

Teil I der Begründung
zur
24. Änderung des Flächennutzungsplans
-Feuerwehrgerätehaus-
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	Einleitung	4
2	Gebietsbeschreibung	5
2.1	Altlasten und altlastverdächtige Flächen	6
3	Planerische Vorgaben	7
3.1	Landesentwicklungsplan (LEP) Fortschreibung 2021	7
3.2	Regionalplan Planungsraum V (2002)	8
3.3	Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Planungsraum I (2020)	9
2.5	Landschaftsplan (L-Plan)	10
4	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	10
5	Inhalte des Bauleitplans	11
5.1	Darstellungen	11
5.2	Nachrichtliche Übernahme (§ 5 Abs. 4 BauGB)	11
5.3	Verkehrerschließung	12
5.4	Ver- und Entsorgung	12
5.5	Geotechnischer Bericht	12
5.6	Entwässerungskonzept – Nachweis gemäß A-RW 1/Wasserhaushaltsbilanz	14
5.7	Schallimmissionsprognose	16
5.7.1	Anlass	16
5.7.2	Vorschlag für die textlichen Festsetzungen	16
5.7.3	Schalltechnische Zusammenfassung	16
5.8	Artenschutzprüfung (BBS-Umwelt Biologen und Umweltplaner) wird im weiteren Verfahren ergänzt	17
6	Scoping in der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen F-Plan (8. Änderung des F-Plans) mit Kennzeichnung der Lage des Änderungsbereichs der 24. Änderung des F-Plans (Rot).....	4
Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Raum (Quelle: DA Nord).....	5
Abbildung 3: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (Quelle: DA Nord).....	6
Abbildung 4: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (2021)	7
Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Planungsraum V (2002)	9
Abbildung 6: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Karte 1) mit Kennzeichnung des Plangebiets (Orange)	10
Abbildung 7: Auszug aus der geotechnischen Untersuchung (GrundbauINGENIEURE GmbH (GSB)).....	13
Abbildung 8: Geltungsbereich mit Immissionsorten sowie den schalltechnisch relevanten Geräuschquellen.....	17

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 Einleitung

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Sylt hat am 13.02.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 83 gefasst. Um das B-Plan Verfahren umsetzen zu können wird diese 24. Änderung des Flächennutzungsplans (F-Plan) notwendig.

Für die Gemeinde Sylt OT Tinnum gilt der im Januar 1979 vom Innenministerium genehmigte F-Plan mit seinen Änderungen. Für den Geltungsbereich der beiden vorgenannten Bauleitpläne, welche sich parallel in Aufstellung befinden, liegt die im Januar 2002 vom Innenministerium genehmigte 8. Änderung des F-Plans zu Grunde.

Die 8. Änderung des F-Plans stellt die Flächen der 7. Änderung des B-Plans Nr. 83 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar.

Dies entspricht nicht den geplanten Festsetzungen der 7. Änderung des B-Plans Nr. 83, welcher als Art der baulichen Nutzung Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB vorsieht. Demnach begründet sich die erforderliche Änderung des F-Plans durch die 7. Änderung des B-Plans Nr. 83.

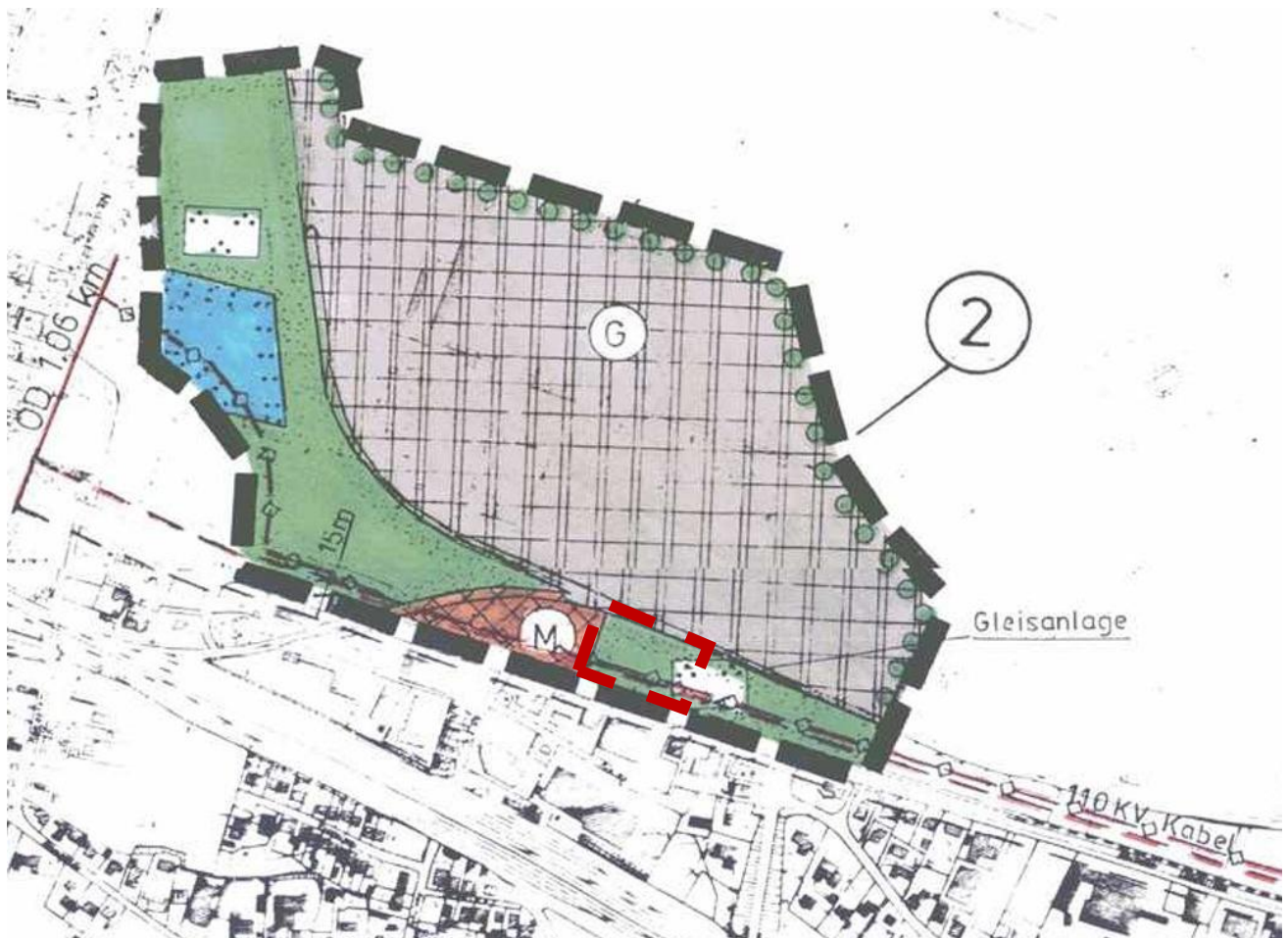


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen F-Plan (8. Änderung des F-Plans) mit Kennzeichnung der Lage des Änderungsbereichs der 24. Änderung des F-Plans (Rot)

2 Gebietsbeschreibung

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.

Der Änderungsbereich 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.

Die Lage im Raum und die Abgrenzung des Plangebietes sind der Abbildung 2 zu entnehmen.



Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Raum (Quelle: DA Nord)

Bei der Fläche des Änderungsbereichs handelt es sich teilweise um eine Grünfläche, die als Ausgleichsfläche mit der Zielentwicklung blütenreiches Magergrünland geschützt ist.

Im Norden und im Süden ist die bauliche Nutzung durch gewerbliche Nutzung geprägt und im Westen grenzen Mischgebiete an. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an eine öffentliche Grünfläche mit geplantem Regenbehandlungsanlage (siehe 7. Änderung des B-Plans Nr. 83). Weiter östlich grenzen Verkehrsflächen (Zum Fliegerhorst) an das Plangebiet, sowie weitere öffentliche Grünflächen.



Abbildung 3: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (Quelle: DA Nord)

2.1 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

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

3 Planerische Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Fortschreibung 2021

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

Tinnum ist ein Ortsteil der Gemeinde Sylt im Kreis Nordfriesland. Innerhalb des Landesentwicklungsplanes wird der Ortsteil als ländlicher Raum eingestuft. Das vom Ortsteil Tinnum 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 Tinnum, 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.

Tinnum 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 Tinnum 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)

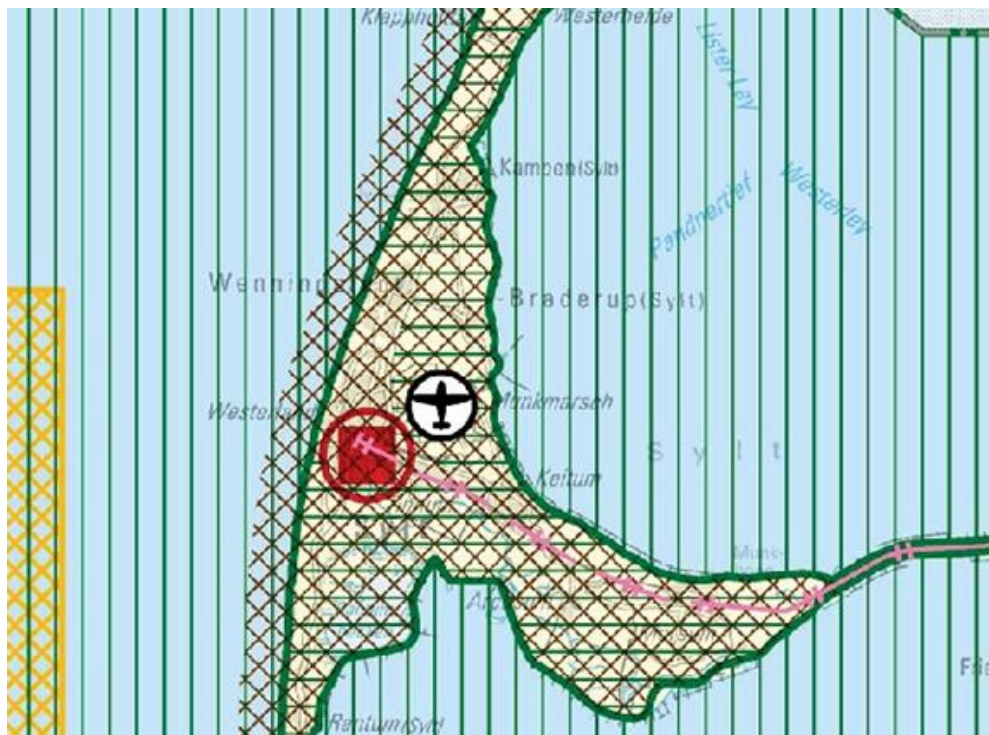


Abbildung 4: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (2021)

3.2 Regionalplan Planungsraum V (2002)

Die Grundsätze der Landesentwicklungsplanung werden in teilträumlichen 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 Tinnum gehört derzeit zum Planungsraum V, zukünftig zum Planungsraum I.

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

An den Ortsteil Tinnum grenzt westlich die Gemeinde Westerland, welche als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen ist. Innerhalb des Ortsteils Tinnum 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 Tinnum 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 Tinnum 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 Tinnum 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 Tinnum 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 6: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Karte 1) mit Kennzeichnung des Plangebiets (Orange)

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“).

4 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).

Das Erfordernis für die Aufstellung der 24. Änderung des F-Plans und der 7. Änderung des B-Plans Nr. 83 begründet sich in dem notwendigen Neubau eines Feuerwehrgebäudes in der Gemeinde Sylt OT Tinum. Zu diesem Zweck soll eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ in Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ geändert 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 an dieser Stelle eine Neuplanung der Entwässerung im Rahmen der parallel laufenden Aufstellung der 7. Änderung des B-Plans Nr. 83 sowie der 24. Änderung des F-Plans der Gemeinde Sylt erforderlich machen wird.

5 Inhalte des Bauleitplans

5.1 Darstellungen

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Der gesamte Änderungsbereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt, um den notwendigen Neubau eines Feuerwehrgebäudes in der Gemeinde Sylt im Ortsteil Tinum auf diesen Flächen zu ermöglichen.

Die im wirksamen F-Plan dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird daher in Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ geändert.

5.2 Nachrichtliche Übernahme (§ 5 Abs. 4 BauGB)

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

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

Anbauverbotszone (§ 5 Abs. 4 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 Schutzzone 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 (§ 5 Abs. 4 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.

5.3 Verkehrserschließung

Im Süden grenzt der Änderungsbereich 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 vom Geltungsbereich.

5.4 Ver- und Entsorgung

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

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

Die **- und -entsorgung** ist durch die Ver- und Entsorgung Norddörper (VEN) sichergestellt.

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.

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

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

5.5 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.

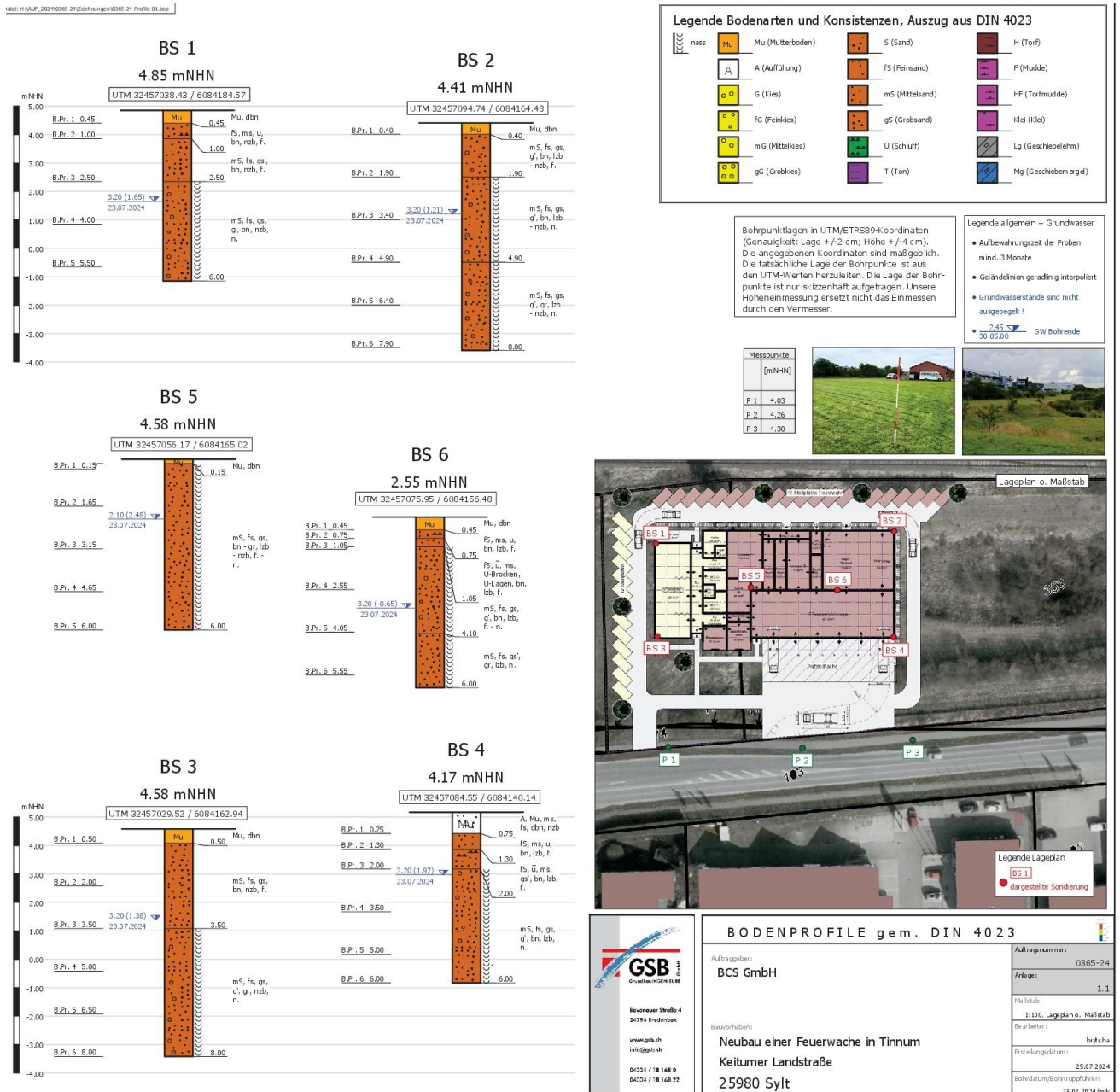


Abbildung 7: Auszug aus der geotechnischen Untersuchung (GrundbauINGENIEURE GmbH (GSB))

5.6 Entwässerungskonzept – Nachweis gemäß A-RW 1/Wasserhaushaltsbilanz

Die BCS GmbH wurde durch die Gemeinde Sylt/OT Tinum 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 m³ für das aktuelle Einzugsgebiet benötigt. Die zusätzlichen Dachflächen betragen ca. 1.640 m², was einem zusätzlichen Versickerungsvolumen von 44 m³ (insgesamt somit 855 m³) 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.

5.7 Schallimmissionsprognose

5.7.1 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 Herkömmlichkeit 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.

5.7.2 Vorschlag für die textlichen Festsetzungen

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

5.7.3 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 Vorbela-
stungen 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, son-
dern 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.

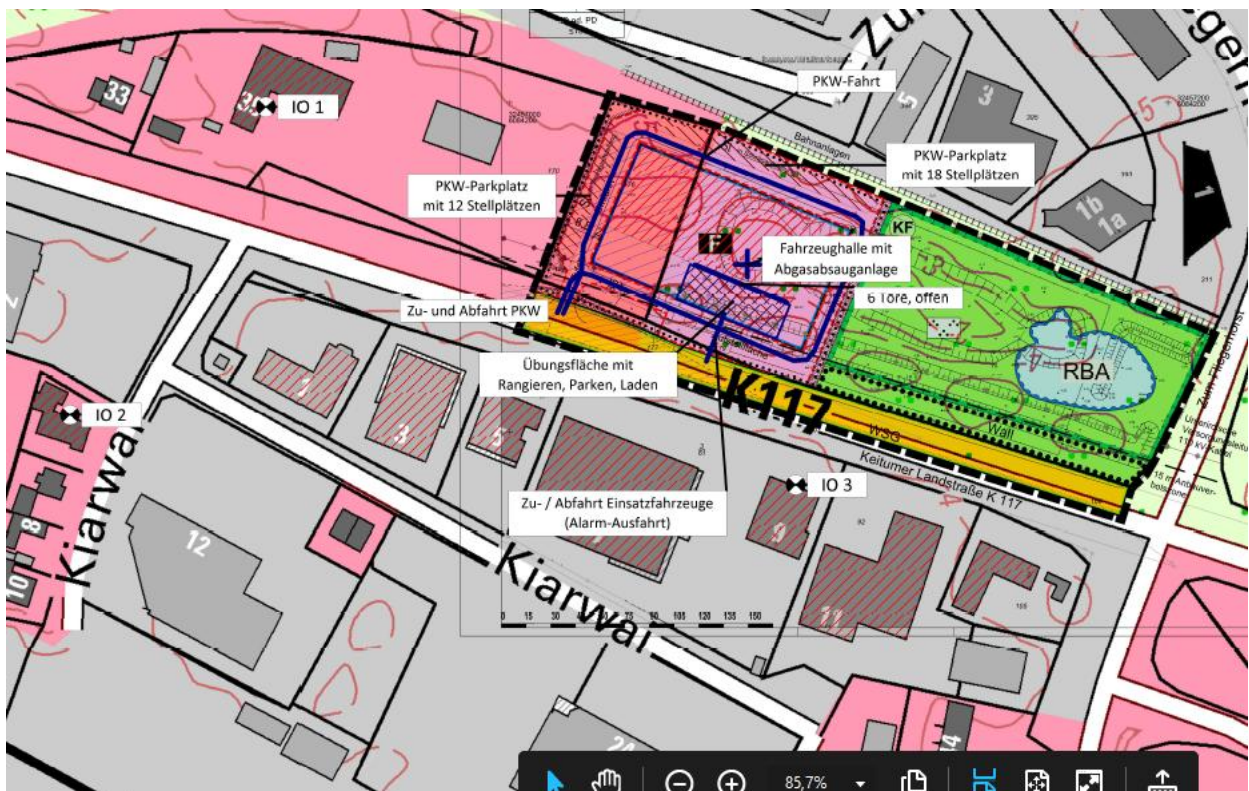


Abbildung 8: Geltungsbereich mit Immissionsorten sowie den schalltechnisch relevanten Geräuschquellen

5.8 Artenschutzprüfung (BBS-Umwelt Biologen und Umweltplaner) wird im weiteren Verfahren er-
gänzt

6 Scoping in der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Scopingunterlagen zur Umweltprüfung

Die Umweltprüfung ist ein Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Nachdem der Aufstellungsbeschluss gefasst und planerische Vorentwürfe ausgearbeitet sind, wird eine Umweltprüfung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit dem sogenannten Scoping eingeleitet. Das Scoping hat die Aufgabe den Untersuchungsumfang, die Untersuchungsmethode und den Detaillierungsgrad, die für die einzelnen Schutzgüter erfolgen sollen, zu erörtern. Hierbei werden die Träger öffentlicher Belange konsultiert und um Mithilfe gebeten. Die Signifikanz eines Scopings ist nicht zu verkennen, da auf dessen Ergebnissen der Umweltbericht basiert.

Es ist wichtig, dass alle Informationen, die von Fachbehörden erlangt werden können und dem gegenwärtigen Wissensstand entsprechen, in dem Scoping Eingang finden.

Die Gemeinde macht mit den vorliegenden Scopingunterlagen einen Vorschlag für eine angemessene Bearbeitung des Umweltberichtes. Falls ergänzende Unterlagen vorhanden sind, die der Gemeinde nicht vorliegen, bittet die Gemeinde um diese Unterlagen entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Daraufhin findet ggf. eine Ergänzung der Informationen, die Einfluss auf den Umfang des Berichtes hat, durch weitere Behörden, statt. Auf dieser Grundlage werden nun die Inhalte, Vorgehensweise und Untersuchungstiefe des Umweltberichtes festgelegt. (Vgl. §2 Abs.4 Satz 2 BauGB)

Übersicht zu den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sollen sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern. Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, bitten wir Sie, diese Informationen uns bzw. der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Behörde/Träger

Name

Telefon/ eMail für Rückfragen: +49 451/ 31 75 04 50 / langmaack@bcsg.de

§1 Abs.6 Nr.7 BauGB	Belang des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	Aufgabenbereich wird durch die Planung <u>nicht</u> berührt.	Aufgabenbereich wird durch die Planung berührt.	Erforderlicher Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Informationen ggf. anfügen)
a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,			
b)	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatschG (Natura 2000),			

c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,			
d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,			
e)	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,			
f)	die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,			
g)	die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,			
h)	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,			
i)	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,			
§1a (1)	Bei der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz und Landschaftsbild anzuwenden.			
(2)	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung in der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach §1 Abs.7 in der Abwägung zu berücksichtigen.			
(3)	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen. Es können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen im Bauleitplanverfahren zum			

	Ausgleich auf einer von der Gemeinde bereitgestellten Fläche getroffen werden.			
(4)	<p>Das Bundesnaturschutzgesetz erteilt in § 1 den Auftrag, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft zu schützen. Unter Landschaftsbild wird die sinnlich-wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft verstanden. Das Landschaftsbild besitzt phänomenologischen Charakter. In das Bild einer Landschaft fließen mindestens zwei Sachlagen ein „die objektiven Strukturen und Prozesse“ und „die subjektive Empfindlichkeit des Betrachters“ (vgl. NOHL u.a. 1986, 128 ff). Die naturraumbedingten Strukturen und Prozesse lassen sich mit objektiven Gegebenheiten einer Landschaft wie z.B. Berg, Tal, Wiese, Bach, Gebüschaum, Wald, die Vielfalt und Art des Wechsels und der Abwechslung darstellen und in ihrer qualitativen Ausbildung beurteilen, die kulturell und landschaftsraumbedingte Art und Weise der Bewirtschaftung etc., alles darstellbare und messbare Größen – wie dies in vielfachen Untersuchungen und Ausarbeitungen zu Bewertungen des Landschaftsbildes in der Fachliteratur entwickelt wurde (z.B. V-Wert Methode, Kiemstedt). Die subjektiven Empfindlichkeiten sind durch die Bedürfnisse und Wünsche des Menschen bestimmt und somit auch seine unterschiedlichsten Vorstellungen und Lebenswelten wie z.B. Heimat, Schönheit, Erholung, Naturgenuss.</p> <p>Das Bedürfnis, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer Landschaft genießen zu wollen, ist für weite Teile der Gesellschaft verbindlich, d.h. ein grundlegendes Bedürfnis. Es sind diejenigen Bedürfnisse, die von weiten Teilen der Gesellschaft artikuliert werden.</p> <p>Das Bild einer Landschaft, d.h. die Erscheinungsform einer Landschaft ist immer Ausdruck gesellschaftlichen, kulturellen Schaffens und Wandels und natürlicher Gegebenheiten.</p>			

Verfahrensvermerk

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sylt hat die Begründung am gebilligt.

Gemeinde Sylt, den

.....

Bürgermeister