

Teil I
Begründung
zur
7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 83
-Feuerwehrwache Tinnum-
der
Gemeinde Sylt/Ortsteil Tinnum

Für das Gebiet: nördlich der Keitumer Landstraße (K117), östlich des Grundstückes Keitumer Landstraße 35, südlich des Gewerbegebietes am Flughafen und westlich der Straße Zum Fliegerhorst im Ortsteil Tinnum

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
in der Zeit vom 05.02.2025 bis einschließlich zum 07.03.2025
und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet	4
1.1	Größe und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.2	Bebauung und Nutzung im Bestand	5
1.3	Verkehrssituation	5
1.4	Technische Infrastruktur	5
1.5	Altlasten und altlastverdächtige Flächen	5
2	Planerische Vorgaben	6
2.1	Landesentwicklungsplan (LEP) Fortschreibung 2021	6
2.2	Regionalplan Planungsraum V (2002)	7
2.3	Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Planungsraum I (2020)	8
2.4	Flächennutzungsplan (F-Plan) – 24. Änderung des F-Plans	9
2.5	Landschaftsplan (L-Plan)	10
3	Planaufstellung	10
3.1	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	10
3.2	Planverfahren	11
3.3	Rahmenbedingungen und städtebauliches Konzept	13
4	Inhalte der Planung	14
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
4.2	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	17
4.3	Örtliche Bauvorschriften § 86 LBO	17
4.4	Verkehrerschließung	18
4.5	Geotechnischer Bericht	19
4.6	Entwässerungskonzept – Nachweis gemäß A-RW 1/Wasserhaushaltsbilanz	20
4.7	Schallimmissionsprognose	23
4.7.1	Anlass	23
4.7.2	Vorschlag für die textlichen Festsetzungen	23
4.7.3	Schalltechnische Zusammenfassung	23
4.8	Artenschutzprüfung (BBS-Umwelt Biologen und Umweltplaner) (wird im weiteren Verfahren ergänzt)	24
5	Umweltprüfung - BBS-Umwelt GmbH	24
6	Ver- und Entsorgung	24
6.1	Stromversorgung	24
6.2	Gasversorgung	25
6.3	Wasserver- und -entsorgung	25
6.4	Löschwasserversorgung	25
6.5	Abfallbeseitigung	25
6.6	Telekommunikation	25

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum (Quelle: DA Nord)	4
Abbildung 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (Quelle: DA Nord)	5
Abbildung 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (2021)	6
Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Planungsraum V (2002).....	8
Abbildung 5: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Karte 1) mit Kennzeichnung des Plangebiets (Orange).....	9
Abbildung 6: Auszug aus dem rechtskräftigen F-Plan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Rot).....	10
Abbildung 7: Auszug aus dem Ursprungsplan mit Kennzeichnung Geltungsbereich 7. Änderung des B-Plans Nr. 83 (Rot).....	12
Abbildung 8: Städtebauliches Konzept (unmaßstäblich in das Luftbild eingefügt).....	14
Abbildung 9: Auszug aus der Planzeichnung - Teil A	19
Abbildung 10: Auszug aus der geotechnischen Untersuchung (GrundbauINGENIEURE GmbH (GSB))	20
Abbildung 11: Geltungsbereich mit Immissionsorten sowie den schalltechnisch relevanten Geräuschquellen	24

Projektbeteiligte

BCS GmbH Building Complete Solutions
 Paradeplatz 3 – 24768 Rendsburg
 +49 (0) 4331 70 90 0
 rendsburg@bcsg.de



BCS Stadt und Region
 Maria-Goeppert-Straße 1 – 23562 Lübeck
 +49 (0) 451 317 504 50
 luebeck@bcsg.de



1 Plangebiet

1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Die Gemeinde Sylt liegt im nordwestlichen Bereich des Kreises Nordfriesland auf der Insel Sylt. Insgesamt leben 13.679 Menschen (Stand 31.12.2023) in der Gemeinde Sylt, die folgende Ortsteile (OT) umfasst: Keitum, Morsum, Munkmarsch, Rantum, Tinnum und der Stadt Westerland.

Die Gemeinde Sylt befindet sich im Zentrum der Insel Sylt. Der für diese Planung zur Rede stehende Ortsteil Tinnum liegt zwischen Westerland (westlich) und Keitum (östlich) sowie südlich der Gemeinde Wenningstedt-Braderup.

Es liegt nördlich der Keitumer Landstraße (K117), östlich des Grundstückes Keitumer Landstraße 35, südlich des Gewerbegebietes am Flughafen und westlich der Straße Zum Fliegerhorst im Ortsteil Tinnum.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 173, 174, 175, 176, 177, 179, 180, 353 sowie 103 und 160 teilweise mit einer Fläche von insgesamt 13.444 m²/1,34 ha.

Die Lage im Raum und die Abgrenzung des Plangebietes sind der Abbildung 1 zu entnehmen.

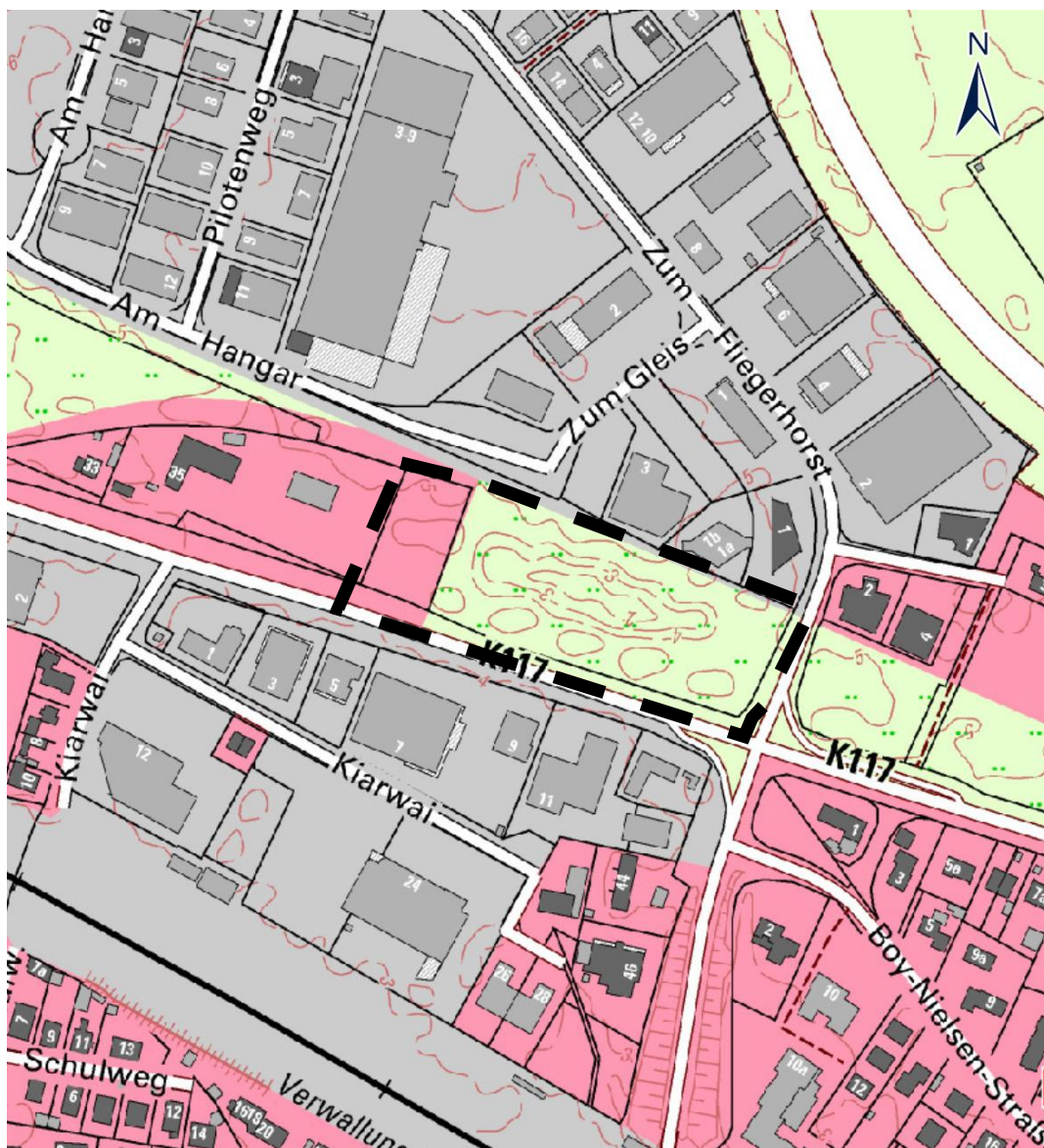


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum (Quelle: DA Nord)

1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich teilweise um eine Grünfläche, die als Ausgleichsfläche mit der Zielentwicklung blütenreiches Magergrünland geschützt ist. Außerdem befinden sich Wall- und Gehölzstrukturen sowie ein naturnahes Regenrückhaltebecken (RRB) im Plangebiet.

Im Norden und im Süden ist die bauliche Nutzung durch gewerbliche Nutzung geprägt und im Westen grenzen Mischgebiete an. Im Osten grenzen Verkehrsflächen (Zum Fliegerhorst) an das Plangebiet wobei sich hier im weiteren östlichen Verlauf öffentliche Grünflächen anschließen.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Ursprungsplanes des Bebauungsplanes Nr. 83. Die Änderungen 1 bis 6 des Bebauungsplanes Nr. 83 liegen außerhalb des aktuellen Plangebietes.



Abbildung 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (Quelle: DA Nord)

1.3 Verkehrssituation

Im Süden grenzt das Plangebiet direkt an die Straße „Keitumer Landstraße“ (K 117) an, die Erschließung ist hierüber geplant. Die Straße „Zum Fliegerhorst“ zweigt in nördliche Richtung von der Keitumer Landstraße ab und liegt östlich direkt am Geltungsbereich.

1.4 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur ist nicht vorhanden und muss für die Planung installiert werden.

1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Für das Plangebiet liegen keine Annahmen von Altlasten sowie altlastverdächtigen Flächen vor.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Fortschreibung 2021

Die Landesentwicklungsplanung (LEP) 2021 stellt die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes Schleswig-Holstein auf.

Tinum ist ein Ortsteil der Gemeinde Sylt im Kreis Nordfriesland. Innerhalb des Landesentwicklungsplanes wird der Ortsteil als ländlicher Raum eingestuft. Das vom Ortsteil Tinum westlich liegende Westerland fungiert als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Die Unterzentren sind eine Einstufung des Zentralörtlichen Systems, das wiederum die Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für bauliche und gewerbliche Entwicklung darstellt. Unterzentren dienen der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs (LEP 2021, Kap. 3.1.3).

Der Landesentwicklungsplan weist die gesamte Insel Sylt und somit auch den Ortsteil Tinum, als Schwerpunkt- raum für Tourismus und Erholung aus. In den Schwerpunktträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Tinum ist als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft ausgewiesen. Sie umfassen großräumige, naturraum- typische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften. Hierzu zählt auch das Biosphärenreser- vat „Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer und Halligen“. Die Vorbehaltsgebiete sollen der Entwicklung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Lebensräume und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dienen. Maßnahmen, welche innerhalb dieser Gebiete durchgeführt werden dürfen den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen (LEP 2021, Kap. 6.2.2)

In der Gemeinde Sylt im OT Tinum ist ein Flugplatz angesiedelt. Dieser dient der überregionalen Anbindung der regionalen Wirtschaft und dem Tourismus (LEP 2021, Kap. 4.3.4). Der LEP weist darüber hinaus einen zwei- oder mehrgleisige Bahnstrecke aus. Die Fernverkehrsverbindung zwischen Sylt und Hamburg sind zu sichern und langfristig leistungsfähig auszubauen. Zur Steigerung der Leistungsfähigkeit der Regional- und Fernverkehre soll die Marschbahn Hamburg–Sylt stufenweise vollständig zweigleisig ausgebaut werden (LEP 2021, Kap. 4.3.2)

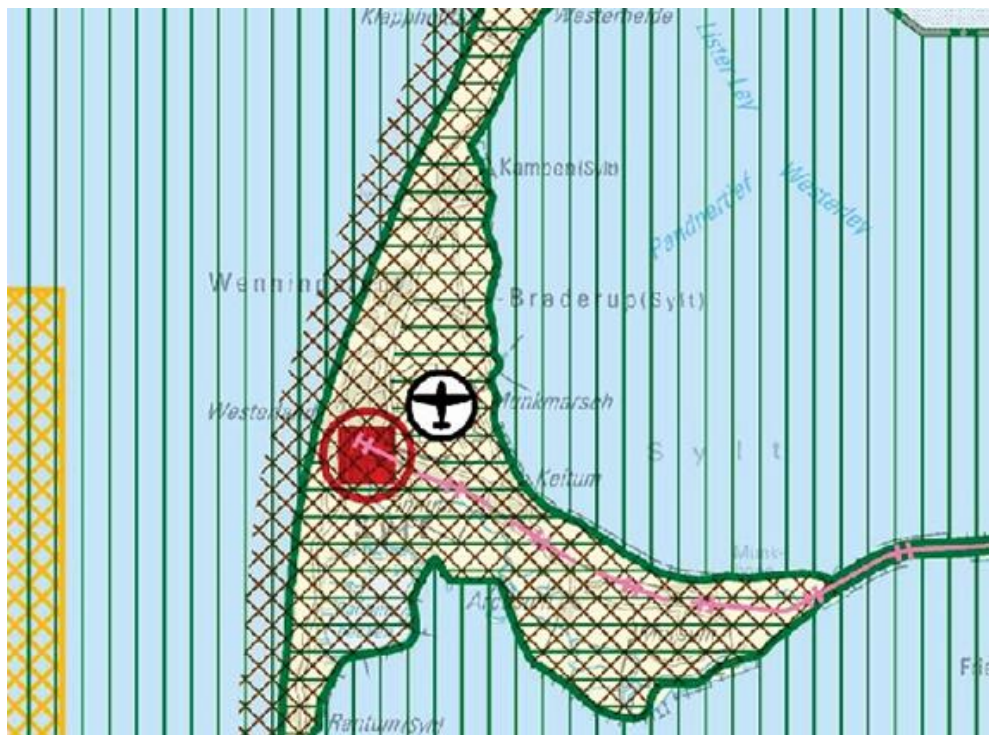


Abbildung 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (2021)

2.2 Regionalplan Planungsraum V (2002)

Die Grundsätze der Landesentwicklungsplanung werden in teilsräumlichen Regionalplänen konkretisiert. In Schleswig-Holstein werden alle Regionalpläne neu aufgestellt, so dass es statt fünf Regionalplänen für das Land Schleswig-Holstein künftig nur noch drei Planungsräume geben wird. Der Ortsteil Tinum gehört derzeit zum Planungsraum V, zukünftig zum Planungsraum I.

Die Gesamte Gemeinde Sylt und somit auch der Ortsteil Tinum wurden innerhalb des Regionalplans als ländlicher Raum deklariert.

An den Ortsteil Tinum grenzt westlich die Gemeinde Westerland, welche als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen ist. Innerhalb des Ortsteils Tinum wurden Baugebietsgrenzen ausgewiesen. Die künftige Siedlungstätigkeit wird dadurch eingeschränkt, da sich die weitere bauliche Entwicklung nur noch innerhalb der in der Karte dargestellten Baugebietsgrenzen vollziehen darf und ein besonderer Orientierungsrahmen vorgegeben ist (Kap. 4.1(3)). Im baulichen Siedlungszusammenhang mit Westerland ist der Ortsteil Tinum der Gemeinde Sylt-Ost siedlungsstrukturell und funktional zu sichern. Dies gilt insbesondere auch für eine angemessene schwerpunktmäßige Gewerbeentwicklung in Abstimmung mit Westerland und allen übrigen Inselgemeinden (Kap. 6.4)

Zwischen den Siedlungskörper im Ortsteil Tinum wurde eine Grünstreifen ausgewiesen. Um das ungegliederte Zusammenwachsen einzelner Siedlungskörper zu vermeiden (Kap. 5.9(1)).

Die Insel Sylt mit der Gemeinde Sylt ist ein Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. In den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sind Entwicklungsmöglichkeiten in angemessenem Rahmen gegeben. Damit sollen vorrangig Qualität und Struktur des touristischen Angebots verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt sowie der Aufbau neuer touristischer Angebote nicht zuletzt zur Erschließung neuer Gästeschichten gefördert werden (Kap. 4.1 (1)).

Das nördliche Gebiet des Ortsteils ist als Vorranggebiet für den Naturschutz ausgewiesen. In den Vorbehalts- und Vorranggebieten soll zur Umsetzung der Ziele des Naturschutzes neben der naturschutzrechtlichen Sicherung über Verordnungen auch von kooperativen Möglichkeiten wie vertragliche Vereinbarungen Gebrauch gemacht werden (Kap. 5.3. (7)).

Das südliche Gebiet hingegen wurde als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ausgewiesen. Gebiete, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet nach § 17 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) erfüllen, soweit nicht Vorranggebiet gemäß Absatz 6, (Kap. 5.3 (1)).

Die umliegende Nordsee ist der Nationalpark Schleswig- Holsteinisches Wattenmeer (5.2 (2) 5.3 (6)).

Der nördliche Bereich von Tinum ist ein Vorranggebiet für den Grundwasserschutz (nachrichtliche Übernahme) und ein festgesetztes Wasserschutzgebiet (5.5 (3)). Wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Grundwasservorkommen für den Naturhaushalt, aber auch für die Trinkwasserversorgung, soll das Grundwasser vor Verunreinigungen geschützt werden und die Grundwasserneubildung gefördert werden (Kap. 5.5(1)).

Der Sylter Flughafen in Tinum hat einen zugehörigen Bauschutzbereich, der über die Gemeinde verläuft. Der Flughafen ist im Regionalplan außerdem als Sondergebiet Bund ausgewiesen (Kap. 7.9.1).

Das umliegende Meer ist der Nationalpark Schleswig- Holsteinisches Wattenmeer gemäß § 24 Abs. 1 BNatSchG (i.V.m. NPG) (Kap. 2.1.7).



Abbildung 5: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Karte 1) mit Kennzeichnung des Plangebiets (Orange)

2.4 Flächennutzungsplan (F-Plan) – 24. Änderung des F-Plans

Gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) stellt der F-Plan als vorbereitender Bauleitplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen dar.

Für die Gemeinde Sylt OT Tinum gilt der im Januar 1979 vom Innenministerium genehmigte F-Plan mit seinen Änderungen. Für den Bereich des Plangebiets liegt die im Januar 2002 vom Innenministerium genehmigte 8. Änderung des F-Plans zu Grunde.

Der Bereich des Plangebiets wird in der vorgenannten 8. Änderung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Dies entspricht nicht den geplanten Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83, welcher als Art der baulichen Nutzung Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB vorsieht.

Es wird eine Änderung des F-Plans notwendig.

Es handelt sich um die 24. Änderung des F-Plans der Gemeinde Sylt/OT Tinum. Die Bekanntmachung zum Aufstellungsbeschluss erfolgte am 01.03.2023 zusammen mit der Bekanntmachung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83.



Abbildung 6: Auszug aus dem rechtskräftigen F-Plan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Rot)

2.5 Landschaftsplan (L-Plan)

Im derzeit gültigen Landschaftsplan (L-Plan) von 2002 ist der Geltungsbereich als mesophiles Grünland dargestellt. Im Entwicklungskonzept gehört der Geltungsbereich zum Grünzug im Gewerbegebiet (siehe auch Kap. „Umweltbericht“).

3 Planaufstellung

3.1 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Aufgabe der Gemeinde Sylt, in räumlicher Nähe zu Westerland, des Hauptortes der Insel Sylt, welcher gemäß LEP SH (2021) als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums für die Gemeinde Sylt fungiert, ist die Sicherstellung der Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie für bauliche und gewerbliche Entwicklung. Unterzentren dienen der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs (LEP 2021, Kap. 3.1.3).

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines dringend benötigten neuen Feuerwehrgerätehauses für die Ortsfeuerwehr Tinum geschaffen werden. Ein Neubau wird bereits seit einigen Jahren angestrebt, da der bisherige Standort südöstlich im Nahbereich der jetzigen Planung an der Boy-Nielsen-Straße seit geraumer Zeit nicht mehr den Vorschriften entspricht und zu klein dimensioniert ist. Die Errichtung eines modernen und angemessenen Feuerwehrgerätehauses wird daher als dringend erachtet.

Zuletzt sind verschiedene Standorte diskutiert und Grundstücksverhandlungen geführt worden. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen soll die Planung gemäß Beschluss des Feuerschutzausschusses vom 04.07.2022 nun im Geltungsbereich der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 fokussiert werden.

Die erforderliche bauliche Maßnahme soll zudem den heutigen Standards der Feuerwehr und den Bedürfnissen der freiwilligen Einsatzkräfte gerecht werden, indem diese Planung eine ausreichend große Halle für die Einsatzfahrzeuge und die Sozial- und Aufenthaltsräume der weiblichen und männlichen Einsatzkräfte vorsieht.

Entwässerung

Der Erschließungsplan für den Bebauungsplan Nr. 83 weist einen Großteil des vorliegenden Geltungsbereiches als Regenwasserversickerungsbecken aus, über das die Entwässerung eines Teilbereichs vom Gewerbegebiet erfolgt. Es ist daher zu erwarten, dass die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses eine Neuplanung der Entwässerung erforderlich machen wird.

3.2 Planverfahren

Bestehende B-Pläne

Das Plangebiet ist überplant durch den Bebauungsplan Nr. 83 für das Gebiet „Inselflugplatz Sylt“, nördlich der Keitumer Landstraße (K 117), östlich des Zubringers zur Landesstraße (L 24) nach Norden, südlich des Flugplatzes Sylt sowie westlich der Kratzmühle. Dieser Ursprungsplan besitzt seit September 2002 Rechtskraft.

Diese Planung wird durch die 7. Änderung des B-Planes Nr. 83 geändert. Der Ursprungsplan weist überwiegend gewerbliche Nutzung, Sonstiges Sondergebiet ‚Baustoffhandlungen‘ und kleinere Bereiche mit Mischgebieten aus. Der südwestliche Bereich beinhaltet umfassende öffentliche Grünflächen.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des B-Plans Nr. 83 beinhaltet einen südlichen Bereich des Ursprungsplans und befindet sich nördlich der Keitumer Landstraße L 117 und nordwestlich der Abzweigung der Straße „Zum Fliegerhorst“.

Der B-Plan Nr. 83 setzt für die Flächen des Plangebiets der 7. Änderung öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest. Innerhalb dieser Fläche befindet sich östlich eine Regenwasserbehandlungsanlage (RBA), welche zunächst in die Planung integriert wird. Die RBA ist naturnah gestaltet anzulegen. Zudem handelt es sich bei dieser Grünfläche gleichzeitig um eine bestehende Ausgleichsfläche mit Entwicklung zu blütenreichem Magergrünland, die im Rahmen des Umweltberichtes entsprechend bilanziert/ausgeglichen werden muss. Der südliche Wall ist als Fläche mit Pflanz- und Erhaltungsgebot ausgewiesen. Im südlichen Bereich ist ein bewachsener Wall mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Grünordnungsplan festgesetzt.

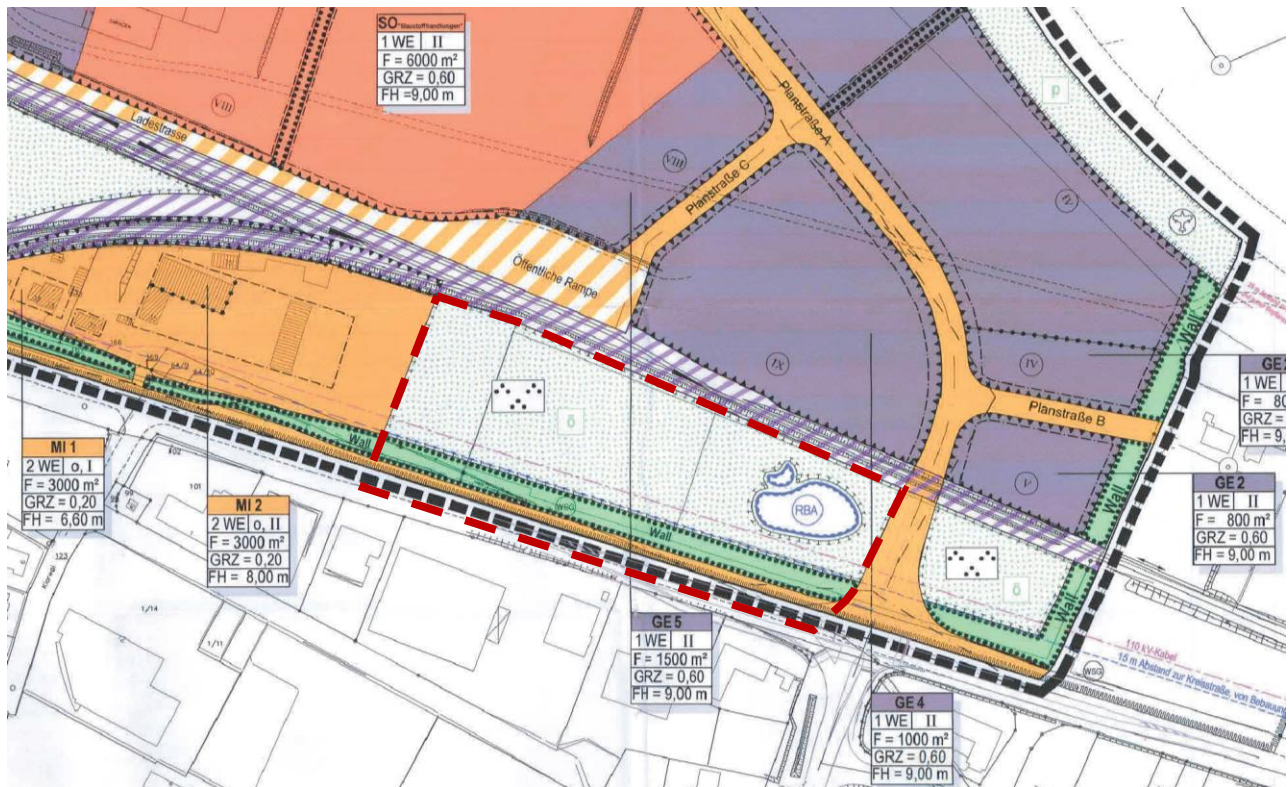


Abbildung 7: Auszug aus dem Ursprungsplan mit Kennzeichnung Geltungsbereich 7. Änderung des B-Plans Nr. 83 (Rot)

Bauleitplanverfahren

Das Bauleitplanverfahren zur 7. Änderung des B-Plans Nr. 83 wird im regulären Verfahren nach § 8 - 10 Baugesetzbuch (BauGB) mit Umweltprüfung aufgestellt.

Änderung des F-Plans

Die Darstellungen des rechtsgültigen F-Plans weichen von den vorgesehenen Festsetzungen des B-Plans ab, daher wird parallel zu diesem Verfahren eine Änderung des F-Plans notwendig (siehe Kap. 2.4).

Die Gemeinde Sylt OT Tinnum hat das Aufstellungsverfahren für die 24. Änderung des F-Plans in die Wege geleitet.

3.3 Rahmenbedingungen und städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht den Neubau einer Feuerwehr auf den unbebauten Flurstücken mit den Nummern 76, 173, 174, 175, 176, 177, 179 und 353 teilweise vor. Die Planung für die baulichen Anlagen der Feuerwehr nimmt nur einen kleinen westlichen Teil des Flurstücks 353 ein (siehe nachfolgende Abbildung). Die verbleibenden Flächen des Flurstücks werden zunächst wie zuvor im Kap. 3.2 erläutert wie im Ursprungsplan belassen. Die hier beschriebene vorhandene Ausgleichsfläche mit Entwicklung zu blütenreichem Magergrünland, ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Bestehende Kompensationsfläche“ (KF) festgesetzt.

Die Feuerwehr soll Löschzüge unterbringen. Die verkehrliche Anbindung ist über die südlich angrenzende Keitumer Landstraße (K 177) gegeben, von welcher die Erschließung des Plangebiets über eine 6 m breite Zufahrt erfolgt. Von hier aus verläuft die innere Erschließung über eine Umfahrt um das geplante Feuerwehrgebäude herum. Die Stellplätze sind an dessen äußeren Rand in Schrägaufstellung angeordnet. Gemäß der RAST 06 (Stadtstraßen Anlage Richtlinien) wurde die Breite der Umfahrt auf 3,50 m und die Stellplätze in Schrägaufstellung mit einem Abstand von 5,30 m festgelegt. Die Anzahl der Stellplätze kann im weiteren Verfahren noch variieren. Die Fläche zwischen dem geplanten Gebäude und der Verkehrsfläche der Keitumer Landstraße ist als Aufstellfläche für die Feuerwehrfahrzeuge deklariert.

Die straßenbegleitende Neubebauung nimmt die vorherrschende städtebauliche Situation der Bestandsgebäude der Nachbargrundstücke auf und setzt diese fort.

Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit einer GRZ von 0,45 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird in Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m über Fahrbahnoberkante (FOK) Keitumer Landstraße und einer II-Geschossigkeit festgesetzt. Als Bauweise wird die abweichende Bauweise vorgesehen, welche Gebäudelängen ab 50 m zulässt. Das geplante Gebäude hat eine Länge von ca. 65 m.

Am gesamten östlichen und westlichen Rand der Fläche für den Gemeinbedarf ist jeweils eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Nach Möglichkeit sind auf den Flächen, die nicht für die baulichen Anlagen und Stellplätze einschließlich der Zu-/Umfahrten benötigt werden, kleine Grünflächen anzulegen.

Als nachrichtliche Übernahme wird eine Anbauverbotszone in einem Abstand von 15 m von der Fahrbahn der Keitumer Landstraße (L 177) übernommen. Dieser Bereich ist von der Bebauung freizuhalten.

Weiterhin wird eine Unterirdische Hauptversorgungsleitung, Hier: 110 kV-Kabel, in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet.

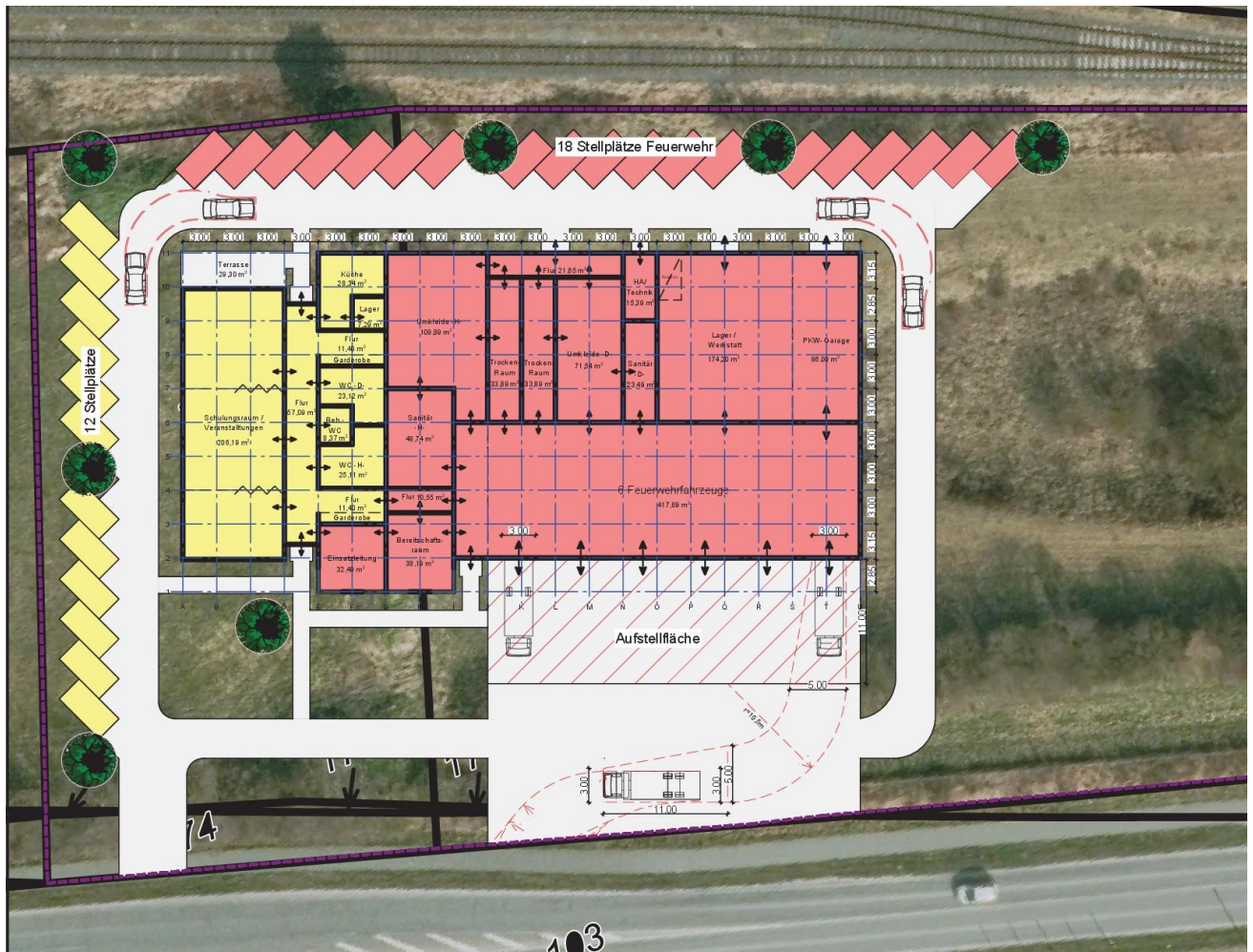


Abbildung 8: Städtebauliches Konzept (unmaßstäblich in das Luftbild eingefügt)

4 Inhalte der Planung

Im Folgenden werden die Ziele, die mit der Aufstellung der 7. Änderung des B-Planes Nr. 83 der Gemeinde Sylt verfolgt werden, erörtert.

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche der 7. Änderung des B-Planes Nr. 83 wird im gültigen F-Plan abweichend von der vorgesehenen Ausweisung des B-Plans dargestellt. Die 24. Änderung des F-Plans befindet sich daher gemäß § 5 -6 BauGB ebenfalls im Aufstellungsverfahren.

Zur Realisierung der geplanten Nutzungen wird in der 7. Änderung des B-Plans Nr. 83 folgendes festgesetzt:

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Das Baugebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt, um den notwendigen Neubau eines Feuerwehrgebäudes in der Gemeinde Sylt im Ortsteil Tinnum auf diesen Flächen zu errichten.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Um das Grundstückspotential zur optimalen Ausnutzung seiner Zweckbestimmung zu nutzen und die zulässige Versiegelung der Grundstücke in der Gemeinbedarfsfläche zu regeln, wird das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,45 festgesetzt. Die gesetzlich zulässigen Überschreitungen (zulässige Überschreitung der GRZ um 50 % gem. § 19 BauNVO) sind darüber hinaus zulässig, um dem Stellplatzbedarf der Einsatzkräfte gerecht zu werden. Dabei werden die befestigten Flächen zur Reduzierung der Flächenversiegelung in offener/wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) und Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Um die Höhenentwicklung der geplanten baulichen Anlagen zu steuern, ist die Geschossigkeit im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf auf max. zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt und die max. zulässige Firsthöhe mit einem Wert von 9,50 m über Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt wird die Fahrbahnoberkante (FOK) der Keitumer Landstraße ' festgesetzt.

Insgesamt dient die Höhenfestsetzung dem Einfügen in die landschaftliche sowie städtebauliche Umgebung, bei gleichzeitiger Funktionalität der Zweckbestimmung.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 und 23 BauNVO)

„abweichende Bauweise“ (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird als abweichende Bauweise festgesetzt, da das geplante Gebäude für die Feuerwehr mit seitlichem Grenzabstand errichtet wird, die Gebäudelänge den Wert von 50 m jedoch überschreitet. Die max. Überschreitung ist auf 65m begrenzt.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. An die Baugrenzen kann, muss aber nicht zwingend gebaut werden. Eine Unterschreitung ist möglich.

Zulässige Dachform und Dachneigung (§ 86 LBO und § 9 Abs. 4 BauGB)

Im Plangebiet sind als zulässige Dachform und Dachneigung nur Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von kleiner oder gleich (max.) 15° zulässig.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Einfahrten und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Im Plangebiet ist eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze mit ihren Zu- und Einfahrten“ festgesetzt, um die Erreichbarkeit des Feuerwehrgebäudes zu gewährleisten. Die Fläche bietet zudem ausreichend Abstellfläche für die Einsatzfahrzeuge sowie Parkmöglichkeiten für die Mitarbeiter und Einsatzkräfte.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und Fläche für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Um die Erschließung des Plangebiets zu sichern, ist ein Bereich der bestehenden Verkehrsfläche der Keitumer Landstraße als Straßenverkehrsfläche im Plangebiet festgesetzt.

Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 37 StrWG)

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,70 m bis 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen. Einzelstehende Bäume können zugelassen werden. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.

Flächen für die Abwasserbeseitigung auf Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nach Möglichkeit Versickerungsmulden und -flächen als Flächen zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser anzulegen.

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den betreffenden Grundstücken über die belebten Bodenzonen zu versickern.

Aufgrund des bestehenden Bodengutachtens ist eine Versickerung bedingt möglich. Daher soll das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück über die vorgenannt festgesetzte Mulde und nach Möglichkeit auf dem Grundstück der Feuerwehr versickert werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz des südlich des Geltungsbereichs gelegenen Grünlands ist der Geltungsbereich an der Südgrenze dauerhaft und bereits vor der Bauphase einzuzäunen (Mindesthöhe 1,50 m). Es sind offene Einfriedigungen, wie bspw. Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune, zu verwenden.

Im Plangebiet sind Stellplätze wasser- und luftdurchlässig auszubilden. Für die Ausführung der Stellplätze sind Rasengittersteine zu verwenden. Sie gewähren somit ein größtmögliches Maß an reduzierter Versiegelungsfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die Dächer aller Hauptgebäude sind als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu gestalten. Die Mindestsubstratdicke muss 6 cm betragen. Die zusätzliche Nutzung der Dächer für solare Strahlungsenergie ist zulässig.

Beleuchtungen müssen ausschließlich als insektenfreundliche und fledermausverträgliche Lichtquellen/LED-Beleuchtung (warmweiße Lichtfarbe < 2.700 Kelvin) mit ausschließlich nach unten abstrahlenden Leuchten ausgeführt werden, so dass eine Abstrahlung in angrenzende Biotope und Gehölze unterbleibt.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Die beiden vorgenannten Maßnahmen sind als Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Die Flächenfreimachung (Boden abschieben etc.) darf nur in der Zeit zwischen Ende Oktober und Anfang Februar erfolgen (Schutz Bodenbrüter, und allgemeiner Artenschutz).

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Gem. § 9 Abs 1 Nr. 25 a) BauGB sind innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Hecken mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzupflanzen. Die anzupflanzenden sowie zu erhaltenden Gehölze sind vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen.

Alle Flächen im Plangebiet, die nicht für bauliche Anlagen sowie für die Stellflächen für die Feuerwehr und Anlage von Stellplätzen mit den erforderlichen Zu-/Einfahrten benötigt werden, sind als unversiegelte Grünflächen herzustellen.

Pflanzliste:

Heckenpflanzen: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Hundsrose (*Rosa canina*).

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind insgesamt 6 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind bevorzugt heimische Arten zu verwenden. Es ist eine Mindestqualität Hochstamm

mit einem Stammumfang von 16-18 cm vorzusehen. Pro Baum ist eine unbefestigte, begrünte Pflanzscheibe mit einer Mindestgröße von 12 m² anzulegen.

Für oberirdische Entwässerungseinrichtungen (Sickermulde) und alle übrigen Grünflächen ist eine naturnahe Begrünung mit einer kräuterreichen Wiesenmischung vorzusehen und durch eine extensive Pflege (Mahd einmal pro Jahr ab Ende Juli) zu erhalten.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung bzw. die Bezugsfertigkeit der baulichen Anlage folgenden Pflanzperioden abzuschließen.

Gem. § 40 BNatSchG ist nur gebietseigenes Saatgut bzw. Pflanzmaterial aus dem Ursprungsgebiet zu verwenden.

Die vorgenannten Festsetzungen, die Anpflanzungen im Plangebiet betreffend, begründen sich in der Festlegung von Maßnahmen, welche der Förderung der Verdunstung innerhalb des Plangebietes dienen.

4.2 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutzgebiet (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Es handelt sich hierbei um das „Wasserschutzgebiet Inselkern Sylt, Schutzzone III“, welches nachrichtlich in die Planung übernommen wird.

Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 29 Abs. 1 StrWG)

Im Plangebiet wird eine Anbauverbotszone gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) nachrichtlich übernommen, welche einen Abstand von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, zur Keitumer Landesstraße (Kreisstraße 117) festsetzt. Innerhalb dieses Bereichs ist die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig.

Diese Schutzzonen werden nachrichtlich in die Planung übernommen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten und um visuelle Ablenkungen der Verkehrsteilnehmer oder potenzielle Gefährdungen beim Abkommen von der Straße zu vermeiden.

Archäologisches Interessengebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 1 und § 15 DSchG SH)

Ein in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bereich weist ein archäologisches Interessengebiet aus. Die Flächen wurden damit in der Planung berücksichtigt und nachrichtlich übernommen. Vor dem Beginn von Erdarbeiten muss die Fläche durch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein untersucht und vorhandene Denkmale geborgen und dokumentiert werden.

Unterirdische Hauptversorgungsleitung, 110 kV-Kabel

Von West nach Ost verläuft eine vorhandene unterirdische Versorgungsleitung (110 kV Kabel) im südlichen Bereich des Geltungsbereichs durch das Plangebiet, welche ebenfalls als Nachrichtliche Übernahme Berücksichtigung in dieser Planung findet.

4.3 Örtliche Bauvorschriften § 86 LBO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile sowie die Belange der Baukultur und des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

§ 9 Abs. 4 BauGB ermächtigt die Länder, in ihren Landesbauordnungen weitergehende Regelungen zu treffen. Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) enthält dazu in § 86 ‚Örtliche Bauvorschriften‘ die entsprechenden Regelungen.

Es können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Dies betrifft einen Rahmen für die Auswahl der Baustoffe und Farben der von außen sichtbaren Bauteilen und die Form und Neigung der Dächer.

Dachformen und -neigungen der Hauptgebäude

Für das Hauptgebäude im Plangebiet ist die Dachform als Flachdach oder Pultdach und mit einer Dachneigung kleiner oder gleich 15° auszuführen.

4.4 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet der 7. Änderung des B-Plans Nr. 83 befindet sich nördlich an der Keitumer Landstraße und wird über diese erschlossen. Die bestehenden Verkehrsflächen der Keitumer Landstraße wurden teilweise in den Geltungsbereich des Plangebiets aufgenommen, um die Erschließung zu sichern.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung ist durch die Festsetzung der Flächen für Nebenanlagen „Stellplätze mit ihren Zu- und Umfahrten“, welche von der Keitumer Landstraße in nördliche Richtung in das Plangebiet abzweigen, gewährleistet.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird in Form einer privaten Stellplatzanlage ebenfalls durch die Festsetzung der Flächen für Nebenanlagen „Stellplätze mit ihren Zu- und Umfahrten“ im Randbereich der Umfahrt in Senkrechtaufstellung untergebracht.

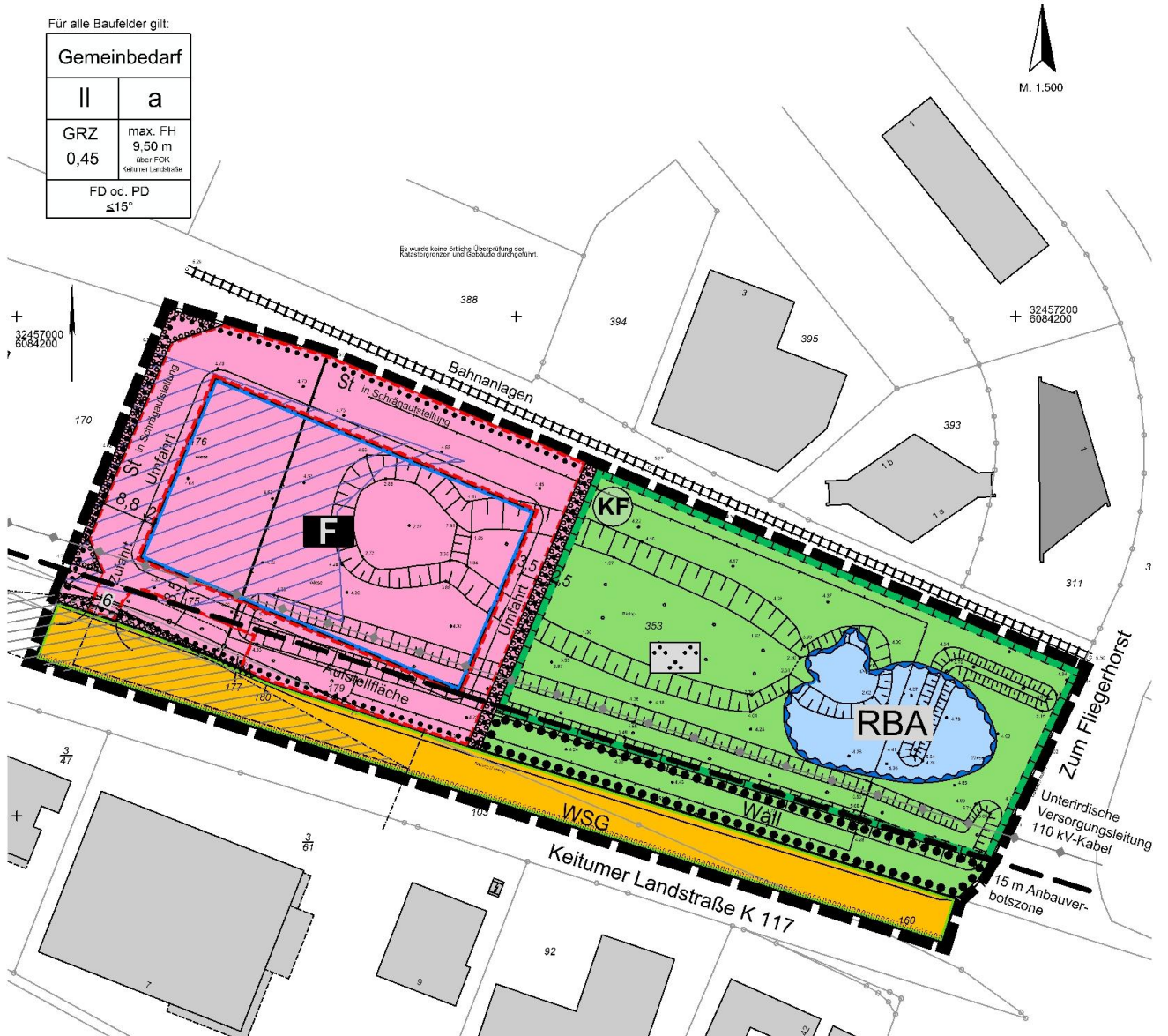


Abbildung 9: Auszug aus der Planzeichnung - Teil A

4.5 Geotechnischer Bericht

Das Ingenieur Büro GrundbauINGENIEURE GmbH (GSB) wurde mit den geotechnischen Untersuchungen der Baugrundverhältnisse im Planungsbereich und mit der Erstellung eines Gründungsgutachtens beauftragt.

Zunächst wurden Bodenprofile erstellt und ausgewertet. Der vollständige Bericht mit den Ergebnissen wird im weiteren Verfahren noch detaillierter erläutert.

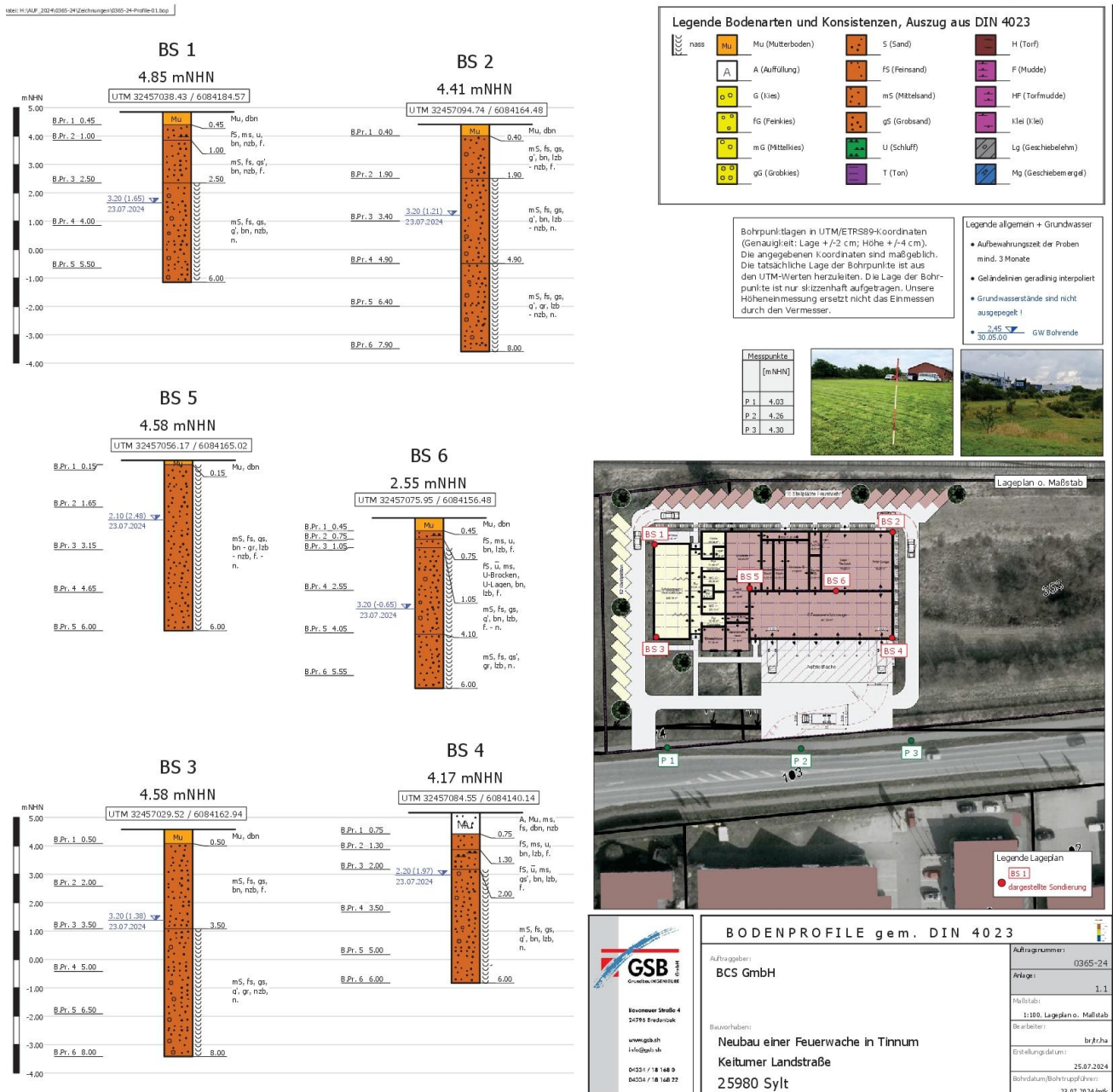


Abbildung 10: Auszug aus der geotechnischen Untersuchung (GrundbauINGENIEURE GmbH (GSB))

4.6 Entwässerungskonzept – Nachweis gemäß A-RW 1/Wasserhaushaltsbilanz

Die BCS GmbH wurde durch die Gemeinde Sylt/OT Tinnum mit der erforderlichen Objektplanung der Entwässerungsanlagen innerhalb des Erschließungsgebietes beauftragt.

Darüber hinaus sind die Auswirkungen der gepl. Erschließung auf den natürlichen Wasserhaushalt nach A-RW1 zu prüfen.

Das Hauptziel einer naturnahen Niederschlagswasserbeseitigung ist der weitgehende Erhalt eines naturnahen Wasserhaushaltes und damit einhergehend die Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen zur Entlastung oberirdischer Fließgewässer.

Anteil befestigter und unbefestigter Flächen

Die Flächenanteile ergeben sich gem. Entwurf des B-Planes Nr. 82 und dem aktuellen Stand der Flächenstudie (09.08.2023) wie folgt.

Flächenart	Fläche	Befestigte Fläche	Unbefestigte Fläche
Gebäude	0,164 ha	0,164 ha	0,000 ha
Verkehrsflächen (Pflaster)	0,216 ha	0,216 ha	0,000 ha
Grünflächen	0,146 ha	0,000 ha	0,146 ha
B-Plans 58 - 1	0,526 ha	0,380 ha	0,146 ha

Ermittlung a-g-v-Werte befestigter und unbefestigter Flächen

Nicht versiegelte unbefestigte Flächen

Für den Anteil der nicht versiegelten Flächen gelten die a1-g1-v1-Werte des Referenzzustandes.

Versiegelte befestigte Flächen

Für die befestigten Flächen werden entsprechend der geplanten Nutzung die a2-g2-v2- Werte gem. Vorgabe der A-RW 1 berücksichtigt.

Für die geplanten Verkehrs- und Stellplatzflächen wurde eine Pflasterfläche mit dichten Fugen angenommen.

Das geplante Feuerwehrgerätehaus wurde als Flachdach angesetzt.

Im Zuge der weiteren Planungsschritte können für die geplanten Oberflächen andere angesetzt und das Gutachten ist entsprechend anzupassen.

a3 (Abflusswirksamer Anteil) → 0,00 %

g3 (versickerungswirksamer Anteil) → 87,00 %

v3 (verdunstungswirksamer Anteil) → 13,00 %

Maßnahmen zur Bewirtschaftung von Regenwasserabflüssen

Das gesamte B-Plangebiet entwässert in zwei Versickerungsbecken. Ein Versickerungsbecken liegt in der direkten Umgebung zu dem geplanten Gebäudestandort. Das Versickerungsbecken besitzt aktuell eine Grundfläche von ca. 1.575 m² und ein Rückhaltevolumen von ca. 968 m³. Das Einzugsgebiet beträgt gemäß der vorhandenen Genehmigung 5,83 ha. Dies entspricht einer undurchlässigen Fläche von 3,038 ha.

Dem Versickerungsbecken ist ein Regenklärbecken zur Reinigung vorgeschaltet. Ebenfalls ist eine Tauchwand für die Rückhaltung von Ölen und Schwimmstoffen vorhanden. Aufgrund der Vorreinigung ist eine Versickerung über einen Sandboden, ohne weitere Reinigung über den A-Horizont, möglich.

Das gesamte anfallende Oberflächenwasser der geplanten Baumaßnahme soll ebenfalls versickert werden. In Anbetracht der benötigten Reinigung der Hof- und Verkehrsflächen wird empfohlen, diese über den A-Horizont an den direkt anliegenden Grünflächen zu versickern.

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen kann ohne weitere Reinigung dem vorhandenen Versickerungsbecken zugeführt werden.

Die Bodenuntersuchungen des Büros GSB vom 25.07.2024 weisen unterhalb einer Mutterbodenschicht Fein- und Mittelsande auf. Die Grundwasserstände liegen bei ca. -0,65 mNN bis 2,48 mNN. Die gemessenen Grundwasserstände sind nicht ausgepegelt. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Messstation „WESTERLAND

FRIEDRICHSHAIN“. Hier wurde in dem Zeitraum seit 2011 ein maximaler Grundwasserstand von ca. 1,60 mNN festgestellt.

Ein Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) kann für den Versickerungsbereich mit $1,0 \times 10^{-4}$ m/s angenommen werden. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse und Grundwasserstände ist das Baugrundstück sehr gut für eine Versickerung geeignet.

Im Zuge des Gutachtens wurde das vorhandene Versickerungsbecken und die Erweiterung durch das Bauvorhaben gegenübergestellt. Aufgrund der aktualisierten Regendaten weist das Versickerungsbecken großes ungenutztes Volumen auf.

Gemäß der Nachrechnung wird ein Volumen von ca. 811 m^3 für das aktuelle Einzugsgebiet benötigt. Die zusätzlichen Dachflächen betragen ca. 1.640 m^2 , was einem zusätzlichen Versickerungsvolumen von 44 m^3 (insgesamt somit 855 m^3) entspricht. Im Zuge der Berechnungen wurde ein Abflussbeiwert von 1,0 für die Dachflächen angesetzt.

Das aktuelle Konzept der Flächenstudie, Stand vom 09.08.2023, sieht vor, dass ein Teil des vorhandenen Versickerungsbeckens überbaut wird. Gemäß den Versickerungsberechnungen sollte das Becken mit der vorherigen Grundfläche und Volumen wiederhergestellt werden, um ausreichend Sicherheiten beizubehalten. Das vorhandene Grundstück weist in Richtung Süden genügend freie Flächen auf, um dies zu realisieren. Die Dachflächen können somit ohne Bedenken mit aufgenommen werden.

Vergleich des Referenzzustandes

Die folgende Tabelle zeigt die absoluten Abweichungen der abfluss-, versickerungs- und verdunstungswirksamen Flächenanteile gegenüber dem natürlichen Wasserhaushalt.

Flächenart	a	g	v
Potenziell naturnaher Referenzzustand	0,023 ha	0,233 ha	0,271 ha
Summe veränderter Zustand	0,006 ha	0,303 ha	0,271 ha
Abweichung	- 0,016 ha	+ 0,071 ha	- 0,054 ha

Bewertung Wasserhaushaltsbilanz

Aus den vorgenannten Abweichungen ist das Kriterium des „Abflusses“ dem Fall 1 zuzuordnen. Die weiteren Kriterien „Versickerung“ und „Verdunstung“ sind dem Fall 2 zuzuordnen. Es ist nochmal zu erwähnen, dass das komplette Oberflächenwasser vor Ort belassen wird und kein Abfluss generiert wird.

Durch die Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz wird die Intensität des Eingriffes durch die geplante Bebauung im Bebauungsgebiet deutlich. Dabei ergeben sich die folgenden drei Fälle und die daraus abgeleiteten Überprüfungen für die Regenwasserbewirtschaftung

- Fall 1: weitgehend natürlicher Wasserhaushalt -> in der Regel keine Überprüfung erforderlich
- Fall 2: deutliche Schädigung des naturnahen Wasserhaushaltes -> lokale Überprüfung erforderlich
- Fall 3: extreme Schädigung des naturnahen Wasserhaushaltes -> lokale und regionale Überprüfung erforderlich

Abfluss

Die Veränderung zwischen Planungs- und Referenzzustand beträgt rd. -3,10 %.

Die Einordnung ergibt sich damit für den Fall 1.

Versickerung

Die Veränderung zwischen Planungs- und Referenzzustand beträgt rd. +13,42 %.

Die Einordnung ergibt sich damit für den Fall 2.

Verdunstung

Die Veränderung zwischen Planungs- und Referenzzustand beträgt rd. -10,32 %.

Die Einordnung ergibt sich damit für den Fall 2.

4.7 Schallimmissionsprognose

4.7.1 Anlass

Zur Erstellung einer Schallimmissionsprognose für das Bauleitverfahren wurde die DSB GmbH beauftragt.

Für die Bauleitplanung soll geprüft werden, ob durch die Planung die Ziele des Baugesetzbuches, d.h. insbesondere die Anforderungen der DIN 18005 bzw. der TA Lärm, erfüllt werden. Ziel der Untersuchung ist die Ermittlung der Geräuschimmissionen durch den Betrieb der Feuerwehr bei dem nächstgelegenen Fenstern schutzbedürftiger Räume durch ein Prognoseverfahren gemäß TA Lärm. Der Einsatzfall wird zur Information mit untersucht. Die ermittelten Beurteilungspegel und kurzzeitigen Geräuschspitzen sollen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen werden. Vorbelastungen durch benachbarte, schalltechnisch relevante Betriebe und Anlagen sollen berücksichtigt werden, sofern dies gemäß den Regelungen der TA Lärm erforderlich ist.

Nach Rücksprache mit dem LfU soll bei der Ermittlung der Beurteilungspegel unterschieden werden zwischen dem Übungsbetrieb und dem Einsatzfall der Freiwilligen Feuerwehr. Im Rahmen einer ergänzenden Prüfung im Sonderfall gemäß Punkt 3.2.2 TA Lärm sollen insbesondere die besonderen Gesichtspunkte der Herkömlichkeit und der sozialen Akzeptanz der Geräuschimmissionen herangezogen werden.

Vor diesem Hintergrund wurde die DSB GmbH beauftragt, eine Schallimmissionsprognose für das Bauleitverfahren zu erstellen. Die Bauleitplanung erfolgt durch das Planungsbüro BCS STADT + REGION in Lübeck.

4.7.2 Vorschlag für die textlichen Festsetzungen

Aus sachverständiger Sicht sind keine Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG notwendig.

4.7.3 Schalltechnische Zusammenfassung

Die Berechnungen zeigen, dass durch die Nutzung des geplanten Feuerwehrhauses für Übungen und Schulungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber an allen maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 6 dB unterschritten werden. Nächtlicher Übungsbetrieb oder Schulungen einschließlich der Abfahrten von PKW nach 22 Uhr oder vor 6 Uhr findet nicht statt. Damit können an allen maßgeblichen Immissionsorten Vorbelastungen durch benachbarte, schalltechnisch relevante Betriebe und Anlagen im Sinne der TA Lärm (Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm) sowohl tagsüber als auch nachts unberücksichtigt bleiben. Die Anforderungen der TA Lärm an kurzzeitige Geräuschspitzen werden tagsüber und nachts erfüllt.

Im Fall von nächtlichen Notfalleinsätzen entsprechen sehr hohe Schallpegel durch Signalhörner dem Stand der Technik und sind unvermeidbar.

Bei Notfalleinsätzen der Freiwilligen Feuerwehr werden Signalhörner jedoch nicht auf dem Grundstück, sondern in der Regel erst bei der Auffahrt auf die Keitumer Landstraße (K117) eingesetzt. Hierbei ergeben sich Schallpegel von bis zu 85 dB(A) an den Immissionsorten.



Abbildung 11: Geltungsbereich mit Immissionsorten sowie den schalltechnisch relevanten Geräuschquellen

4.8 Artenschutzprüfung (BBS-Umwelt Biologen und Umweltplaner) (wird im weiteren Verfahren ergänzt)

5 Umweltprüfung - BBS-Umwelt GmbH

Die Umweltprüfung ist ein Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu prüfen. Aus diesem Grund werden durch einen Umweltbericht die durch das Bauvorhaben zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Gemäß § 2 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Der für dieses Bauleitplanverfahren erarbeitete Umweltbericht ist Anlage der Begründung.

Mit der Erstellung des Umweltberichtes wurde das Büro BBS-Umwelt GmbH beauftragt, der Umweltbericht ist Teil II der Begründung. Bei dem zur frühzeitigen Beteiligung erarbeiteten Umweltbericht Teil II handelt es sich um eine Ersteinschätzung, die im weiteren Verfahren konkretisiert wird.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Energieversorgung Sylt (EVS) sichergestellt.

6.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist durch die Energieversorgung Sylt (EVS) sichergestellt.

6.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserver- und -entsorgung ist durch die Ver- und Entsorgung Norddörfer (VEN) sichergestellt.

6.4 Löschwasserversorgung

Die Regelung der Löschwasserversorgung erfolgt gemäß § 2 des Gesetzes über Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG). Hiernach hat die zuständige Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen.

Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge wird das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der aktuellen Fassung herangezogen. Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen mit einem Hydrantenabstand von maximal 150m vorzusehen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zu Löschwasserversorgung).

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden sichergestellt. Die vorhandenen Leitungen sind ausreichend dimensioniert.

6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallwirtschaftsgesellschaft Nordfriesland mbH (AWNF) erfüllt im Auftrag des Kreises Nordfriesland, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung.

6.6 Telekommunikation

Die **Telekommunikation** wird durch öffentliche Anbieter gesichert.

VORENTWURF ZUM UMWELTBERICHT

TEIL II DER BEGRÜNDUNG

ZUR

SATZUNG

ÜBER

DIE 7. ÄNDERUNG DES B-PLANS NR. 83

TINNUM (GEMEINDE SYLT)

ERSTEINSCHÄTZUNG ZUR FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Tinum (Gemeinde Sylt)

7. Änderung des B-Plans Nr. 83

Vorentwurf zum Umweltbericht

(Ersteinschätzung zur frühzeitige Beteiligung)

Auftraggeber:

Gemeinde Sylt

Über

BCS GmbH

Paradeplatz 3

24768 Rendsburg

Verfasser

BBS-Umwelt GmbH

Russeer Weg 54

24111 Kiel

Tel. 0431 / 69 88 45

www.BBS-Umwelt.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Kristina Hißmann

M.Sc. Jessica Krause

Kiel, den 31.07.2024

BBS- Umwelt GmbH
Firmensitz: Kiel

Handelsregister Nr.
HRB 23977 KI

Geschäftsführung:

Dr. Stefan Greuner-Pönicke
Kristina Hissmann
Angela Bruens
Maren Rohrbeck

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	5
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung	6
2 Grundlagen	7
2.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Planungsziele und der räumlichen Lage	7
2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	7
2.2.1 Baugesetzbuch/Planungsrecht	7
2.2.2 Bundesnaturschutzgesetz.....	8
2.2.3 Sonstige gesetzliche Vorgaben.....	9
2.2.4 Planungsrechtliche Vorgaben der Gemeinde Sylt	10
2.2.5 Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz.....	11
2.2.6 Naturräumliche Gliederung	12
3 Beschreibung der durch das Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen	12
3.1 Bauphase	13
3.2 Anlagen- und Betriebsphase.....	13
4 Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung	14
5 Umweltprüfung	14
5.1 Schutzgut Mensch	14
5.1.1 Bestand	14
5.1.2 Umweltauswirkungen.....	16
5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
5.2.1 Bestand	17
5.2.2 Umweltauswirkungen.....	23
5.3 Schutzgut Boden und Fläche	24
5.3.1 Bestand	24
5.3.2 Umweltauswirkungen.....	25
5.4 Schutzgut Wasser.....	25
5.4.1 Bestand	25
5.4.2 Umweltauswirkungen.....	26
5.5 Schutzgut Klima und Luft	27
5.5.1 Bestand	27



5.5.2 Umweltauswirkungen.....	27
5.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	28
5.6.1 Bestand	28
5.6.2 Umweltauswirkungen.....	28
5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	29
5.7.1 Bestand	29
5.7.2 Umweltauswirkungen.....	30
5.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung...	31
6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	31
7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	32
8 Monitoring.....	32
9 Nicht technische Zusammenfassung	32

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht Lage Geltungsbereich (Luftbild: DOP SH ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0, Geltungsbereich (schwarz) aus SyltGIS).....	5
Abb. 2: Lageplan Flächenstudie (BCS, Stand: 09.08.2023)	6
Abb. 3: Ausschnitt rechtsgültiger B-Plan Nr. 83 (Rot = Geltungsbereich der 7. Änderung)...	10
Abb. 4: Übersicht Schutzgebiete (Rot = Vorhaben, Quelle: Umweltportal SH)	11
Abb. 5: Übersicht Biotopverbundsystem (Rot = Vorhaben, Quelle: Umweltportal SH).....	12
Abb. 6: Nutzungsstrukturen im Umfeld des Geltungsbereiches (Hintergrundkarte: OSM)	15
Abb. 7: Biotopstrukturen im Geltungsbereich (Luftbild: DOP SH ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0).....	18
Abb. 8: Ergebnis Abfrage Artenkataster des LfU (Hintergrundkarte: OpenStreetMap), schwarz = Vorhaben, gelb = 1 km Umkreis.....	21
Abb. 9: Ausschnitt Archäologie-Atlas SH (Quelle: Digitaler Atlas Nord)	30



1 Einführung

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 83 sollen im Ortsteil Tinnum der Gemeinde Sylt Flächen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,4 ha und wird derzeit als Grünfläche und Retentionsfläche genutzt.

Aufgrund der geänderten zukünftig vorgesehenen Nutzung muss auch der Flächennutzungsplan (F-Plan) in einer 24. Änderung an die neuen Planungen angepasst werden. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu prüfen. Aus diesem Grund werden durch einen Umweltbericht die durch das Bauvorhaben zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Gemäß § 2 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Mit der Erstellung des Umweltberichtes wurde die BBS-Umwelt GmbH beauftragt. Zum derzeitigen Verfahrensstand wird eine Vorabschätzung erstellt, welche hiermit vorgelegt wird.



Abb. 1: Übersicht Lage Geltungsbereich (Luftbild: DOP SH ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0, Geltungsbereich (schwarz) aus SyltGIS)

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

Standort/Lage des Bauleitplans:

Die Ortsteil Tinnum der Gemeinde Sylt liegt relativ zentral auf der Insel zwischen den Orten Westerland im Westen und Keitum im Osten. Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil von Tinnum. Die Erschließung erfolgt im Süden über die Keitumer Landstraße (K 117).

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83:

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurfes dieses Umweltberichtes für die frühzeitige Beteiligung lagen uns kein B-Planentwurf oder textliche Festsetzungen vor. Die Inhalte der B-Planänderung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Für den Feuerwehrneubau wurde ein Lageplan zu einer Flächenstudie erstellt, der im westlichen Teil des Geltungsbereichs den Neubau des Feuerwehrgebäudes sowie Verkehrsflächen, Stellplätze und Einzelbaumpflanzungen vorsieht. Für den östlichen Teil des Geltungsbereichs der Planänderung werden keine Planungen dargestellt.



Abb. 2: Lageplan Flächenstudie (BCS, Stand: 09.08.2023)

Bedarf an Grund und Boden:

Angaben zu Flächengrößen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Konflikte Naturschutz:

Durch die Planung ergibt sich ein Verlust von Grünfläche, die als Ausgleichsfläche mit der Zielentwicklung blütenreiches Magergrünland geschützt ist. Außerdem werden Wall- und Gehölzstrukturen sowie ein naturnahes Regenrückhaltebecken (RRB) überplant bzw. befinden sich im Geltungsbereich der B-Planänderung.

Im weiteren Verfahren werden Angaben zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen im Geltungsbereich der B-Planänderung ergänzt. Eine Bilanzierung von Eingriffen ist erforderlich.

Für die Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wird im weiteren Verfahren ein separates Gutachten erstellt.

2 Grundlagen

2.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Planungsziele und der räumlichen Lage

Alternative Planungsmöglichkeiten / Standortvarianten:

Eine Alternativenprüfung für das Gemeindegebiet liegt noch nicht vor.

Die Ausführungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Nullvariante:

Die Nullvariante würde die Beibehaltung der aktuellen Flächenfestsetzung beinhalten. Der Bedarf für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses nach heutigen Standards und Bedürfnissen in der Gemeinde könnte auf diese Weise jedoch nicht gedeckt werden. Durch die Lage an der Kreisstraße zwischen Flughafen/Gewerbe und Wohnbebauung bietet sich hier der Neubau des Feuerwehrgerätehauses innerhalb der geplanten Grenzen an.

Auf die Ausführungen in der Begründung wird hierzu ergänzend verwiesen.

2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

2.2.1 Baugesetzbuch/Planungsrecht

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung ist gem. §§ 1 und 2 BauGB (geltend in der aktuellen Fassung) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange wird von der Gemeinde festgelegt (§ 2 (4) BauGB), die Darstellung der Umweltbelange erfolgt gem. § 2a BauGB dann in einem Umweltbericht.

Weiterhin sind die Vorgaben des § 1a BauGB zu berücksichtigen:

- Bodenschutzklausel einschließlich Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung
- Umwidmungsklausel
- Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung
- Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG

Unter Berücksichtigung von § 17 UVPG und der Anlage 1 UVPG (geltend in der aktuellen Fassung) ist eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

Berücksichtigung in der Planung

Erstellung des Umweltberichtes gemäß Anlage 1 zu § 2 (4) des BauGB. Eine Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG (Natura 2000) ist für dieses Vorhaben nicht erforderlich.



2.2.2 Bundesnaturschutzgesetz

§ 1 BNatSchG – Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen.

§§ 13-15 BNatSchG „Eingriffsregelung“:

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich in Bezug auf die Eingriffsregelung in § 18 auf die Vorschriften des BauGB. Für Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB sowie für Pläne, die eine Planfeststellung ersetzen, gelten jedoch ebenfalls die §§ 14-17 des BNatSchG, welches in § 14 „Eingriffe in Natur und Landschaft“ besagt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind, durch die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Nach dem allgemeinen Grundsatz des § 13 sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Sofern dieses nicht möglich ist, sind Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Nach § 15 hat der Verursacher die Beeinträchtigungen eines Eingriffs in die Natur so gering wie möglich zu halten. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu kompensieren. Der Verursacher hat nachzuweisen, ob zumutbare Alternativen am gleichen Ort bestehen, die ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sind.

§§ 44/45 BNatSchG – Besonderer Artenschutz:

Bei der landschaftspflegerischen Begleitplanung sind neben der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung artenschutzrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen. Für die artenschutzrechtliche Betrachtung ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) maßgeblich.

Artenschutzrechtliche Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes:

Nach § 44 (1) des BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren besonders geschützter Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere streng geschützter Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Abweichende Vorgaben bei nach § 44 (5) BNatSchG privilegierten Vorhaben:

Bei nach § 15 BNatSchG zugelassenen Eingriffen sowie bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 (2), Satz 1 BauGB (Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 des BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) gelten die Verbote des § 44 (1) nur eingeschränkt.



Bei europäisch geschützten Arten (Vogelarten und FFH-Arten) sowie in Anhang IVb der FFH-RL aufgeführten Pflanzenarten liegt kein Verstoß gegen das Verbot des § 44 (1) Nr.3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen auch gegen das Verbot des § 44 (1) Nr.1 vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterhin erfüllt werden kann. Das Verbot des § 44 (1) Nr. 2 wird jedoch nicht eingeschränkt.

Bei Betroffenheiten lediglich national besonders geschützter Tierarten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) vor, wenn die Handlungen zur Durchführung des Eingriffs oder Vorhabens geboten sind. Diese Arten sind jedoch ggf. in der Eingriffsregelung zu betrachten.

Die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG treten bei privilegierten Vorhaben nicht ein, wenn in besonderen Fällen durch vorgezogene Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion einer betroffenen Lebensstätte kontinuierlich erhalten bleibt. Entsprechend der Zielsetzung werden diese Maßnahmen als CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) bezeichnet. Die Maßnahmen sind im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche durchzuführen. Weiterhin sind die Maßnahmen zeitlich vor Durchführung des Eingriffs bzw. Vorhabens abzuschließen.

Für ungefährdete Arten ohne besondere Ansprüche können nach LBV-SH (2008) auch mit einer zeitlichen Lücke Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden und damit ein Verbotstatbestand umgangen werden.

Im Fall eines Verstoßes ist eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG möglich u.a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Art. 16 (1) der FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält. Wenn es zu einer unzumutbaren Belastung im Einzelfall käme, ist nach § 67 BNatSchG eine Befreiung von den Verboten möglich.

Es handelt sich hier um ein Verfahren der Bauleitplanung, so dass eine Privilegierung gegeben ist.

Berücksichtigung in der Planung

Erstellung des Umweltberichtes gemäß Anlage 1 zu § 2 (4) des BauGB mit Eingriffsregelung sowie einer artenschutzrechtlichen Prüfung, welche in den Umweltbericht integriert wird.

2.2.3 Sonstige gesetzliche Vorgaben

Im Rahmen der Umweltgesetzgebung sind in verschiedenen Fachgesetzen ebenfalls verbindliche Ziele für die Schutzgüter sowie allgemeine Grundsätze formuliert worden, welche durch den Umweltbericht zu prüfen und abzuwägen sind.

- Bundesimmissionsschutzgesetz, inkl. der TA Lärm und der TA Luft
- Bundeswaldgesetz (BWaldG) in Verbindung mit dem Landesforstgesetz (LWaldG SH),
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit Landeswassergesetz (WasG SH),
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Berücksichtigung in der Planung

Eine detaillierte Beschreibung der Schutzziele auf Grundlage der o.g. Gesetze erfolgt Schutzgut bezogen in der Bestands- und Prognoseermittlung.



2.2.4 Planungsrechtliche Vorgaben der Gemeinde Sylt

Landschaftsplan:

Im derzeit gültigen Landschaftsplan (L-Plan) von 2002 ist der Geltungsbereich als mesophiles Grünland dargestellt. Im Entwicklungskonzept gehört der Geltungsbereich zum Grünzug im Gewerbegebiet.

Flächennutzungsplan:

In der für den Plangeltungsbereich derzeit gültigen 8. Änderung des Flächennutzungsplans (2002) ist der Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen. Es ist daher im Parallelverfahren die Änderung des FNP erforderlich, die in dem Bereich des B-Planes Nr. 83, 7. Ä. dann Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr darstellt.

Gemäß F-Plan grenzen an das Plangebiet im Westen Mischgebiet, im Norden Gleisanlage und Gewerbeflächen an. Im Süden sind ebenfalls Mischgebietsflächen vorhanden.

Bebauungsplan:

Im derzeit gültigen B-Plan Nr. 83 (Gemeinde Sylt-Ost 2003) werden die Flächen der B-Planänderung als öffentliche Grünflächen (Abstandstreifen bzw. Parkanlagen) dargestellt. Im Osten befindet sich eine als Regenwasserbehandlungsanlage ausgewiesene Fläche (Regenrückhaltebecken). Der südliche Wall ist als Maßnahmenfläche mit Pflanz- und Erhaltungsgebot ausgewiesen. Gemäß Grünordnungsplan (UAG 2002) handelt es sich hierbei um eine 10 m breiten und 1,5 m hohen mehrreihig mit Gehölzen zu bepflanzenden Wall. Das Regenrückhaltebecken im Osten ist naturnah gestaltet anzulegen, die restliche Fläche ist als Ausgleichsfläche mit Entwicklung zu blütenreichem Magergrünland ausgewiesen.

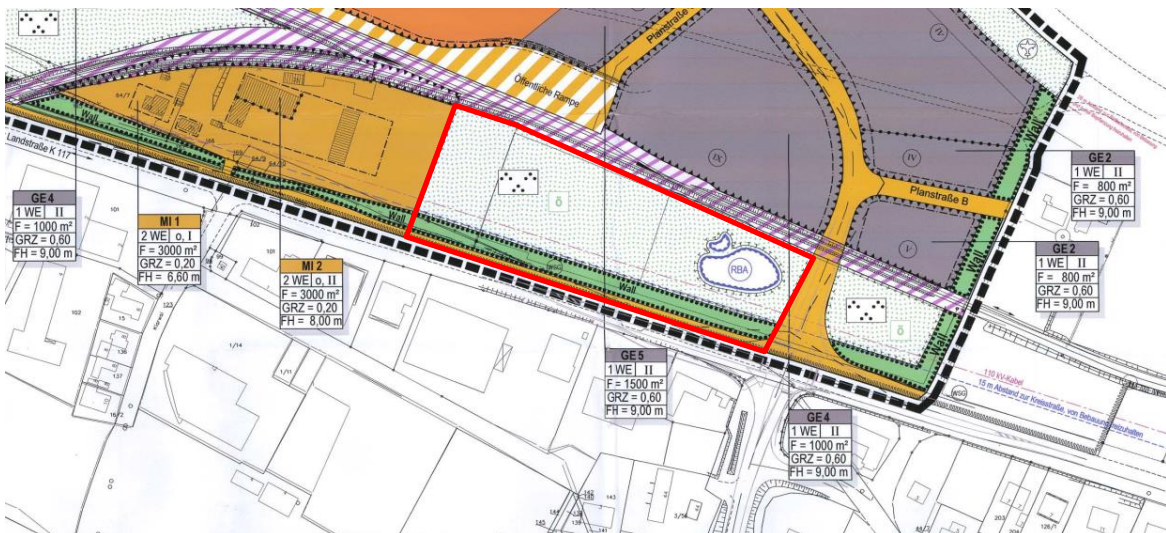


Abb. 3: Ausschnitt rechtsgültiger B-Plan Nr. 83 (Rot = Geltungsbereich der 7. Änderung)

Berücksichtigung in der Planung

Die vorgesehene 7. Änderung des B-Plans Nr. 83 entwickelt sich nicht aus den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung. Für die Anpassung der Feuerwehr der Gemeinde an die

heutigen Standards ist die Planung jedoch notwendig. Der Geltungsbereich grenzt an bestehende Siedlungsflächen an.

Neben der B-Planänderung sind die Änderung des F-Plans (Parallelverfahren) sowie eine Anpassung des Landschaftsplans bei der nächsten Fortschreibung nötig.

2.2.5 Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete sind im Planungsraum nicht vorhanden. Der Plangeltungsbereich liegt am Rande der bestehenden Bebauung und nicht in Schwerpunktbereichen oder Hauptverbundachsen des landesweiten Biotopverbundsystems. Das FFH-Gebiet Nr. 1016-392 „Dünen- und Heidelandschaften Nord- und Mittel-Sylt“ befindet sich in ca. 150 m Entfernung zum Geltungsbereich, weitere Schutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Eine Darstellung von geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG/ § 21 LNatSchG in Kap. 5.2



Abb. 4: Übersicht Schutzgebiete (Rot = Vorhaben, Quelle: Umweltportal SH)

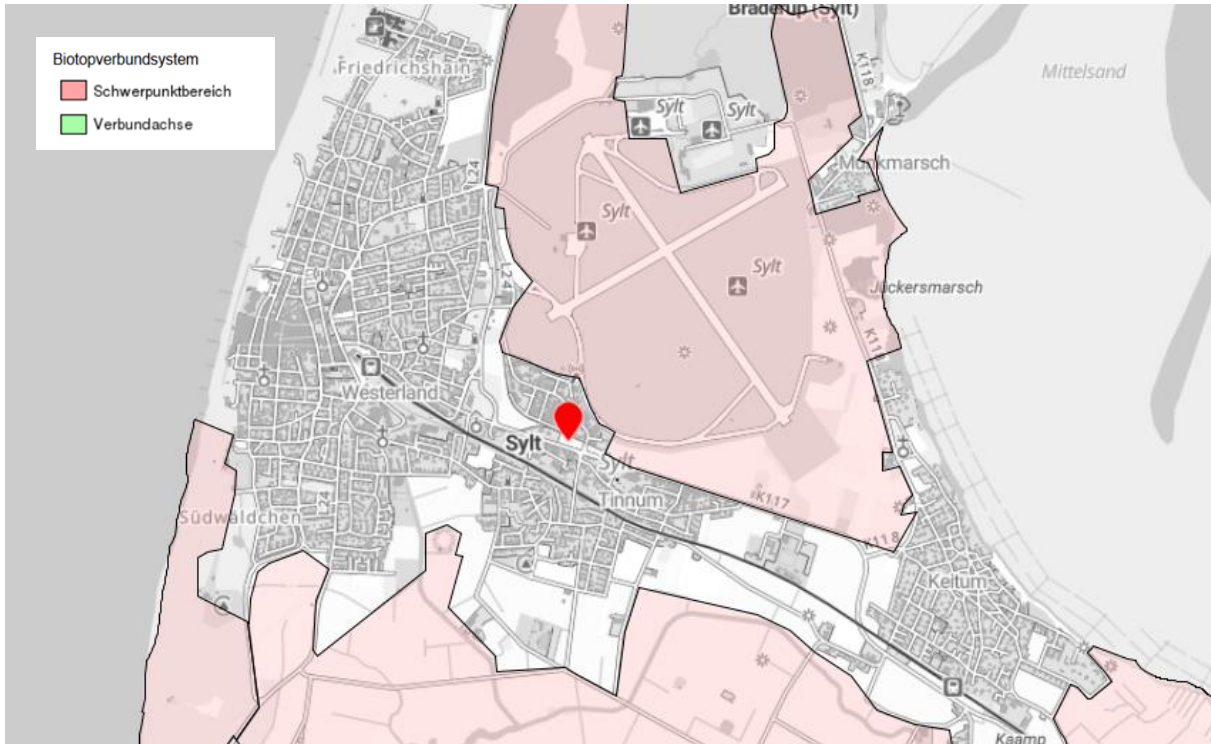


Abb. 5: Übersicht Biotopverbundsystem (Rot = Vorhaben, Quelle: Umweltportal SH)

Berücksichtigung in der Planung

Eine Berücksichtigung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten in der Planung ist daher nicht erforderlich. Eine Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG erfolgt nicht, da durch die angrenzende Bebauung Auswirkungen bis in das Schutzgebiet hinaus auszuschließen sind. Inwieweit charakteristische Arten des FFH-Gebietes betroffen sein könnten, wird über eine artenschutzrechtliche Prüfung im weiteren Verfahren untersucht.

2.2.6 Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich gesehen gehört das Gebiet zur den Schleswig-Holsteinischen Marschen und Nordseeinseln (Geest) in der Untereinheit Nordfriesische Geestinseln. Charakteristisch für den Landschaftsraum ist die dynamische, nordseegeprägte Landschaft mit Wattflächen, Wasserbedeckung, Stränden, Dünenlandschaften, Salzwiesen und Heiden, der zudem eine besondere Bedeutung für die Erholung zugeschrieben wird.

Berücksichtigung in der Planung

Die Lage im Naturraum fließt im weiteren Verfahren im Umweltbericht in die Bewertung der Schutzgüter sowie im Rahmen der Planung in Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen mit ein.

3 Beschreibung der durch das Vorhaben zu erwartenden

Umweltauswirkungen

Das Projekt verursacht unterschiedliche Wirkungen, die Veränderungen der Umwelt im vom Vorhaben betroffenen Raum zur Folge haben können. Diese Wirkungen, die entsprechend ihren Ursachen auch den verschiedenen Phasen des Vorhabens zugeordnet werden können, sind z.T. dauerhaft, z.T. regelmäßig wiederkehrend und z.T. zeitlich begrenzt.

Die hier betrachtete Änderung des F-/B-Plans löst neue Bebauung für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) auf einer derzeitigen Grünfläche aus.

Anmerkung: Es werden die grundsätzlich zu erwartenden Wirkungen eines Feuerwehrneubaus betrachtet. Für die östliche Fläche liegen zum Zeitpunkt der Erstellung des Umweltberichts keine Planungen vor, aus denen sich Wirkungen ableiten lassen. Diese Wirkungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.1 Bauphase

Durch den Bau einer Feuerwache kommt es zu verschiedenen Wirkfaktoren, die sich in unterschiedlicher Intensität über die gesamte Bauphase erstrecken werden. Als besonderer Belastungsfaktor sind dabei der Lärm durch Maschinentätigkeiten sowie der Baustellenverkehr zu nennen. Ggf. eingeschränkte Passierbarkeit an der K 117 sowie ein erhöhter LKW-Verkehr haben zudem Auswirkungen über das Baugebiet hinaus.

Flächen (zuzüglich Nebenanlagen) werden versiegelt und stehen nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung. Grünstrukturen und die natürlichen Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen verloren.

3.2 Anlagen- und Betriebsphase

Während der Anlagen- und Betriebsphase stellen Verkehr (Lärm) und Bewegungen sowie der Baukörper an sich (Landschaftsbild) die bedeutendsten Wirkfaktoren dar. Durch den Betrieb der Feuerwache entstehen nur zeitweilige Störungen (Einsätze, Schulungsbetrieb, Sonderaktionen). Zu Einsatzzeiten ist, auch nachts, mit erhöhtem Verkehr und Bewegungen zu rechnen. Gleiches gilt nach dem Einsatz für Säuberungs- und Aufräumarbeiten sowie zu den Übungszeiten. Da mit z.T. verschmutzten und/oder kontaminierten Geräten gearbeitet werden muss, sind hier besondere Schutzvorkehrungen entsprechend der gesetzlichen Vorschriften erforderlich. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der einzuhaltenden Hilfsfristen sind zudem getrennte Zu- und Abfahrten erforderlich.

Zusätzlich ist durch die Bebauung mit einer erhöhten Wärmeabstrahlung und von Stoffeinträgen (Abgase) auf die umliegenden Flächen zu rechnen. Die Versiegelung von Boden hat nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Durch die Zunahme der Bebauung in Verbindung mit Versiegelung und Störung erfolgen auch Störungen auf die Lebensräume in der Umgebung.

Angaben zu geplanten Eingrünungsmaßnahmen, zur Entwässerung und zu Lärmimmissionen werden im weiteren Verfahren ergänzt.



4 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter umfasst die Flächen des Bauleitplanes sowie die angrenzenden Flächen, so dass die Wirkräume aller zu erwartenden Auswirkungen betrachtet werden.

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das geplante Vorhaben werden, nach den im BauGB § 1 (6) Nr. 7 genannten Schutzgütern untergliedert, untersucht:

- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung
- Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt
- Boden und Fläche
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaft und Landschaftsbild
- Kultur- und sonstige Sachgüter

sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Dazu wird zuerst der Bestand erfasst und beschrieben. Die Darstellung des Ist-Zustandes beruht überwiegend auf der Auswertung einer Bestandskartierung der Biotoptypen sowie vorhandener Daten. Neben der Bestandsbeschreibung erfolgt auch eine Bewertung des momentanen Zustandes, so dass im ökologischen und kulturellen Sinne sensible Bereiche schon bei den Planungen zum Teil entsprechend berücksichtigt werden können.

Bei der Darstellung der Auswirkungen wird geprüft, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu befürchten sind. Sofern diese nicht vermeidbar oder minimierbar sind, werden sie zur Bewertung des Vorhabens aufgezeigt. Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden ebenfalls aufgezeigt.

Anmerkung: Die Darstellungen für die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter beziehen sich zum jetzigen Verfahrensstand allgemein auf den Feuerwehrneubau, weitere Wirkungen werden im Verfahren fortgeschrieben.

5 Umweltprüfung

5.1 Schutzgut Mensch

5.1.1 Bestand

Bestand	Bewertung
<u>Infrastruktur (Wohnen und Arbeiten)</u> Tinum hat eine zentrale Versorgungsfunktion aufgrund der Nähe zu Westerland, vieler Gewerbebetriebe, Einkaufsmöglichkeiten und des nördlich gelegenen Flugplatzes	Allgemeine Bedeutung (Versorgungszentrum)



Bestand	Bewertung
<p><u>Erholung / Gesundheit</u> Insel Sylt sowie gleichnamige Gemeinde mit hoher Bedeutung für den Tourismus in Schleswig-Holstein Viele Möglichkeiten der Naherholung (Wandern, Radfahren, Baden, Wassersport, Schifffahrt)</p>	<p>Hohe Bedeutung und damit verbunden auch eine hohe Empfindlichkeit (Schutzwürdigkeit von Gesundheit und Erholung)</p>
<p><u>Lärm / Gesundheitsschutz</u> Geringe Belastungsfaktoren der Luft aufgrund der Inselage (Kaltluft, Belüftung) Lärm durch Straßenverkehr (K 117), Bahn- und Flugverkehr vorhanden</p>	<p>Geringe bis mittlere Belastungen</p>
<p><u>Geltungsbereich</u> Fläche derzeit ungenutzt, angrenzend Gewerbe, Kreisstraße, Bahngleise und Nähe zu Flugplatz (ca. 150 m) Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) gem. B-Plan, aber im Bestand größtenteils eingezäunt</p>	<p>Gute Anbindung, vorhandene Störungen durch angrenzende Nutzungen</p>

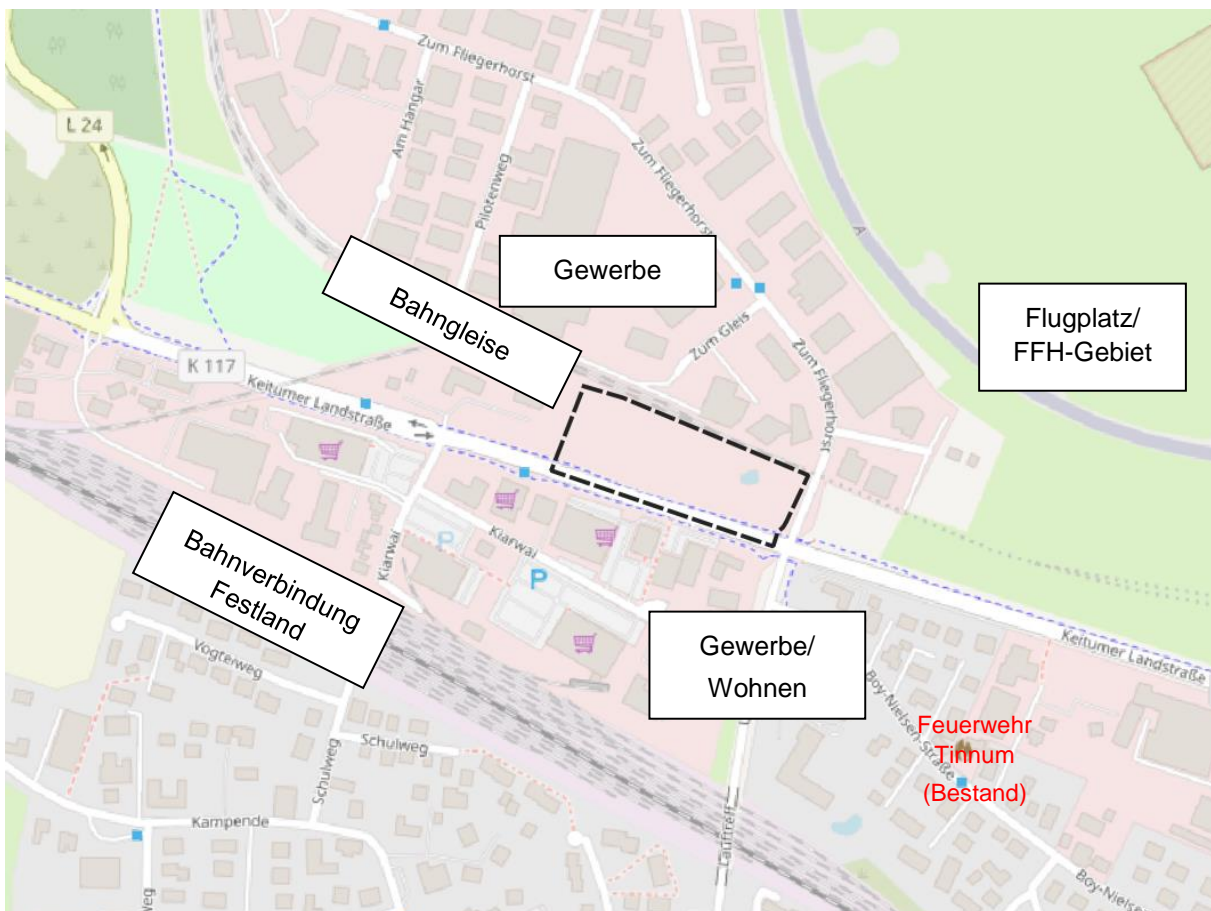


Abb. 6: Nutzungsstrukturen im Umfeld des Geltungsbereiches (Hintergrundkarte: OSM)

5.1.2 Umweltauswirkungen

Umweltauswirkungen	Voraussichtliche Bewertung
<p><u>Infrastruktur</u> Verlust von landwirtschaftlich gering bedeutsamem Grünland sowie (teilweise) Überplanung einer Retentionsfläche Bereitstellung von Gemeinbedarfsflächen für eine Feuerwache und damit Verbesserung der Zukunftsfähigkeit des Rettungsdienstes. Zentrale Lage mit Vorteilen für die vorgeschriebenen Einsatzzeiten/Hilfsfristen.</p>	<p>noch offen, wird im weiteren Verfahren ergänzt Auswirkungen positiv</p>
<p><u>Erholung / Gesundheit</u> Verlust von öffentlichen Grünflächen/-strukturen, die jedoch auch im Bestand nur eingeschränkt der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen</p>	<p>vor. nicht erheblich</p>
<p><u>Lärm / Gesundheitsschutz</u> Bauphase mit Lärm, Licht, Staub sowie erhöhtem Verkehr zu erwarten Der regelmäßige Betrieb des Feuerwehrgeländes (Übungszeiten etc.) fällt unter die Vorgaben der TA Lärm zum Gewerbelärm, hier sind die gebotenen Grenzwerte einzuhalten. Bezüglich der Einsatzfahrten unterliegt die Feuerwehr den besonderen Vorschriften zur Gefahrenabwehr und Einhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Trotzdem ist die Beeinträchtigung angrenzender Wohnnutzung sowohl im Sinne der TA Lärm als auch an dieser Stelle insbesondere in Bezug auf die Erheblichkeit nach UVPG zu betrachten. Die Auswirkungen des Flugbetriebs auf die Nutzung des Feuerwehrhauses sind hinsichtlich Lärm zu bewerten. Eine Immissionsbetrachtung für Lärm liegt derzeit noch nicht vor Beleuchtung nimmt voraussichtlich zu</p>	<p>noch offen, wird im weiteren Verfahren ergänzt</p>
<p><u>Geltungsbereich</u> Umnutzung einer Grünfläche mit Verlust von Grünstrukturen Verkleinerung / Verlagerung der Retentionsfläche</p>	<p>Bewertung noch offen</p>

Fazit Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch wird durch die Bereitstellung von Flächen für eine neue Feuerwache eine Verbesserung für den Rettungsdienst in der Gemeinde Sylt erreicht. Dieses öffentliche Interesse überwiegt voraussichtlich gegenüber dem Verlust von (öffentlicher) Grünfläche. Störungen durch Lärm bei Einsatzfahrten (Martinshorn) werden in der Gesamtabwägung



voraussichtlich nicht als erheblich bewertet, aufgrund des überwiegenden öffentlichen Interesses Feuerwehr und der bereits bestehenden Lärmbelastungen durch den aktuellen Standort der Feuerwehr und des Flugplatzes Außerhalb der Notfalleinsätze mit Martinshorn im Betrieb auftretende Lärmimmissionen sind im weiteren Verfahren zu bewerten. Es sind jedoch Vorbelastungen durch angrenzenden Straßenverkehr, Flugplatz und Gewerbebetriebe vorhanden. Eine abschließende Bewertung erfolgt im weiteren Verfahren.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

5.2.1 Bestand

Bestand	Bewertung
<p><u>Schutzgebiete:</u> Keine Schutzgebiete im Geltungsbereich FFH-Gebiet in 150 m Entfernung östlich angrenzend, jedoch mit bestehenden Vorbelastungen durch Straßen- und Flugverkehr sowie durch Gewerbebetrieb Biotopverbund nach Osten gegeben.</p>	<p>Allgemeine bis hohe Bedeutung, Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit</p>
<p><u>Biotoptypen Geltungsbereich (Ersteinschätzung)</u> Überwiegend Grünland mit randlichen Gehölz- und Wallstrukturen, z.T. gesetzlich geschützt bzw. Biotopverdachtsfläche. Es handelt sich um Maßnahmen-/Ausgleichsflächen gem. B-Plan mit Zweckbestimmung Lärm-/Sichtschutzwall sowie Entwicklungsziel blütenreiches Magergrünland Regenrückhaltebecken mit offener Gewässerfläche und einer Überlaufzone</p>	<p>Hohe Bedeutung für geschützte Biotope und bestehende Ausgleichsflächen Technisches Gewässer mit naturnaher Ausprägung</p>
<p><u>Tiere im Geltungsbereich (Ersteinschätzung)</u> Strukturen mit Bedeutung für den Artenschutz vorhanden (streng geschützte Arten nach § 44 BNatSchG):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Knicks / Bäume (Vögel, Fledermäuse) • Vernetzungsstrukturen (Gehölze) mit Anbindung an die Umgebung (Wald, Gewässer) vorhanden <p>Voraussichtlich mittlere Bedeutung für national geschützte Amphibien/Reptilien (z.B. Erdkröte, Waldeidechse), mittlere Bedeutung für Insekten (Ruderalfluren, blütenreiches Grünland)</p>	<p>Mittlere Bedeutung der Ruderalstrukturen (Gehölzaufwuchs) mit rascher Wiederherstellbarkeit Mittlere bis hohe Bedeutung der größeren Gehölzstrukturen und des Grünlands Regenrückhaltebecken als technisches Gewässer, jedoch in Randbereichen naturnah gestaltet Vorbelastungen/Störungen durch angrenzende Nutzungen (Gewerbe, Straße, Flugverkehr)</p>

Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen



Abb. 7: Biotopstrukturen im Geltungsbereich (Luftbild: DOP SH ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)



Foto 1: Östlicher Rand des Geltungsbereichs mit Gehölzwall und Grünland. Blick Richtung Südwesten



Foto 2: Blick über die Fläche Richtung Nordwesten auf die gehölzbestandene Böschung zum Bahngleis



Foto 3: Regenrückhaltebecken mit offener Wasserfläche im Osten des Geltungsbereichs



Foto 4: Senke/Retentionsbereich des Regenrückhaltebeckens mit Gehölz- und Schilfbewuchs



Foto 5: Trocken/magere Fortsetzung der Senke, Blick Richtung Westen

Gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope:

Der Lärmschutzwall im Süden ist nicht wie im ursprünglichen B-Plan vorgesehen als 10 m breiter Wall hergestellt. Aufgrund ihrer Ausprägung und Höhe (ca. 4-5 m breite und 1,5 m Höhe) sind die Lärmschutzwälle südlich und östlich des Regenrückhaltebeckens daher eher als knickähnliche Strukturen (Biotoptyp § HW) / Biotopverdachtsflächen anzusprechen.

Gemäß gültigem B-Plan ist die gesamte Fläche, abzüglich des naturnah zu gestaltenden Regenrückhaltebeckens sowie eines Streifens für den Lärmschutzwall an der K 11, als Ausgleichsfläche mit blütenreichem Magergrünland (Vergleichbar mit gesetzlich geschützten Biototypen GWt - Artenreiches mesophiles Grünland trockener Standorte / GMt - Mesophile Flachlandmähwiese trockener Standorte) herzustellen und durch 1-2 x jährliche Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes extensiv zu pflegen.

Die Abgrenzung der Biototypen mit Darstellung geschützter Biotope wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Schutzgut Tiere

Das faunistische Potenzial wird auf Basis der aktuellen Biotopstruktur ermittelt. Zudem erfolgt eine Auswertung von Daten z.B. des Landes (Artenkataster LfU, Abfrage August 2023). Weitergehende Kartierungen fanden nicht statt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in einer gesonderten Artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt.

Vorab erfolgt eine Ersteinschätzung zum Bestand:

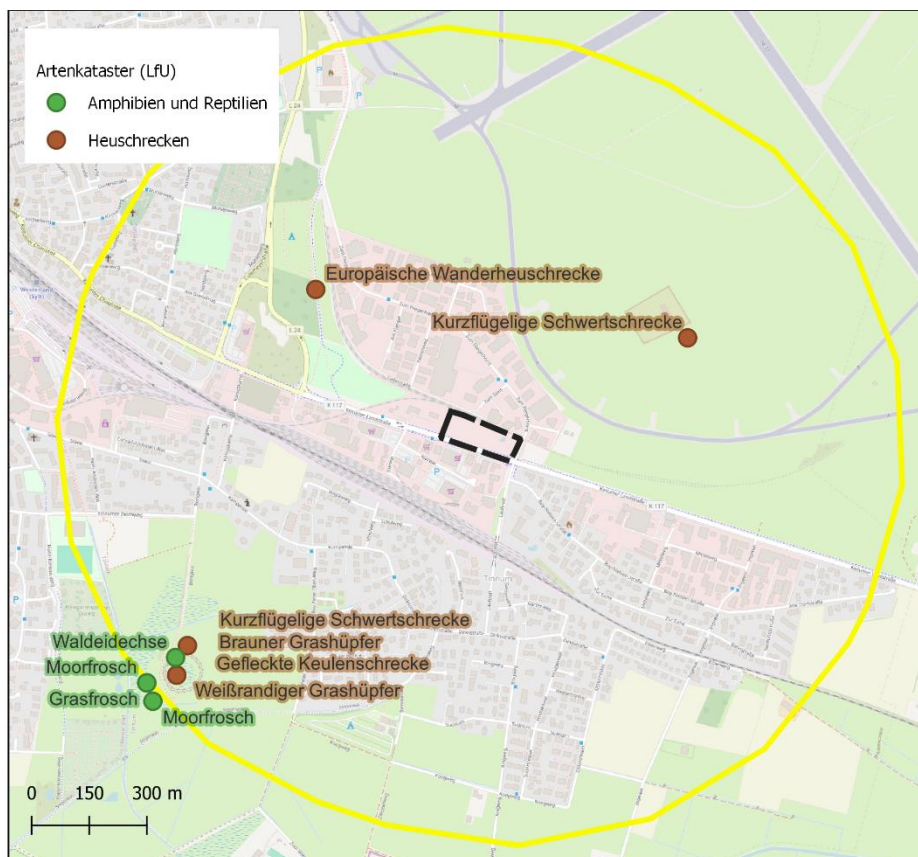


Abb. 8: Ergebnis Abfrage Artenkataster des LfU (Hintergrundkarte: OpenStreetMap), schwarz = Vorhaben, gelb = 1 km Umkreis

In ca. 1,5 km Entfernung sind im Bereich des Flugplatzes zudem ein Seeadlerhorst und Einträge der Kreuzkröte im Artenkataster vorhanden.

Europäische Vogelarten

- Eignung für Gehölzbrüter und eingeschränkt verbreitete Vögel der Binnengewässer/Röhrichte (z.B. Stockente)
- Offenlandbrüter voraussichtlich nur eingeschränkt (Meidestrukturen durch angrenzende Störungen, Gehölze und Größe der Fläche)
- Nahrungsraum für angrenzende Brutvögel
- Aufgrund geringer Größe und vorhandener Strukturen keine Eignung als bedeutsame Rastfläche für Zugvögel
- Insgesamt aufgrund angrenzender Störungen eher störungsunempfindliche, verbreitete Arten zu erwarten

Fledermäuse

- Eine Überprüfung auf Quartiere/Höhlen erfolgte nicht. Quartiere (Tagesquartiere, Wochenstuben oder Winterquartiere) sind grundsätzlich bei größeren Bäumen oder Bäumen mit Höhlen/Spalten anzunehmen. Gebäude mit Quartierspotenzial sind im Geltungsbereich nicht vorhanden
- Geltungsbereich als Nahrungsfläche (Insekten) durch Blühpflanzen im Grünland sowie offene Wasserfläche (RRB)
- Lineare Gehölzstrukturen als Leitlinie/Vernetzung zu angrenzenden Lebensräumen/potenziellen Quartieren

Amphibien und Reptilien

- Laut FFH-Verbreitungskarten/Artenkataster Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten Kreuzkröte, Moorfrosch und Zauneidechse im weiteren Umfeld des Vorhabens bekannt.
- Im Geltungsbereich aufgrund (technischer) Ausprägung der Gewässers, fehlender offener sandiger Böden eher keine Eignung (Abschließende Einordnung des potenziellen Bestands erfolgt im weiteren Verfahren)
- Eher isolierte Lage im Siedlungsbereich, jedoch mit Anbindung an FFH-Flächen
- Es sind vor allem national geschützte Arten wie Erdkröte und Waldeidechse in den Randbereichen/Gehölzstrukturen sowie im Bereich des RRB zu erwarten.

Insekten

- Keine Hinweise auf Vorkommen europäisch geschützter Insektenarten in den Verbreitungskarten der FFH-Arten oder im Artenkataster (Abschließende Einordnung des potenziellen Bestands erfolgt im weiteren Verfahren)
- Nicht oder lediglich national geschützte Arten von Heuschrecken, Libellen und verschiedene Tagfalter sind anzunehmen.

Weitere europäisch geschützte Arten

Weitere Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fischotter, Haselmaus, Nordische Birkenmaus, Biber, Schweinswal, Wolf), Fische oder Weichtiere sind aufgrund ihres Verbreitungsgebietes und/oder ihrer Lebensraumansprüche voraussichtlich nicht im



Untersuchungsgebiet zu erwarten.

5.2.2 Umweltauswirkungen

Umweltauswirkungen	Voraussichtliche Bewertung
<p><u>Schutzgebiete:</u> Auswirkungen auf das FFH-Gebiet vor. nicht zu erwarten (keine FFH-Vorprüfung). Weitere Auswirkungen ggf. im weiteren Verfahren zu untersuchen.</p>	<p>Noch offen, wird im weiteren Verfahren ergänzt</p>
<p><u>Biototypen Geltungsbereich (Ersteinschätzung)</u> Bauliche Verdichtung verbunden mit Eingriffen in Natur und Landschaft ist ausgleichspflichtig, hier insbesondere die Überplanung geschützter Biotope bzw. einer bestehenden Ausgleichsfläche</p> <p>Maßnahmen zum Erhalt von Grünstrukturen und zur Durchgrünung wirken als Minimierungsmaßnahmen (z.B. Baumbepflanzung, Anlage von begrünten Freiflächen, Dachbegrünung, wassergebundene Verkehrswege und Stellplätze)</p>	<p>Eingriff erheblich, Ausgleichsbilanz wird im weiteren Verfahren erstellt, Überplanung einer bestehenden Ausgleichsfläche ist zu berücksichtigen</p> <p>Eingriffe in geschütztes Grünland und Knick bedürfen einer Befreiung bzw. Ausnahme vom Biotopschutz durch die Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Maßnahmen werden im weiteren Verfahren durch Festsetzungen geregelt und bewertet</p>
<p><u>Tiere im Geltungsbereich (Ersteinschätzung)</u> Verlust von Strukturen mit Bedeutung für den Artenschutz durch bauliche Verdichtung</p> <p>In der Bauphase sind Beeinträchtigungen sowie Störwirkungen durch Bautätigkeit und Maschinen, auch auf außerhalb liegende Flächen, zu erwarten.</p> <p>Im Betrieb sind Störwirkungen durch Lärm, Licht und Bewegungen, auch auf außerhalb liegende Flächen, zu erwarten.</p> <p>Maßnahmen zum Erhalt und zur Durchgrünung wirken ggf. als Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen</p>	<p>Prüfung möglicher Betroffenheiten erforderlich</p> <p>Maßnahmen und ggf. Ausgleich werden im weiteren Verfahren geprüft (Artenschutzrechtliche Prüfung wird erstellt)</p>

Fazit Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Rahmen der B-Planänderung finden Eingriffe in Biotope allgemeiner Bedeutung (Ruderalflur, Straßenbegleitgrün), Knickähnliche Strukturen und in eine Ausgleichsfläche (entspricht gesetzlich geschütztem Wertgrünland) statt. Diese sind als erheblich zu beschreiben, aber bei Umsetzung des Baugebietes nicht vermeidbar. Für die entsprechenden Ausnahmen/Befreiungen vom Biotopschutz ist eine Inaussichtstellung der UNB des Kreises Nordfriesland vor



Satzungsbeschluss erforderlich, ein separater Antrag ist nach Abschluss der Bauleitplanung erforderlich. Es sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Erhebliche Beeinträchtigungen für den Artenschutz sowie für Tierarten allgemeiner Bedeutung sind möglich und werden im weiteren Verfahren auf Grundlage einer Potenzialanalyse geprüft.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich (voraussichtlich auf einer externen Ausgleichsfläche) von Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden im weiteren Verfahren erarbeitet und als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die Bewertung möglicher Auswirkungen auf die biologische Vielfalt leitet sich dann aus der Summation der Teilwirkungen dieses Schutzgutes ab und ergänzt diese.

5.3 Schutzgut Boden und Fläche

5.3.1 Bestand

Bestand	Bewertung
<u>Geologie (Geologische Karte, Umweltportal SH):</u> Glazifluviale Ablagerungen aus der Saale-Kaltzeit aus Sand und untergeordnet Kies	Allgemeine Bedeutung
<u>Boden (Bodenübersichtskarte, Umweltportal SH):</u> Plaggenesch als Leitbodentyp Hauptbodenart: Lehmsand über tiefem Sand Keine Lage in der Moorbodenkulisse	Allgemeine Bedeutung, anthropogen beeinflusst
<u>Bodenbewertung (nur östlicher Bereich, westlicher teil nicht bewertet, Quelle: Umweltportal SH):</u> <ul style="list-style-type: none"> • Bodenfunktionale Gesamtleistung: gering • Wasserrückhaltevermögen: sehr gering • Nährstoffverfügbarkeit: gering • Bodenkundliche Feuchtestufe: mittel trocken • Sickerwasserrate: mittel • Bodenwasseraustausch: sehr hoch • Gesamtfilterwirkung: sehr gering - gering • Ertragsfähigkeit: gering 	Allgemeine Bedeutung, jedoch geringe Filterleistung und damit gefährdet gegenüber Einträgen Acker- und Grünlandnutzung möglich, jedoch geringe Ertragsfähigkeit.
<u>Lokaler Boden (Baugrundaufschlüsse, GSB 2024):</u> 15- 45 cm mächtige Mutterbodenschicht über überwiegend Fein-Mittelsand mit grobsandigen und schwach kiesigen Anteilen	Allgemeine Bedeutung
<u>Fläche:</u> Infrastrukturell gute Lage, siedlungsnah Konflikt zwischen Grünflächennutzung bzw. Ausgleichsfläche und Siedlungserweiterung Der Geltungsbereich liegt auf Höhen von ca. 4-5 m NN, das RRB reicht bis ca. 1,95 m NN Tiefe, die Wälle bis ca. 7 m NN Höhe (DGM 1 SH)	Fläche als Biotop/Ausgleichsfläche bedeutsam



5.3.2 Umweltauswirkungen

Umweltauswirkungen	Voraussichtliche Bewertung
<u>Geologie:</u> Keine wesentliche Veränderung	--
<u>Boden / Bodenbewertung / lokaler Boden:</u> Betroffenheiten von Böden allgemeiner Bedeutung Verlust der Bodenfunktionen im Bereich der Versiegelungen Veränderungen der Topographie durch Bodenauf- und -abtrag. Eine Bewertung zum Baugrund oder Planungen zur Entwässerung liegen noch nicht vor.	Eingriff im Sinne des BNatSchG, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird im weiteren Verfahren erstellt Minimierungsmaßnahmen (Anteil Versiegelung, Bodenmanagement) werden im weiteren Verfahren geprüft
<u>Fläche:</u> Verlust von Grün-/Ausgleichsfläche	Bewertung im weiteren Verfahren, Ausgleich erforderlich

Fazit Schutzgut Boden und Fläche

Bodenversiegelungen und Bodenauf- und -abtrag führen zu einer Veränderung der Bodenstrukturen sowie zum Verlust von Bodenfunktionen. Diese Eingriffe sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung zu ermitteln und auszugleichen. Es handelt sich um Böden allgemeiner Bedeutung, der Ausgleich kann voraussichtlich multifunktional mit dem Schutzgut Pflanzen und Tiere erfolgen.

Über Tragfähigkeit und Wiederverwendung von Böden im Sinne eines Bodenmanagements und zur Eingriffsminimierung liegen noch keine Daten vor und werden im weiteren Verfahren ergänzt. In diesem Rahmen erfolgt auch eine Bewertung des vorsorgenden Bodenschutzes.

5.4 Schutzgut Wasser

5.4.1 Bestand

Bestand	Bewertung
<u>Grundwasser (Umweltportal SH):</u> Sandige Böden mit entsprechend hoher Wasserdurchlässigkeit, verbunden mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate. Dieses fließt dem hier vorkommenden Hauptgrundwasserleiter Ei01 (Sylt-Geest) zu. Es sind überwiegend ungünstige Deckschichten vorhanden, der Grundwasserkörper ist in Bezug auf den chemischen Zustand (Nitrat) gefährdet. Mengenmäßig besteht keine Gefährdung.	Grundwasser mengenmäßig un gefährdet, jedoch qualitativ gefährdet infolge fehlender Deckschichten



Bestand	Bewertung
Tiefe Grundwasserkörper sind im Geltungsbereich nicht eingetragen. Der Geltungsbereich liegt im südlichen Randbereich des Trinkwasserschutzgebiets „Inselkern Sylt“ und des Trinkwassergewinnungsgebietes „WGG Inselkern Sylt“ der Wasserwerke Kampen/Sylt und Westerland. Die nächste Trinkwasserentnahmestelle des Gebiets liegt ca. 1 km nördlich.	Besondere Bedeutung durch Lage im Trinkwasserschutz- und -gewinnungsgebiet
<u>Lokales Grundwasser:</u> Im Rahmen der Baugrundaufschlüsse (GSB, 23.07.2024) wurden die Grundwasserstände mit -0,65 bis 2,48 m NN bzw. 2,10 – 3,20 m unter Gelände angegeben.	Allgemeine Bedeutung
<u>Oberflächengewässer:</u> Regenrückhaltebecken mit offener Wasserfläche (ca. 220 m²) im Osten des Geltungsbereichs	Hohe Bedeutung für Regenwasserrückhaltung im Geltungsbereich

5.4.2 Umweltauswirkungen

Umweltauswirkungen	Voraussichtliche Bewertung
<u>Grundwasser / lokales Grundwasser:</u> Reduzierung der Versickerung im Bereich der Versiegelungen. Eine Bewertung zum Baugrund oder Planungen zur Entwässerung liegen noch nicht vor.	Bewertung erfolgt im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung eines Entwässerungskonzeptes und der Vorgaben des A-RW 1-Erlasses Für mögliche schädliche Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzusehen.
<u>Oberflächengewässer:</u> Zu Veränderungen des Regenrückhaltebeckens und des westlichen Retentionsraumes liegen derzeit keine Angaben vor.	Bewertung erfolgt im weiteren Verfahren

Fazit Schutzgut Wasser

Die Umsetzung eines Entwässerungskonzeptes mit Berücksichtigungen des bestehenden Rückhaltebeckens inkl. Retentionsfläche hat eine zentrale Bedeutung für die Bewertung von Auswirkungen auf das Grundwasser. Diese werden dann im weiteren Verfahren ergänzt.



5.5 Schutzgut Klima und Luft

5.5.1 Bestand

Bestand	Bewertung
<u>Regionales Klima:</u> Maritime, gemäßigte Klimazone	Allgemeine Bedeutung
<u>Lokales Klima:</u> Klimatischer Gunstraum mit geringen Belastungen durch Überwärmung (keine Bebauung) und ausgleichender Funktion (Gehölze, Gewässer), Angrenzend versiegelte Flächen (Bebauung, Straßen), die eher der Überwärmung unterliegen	Allgemeine bis höhere lokale Bedeutung und geringe Empfindlichkeiten
<u>Besondere Gefahren durch den Klimawandel:</u> Allgemeine Gefährdung durch Starkregen, jedoch große Retentionsfläche	Keine besondere Gefährdungssituation, Puffer/Ausgleichende Funktion für angrenzende Flächen
<u>Luft:</u> Keine besonderen luftklimatischen und lufthygienischen Belastungen vorhanden, zeitweise Beeinträchtigungen der Luftqualität durch den Straßenverkehr möglich	Keine besondere Belastungssituation

5.5.2 Umweltauswirkungen

Umweltauswirkungen	Voraussichtliche Bewertung
<u>Regionales Klima:</u> Keine wesentlichen Veränderungen	--
<u>Lokales Klima:</u> Geringe bis mittlere Veränderungen durch bauliche Verdichtung (klimatischer Ungunstraum) Lage in Retentionsfläche, jedoch gute Anbindung an Regenrückhaltebecken	Auswirkung abhängig von Versiegelungsgrad sowie Ausdehnung der Planung innerhalb der bestehenden Retentionsfläche
<u>Besondere Gefahren durch den Klimawandel:</u> Im Zuge des Klimawandels stellen Wetterextreme (Starkregenereignisse, Sturm etc.) neue Herausforderungen an die Planung. Die Regenrückhaltung bzw. Versickerung ist dabei ein wichtiges Kriterium und ist somit schutzgutübergreifend erforderlich Minimierungsmaßnahmen wie die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik, Geothermie) sind im	Maßnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft



Umweltauswirkungen	Voraussichtliche Bewertung
weiteren Verfahren zu prüfen	
<u>Luft:</u> Keine wesentlichen Veränderungen	--

Fazit Schutzgut Klima und Luft

Im weiteren Verfahren werden Maßnahmen zur Reduzierung möglicher Auswirkungen durch den Klimawandel und zur Nutzung erneuerbarer Energien geprüft.

5.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

5.6.1 Bestand

Bestand	Bewertung
<u>Regionales Landschaftsbild:</u> Insellage, Dünenlandschaft, trockene magere Flächen	Besondere Vielfalt, Eigenart und Schönheit mit hoher Bedeutung für die Naherholung und den Tourismus
<u>Lokales Landschaftsbild:</u> Geprägt durch angrenzende Gewerbenutzung und Straßenverkehr Geltungsbereich mit Grünstrukturen (Grünland, Gehölze) sowie naturnahes RRB als naturnäheres Element im lokalen Landschaftsbild	Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen vorhanden Fläche anthropogen geprägt jedoch überwiegend naturnah gestaltet

5.6.2 Umweltauswirkungen

Umweltauswirkungen	Voraussichtliche Bewertung
<u>Regionales Landschaftsbild:</u> Keine wesentlichen Veränderungen	--
<u>Lokales Landschaftsbild:</u> Veränderung innerhalb des Geltungsbereiches mit Wirkung auf die unmittelbare Umgebung durch Veränderung der Topographie und bauliche Verdichtung, Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung erforderlich, um die Wirkungen auf die Umgebung zu reduzieren.	Maßnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft

Fazit Schutzgut Landschaftsbild

Erhebliche Veränderungen für dieses Schutzgut sind abhängig von der Ausdehnung der Planung. Vorbelastungen im Landschaftsbild sind durch angrenzende Nutzungen vorhanden. Es werden voraussichtlich Maßnahmen zur Minimierung der Fernwirkung sowie zur Durchgrünung am Standort erforderlich.

5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

5.7.1 Bestand

Bestand	Bewertung
<p><u>Archäologie:</u> Archäologische Kulturdenkmale in ca. 820 m Entfernung im Bereich des Flugplatzes vorhanden</p> <p>Westlicher Teil des Geltungsbereichs als archäologisches Interessengebiet ausgewiesen</p>	<p>Besondere Bedeutung, jedoch relativ weit entfernt.</p> <p>Besondere Bedeutung</p>
<p><u>Baudenkmäler:</u> Im Geltungsbereich oder angrenzend nicht vorhanden</p>	<p>Allgemeine Bedeutung</p>
<p><u>Sachgüter:</u> Als besondere Sachgüter sind die Gebäude in der Umgebung einzustufen</p>	<p>Allgemeine Bedeutung</p>
<p><u>Kulturelles Erbe:</u> Knicks grundsätzlich als Zeugnisse der historischen Kulturlandschaft, hier jedoch als Lärmschutzwall unabhängig von historischer landwirtschaftlicher Nutzung errichtet</p>	<p>Allgemeine Bedeutung</p>



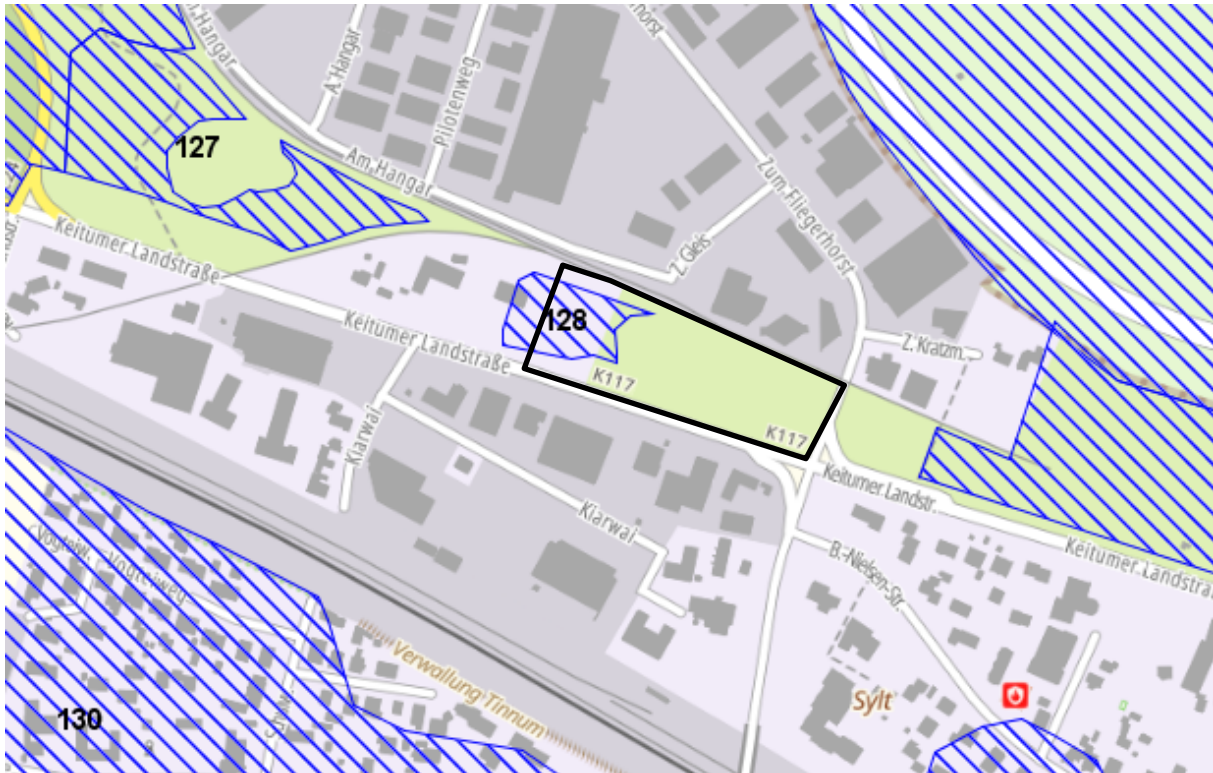


Abb. 9: Ausschnitt Archäologie-Atlas SH (Quelle: Digitaler Atlas Nord)
 schwarz = Vorhaben, blau = Archäologisches Interessengebiet

5.7.2 Umweltauswirkungen

Umweltauswirkungen	Bewertung
<u>Archäologie:</u> Keine wesentlichen Auswirkungen auf archäologische Denkmäler aufgrund der Entfernung zu erwarten Jedoch durch das archäologische Interessengebiet ggf. Maßnahmen erforderlich	-- Ggf. Maßnahmen prüfen
<u>Baudenkmäler:</u> Keine wesentlichen Auswirkungen	--
<u>Sachgüter:</u> Keine wesentlichen Auswirkungen	--
<u>Kulturelles Erbe:</u> Keine wesentlichen Auswirkungen	--

Fazit Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und besondere Sachgüter sind nicht betroffen, daher sind keine Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet liegt z.T. in einem archäologischen Interessengebiet. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Beteiligung und Genehmigung des Archäologischen



Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Sollten Kulturdenkmale gefunden werden, besteht grundsätzlich eine Meldepflicht gemäß § 15 DSchG. Bauliche Schäden an angrenzenden Bestandsgebäuden sind durch eine geeignete Bauüberwachung auszuschließen.

Erhebliche Beeinträchtigungen für Kultur- und Sachgüter sind dann nicht zu erwarten. Vor Bodenarbeiten ist das Archäologische Landesamt zu beteiligen.

5.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung

Bereits zum jetzigen Verfahrensstand sind erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden und Wasser zu erwarten. Hier sind im Rahmen des B-Plan-Entwurfes Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umzusetzen. Trotzdem wird der Verlust von artenschutzrechtlich relevanten und teilweise geschützten Gehölzen und Grünfläche, die als bestehende Ausgleichsfläche ausgewiesen ist sowie die Versiegelung von Freifläche zu Ausgleichsbedarf führen, ggf. sind auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Dieses ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Voraussichtlich sind folgende Eingriffe zu erwarten:

- Eingriffe in Biotope und Boden allgemeiner Bedeutung,
- Eingriffe in geschützte Biotope,
- Eingriffe in Lebensräume geschützter Arten,
- Eingriffe in den Baumbestand
- Veränderungen im Wasserhaushalt, Überplanung einer Retentionsfläche

Eine detaillierte Prognose erfolgt dann durch Fortschreibung im weiteren Verfahren, diese enthält dann auch eine Bewertung möglicher Wechselwirkungen.

6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich werden im weiteren Verfahren formuliert. Voraussichtlich muss der erforderliche Ausgleichsbedarf auf einer externen Ausgleichsfläche erfolgen.

7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Bei der Erstellung dieses Umweltberichtes wurde die Anlage 1 BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 verwendet. Zum jetzigen Verfahrensstand war nur eine Vorabschätzung möglicher Betroffenheiten der Schutzgüter möglich, da noch kein B-Plan-Entwurf vorlag. Im weiteren Verfahren erfolgt die Bewertung der Biotoptypen durch eine Biotoptypenkartierung, die Bewertung des Artenschutzes auf Basis einer Potenzialanalyse. Kartierungen sind aktuell nicht vorgesehen.

Weitergehende Informationen zur Planung insbesondere hinsichtlich Größe und Ausdehnung der Bebauung mit Angaben zu Maßnahmenflächen, Lärmimmissionen, Baugrund und Oberflächenentwässerung werden zur Abschätzung der Auswirkungen weiterhin erforderlich.

8 Monitoring

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Plandurchführung sind gemäß § 4c BauGB zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erkennen und ggf. Abhilfemaßnahmen einzuleiten. Vorgaben zum Monitoring erfolgen im weiteren Verfahren.

9 Nicht technische Zusammenfassung

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 sollen in der Gemeinde Sylt, Ortsteil Tinum Flächen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses auf einer derzeitigen Grünfläche/Retentionsfläche ausgewiesen werden, um dem aktuellen Bedarf gerecht zu werden. Im Parallelverfahren ist auch die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Durch die Planungen sind die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden und Wasser voraussichtlich erheblich betroffen. Zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen (Beeinträchtigungen der Schutzgüter) im Sinne des UVPG sind im weiteren Verfahren Maßnahmen zu formulieren. Die Vorgaben der §§ 13-15 und 44 BNatSchG sind dabei einzuhalten. Voraussichtlich ist eine externe multifunktionale Ausgleichsfläche erforderlich.

Für das Schutzgut Mensch ist mit der Bereitstellung von Gemeinbedarfsflächen für eine Feuerwache eine Verbesserung der Zukunftsfähigkeit des Rettungsdienstes in zentraler Lage mit Vorteilen für die vorgeschriebenen Einsatzzeiten/Hilfsfristen zu erwarten.

Verfahrensvermerk

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sylt hat die Begründung am gebilligt.

Gemeinde Sylt, den

.....

Bürgermeister