europäisches Vogelschutz-Gebiet (rot schraffiert) (MEKUN 2024)

- Europäisches Vogelschutzgebiet (Nr. 0916-491, „Ramsar-Gebiet S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“) östlich und westlich des Vorhabengebiets in ca. 270 m Entfernung (siehe Abbildung 12)

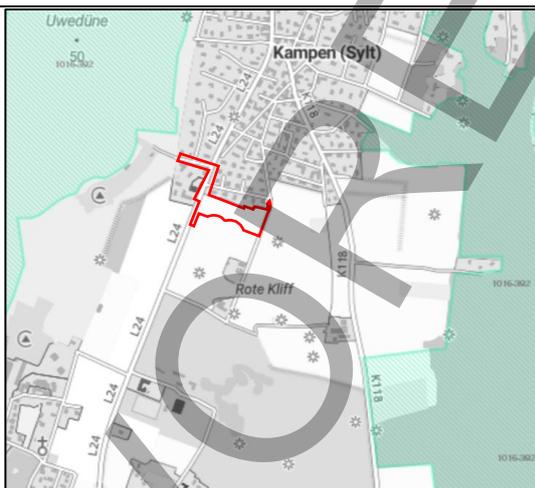


Abbildung 13: Vorhabengebiet (rot) und FFH-Gebiet (grün) (MEKUN 2024)

- Flora-Fauna-Habitat (Nr. 1016-392, „Dünen- und Heidelandschaften Nord- und Mittel-Sylt“) östlich und westlich des Vorhabengebiets in ca. 300 m Entfernung (siehe Abbildung 13)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und außerhalb des Wirkungsbereiches von FFH-Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten.

Geschützte Biotope nach der Landesbiotopkartierung (2022)



Abbildung 14: Ausschnitt aus der Landesbiotopkartierung (Vorhabengebiet rot umrandet)

In der Landesbiotopkartierung und im Wertgrünlandverzeichnis des MEKUN ist das Plangebiet als Wertgrünland mit dem Biototyp GMt (Mesophile Flachlandmähwiese feuchter Standorte) erfasst. Dieser Biototyp ist nach § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG geschützt und wird dem Lebensraumtyp „*Extensive Mähwiesen der planaren bis submontanen Stufe*“ zugeordnet (LRT 6510, vgl. BFN 2024).

Der westliche Bereich wird beschrieben als:

„Eine sehr magere, nicht mehr genutzte Grünlandfläche auf trockenem Sandboden. Meist wertgebende Untergräser aspektprägend, sehr kennartenreich, verbreitet kleinflächig Heide-Elemente, 10 RL-Arten. Beginnende Ruderalisierung, erste Gehölze.“

Der östliche Bereich ist dargestellt als:

„Eine sehr magere Grünlandfläche auf trockenem Sandboden, gemäht und beweidete (cf. Pferde), sehr kräuter-, blüten- und kennartenreich, 7 RL-Arten, hoher Anteil wertgebender Untergräser.“

Am westlichen Rand des Plangebiets ist eine Feldhecke erfasst (Biototyp HF, geschützt nach § 21 LNatSchG).

Es befinden sich geschützte Biotope nach § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG im Plangebiet.

Ökokonto- und Ausgleichsflächen



Abbildung 15: Vorhabengebiet (rot umrandet) und Ökokontofläche (hellrote Fläche) (MEKUN 2024)

Der westliche Bereich des Vorhabengebiets ist als Ökokonto-Fläche registriert, ca. 4.964 m² von insgesamt ca. 10.070 m² liegen im Plangebiet (siehe Abbildung 15).

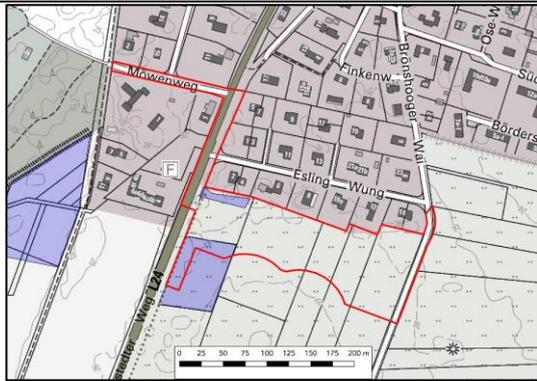


Abbildung 16: Vorhabensgebiet (rot) und Kompensationsflächen (blau) (MEKUN 2024)

- Teile der Ökokontofläche sind ebenfalls als Kompensationsfläche erfasst, die nördliche Fläche unter dem Aktenzeichen 67.42.1.01xx-08-0007 (ca. 510 m²) mit dem Entwicklungsziel „Trockenstandort“ als grundbuchlich gesicherte Ausgleichsmaßnahme für die Vorhabenart „Verkehrswegebau Straßen/Wege“ und die südliche Fläche unter dem Aktenzeichen 67.34.3xxxxx-08-0033 (im Plangebiet ca. 1.615 m² von insgesamt 4.862,6 m²) ebenfalls mit dem Entwicklungsziel „Trockenstandort“ als grundbuchlich gesicherte Ausgleichsmaßnahme für die Vorhabenart „Bauvorhaben Innenbereich“ (siehe Abbildung 16).

Im Wirkungsbereich des Vorhabens sind Ökokonto- und Ausgleichsflächen vorhanden. Das weitere Vorgehen hinsichtlich dieser Flächen (beispielsweise Befreiung nach § 44 und § 67 BNatSchG sowie Ausgleichsmaßnahmen) erfolgt auf der Ebene des B-Plans.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes sowie die Prognose der vorhabenbedingten Auswirkungen erfolgt auf Basis folgender Dokumente sowie ergänzender Recherchen.

- Naturschutzfachliche Betrachtung (UAG, 2022)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Wiesenvögel (Borcherding, 2022)
- Faunistische Untersuchung – Brutvögel und Fledermäuse (BioConsult SH, 2023)
- Denkmalfachliche Stellungnahme (Lüth, 2022)
- Verkehrliche Stellungnahme (Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, 2021)
- Nachweis A-RW1 Wasserhaushaltsbilanz (Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, 2022)
- Schalltechnische Untersuchung (Lärmkontor GmbH, 2022)
- Geschichtlicher Rundweg Kampen, „Archäologischer Pfad Brönshoog“, Modul 1: Rahmenkonzept (UAG, 2021)

Im Anschluss wird bewertet, inwiefern die beschriebenen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen als *erheblich* einzustufen sind. Eine Einstufung als *erheblich* impliziert eine negative Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter, sodass Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und / oder zum Ausgleich auf der Ebene des B-Plans zu entwickeln sind. Der B-Plan weist eine höhere Genauigkeit auf, sodass die Maßnahme entsprechend passgenau entwickelt werden können. Die Beurteilung der *Erheblichkeit* erfolgt einzelfallbezogen auf das Projekt und den Indikator. Das Eintreten *erheblicher* Auswirkungen wird anhand von Kriterien wie Wahrscheinlichkeit des Eintritts, Umfang, Intensität, Dauer und Umkehrbarkeit der Umweltauswirkung bewertet.

2.1.1 Schutzgut Fläche

Indikator	Beschreibung*	Auswirkungen**	Bewertung***
Nutzungsart	- Ökokontofläche	- Die „Flächen für die Landwirtschaft“ werden für die bisherige Nutzung als landwirtschaftliches Grünland nicht mehr zur Verfügung stehen. Auf diesem Gebiet sollen „Wohnbauflächen“ und „Grünflächen“ entstehen. Nähere Details sind dem B-Plan zu entnehmen.	+
	- landwirtschaftliches Grünland		
	- Standort für einen typischen Knick im Westen entlang des <i>Wenningstedter Weges</i> im Westen		
	- Standort für einen Knickwall ohne Gehölze am Westrand der Ökokontofläche		
	- Verkehrsfläche		
Bodenversiegelung	- bisher nur die vollversiegelte Straßenverkehrsfläche im Bereich des <i>Brönshooger Wai</i> vorhanden	- es erfolgt eine Versiegelung durch Bebauung	+
Gesamteinschätzung	Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Durch die geplante Bebauung werden bisher unbebaute Flächen am Siedlungsrand, die bisher im Rahmen des Flächennutzungsplans nicht als Bauflächen vorgesehen waren, dauerhaft in Anspruch genommen und zum Teil versiegelt. Der Eingriff in das Schutzgut Fläche ist insgesamt als erheblich zu bewerten.		+

Legende:

* = Beschreibung des Bestandes (Basisszenario)

** = Prognose der baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf den jeweiligen Indikator

*** = Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

+ = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, es sind Maßnahmen zu beachten (siehe Kapitel 3.2.1)

- = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, es sind keine Maßnahmen zu beachten

2.1.2 Schutzgut Boden

Indikator	Beschreibung*	Auswirkungen**	Bewertung***
Bodentyp	Braunerde-Podsol, Reinsand über Lehmsand (Schluffsand) und Lehm (Quelle: Bodenübersichtskarte SH 1 : 250.000, MEKUN 2024)	- durch Bodenbewegungen wird der bisherige Bodenaufbau zerstört - wenig empfindlich für mechanische Belastung / Verdichtung	-
Anthropogen überprägte Böden	nicht bekannt	-	-
Baugrundgutachten, Sondierungen	ist nicht erforderlich, da davon ausgegangen werden kann, dass das Oberflächenwasser im Plangebiet versickern kann (vgl. WVK 21.03.2022)	-	-
Altlasten	nicht bekannt	-	-
andere Vorbelastungen (z.B. Entwässerung)	nicht bekannt	-	-
Aufschüttungen / Abgrabungen	nicht bekannt	- möglicherweise kommt es zu Abgrabungen und evtl. auch zu Aufschüttungen, z.B. für Unterkellerungen und einen Lärmschutzwall, Auswirkungen sind dem B-Plan zu entnehmen	+
Standort für naturnahe Vegetation	- besteht im Bereich der Ökokontofläche, des Grünlands sowie der Gehölzstandorte	- siehe Kap. 2.1.5	
Lebensraum für Wildtiere	- besteht derzeit im gesamten Plangebiet (Ausnahme Verkehrsfläche)	- siehe Kap. 2.1.5	
Aufenthaltsfläche für Menschen	- bisher kaum gegeben (Ausnahme Verkehrsfläche)	- siehe Kap. 2.1.7	
Lebensraum für Bodenorganismen	- besteht im Bereich der unversiegelten Flächen	- die Zusammensetzung der Bodenorganismen wird sich verändern, im Bereich von Versiegelungen wird der Lebensraum gänzlich	-

		verschwinden	
Ausgleichskörper im Wasserhaushalt / Wasserrückhaltevermögen	- gering bis mittel (MEKUN 2024),	- wird durch Verdichtung geschädigt - Funktion wird im Bereich der versiegelten Flächen nicht mehr zur Verfügung stehen	-
Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe	- natürliche Funktion, Gesamtfilterwirkung als ‚sehr gering bis gering‘ eingeschätzt (MEKUN 2024)	- wird in versiegelten Bereichen nicht mehr zur Verfügung stehen	-
Archivfunktion für die Naturgeschichte	- Böden beinhalten generell Informationen zu aktuellen und historischen Prozessen, für das Plangebiet sind keine Angaben hinsichtlich einer besonderen Ausprägung und Eigenart des Bodens bekannt, die Hinweise auf Seltenheit oder besondere Schutzwürdigkeit geben könnten	- durch Bodenbewegungen sowie Überbauung werden diese Informationen zerstört, bzw. sind nicht mehr zugänglich	-
Archivfunktion für die Kulturgeschichte	- siehe Kap. 2.1.8	- siehe Kap. 2.1.8	
Geotope	- nicht im Vorhabengebiet verzeichnet	-	-
Natürliche Ertragsfähigkeit	- ‚gering‘ bis ‚mittel‘ (MEKUN 2024)	- wird der landwirtschaftlichen Nutzung durch Überbauung nicht mehr zur Verfügung stehen	-
Gesamteinschätzung	Durch das Vorhaben kommt es möglicherweise zu erheblichen, dauerhaften Beeinträchtigungen durch Abgrabungen. Es sind Maßnahmen zu beachten (vgl. Kapitel 3.2.2). Für Versiegelungen siehe unter Kapitel 2.1.1., bzw. 3.1.1.		+

Legende:

- * = Beschreibung des Bestandes (Basisszenario)
- ** = Prognose der baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf den jeweiligen Indikator
- *** = Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
- + = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, es sind Maßnahmen zu beachten (siehe Kapitel 3.2.2)
- = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, es sind keine Maßnahmen zu beachten

2.1.3 Schutzgut Wasser

Indikator	Beschreibung*	Auswirkungen**	Bewertung***
Grundwasserstand	<ul style="list-style-type: none"> - Bodenfeuchte als ‚schwach trocken‘ bewertet (zu trocken für intensive Acker- oder Grünlandnutzung) (MEKUN 2024) - der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 2 m (Ver- und Entsorgung Norddörfer GmbH in WVK 2022) 	<ul style="list-style-type: none"> - durch Unterkellerungen und Tiefgaragen kann sich der Querschnitt des Grundwasserleiters verkleinern - die Verdunstungsrate von Niederschlagswasser fällt geringer aus, da dieses im Bereich von Versiegelungen direkt in Versickerungsanlagen geleitet wird, sodass der Anteil des Wassers, welcher dem Grundwasser zugeführt wird, sich erhöhen kann. Im Rahmen des A-RW1 Nachweises wurde der Zustand des Wasserhaushaltes nach dem baulichen Eingriff, unter Berücksichtigung getroffener Minimierungsmaßnahmen, als nahezu <i>weitgehend natürlich</i> eingestuft (vgl. WVK 2022). 	+
Grundwasserneubildung	- keine Angaben verfügbar	- bleibt nahezu weitgehend natürlich bestehen (vgl. WVK 2022)	-
Trinkwasserschutzgebiet	- Lage im Trinkwasserschutzgebiet ‚Inselkern Sylt‘	<ul style="list-style-type: none"> - während der Bauphase kann es durch Unfälle zu einer Verunreinigung des Grundwassers kommen - die Speisung der Süßwasserlinse bleibt aufgrund der Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet bestehen 	+
natürliche Oberflächengewässer	- nicht vorhanden	-	-
anthropogene Oberflächengewässer	- nicht vorhanden	-	-

Überflutungsgefährdung	- nicht gefährdet	-	-
Gesamteinschätzung	Durch das Vorhaben kann es zu einer dauerhaften und erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden kommen (hier: Grundwasser-Aufhöhung). Außerdem kann es betriebsbedingt durch Unfälle zu einer Verunreinigung des Trinkwassers kommen. Es sind Maßnahmen zu beachten (vgl. Kapitel 3.2.3)		+

Legende:

- * = Beschreibung des Bestandes (Basisszenario)
 ** = Prognose der baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf den jeweiligen Indikator
 *** = Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
+ = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, es sind Maßnahmen zu beachten (siehe Kapitel 3.2.3)
 - = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, es sind keine Maßnahmen zu beachten

2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Indikator	Beschreibung*	Auswirkungen**	Bewertung***
Lokalklima	- maritim mit vorherrschenden Westwinden, milden Wintern und mäßig warmen Sommern	- keine Auswirkungen zu erwarten	-
Mikroklima	- insbesondere im Windschatten des Knicks (Westrand Plangebiet) kann die Temperatur etwas höher sein	- keine Auswirkungen zu erwarten	-
Windexposition	- Winderosionsgefährdung nach DIN 19706 ist als hoch bewertet (MEKUN 2024)	- während der Bauphase kann es zu windbedingter Bodenerosion kommen, wodurch Staub entstehen kann, siehe Kapitel 2.1.7	-
Sonnenexposition	- Freifläche mit nur geringen Verschattungen	- durch die Bebauung kommt es zu zusätzlichem Schattenwurf	-
Frischluft- und Kaltluftentstehung	- nur schwach wirksam im Bereich des Grünlands, der Ökokontofläche und der wenigen Gehölze	- keine Auswirkungen zu erwarten	-

Entstehung von Luftemissionen	- im Bereich der Verkehrsfläche durch Pkw	- die Verkehrsmengen werden sich leicht erhöhen, es ist jedoch von keiner relevanten Mehrbelastung auszugehen	-
Bedeutung für den Klimaschutz	- keine besondere Bedeutung	- die benötigte Energie für Bauvorhaben ist generell als hoch zu bewerten, allerdings besteht für dieses Vorhaben kein besonders erhöhter Energiebedarf	-
Gesamteinschätzung	Es sind keine vorhabenbedingten erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.		-

Legende:

* = Beschreibung des Bestandes (Basisszenario)

** = Prognose der baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf den jeweiligen Indikator

*** = Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

+ = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, es sind Maßnahmen zu beachten (siehe Kapitel 3.2.4)

- = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, es sind keine Maßnahmen zu beachten

2.1.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Indikator	Beschreibung*	Auswirkungen**	Bewertung***
Vegetation	- an Trockenheit und mageren Standort angepasste Pflanzengesellschaft	- wird entfernt	+
Wald	- nicht vorhanden	-	-
Einzelbäume, Überhälter, Baumgruppen	- nicht vorhanden	-	-
andere Gehölze	- Knick parallel zum <i>Wenningstedter Weg</i> , dicht, mit breitem Saum nach Osten	- bleibt weitestgehend erhalten - die Sonneneinstrahlung von Osten wird durch den Lärmschutzwall verändert (Schatten-	+

		bildung) - die Zusammensetzung der Saumvegetation ändert sich - östlich des Knicks grenzt statt Grünland Siedlungsstruktur an	
Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie	- nicht vorhanden	-	-
Vorkommen Pflanzenarten Rote Liste SH (Romahn, K. et al., 2021) und Rote Liste D (Metzing, D. et al., 2018, Stand 2021) (aufgelistet werden nur Arten, die entweder auf der Roten Liste SH oder D zumindest auf der Vorwarnliste stehen oder stärker gefährdet sind) (0 = Ausgestorben oder verschollen, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem seltene Arten, V = Vorwarnliste * = ungefährdet)	1) <u>westliches</u> Teilgebiet (Flurstück 112/5 und Anteil von Flurstück 112/2) Bei Begehung durch die UAG im Juli 2017 und Juli 2020 Rote-Liste-Arten: - Acker-Witwenblume - <i>Knautia arvensis</i> (SH: V, D: *) - Taubenkropf-Leimkraut - <i>Silene vulgaris</i> (SH: V, D: *) - Besenheide - <i>Calluna vulgaris</i> (SH:V, D: *) - Englischer Ginster - <i>Genista anglica</i> (SH: 3, D: 3) In der Landesbiotopkartierung 2014/2021 wurden zudem auf dem <u>westlichen</u> Teilstück nachfolgende Rote-Liste-Arten erfasst: Verbreitet: - Heidekraut - <i>Calluna vulgaris</i> (SH: 3, D: *) - Rundblättrige Glockenblume - <i>Campanula rotundifolia</i> (SH: 3, D: *) - Schaf-Schwingel - <i>Festuca ovina</i> (SH: 3, D: V) - Gewöhnlicher Hornklee - <i>Lotus corniculatus</i>	- die Rote-Liste-Pflanzenarten werden beseitigt und der Standort überbaut / überprägt	+

	<p>(SH: 3, D: *)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rot-Klee - <i>Trifolium pratense</i> (SH: V, D: *) - Echter Ehrenpreis - <i>Veronica officinalis</i> (SH: V, D: *) - Platterbsen-Wicke - <i>Vicia lathyroides</i> (SH: 3, D: V) <p>Selten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Steifer Augentrost - <i>Euphrasia stricta</i> (SH: 2, D: *) - Doldiges Habichtskraut - <i>Hieracium umbellatum</i> (SH: 3, D: *) <p>2) <u>östliches</u> Teilgebiet (Anteile der Flurstücke 106/1, 107/1, 108/1 und 109/1) Bei Begehung durch die UAG im Juli 2017 und Juli 2020 erfasste Rote-Liste-Arten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Acker-Witwenblume - <i>Knautia arvensis</i> (V, D: *) - Rundblättrige Glockenblume - <i>Campanula rotundifolia</i> (V, D: *) - Hornklee - <i>Lotus corniculatus</i> (V, D: *) <p>In der Landesbiotopkartierung 2017 wurden auf dem <u>östlichen</u> Teilstück nachfolgende Rote-Liste-Arten erfasst:</p> <p>Verbreitet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wiesen-Witwenblume - <i>Knautia arvensis</i> (SH: V, D: *) - Rot-Klee - <i>Trifolium pratense</i> (SH: V, D: *) - Platterbsen-Wicke - <i>Vicia lathyroides</i> (SH: 3, 		
--	--	--	--

	<p>D: V)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sand-Grasnelke - <i>Armeria maritima ssp. elongata</i> (SH: 2, D: V) <p>Herden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rundblättrige Glockenblume - <i>Campanula rotundifolia</i> (SH: 3, D: *) <p>Selten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Echtes Labkraut - <i>Galium verum</i> agg. (SH: V, D: *) - Gewöhnlicher Hornklee - <i>Lotus corniculatus</i> (SH: 3, D: *) 		
geschützte Biotoptypen gemäß Landesbiotoptypenkartierung	<ul style="list-style-type: none"> - Erfassung in 2014/2021 <u>Flurst. 112/5 und Anteil von Flurst. 112/2:</u> sehr magere, nicht mehr genutzte Grünlandfläche (GMt) auf trockenem Sandboden, wertgebende Grasarten, sehr kennartenreich, verbreitet kleinflächig Heideelemente, 10 RL-Arten, beginnende Ruderalisierung, erste Gehölze. - Erfassung in 2017 <u>Anteile der Flurst. 106/1, 107/1, 108/1 und 109/1</u> sehr magere Grünlandfläche (GMt) auf trockenem Sandboden, gemäht u. beweidet, sehr kräuter-, blüten- und kennartenreich, 7 RL-Arten, hoher Anteil wertgebender Untergräser. 	- die geschützten Biotoptypen werden zerstört	+

<p>Biotoptypen (Erfassung 2017 & 2020 durch UAG → siehe Anhang für Bestandskarte und Artenliste)</p>	<p><u>GMt/THt</u> (Mesophile Flachlandmähwiese trockener Standorte/Typische Sandheide) Biotopschutz gem. § 30 (2) BNatSchG i.V.m. § 21 (1) LNatSchG, Ausgleichsfläche, mager, Gehölzanflug, zunehmende Hochstauden (Ruderalisierung), keine Nutzung</p>	- wird zerstört	+
	<p><u>GMt</u> (Mesophile Flachlandmähwiese trockener Standorte) Biotopschutz gem. § 30 (2) BNatSchG i.V.m. § 21 (1) LNatSchG, mageres Grünland, gemäht, mit einer Senke mit zunehmender Ruderalflur</p>	- wird zerstört	+
	<p><u>HW</u> (Knick) – in der Landesbiotopkartierung als HF (Hecke) erfasst (vgl. Abbildung 14) Biotopschutz gem. § 30 (2) BNatSchG i.V.m. § 21 (1) LNatSchG, Knick parallel zum <i>Wenningstedter Weg</i>, dicht, mit breitem Saum nach Osten</p>	- Der verbleibende Knickwall bleibt größtenteils als Struktur erhalten, allerdings kann dieser ohne Anschluss an die vormals naturnahen Flächen seine Funktion nicht mehr vollständig erfüllen.	+
	<p><u>HWo</u> (Knickwall ohne Gehölze) Biotopschutz gem. § 30 (2) BNatSchG i.V.m. § 21 (1) LNatSchG, Graswall mit magerer Grünlandvegetation</p>	- wird vollständig zerstört	+
<p>Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie</p>	<p><u>Fledermäuse</u> –2 Erfassung 2023 durch BioConsult –3 Arten (Breitflügelfledermaus - <i>Eptesicus serotinus</i>, Flughautfledermaus - <i>Pipistrellus nathusii</i>, Zwergfledermaus - <i>Pipistrellus pipistrellus</i>) –keine Quartiere –keine Leitstrukturen –kein Jagdgebiet –aber regelmäßiger Durchflug einzelner Tiere</p>	<p>- insbesondere der Bereich zwischen Knick und Lärmschutzwall eignet sich durch die windstille Lage zur Insektenjagd - mit dem Bau von Gebäuden entstehen potentielle Quartiere - ein Durchflug wird artspezifisch, abhängig von der Beleuchtungssituation, zumindest in den Randbereichen weiterhin möglich sein</p>	-

	und / oder Jagd		
	Lage des Plangebietes außerhalb bekannter Verbreitungsgebiete anderer FFH-Anhang IV Säugetierarten (vgl. ALSE GmbH 2023)	-	-
andere Säugetierarten	- keine Artvorkommen bekannt	-	-
Amphibienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Einschätzung durch BioConsult SH GmbH & Co.KG vom 22.07.2024 per E-Mail)	- keine (Fortpflanzungs-) Gewässer im Vorhabengebiet sowie der direkten Umgebung vorhanden (nächste Gewässer auf dem Golfplatz südlich) - Überwinternde Tiere sind Tieren im westlichen Teil (Gehölze und Ruderalfläche) grundsätzlich möglich, jedoch aufgrund des Abstands zum nächsten Gewässer nicht wahrscheinlich bzw. nur für einzelne Tiere anzunehmen	- eine Betroffenheit der Amphibien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann ausgeschlossen werden	-
andere Amphibienarten	- keine Artvorkommen bekannt, keine potentiellen Laichgewässer im Plangebiet vorhanden	-	-
Reptilienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Einschätzung durch BioConsult SH GmbH & Co.KG vom 22.07.2024 per E-Mail)	- das Vorhabengebiet stellt kein besonders geeignetes Habitat für Reptilien dar (z. B. gute Strukturausstattung oder das Vorhandensein von Offenbodenstellen – Sand), jedoch kann eine Besiedlung, insbesondere des westlichen Teils (Gehölze und Ruderalfläche) nicht ausgeschlossen werden (entsprechend des für Sylts anzunehmenden Artenspektrums in Bezug auf die Zauneidechse).	- Eine Betroffenheit der Zauneidechse kann nicht ausgeschlossen werden.	+
andere Reptilienarten	- keine Artvorkommen bekannt	-	-
Fischarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie	- kein geeigneter Lebensraum vorhanden	-	-
andere Fischarten	- kein geeigneter Lebensraum vorhanden	-	-

Insektenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Einschätzung durch BioConsult SH GmbH & Co.KG vom 22.07.2024 per E-Mail)	- fehlende Habitateignung (Libellen – Gewässer; Käferarten – geeignete Baumbestände; Nachkerzenschwärmer – Bestände an Futter- oder Raupenpflanzen) im Vorhabengebiet	- eine Betroffenheit der Insektenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann ausgeschlossen werden	-
andere Insektenarten	- keine Artvorkommen bekannt	-	-
Weichtierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie	- kein geeigneter Lebensraum vorhanden	-	-
andere Weichtierarten	- kein geeigneter Lebensraum vorhanden	-	-
Brutvögel (1 Erfassung in 2022 durch Dipl. Biologen R. Borchering & 4 Erfassungen in 2023 durch BioConsult)	<u>Mähwiese</u> (GMt) Brutverdacht aus 2022 für 2-3 Paare der Feldlerche konnte in 2023 nicht bestätigt werden, jedoch ist davon auszugehen, dass die Fläche für umgebende Austernfischer- und Feldlerchenvorkommen zur Nahrungssuche genutzt wird	- potentiell geeignete Brutstätten der Feldlerche werden zerstört - die Fläche kann umgebenden Austernfischern und Feldlerchen nicht mehr zur Nahrungssuche dienen	(+)
	<u>Ökokontofläche</u> (GMt/THt) 1 Brutrevier Wiesenpieper 1 Brutrevier Fasan 1 Brutrevier Dorngrasmücke	- die Brutreviere werden zerstört	+
	<u>Knick</u> (HW) Alle kartierten Brutvögel weisen eine schwache Lärmempfindlichkeit auf (nach Garniel & Mierwald 2010) 2 Brutreviere Amsel 1 Brutrevier Blaumeise 1 Brutrevier Bluthänfling 1 Brutrevier Gelbspötter	- die Brutstätte „Knick“ bleibt als Struktur erhalten, allerdings ändern sich die Brutbedingungen bau-, betriebs- und anlagebedingt (Sonneneinstrahlung, Vorkommen von Räufern, wie z.B. Katzen, Nahrungsvorkommen, Bewegungsreize, Geräuschkulisse, Flugwege, Barrieren, Kollisionsgefahr).	+

	<p>1 Brutrevier Kohlmeise 1 Mönchsgrasmücke 1 Brutrevier Singdrossel 1 Brutrevier Zaunkönig</p>		
<p>Gast- und Rastvögel (Erfassungen in 2023 im Rahmen der Brutvogelkartierung durch BioConsult)</p>	<p>- es wurden 16 Brutvogelarten als Nahrungsgäste im Plangebiet festgestellt. Diese haben kein Revier innerhalb des Plangebietes, suchen dieses aber zur Nahrungssuche auf, darunter eine auf der Vorwarnliste der Roten Liste Schleswig-Holsteins aufgeführte Art (Wiesenpieper) sowie eine nach dem BNatSchG streng geschützte Art (Waldohreule)</p>	<p>- die Offenflächen stehen nicht mehr zur Nahrungssuche zur Verfügung, in der unmittelbaren Umgebung befinden sich jedoch Ausweichmöglichkeiten</p>	-
<p>Vorkommen Tierarten Rote Liste SH (Borkenhagen, P., 2014) und Rote Liste D (Meinig, H.; et al., 2020) (aufgelistet werden nur Arten, die entweder auf der Roten Liste SH oder D zumindest auf der Vorwarnliste stehen oder stärker gefährdet sind) (0 = Ausgestorben oder verschollen, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet,</p>	<p>Vögel: Wiesenpieper - <i>Anthus pratensis</i> (SH: V, D: 2) Bluthänfling - <i>Linaria cannabina</i> (SH: *, D: 3) Mehlschwalbe - <i>Delichon urbicum</i> (SH: *, D: 3) Rauchschwalbe - <i>Hirundo rustica</i> (SH: *, D: V)</p> <p>Fledermäuse: Breitflügel-Fledermaus - <i>Eptesicus serotinus</i> (SH: 3, D: 3) Rauhautfledermaus - <i>Pipistrellus nathusii</i> (SH: 3, D: *)</p>	<p>- die Brutreviere des Wiesenpiepers werden zerstört - die Brutreviere des Bluthänflings bleiben als Struktur erhalten, jedoch ändern sich die Brutbedingungen - die Nahrungsflächen der Mehl- und Rauchschwalbe werden zerstört, allerdings sind in der Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten vorhanden - für Fledermäuse sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten</p>	+

3 = gefährdet, R = extrem seltene Arten, V = Vorwarnliste * = ungefährdet)			
Gesamteinschätzung	Die Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (alle geschützten Biotope) werden dauerhaft vorhabenbedingt zerstört oder verändert. Dies wirkt sich in der Folge auch auf (geschützte) Tierarten aus, die diese Biotope als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzen. Die Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, auf der Ebene des B-Plans sind Maßnahmen zu beachten (vgl. Kapitel 3).		+

Legende:

- * = Beschreibung des Bestandes (Basisszenario)
- ** = Prognose der baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf den jeweiligen Indikator
- *** = Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
 - + = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, es sind Maßnahmen zu beachten (siehe Kapitel 3.2.5)
 - = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, es sind keine Maßnahmen zu beachten



Abbildung 17: Westliche Fläche (Bestandsökokonto) mit ungenutztem, magerem Grünland (GMT) und einwandernden Hochstauden und Gehölzen, Sandheide (THt) in geringen Anteilen, Knick (HW), Blick nach Norden (Foto: UAG, Jahr unbekannt)



Abbildung 18: Knick (HW) an der westlichen Plangebietsgrenze, Blick nach Südwesten (Foto: UAG, Jahr unbekannt)

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Indikator	Beschreibung*	Auswirkungen**	Bewertung***
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - das Plangebiet fügt sich in die nach Süden hin freie Landschaft ein - diese ist geprägt durch, vielfältige Strukturen und Elemente 	- die Siedlungsgrenze verschiebt sich um ca. 100 m nach Süden	-
Landschaftsbildprägende Elemente	- Leuchtturm und umgebende Hügelgräber südöstlich des Plangebiets (siehe unter Kapitel 2.1.8)	- siehe unter Kapitel 2.1.8	

Einsehbarkeit / Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"> - von Norden ist das Plangebiet über die angrenzenden Hausgärten einsehbar - von Westen wird die Einsehbarkeit von der Straße <i>Wenningstedter Weg</i> durch den vorhandenen Knick eingeschränkt - von Süden her ist eine Einsehbarkeit vom Gelände des Leuchtturms sowie der Zufahrt / dem Gelände des Bauhofes aus möglich - von Osten ist das Plangebiet über den <i>Bröns- hooger Wai</i> einzusehen - von Süden, Osten und Norden aus ist eine durch Trockenvegetation geprägte Offenlandfläche mit einem von Nord nach Süd verlaufendem Wall ohne Gehölzbewuchs im westlichen Randbereich sowie einem mit Gehölzen bewachsenen Wall in Richtung <i>Wenningstedter Weg</i> wahrnehmbar 	- die Einsehbarkeit bleibt überwiegend unverändert bestehen. Nähere Details sind dem B-Plan zu entnehmen.	-
Relief / Geomorphologische Formen	- Lage bei ca. 26 m über NHN, Relief ist durch geringe Höhenunterschiede von max. 1 m gekennzeichnet	- wird durch Überbauung überprägt, bleibt in seinen Grundzügen allerdings erhalten	-
Gesamteinschätzung	Das Landschaftsbild hat generell eine Bedeutung für die Erholungswirksamkeit und die Wohnfunktion des betreffenden Raumes. Die vorhabenbedingten Auswirkungen sind hier als nicht erheblich einzustufen, da der generelle Charakter der Landschaft erhalten bleibt und keine landschaftsbildprägenden Elemente verändert oder zerstört werden.		-

Legende:

* = Beschreibung des Bestandes (Basisszenario)

** = Prognose der baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf den jeweiligen Indikator

*** = Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

+ = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, es sind Maßnahmen zu beachten (siehe Kapitel 3.2.6)

- = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, es sind keine Maßnahmen zu beachten



Abbildung 19: Gemähtes mageres Grünland (GMt) mit Ruderalarten/Hochstauden in Senke, südlicher Ortsrand Kampen, Blick nach Norden (Foto: UAG, Jahr unbekannt)



Abbildung 20: Mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland (GYy) auf Flurstück 49 (östlich des Plangebiets), Blick nach Süden (Foto: UAG, Jahr unbekannt)

2.1.7 Schutzgut Mensch, einschließlich menschl. Gesundheit

Indikator	Beschreibung*	Auswirkungen**	Bewertung***
Funktion als Siedlungsfläche	- bisher nicht vorhanden, aber nördlich angrenzend	- Schaffung von Wohnbauflächen	-
Infrastruktur	- nur Verkehrsinfrastruktur (<i>Brønhooger Wai</i>) - ehemaliger Bunker (Lage siehe Abbildung 21)	- beide Strukturen bleiben bestehen	-
Aufenthalts-, Erholungs- und Freizeitqualität	- bisher kaum gegeben, lediglich geringe Erholungsqualität durch Landschaftsbild	- durch Umwandlung in Wohnsiedlung erhöht sich die Aufenthalts- und Freizeitqualität für dort ansässige Menschen	-
Lärm	- der Richtwert für gesundheitsgefährdende Schallemissionen wird ausgehend vom Verkehrsaufkommen am <i>Wenningstedter Weg</i> , überschritten	- die Gesamtbelastung erhöht sich am Knotenpunkt <i>Hauptstraße (L 24) / Esling Wung / Wenningstedter Straße (L 24) / Wallhof</i> in der bemessungsrelevanten Spitzenstunde um ca. 1,5 % - es ist von keiner relevanten Mehrbelastung durch Mehrverkehr für die Nachbarschaft auszugehen - die gesundheitsgefährdenden Schallemissionen am <i>Wenningstedter Weg</i> bleiben bestehen	+
Staub	- bisher nicht gegeben	- baubedingt kann es durch Winderosion zu Staubentwicklungen kommen	+
Geruch	- bisher nicht gegeben	- keine Auswirkungen zu erwarten	-
Licht	- bisher nur durch Verkehr gegeben	- im Plangebiet entstehen vorhabenbedingt Lichtimmissionen	-
Gesamteinschätzung	In Bezug auf die Lärmimmissionen ausgehend vom <i>Wenningstedter Weg</i> sowie auf die möglichen, baubedingt entstehenden Staubemissionen sind vorhabenbedingt erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Es sind Maßnahmen zu beachten.		+

Legende:

- * = Beschreibung des Bestandes (Basisszenario)
- ** = Prognose der baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf den jeweiligen Indikator
- *** = Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
 - + = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, es sind Maßnahmen zu beachten (siehe Kapitel 3.2.7)
 - = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, es sind keine Maßnahmen zu beachten

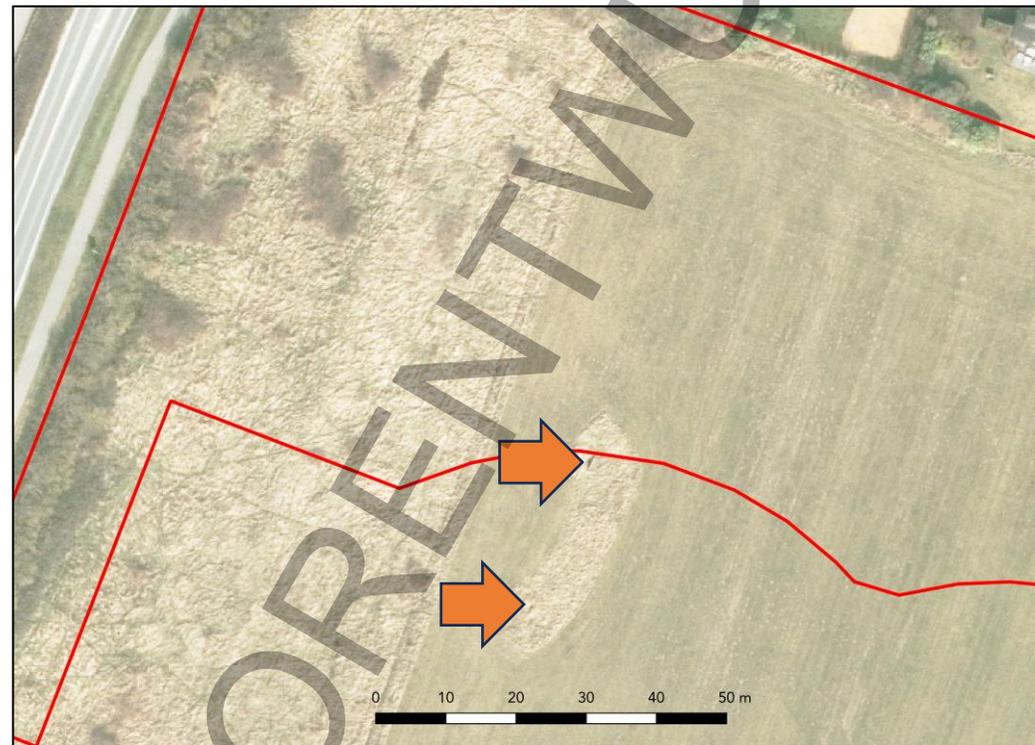


Abbildung 21: Lage der beiden knapp über die Geländeoberfläche herausragenden Bunkeröffnungen (orangefarbene Pfeile) am Südrand des Plangebiets (rote Umrandung) (Luftbild: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)

2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Indikator	Beschreibung*	Auswirkungen**	Bewertung***
Naturdenkmale	-	-	-
Baudenkmale	- ca. 100 m südöstlich befindet sich der Leuchtturm <i>Rote Kliff</i>	- die Umgebung des Leuchtturms wird geringfügig beeinträchtigt	-
archäologische Denkmale	- in unmittelbarer räumlicher Nähe befinden sich 9 archäologische Denkmale (Lage vgl. Abbildung 22) 1. Grenzbefestigung "De Swatte Wall" (aKD ALSG 001261) 2. Grabhügel Hünshoog (aKD ALSH 001250) 3. Grabhügel Litj Brönshoog (aKD ALSH 001251) 4. Grabhügel Gurt Brönshoog (aKD ALSH 001252) 5. Grabhügel Gurt Jüdelhoog (aKD ALSH 001254) 6. Grabhügel Litj Jüdelhoog (aKD ALSH 001253) 7. Grabhügelgruppe Tiidering (aKD ALSH 001247) 8. Grabhügel Gonnehoog (aKD ALSH 001249) 9. Großsteingrab Börd (aKD ALSH 001240)	- Auswirkungen sind dem B-Plan zu entnehmen	-
Gründendenkmale	-	-	-
archäologische Interessensgebiete	- Lage innerhalb des archäologischen Interessensgebietes Nr. 185 sowie in räumlicher Nähe zu den Interessengebieten Nr. 180 und 182	- es ist mit einer hohen Dichte archäologischer Fundstellen zu rechnen, die bei Erdarbeiten beschädigt, bzw. zerstört werden könnten	+

UNESCO Welterbestätten / Pufferzone	-	-	-
Grabungsschutzgebiete	- das <i>Grabungsschutzgebiet im Bereich der Watten und Sände des nordfriesischen Wattenmeeres</i> liegt ca. 1.000 m östlich des Plangebietes an der Küste	- keine Auswirkungen zu erwarten	-
Gesamteinschätzung	Es sind vorhabenbedingt erhebliche, dauerhaft wirkende Auswirkungen in Bezug auf archäologische Interessensgebiete zu erwarten. Es sind Maßnahmen zu beachten.		+

Legende:

- * = Beschreibung des Bestandes (Basisszenario)
- ** = Prognose der baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf den jeweiligen Indikator
- *** = Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
- + = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, es sind Maßnahmen zu beachten (siehe Kapitel 3.2.7)
- = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, es sind keine Maßnahmen zu beachten

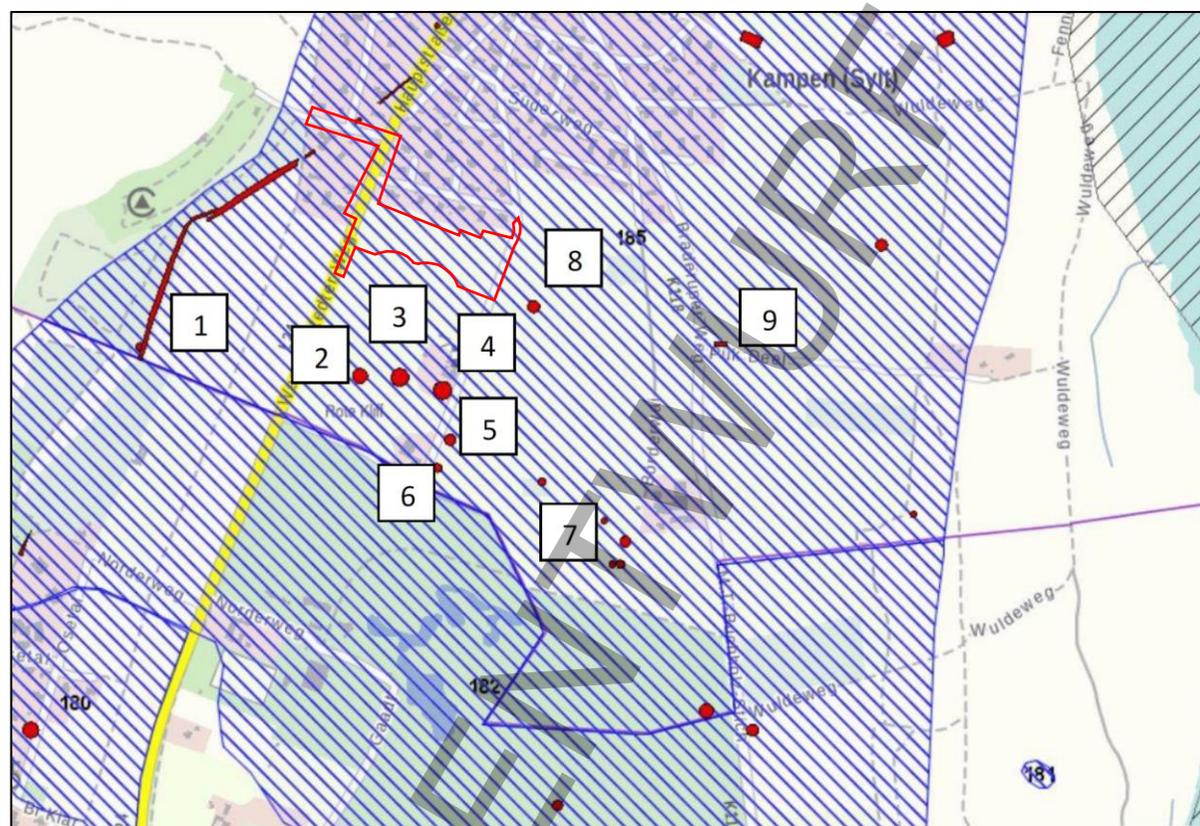


Abbildung 22: Lage des Plangebiets (rot umrandet), der archäologischen Denkmale (rote Punkte) und der archäologischen Interessengebiete (blaue Schraffur) (Quelle: Archäologie-Atlas SH, LVermGeo SH)

2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten, die über die schutzgutbezogene Beurteilung hinausgehen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde die bisherige Nutzung anhalten. Dies bedeutet für die Ausgleichs-/Kompensationsfläche, dass eine Pflege mit dem Entwicklungsziel „Trockenstandort“ durchgeführt werden würde und die Fläche sich idealerweise mit zunehmendem Alter dem Entwicklungsziel nähert, bzw. dieses erhalten wird. Für die übrigen Grünlandflächen würde die extensive landwirtschaftliche Nutzung bestehen bleiben. Hierdurch würde die Artenvielfalt von Flora und Fauna fortbestehen bzw. sich weiterentwickeln. Die Flächen sowie deren Funktionen würden dem Naturhaushalt sowie dem Landschaftsbild dienen.

3 Maßnahmen und Empfehlungen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung der Umweltauswirkungen und zur Überwachung

In § 15 Absatz 1 BNatSchG wird der Verursacher von Eingriffen verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Ein Verzicht auf das Vorhaben als solches ist demnach nicht als Vermeidung zu verstehen.

Außerdem wird der Verursacher im Absatz 2 verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Alle Maßnahmen sind auf die beeinträchtigten Funktionen und Werte des vom Eingriff betroffenen Schutzgutes auszurichten.

Maßnahmen und Empfehlungen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung der negativen Umweltauswirkungen sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung in Zusammenhang mit der räumlichen Zuordnung des bereitgestellten Ausgleichs erfolgt auf Ebene des B-Plans.

4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Das Institut für Wohnen und Stadtentwicklung (ALP) hat im April 2020 den Wohnraumbedarf und den realisierbaren Wohnungsbau bis 2030 für die Gemeinden der Insel Sylt abgeschätzt. In Bezug auf Dauerwohnen, also das Wohnen Einheimischer in Miet-, Eigentumswohnungen und Eigenheimen ist zu beachten, dass dieses aufgrund der bestehenden Konkurrenzsituation zwischen touristischer Nutzung, bzw. Nutzung von Wohnraum durch die Zweitwohnsitzbevölkerung einerseits und der Nutzung von Wohnraum durch die ortsansässige Bevölkerung andererseits bezahlbarer Wohnraum sehr rar geworden ist. Für die Analyse des Neubaubedarfs wurden zwei Szenarien berücksichtigt. Szenario A geht von einem Rückgang der Bevölkerung von 2018 bis 2023 um 3,5 % aus, Szenario B geht von einer Zunahme der Bevölkerung um 1,7 % bis 2030 aus. Der Neubaubedarf für das Szenario A beträgt 1.916 Wohnungen, im Szenario B 2.513 Wohnungen. Der Bedarf besteht insbesondere für Starter- und Singlehaushalte sowie für Familien. Für die Gemeinde Kampen besteht nach ALP ein theoretisches Flächenpotential bis 2030 von 105 Wohneinheiten, sofern es gelingt, die teils bestehenden Hürden (planerisch, eigentumsrechtlich oder nutzungsbezogen) zu überwinden. Für 45 Wohneinheiten hingegen wird von einem aktivierbarem Flächenpotential ohne Entwicklungshindernisse ausgegangen.

Im Rahmen der hier vorliegenden Planung können 30 bis 50 Wohneinheiten in der Gemeinde Kampen geschaffen werden, was zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt sowie einer Entlastung auf dem Arbeitsmarkt beitragen würde.

Im Zuge der Alternativenprüfung (vgl. Kapitel 4 in Teil I der Begründung zur 10. Änderung des F-Plans) wurden sechs Flächen in Betracht gezogen. Die hier ausgewählte Teilfläche bietet die zurzeit einzige, umsetzbare Alternative, da die anderen Flächen entweder nicht im Gemeindebesitz sind und bisher kein Verhandlungsergebnis erzielt werden konnte oder die Flächen für andere gemeindliche Ziele vorgesehen sind.

5 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde auf Basis vorhandener Fachplanungen, Stellungnahmen und Gutachten sowie ergänzender Recherchen (z.B. Umweltportal Schleswig-Holstein, der Digital Atlas Nord, Umwelthanwendungen vom MEKUN (u.a. Biotopkartierungen des Landes) erstellt. Die Bewertung erfolgte verbal argumentativ. Während der Erarbeitung ist es zu keinen besonderen Schwierigkeiten (z.B. fehlende Kenntnisse) gekommen. Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt.

6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Festlegung von Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) erfolgt auf Ebene des B-Plans.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Kampen beabsichtigt mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans zur Aufstellung des B-Plans Nr. 41 die Schaffung von Wohnbauflächen zu ermöglichen.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes mit Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

In Bezug auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften, Mensch, einschl. menschlicher Gesundheit sowie für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind erhebliche vorhabenbedingte Auswirkungen zu erwarten, sodass auf der Ebene des B-Plans Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich sowie zum Ersatz beschrieben werden. Ebenfalls die räumliche Zuordnung des erforderlichen und bereitgestellten Ausgleichs ist dem B-Plan zu entnehmen.

8 Hinweise zum weiteren Vorgehen

Festsetzungsvorschläge und Hinweise für Maßnahmen erfolgen auf Ebene des B-Plans.

Quellen

- ALSE GmbH (2023): Anlagen 1 bis 4 zum Artenschutzfachbeitrag.
Online abrufbar unter: <https://www.alse.de/downloadbereich>.
- Bundesamt für Naturschutz (BFN) (2024): Extensive Mähwiesen der planaren bis submontanen Stufe.
URL: <https://www.bfn.de/natura-2000-lebensraum/extensive-maehwiesen-der-planaren-bis-submontanen-stufe-arrhenatherion>. Stand 30.01.2024.
- BIOCONSULT SH (2023): Faunistische Untersuchung im B-Plangebiet „Südlich Esling Wung“ - Brutvögel und Fledermäuse 25999 Kampen.
- BORCHERDING (2022): Wiesenvögel im B-Plangebiet „Südlich Esling Wung“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Auftrag der Gemeinde Kampen/Sylt.
- BORKENHAGEN, P. (2014): Die Säugetiere Schleswig-Holsteins. Rote Liste, Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.), 4. Fassung.
- BVERWG (2023): Pressemitteilung des Bundesverwaltungsgerichtes Nr. 59/2023 vom 18.07.2023 über das Urteil zur Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Unionsrecht, URL: <https://www.bverwg.de/pm/2023/59> (zuletzt geprüft am 15.10.2024).
- GARNIEL, A. & MIERWALD, U. (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.). 140 S.
- INSTITUT FÜR WOHNEN UND STADTENTWICKLUNG (ALP) (2020): Abschätzung des Wohnraumbedarfs und des realisierbaren Wohnungsbaus bis 2030 für die Gemeinden der Insel Sylt.
- LÄRMKONTOR GMBH (2022): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan B 41 der Gemeinde Kampen.
- LÜTH (2022): Denkmalfachliche Stellungnahme, Bebauungsplan Nr. 41 "südlich Esling Wung", Gemeinde Kampen, Sylt, Kreis Nordfriesland, Schleswig-Holstein, Baudenkmalpflege „Leuchtturm Rotes Kliff“, Bodendenkmalpflege / Archäologie.
- MEINIG, H.; ET AL. (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (2): 73 S.
- METZING ET AL. (2018): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 7: Pflanzen. – Münster (Landwirtschaftsverlag).
- MEKUN (2024): Schleswig-Holstein – Umweltportal. Online abrufbar unter: <https://umweltportal.schleswig-holstein.de/startseite> (zuletzt abgerufen am 18.01.2024).
- MELUND (2020): Landschaftsrahmenplan (Neuaufstellung 2020) abrufbar unter: https://www.schleswig-holstein.de/DE/fachinhalte/L/landschaftsplanung/lp_03_Landschaftsrahmenplanung.html (zuletzt abgerufen am 18.01.2024).
- MELUR (2013): Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung, Verwaltungsvorschrift (Schleswig-Holstein), i. d. F. v. 09.12.2013, gültig ab 01.01.2014,

abrufbar unter: <https://www.gesetze-rechtsprechung.sh.juris.de/bssh/document/VVSH-VVSH000005159/part/F> (zuletzt abgerufen am 18.01.2024).

MELUR (2017): Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz. Erlass des Ministeriums für Energie- wende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – V 534-531.04 - Kiel, den 20. Januar 2017, abrufbar unter: https://www.lksh.de/fileadmin/PDFs/Landwirtschaft/Umwelt/Durchfuehrungsbestimmungen_Knickschutz.pdf (zu- letzt abgerufen am 30.01.2024).

MILIG (2021): Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021), abrufbar unter: <https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/themen/planen-bauen-wohnen/landesentwicklungsplan/landesentwicklungsplan.html> (zuletzt abgerufen am 18.01.2024).

ROMAHN, K. ET AL. (2021): Rote Liste – Die Farn- und Blütenpflanzen Schleswig-Holsteins.

UAG · UMWELTPLANUNG UND –AUDIT GMBH (2021): Geschichtlicher Rundweg Kampen, „Archäologischer Pfad Brönshoog“, Modul 1: Rahmenkonzept.

UAG · UMWELTPLANUNG UND –AUDIT GMBH (2022): Naturschutzfachliche Betrachtung zum B-Plan Nr. 41 „südlich Esling Wung“ in der Gemeinde Kampen.

WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR GMBH (2021): Gemeinde Kampen (Sylt), B-Plan Nr. 41, Verkehrliche Stellungnahme.

WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR GMBH (2022): Gemeinde Kampen, Bebauungsplan Nr. 41, Nachweis A-RW1, Wasserhaushaltsbilanz.