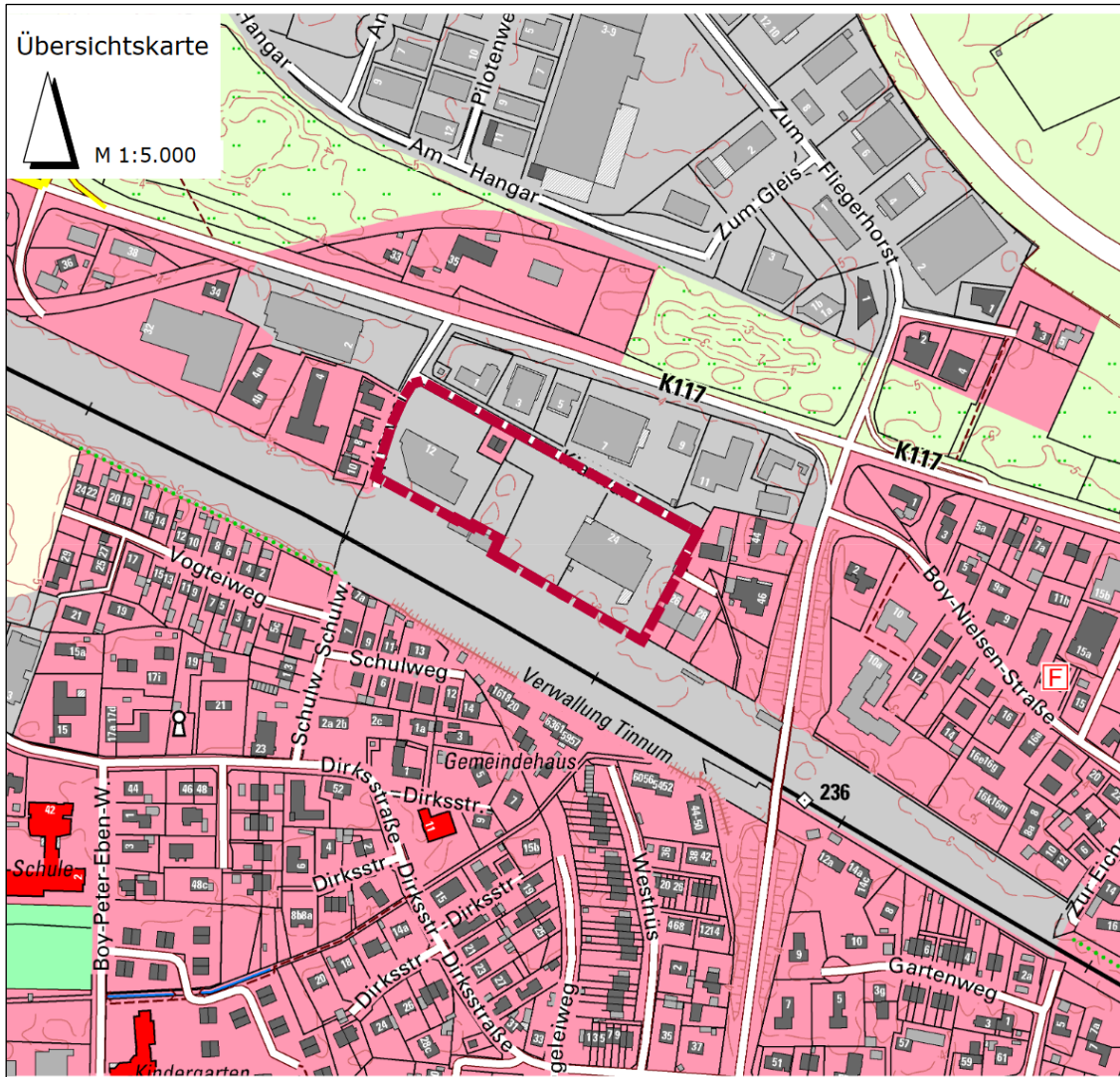


# GEMEINDE SYLT

## Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG in Verbindung mit den Anlage 2 und 3 UVPG

für den vorhabenbezogenen Bbauungsplan Nr. 150 „Südlich Kiarwai“  
Gemeinde Sylt, OT Tinum im Kreis Nordfriesland



Lindenstr. 19  
21409 Embsen  
04134 / 909791  
[info@bia-planung.de](mailto:info@bia-planung.de)  
[www.bia-planung.de](http://www.bia-planung.de)

Embsen, im Dezember 2024

## **INHALTSÜBERSICHT**

	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass und Rechtsgrundlage</b>	<b>3</b>
<b>2. Vorgehensweise</b>	<b>3</b>
<b>3. Prüfkatalog</b>	<b>4</b>
<b>3.1. Merkmale des Vorhabens</b>	<b>4</b>
3.1.1. Größe und Ausgestaltung	4
3.1.2. Zusammenwirkung mit anderen Vorhaben	9
3.1.3. Nutzung natürlicher Ressourcen, Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	9
3.1.4. Erzeugung von Abfällen	9
3.1.5. Umweltverschmutzung und Belästigung	10
3.1.6. Risiken von Störfällen, Unfällen, Katastrophen	10
3.1.7. Risiken für die menschliche Gesundheit	10
<b>3.2. Standort des Vorhabens</b>	<b>11</b>
3.2.1. Bestehende Nutzung	11
3.2.2. Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen	11
3.2.3. Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von Schutzgebieten	14
Natura 2000-Gebiete	14
Naturschutzgebiete	14
Nationalparke	14
Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiet	14
Gesetzlich geschützte Biotope	14
Wasserschutzgebiete	14
Gebiete mit bereits überschrittenen EU-Umweltqualitätsnormen	14
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte (Zentralort §2 (2) Nr. 2 ROG)	14
Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler, archäologische Interessensgebiete oder Landschaften	14
<b>3.3. Art und Merkmal der möglichen Auswirkungen</b>	<b>15</b>
3.3.1. Art und Ausmaß der Auswirkungen, Betroffenheit eines geographischen Gebietes, Personenzahl	15
3.3.2. Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	16
3.3.3. Schwere und Komplexität	16
3.3.4. Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	16
3.3.5. Zeitpunkt, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	16
3.3.6. Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder genehmigten Vorhaben	16
3.3.7. Verminderung von Auswirkungen	16
<b>4. Gesamtschätzung der Auswirkungen</b>	<b>17</b>

## **1. Anlass**

Die Gemeinde Sylt plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 150 „südlich Kiarwai“ zur Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO zwecks Schaffung bedarfsgerechter Flächen für großflächigen Einzelhandel und für Wohnungen zu Dauerwohnzwecken. Im Fokus stehen hierbei die Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des im Plangebietes vorhandenen Lidl-Marktes sowie eine Erweiterung des Einzelhandelsangebotes. Das Plangebiet ist durch die bestehende Einzelhandelsnutzung bereits maßgeblich geprägt.

Mit der Planung möchte die Gemeinde Sylt die planungsrechtliche Grundlage für die Neuordnung des bestehenden Plangebietes schaffen. Das Gebiet zeichnet sich neben dem vorhandenen Lidl-Markt durch Gebäude-Leerstände aus, diese sollen rückgebaut und durch einen Neubau ersetzt werden. Außerdem ist eine Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes erforderlich. Derzeit agiert der Markt am Standort mit einer Verkaufsfläche von rund 1.000 m<sup>2</sup>. Der Landesentwicklungsplan SH (2021) stuft „moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von 1.000 – 1.300 m<sup>2</sup> ein. Nach marktüblichen Standards liegt der Discounter damit an der unteren Grenze der Verkaufsflächengröße, die nun auf etwa 1.600 m<sup>2</sup> erweitert werden soll. Zudem sollen im Gebiet neben den Einzelhandelsstrukturen auch eine Wohnnutzung zu Dauerwohnzwecken ermöglicht werden.

Gemäß Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.8 i.V. mit 18.6.2 ist für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ab einer zulässigen Geschoßflächengröße von 1.200 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung im Einzelfall erforderlich. Kann im Rahmen der Vorprüfung dargelegt werden, dass die Realisierung der Inhalte des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, kann auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden. Für das Bauleitplanverfahren kann dann auch nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein beschleunigtes Verfahren angewandt werden.

Die zuständige Behörde führt die Einzelfallprüfung auf Grundlage der vom Vorhabenträger bereitgestellten Unterlagen durch. Die erforderlichen Unterlagen werden hiermit vorgelegt.

## **2. Vorgehensweise**

Bei der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen und –folgen des Planvorhabens dargelegt und eine überschlägige Prüfung der Umwelterheblichkeit vorgenommen. Vorliegende Bearbeitung stellt die zur Vorprüfung erforderlichen Kriterien unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Informationen zusammen und führt eine Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen durch.

Die Bewertung der Auswirkungen wird unter Berücksichtigung der Anlage 2 und 3 zum UVPG sowie des „Leitfadens zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten“ (BLAK UVP 2003) vorgenommen. Die Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen erfolgen verbal-argumentativ. Die überschlägige Bewertung wird zunächst für jede einzelne Umweltauswirkung geprüft und führt durch Zusammenführung der Einzelabschätzungen zu einer Gesamteinschätzung, dabei werden drei Kategorien unterscheiden:

**unerheblich, erheblich nachteilig** und **entscheidungserheblich**. Eine Bewertung der letzten Kategorie löst die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung aus.

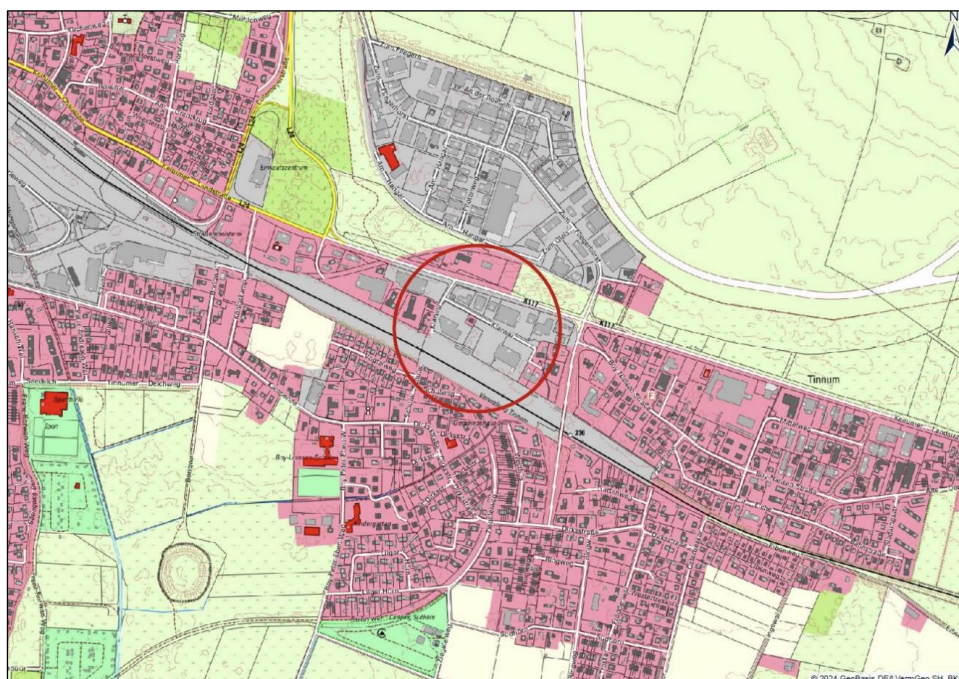
### 3. Prüfkatalog

Im Folgenden werden die in der Anlage 2 und 3 des UVPG aufgelisteten Kriterien und Angaben für die Vorprüfung abgeschichtet.

#### 3.1. Merkmale des Vorhabens

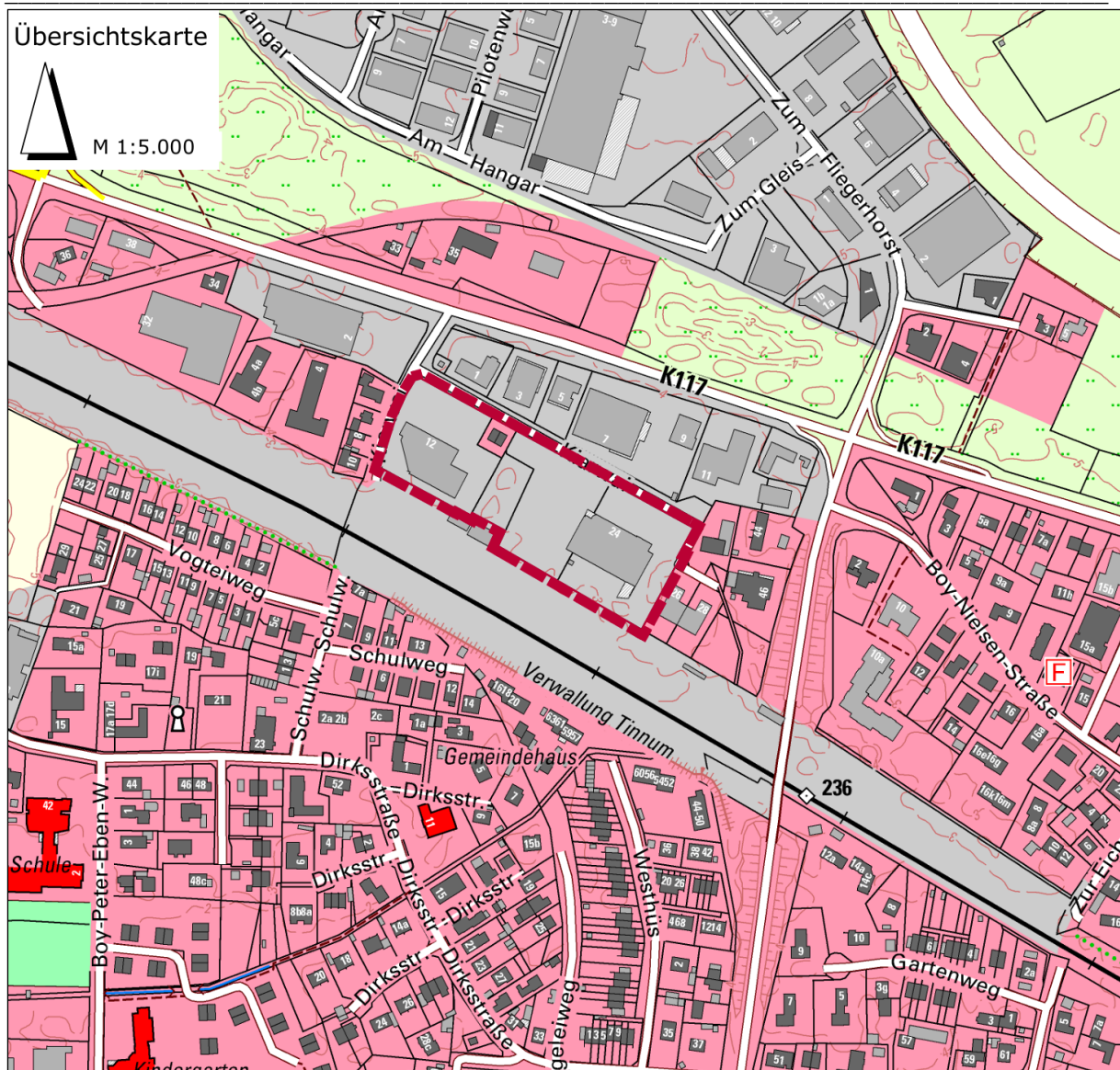
##### 3.1.1. Größe und Ausgestaltung

Das Plangebiet befindet sich - nördlich der Bahntrasse „Westerland – Elmshorn“ - westlich der Grundstücke Kiarwai 26 und 28, östlich und südlich der Straße „Kiarwai“ - im Ortsteil Tinum der Gemeinde Sylt. Die Lage des Gebietes kann der folgenden Abbildung 1 entnommen werden, die Plangebietsgrenzen der Abbildung 2 (vgl. auch B-Plan HN-STADTPLANUNG 2024).



**Abb. 1:** Lages des Plangebietes im Ortsteil Tinum / Gemeinde Sylt

Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 150 „südl. Kiarwai“  
Gemeinde Sylt  
**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG**



**Abb. 2:** Gebietsgrenzen Bebauungsplan Nr. 150 „südl. Kiarwai“

Das Gebiet ist aktuell durch eine von Einzelhandel charakterisierte Nutzung geprägt. Bestandsbestimmend ist dabei der im Südosten befindliche Lidl-Markt. Der Westliche Bereich des Plangebietes ist durch leerstehende Einzelhandels-Gebäude (ehemals Kaufhaus Stolz und eine Apotheke) sowie ein ebenfalls leerstehendes und abgängiges Wohngebäude charakterisiert (vgl. Abb. 3).

Auch die unmittelbare Umgebung des Gebietes ist durch eine gewerbliche Nutzung und Siedlungsstrukturen ausgezeichnet. So befinden sich im Norden, nördlich der Straße „Kiarwai“ weitere Discounter (Netto-Markt, Dennis Biomarkt und Tierfutter Markt). Südlich des Plangebietes und im unmittelbaren Kontakt verläuft die Bahnstrecke Westerland – Elmshorn. Im Westen und westlich der Straße Kiarwai grenzen einerseits Wohngebäude an das Gebiet, im nördlichen Bereich ebenfalls ein Discounter-Markt (REWE). Im Osten grenzt ein Gelände eines Handwerbetriebes (Dachdekerei) an den Betrachtungsraum an.



**Abb. 3:** Bestandssituation im Plangebiet (Quelle Google Earth, Aufnahme vom 5.6.2024)

Die Planung sieht eine grundlegende Neuordnung des Gebietes vor, dazu sollen die Gebäude im Südwesten (Kaufhaus Stolz, Apotheke) und das leerstehende Wohngebäude rückgebaut werden. Das Gebäude im Südosten - aktuell Lidl-Markt - bleibt dagegen erhalten und wird umgebaut.

Der Bebauungsplan sieht eine flächendeckende Ausweisung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ vor. Innerhalb des Sondergebietes werden zwei Teilgebiete SO 1 und SO 2 differenziert (vgl. Abb. 4). Im Teilgebiet 1 ist die Errichtung von Lebensmitteldiscountern mit einer Verkaufsfläche von bis 1.600 m<sup>2</sup> zulässig. Im Teilgebiet 1 wird die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei (II) festgesetzt, so dass im ersten Obergeschoss die Errichtung von Wohnungen zu Dauerwohnzwecken mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von maximal 1.300 m<sup>2</sup> zulässig ist. Innerhalb des Teilgebietes 2 ist neben Einzelhandelsbetrieben insbesondere die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu max. 700 m<sup>2</sup> und Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten aus regionaler Herstellung und touristische Dienstleistungen vorgesehen. Im Bereich der Teilfläche 2 bleibt die Anzahl der Vollgeschosse auf eins (I) begrenzt.

Hinsichtlich der geplanten Zweckbestimmung und deren Flächengrößen teilt sich der Plangeltungsbereich folgendermaßen auf:

Plangebietsgröße:	15.892 m <sup>2</sup>
Sondergebietsfläche (SO 1 = 8.810 m <sup>2</sup> und SO 2 = 4.152 m <sup>2</sup> ):	12.962 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen:	2.755 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (Bahn)	175 m <sup>2</sup>

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt und berücksichtigt dabei die hohe Inanspruchnahme und Versiegelung durch Stellplätze und Nebenanlagen. Die GRZ darf um max. 50% überschritten werden. Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt 15.892 m<sup>2</sup> auf, von der bereits gegenwärtig rund 13.500 m<sup>2</sup> durch Gebäude und Parkplätze versiegelt sind. Zukünftig ist damit eine maximale Versiegelung von rund 16.400 m<sup>2</sup> möglich. Die zusätzliche Versiegelung beträgt damit maximal rund 900 m<sup>2</sup>.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt im Sondergebiet 1 zwei (II), im Sondergebiet 2 sind eingeschossige (I) Bauten erlaubt.

Die Höhe der baulichen Anlagen darf 12,0 m nicht überschreiten und richtet sich nach der in benachbarten Gebieten vorliegenden Gebäudehöhen.

Innerhalb des Plangebietes gilt die abweichende Bauweise. Für die abweichende Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO ohne die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits aktuell Grünflächen. Die zentral gelegene Fläche wird zukünftig zu einer Sonderfläche bzw. PKW-Stellplätzen und geht damit verloren. Die randlich, im Süden und Südosten liegende Grünfläche bleibt dagegen vollumfänglich erhalten und wird als private Grünflächen festgesetzt.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen „Kiarwai“ und „Keitumer Landstraße (K 117)“. Außerdem verfügt der Lidl-Markt über eine Gleisanbindung an die Bahnlinie Westerland - Elmshorn. Die Anlage bleibt erhalten und wird in den Bebauungsplan übernommen.

Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen zum Lärmschutz gegenüber Verkehrs- und Gewerbelärm vor. So ist bezüglich der Einwirkungen durch Verkehrslärm zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel von schutzbedürftigen Räumen (im Sinne der DIN 4109-1:2018-01) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen und für Teilbereiche (in Lärmpegelbereichen LPB III oder LPB IV liegende Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer) sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern sie nicht an den, der maßgeblichen Lärmquelle (Eisenbahnstrecke Nr. 1210) abgewandten Gebäudefassaden liegen.

Bezüglich des Gewerbelärm werden Lärmschutzmaßnahmen baulicher und organisatorischer Art festgesetzt, dazu gehört u.a. das Verbot einer Nachtanlieferung (22.00 – 6.00 Uhr). Weitere Details zu den Lärmschutzmaßnahmen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Bebauungsplan sieht ferner eine explizite Regelung bezüglich der Errichtung und Beleuchtung von Werbeanlagen vor. So sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stelle der Leistung, d. h. auf dem jeweiligen Baugrundstück, zulässig. Die Beleuchtung der Anlagen ist nur zulässig, sofern es sich nicht um wechselndes oder bewegliches Licht handelt. Ferner ist die Beleuchtung von Werbeanlagen nur in den Abendstunden zwischen einsetzender Dämmerung und spätestens 23:00 Uhr sowie in den Morgenstunden zwischen frühestens 6:00 Uhr und einsetzender Dämmerung zulässig. Für frei aufgestellte Werbeanlagen beträgt die maximal zulässige Höhe 7,00 m über der

Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 150 „südl. Kiarwai“  
Gemeinde Sylt  
**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG**

Geländehöhe des angrenzenden Grundstücks. Für die Beleuchtung von Werbeanlagen sind Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum zu verwenden. Ferner sind nur Beleuchtungen mit ausschließlich bodenwärts gerichteten und mit warmweißem Licht bis max. 3.000 Kelvin und geringen UV-Blauanteilen zulässig.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten i.S.d. § 44 BNatSchG werden Bauzeiten festgesetzt. So darf der Gebäuderückbau nur in der Zeit von Anfang Dezember bis Ende Januar erfolgen. Die Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzbeständen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar. Alternativ sind Besatzkontrollen mit Negativnachweis erforderlich.

Zur Planrealisierung ist der Rückbau von Gebäude erforderlich. Für die Abrissarbeiten wird ein Zeitraum von bis zu maximal zehn Wochen veranschlagt.



**Abb. 4:** Auszug aus dem Bebauungsplan (HN STADTPLANUNG 2024)



### **3.1.2. Zusammenwirken mit anderen Vorhaben**

Derzeit sind keine umfänglichen, prüfrelevanten Vorhaben in der Gemeinde und im nahen Umfeld des Plangebietes vorgesehen.

### **3.1.3. Nutzung natürlicher Ressourcen, Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Durch die bereits bestehende gewerbliche Nutzung ist eine neue Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen durch das Planvorhaben nicht erforderlich.

Fläche: Bei Planrealisierung bleibt das Gebiet vollständig der freien Fläche entzogen und weiterhin mit anthropogenen Strukturen belegt.

Boden: Der Boden des Eingriffsbereiches wird bei Planumsetzung auf einer Fläche von max. 14.400 m<sup>2</sup> vollversiegelt. Die derzeitige Versiegelung liegt bei rund 13.500 m<sup>2</sup>, damit beträgt die zusätzliche maximale Versiegelung rund 900 m<sup>2</sup>. Die übrigen Bodenbereiche werden teilversiegelt oder bleiben als Grünflächen unversiegelt. Die Böden im gesamten Bereich sind bereits durch Abgrabungen und Aufschüttungen hochgradig verändert (anthropogene Aufschüttungsböden, THIELE 2024). Die natürliche Bodenart und die Bodentypen sind dadurch hinsichtlich ihrer natürlichen Eigenschaften grundlegend und nachhaltig beeinträchtigt und modifiziert. Schützenswerte oder seltene Böden (Bodenarten und -typen) liegen im Plangebiet nicht vor, Altlasten sind nicht bekannt oder nachgewiesen worden (vgl. THIELE 2024).

Wasser: Oberflächengewässer befinden sich nicht im Betrachtungsraum. Eine Beeinflussung des Grundwassers und insbesondere der Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung reduziert, ferner der Abfluss des Niederschlagswassers und die Verdunstungsrate erhöht. Der Bereich ist allerdings bereits aktuell umfänglich durch Versiegelung der Grundwasserneubildung entzogen. Dem Gebiet gehen bei Planrealisierung eine zusätzliche Fläche von maximal rund 900 m<sup>2</sup> verloren.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Durch Planrealisierung wird ein anthropogen stark geprägter und beunruhigter Bereich beansprucht. Die vorkommenden Biotoptypen werden mit einer allgemeinen Bedeutung bewertet (B.I.A. 2024). Eine wesentliche Wirkung auf naturnahe Ressourcen mit hoher Bedeutung für das Schutzgut ist ausgeschlossen. Die Gebäude und die Gehölzgruppen der Grünflächen können aber grundsätzlich Vogelarten der Gilden der Gebäude-, Nischen- und Gehölzbrüter geeignete Brutplätze liefern (B.I.A. 2024). Denkbar ist ferner eine Eignung der Gebäude als Teillebensraum (insbesondere Tagesverstecke) für einige Fledermausarten. Bei den geplanten Gebäuderückbauten ist die Betroffenheit des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

### **3.1.4. Erzeugung von Abfällen**

Bei Planrealisierung fallen Abfallmengen und -arten in für Discountern und Einzelhandelsgeschäften üblicher Menge an. Die Entsorgung erfolgt fachgerecht über das bestehende Abfallkonzept der Abfallwirtschaft des Kreises.

Baubedingt fallen durch Abriss der vorhandenen Gebäude Bauabfälle an. Angesichts der modernen Bauweise der Gebäude ist von der Verwendung gefährdender und insbesondere gesundheitsgefährdender Baustoff nicht auszugehen.

Die Entsorgung der Abrissmaterialien erfolgt fachgerecht und entsprechend dem Abfallkonzept der Abfallwirtschaft. Es wird von einer weitgehenden Recyclingmöglichkeit der Abrissmaterialien ausgegangen.

### **3.1.5. Umweltverschmutzung und Belästigung**

Anlagen- und betriebsbedingt ist evtl. mit einer Zunahme der Bewegungsdichte (An- und Abfahrten zu den Einzelhandelsgeschäften) und mit einer erhöhten Gebietsbeunruhigung und erhöhte Einwirkung durch Lärm, Stäube und vermehrte verkehrsbedingte Abgase zu rechnen. Die Mehrbelastung des Raumes und des Umfeldes durch die Umnutzung wird als nicht relevant eingestuft, da auch gegenwärtig ein Besucherstrom besteht sowie An- und Abfahrten durch Zulieferer zu den Märkten erfolgen (erfolgten). Lärmtechnisch und unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan wird gegenwärtig nicht von einer Überschreitung der maßgeblichen Grenzwerte der TA- Lärm und -Luft bzw. BImSchV ausgegangen (vgl. dazu auch WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR GmbH 2024 und 2014b).

Durch den Rückbau der bestehenden Gebäude ist mit einer temporären Belästigung der Nachbarschaft zu rechnen. Insbesondere Bau- und Abrisslärm sowie emittierende Stäube führen zu einer Beeinträchtigung, deren Einwirkungen zeitlich und räumlich eng begrenzt sind (max. 10 Wochen). Bei den Abrissarbeiten werden durch sämtliche und übliche technische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Staub- und Lärmemissionen und zur Verhinderung von Umweltverschmutzung und Belästigung eingesetzt. Die Rückbauarbeiten sind zeitlich begrenzt und werden im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben durchgeführt.

### **3.1.6. Risiken von Störfällen, Unfällen, Katastrophen**

Durch die Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, von denen ein erhöhtes Risiko für Störfälle, Unfälle oder Katastrophen ausgehen. Die Risiken sind unerheblich zu bewerten.

### **3.1.7. Risiken für die menschliche Gesundheit**

Grundsätzlich sind Risiken betriebsbedingt durch Verkehrs- und Gewerbelärmbelastungen in Folge der Planung denkbar. Die Beeinträchtigungen ergeben sich dabei insbesondere für die im Westen angrenzende bestehende Wohnbebauung (hier Mischgebiet) und für die im Obergeschoss des im SO 1 geplante Wohnnutzung. Die Einwirkung des Gewerbe- sowie des Verkehrslärms wurde dazu im Rahmen von Lärmgutachten näher betrachtet (vgl. WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR GmbH 2024 und 2024b). Berücksichtigung fanden dabei Auswirkungen durch den Gewerbebetrieb des Einzelhandels sowie durch Verkehrslärm durch die

## **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG**

---

Straßen Kreisstraße K 117 und Kiarwai sowie durch die Bahnstrecke Westerland – Elmshorn/Niebuß. Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, das aus lärmtechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Ansiedlung des Nahversorgungszentrums im Geltungsbereich des VEP Nr. 150 besteht, sofern die Hinweise und Lärmschutzmaßnahmen beachtet werden.

Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchungen kann dargelegt werden, dass durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen baulicher und organisatorischer Art die gesetzlichen und empfohlenen Grenzwerte eingehalten werden können. Relevant sind dafür insbesondere folgende Maßnahmen:

1. Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnnutzungen oberhalb des Discountmarktes sind vorzusehen (z.B. Einbau „Nürnberger Fenster“ und Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 Schallschutz an Hochbauten, vgl. dazu Festsetzungen in der Planurkunde des Bebauungsplanes) und.
2. Nachtanlieferungen im Beurteilungszeitraum Nacht zwischen 22.00 und 06.00 Uhr sind unzulässig (Schutz der bestehenden Wohnnutzung).

Zusammenfassend sind unter Berücksichtigung möglicher Schallschutzmaßnahmen keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten.

## **3.2. Standort des Vorhabens**

### **3.2.1. Bestehende Nutzung**

Das Gebiet des Plangeltungsbereiches wird intensiv gewerblich durch Einzelhandelsgeschäfte bzw. -discounter genutzt. Der Bereich nimmt neben dem Verkaufsgebäuden, Wohnhaus und Lagerflächen auch umfangreiche Parkplatz- sowie gärtnerisch intensiv gepflegte Grünflächen auf.

### **3.2.2. Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen**

Der Reichtum, die Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen am Standort werden anhand der folgenden relevanten Schutzgüter beurteilt:

Fläche: Der Eingriffsraum wird umfänglich intensiv gewerblich genutzt und ist nicht der freien Fläche zuzuordnen. Der Bereich ist nicht Bestandteil eines größeren, unzerschnittenen, verkehrsarmen Raumes von über 100 km<sup>2</sup>. Eine besondere Bedeutung oder Sensibilität des Betrachtungsraumes zum Erhalt für unzerschnittene Freiräume oder Flächen ist deshalb nicht gegeben.

Boden: Der Boden des Eingriffsbereiches ist nahezu vollversiegelt, die natürlichen Bodenparameter, Bodenarten und Bodentypen sind durch die Vornutzung und durch Abgrabungen und Aufschüttungen bereits nachhaltig und irreversibel verändert. Ferner werden die Eingriffsfolgen durch eine zusätzliche Versiegelung grundsätzlich durch mögliche Kompensationsmaßnahmen (Ausweisung einer Kompensations- bzw.

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG**

---

Ausgleichsfläche) relativierbar. Der Boden wird hinsichtlich des Vorhabens somit als unempfindlich eingestuft.

Wasser: Oberflächengewässer befinden sich nicht im Betrachtungsraum. Eine Beeinflussung des Grundwassers (insbesondere Speisung der Grundwasserleiter) ist durch die bereits vorhandene hohe Bodenversiegelung erheblich reduziert. Eine besondere Empfindlichkeit des Grund- oder Oberflächenwasser gegenüber dem Planvorhaben wird nicht erkannt.

Landschaft: Das Plangebiet und dessen Umfeld ist durch gewerbliche Nutzung geprägt. Derzeit besteht kaum eine landschaftspflegerischen Einbindungen des Gebietes. Das Landschaftsbild wird dementsprechend als beeinträchtigt, vorbelastet, hoch anthropogen und gegenüber Eingriffen und Veränderungen als unempfindlich bewertet.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein anthropogen stark überformten und beunruhigten Bereich mit einer allgemeinen Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz. Eine Beanspruchung von naturnahen Ressourcen mit hoher Bedeutung für das Schutzgut ergeben sich nicht. In den gärtnerisch geprägten Grünflächen und dem Hausgarten befinden sich neben intensiv gepflegten Rasenflächen auch Gebüschgruppen und Einzelgehölze (ohne Höhlen oder Astlöcher), die für häufige und allgemein verbreitete Brutvögel und dabei ausschließlich für Gehölzfreibrüter relevant sind. Die Gebäude können darüber hinaus für Vogelarten der Gebäude- oder Nischenbrüter und auch als Tagesverstecke für Fledermäuse dienen und damit wertvolle Teillebensräume bieten. Dadurch ergibt sich eine mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheit im Sinne des § 44 BNatSchG durch Gehölzrodungen und Gebäudeabriss. Eine Betroffenheit der Artengruppen kann durch Festsetzung von Bauzeitenregelungen oder/und Besatzkontrollen vor den Eingriffen vermieden werden (vgl. B.I.A. 2024). Das Ausbringen künstliche Nisthilfen und Fledermauskästen ermöglicht ggf. nachhaltig negativ wirkende Folgen auszugleichen.



**Abb. 5:** Zentrale intensiv gepflegte Grünfläche mit Rasen-, Gehölz- und Gebüschgruppen



**Abb. 6:** Südliche Grünfläche mit intensiv gepflegtem Rasen und bodendeckenden Gebüschgruppen (links Lidl-Markt, rechts Bahnstrecke Westerland-Elmshorn)

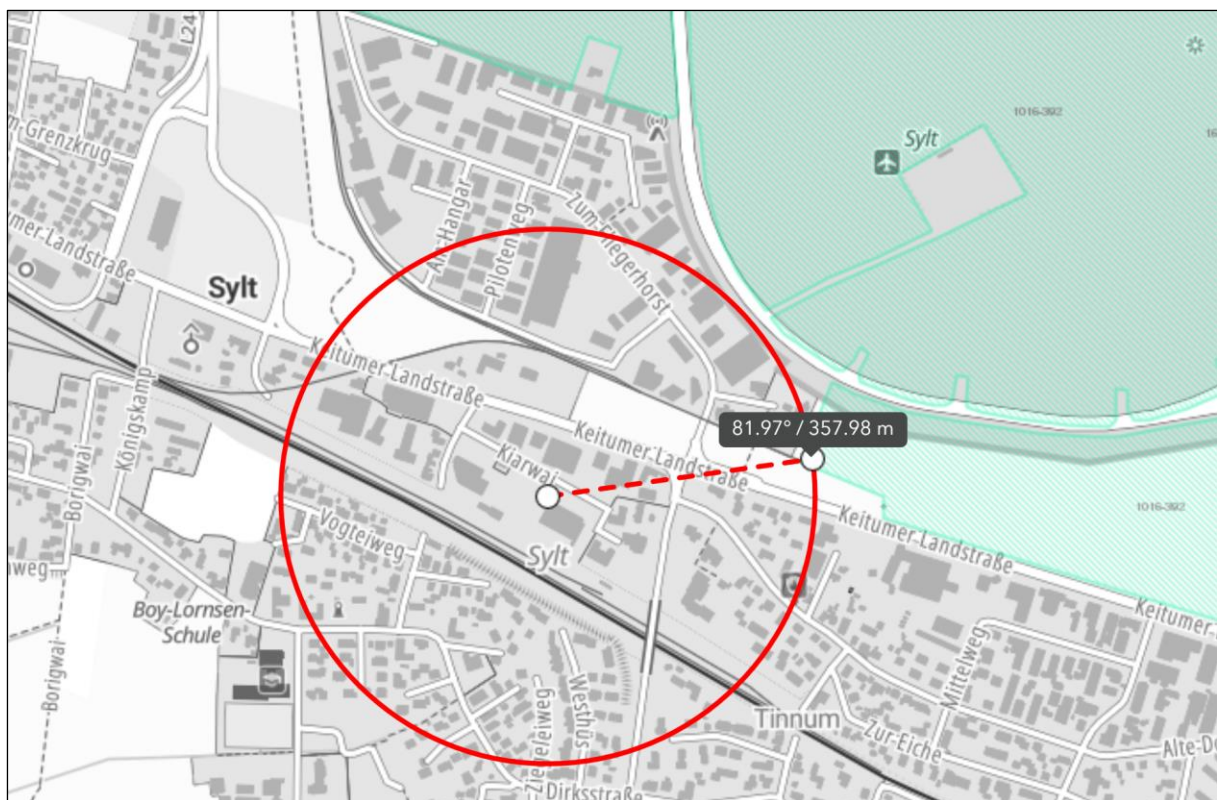
### 3.2.3. Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von rechtswirksamen Schutzgebieten:

#### Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von rund 360 m zu nächstgelegenen FFH-Gebiet Nr. 1016-392 „Dünen- und Heidelandschaft Nord- und Mittel-Sylt“ bzw. zum Teilgebiet „Flughafen Sylt und angrenzende Flächen“. Im Managementplan zum Teilgebiet sind folgende FFH-Lebensraumtypen aufgeführt:

- 2140 \*Küstendünen mit Krähenbeere
- 4030 Trockene Heiden
- 6230 \*Artenreiche Borstgrasrasen

Da weder ein direkter Flächenverbrauch noch ein indirekte Auswirkung durch das Vorhaben auf die Lebensraumtypen und deren Lebensgemeinschaften erfolgt, wird angesichts der Entfernung zum Gebiet und der bestehenden Nutzung keine erhebliche Auswirkung erwartet.



**Abb. 7:** Distanz zwischen dem Plangebiet und dem nächstgelegenen FFH-Gebiet Nr. 1016-392 „Dünen- und Heidelandschaft Nord- und Mittel-Sylt“

Das nächste EU-Vogelschutzgebiet Nr. 0916-491 „Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ liegt mit seinen Außengrenzen über 2 km vom Plangebiet entfernt. Angesichts der Vorprägung des Plangebietes und aktuellen Nutzung werden bei Planrealisierung keine erheblichen Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet prognostiziert.

#### Naturschutzgebiete

Das nächste Naturschutzgebiet ist das NSG „Wattenmeer nördlich des Hintenburgdammes“, welches sie in einer Entfernung von über 2 km, östlich des

## **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG**

---

Plangebietes erstreckt. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann angesichts der Entfernung und der bereits bestehenden Wirkung ausgeschlossen werden.

### **Nationalparke**

Der Nationalpark „Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer“ befindet sich mit seinen Außengrenzen mit den Schutzzonen 1 und 2 (mit Wallschutzgebiet) in einem Mindestabstand von 2 km zum Plangebiet. Angesichts der Entfernung und der bestehenden Nutzung des Plangebietes wird eine relevante Beeinträchtigung durch das Vorhaben ausgeschlossen.

### **Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiet**

Das Landschaftsschutzgebiet LSG „Jukermarsch“ und das Biosphärenreservat „Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer und Halligen“ (Kern- und Pufferzone) erstrecken sich in einer Entfernung von rund 2 km zum Plangebiet. Aufgrund der Distanz wird eine erhebliche Beeinträchtigung durch das Planvorhaben ausgeschlossen.

### **Gesetzlich geschützte Biotope**

Nicht vorhanden

### **Wasserschutzgebiete**

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb eines Trinkwasserschutz- oder eines Trinkwassergewinnungsgebietes.

### **Gebiete mit bereits überschrittenen EU-Umweltqualitätsnormen**

Nicht vorhanden

### **Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte (Zentralort §2 (2) Nr. 2 ROG)**

Nicht vorhanden

### **Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler, archäologische Interessensgebiete oder Landschaften**

Nicht vorhanden

## **3.3. Art und Merkmal der möglichen Auswirkungen**

### **3.3.1. Art und Ausmaß der Auswirkungen, Betroffenheit eines geographischen Gebietes, Personenzahl**

Durch das Vorhaben werden Auswirkungen durch Bodenversiegelungen erwartet. Diese betreffen nur den Standort im Bereich der Sonderflächen. Die zusätzliche Bodenversiegelung gegenüber den gegenwärtigen Zustand wird mit max. 900 m<sup>2</sup> veranschlagt.

Bei Abrissarbeiten kann es bei Nichteinhaltung von Bauzeitenregelungen zum Töten von Brutvögel und Fledermäusen kommen.

Zusätzliche Beeinträchtigungen durch Kunden- und Lieferverkehr (Lärm, Abgase) sind auf bestehende und geplante Wohnnutzung zu erwarten.

### **3.3.2. Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Die Auswirkungen des Vorhabens bleiben lokal begrenzt. Es werden durch das Vorhaben keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen erwartet, da es sich um einen innerhalb des Ortsgebietes gelegenen, bereits weitgehend bebauten bzw. vorgeprägten Bereich handelt.

### **3.3.3. Schwere und Komplexität**

Das Vorhaben ist durch geringe Schwere und Komplexität charakterisiert.

### **3.3.4. Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen**

Die Wahrscheinlichkeit des Eintretens der beschriebenen Auswirkungen ist angesichts der konkreten Planungs- und Bauabsicht hoch.

### **3.3.5. Zeitpunkt, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen**

Die beschriebenen Auswirkungen treten mit Baubeginn ein. Baubedingte Auswirkungen wie Baulärm, Staubeinwirkung oder Beeinträchtigungen durch Baufahrzeuge sind zeitlich begrenzt und im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

Betriebs- und anlagenbedingte Wirkungen, wie Verkehrslärm und allgemeine Beunruhigung und die Wirkung durch die Bauwerker einschließlich der zusätzlichen Bodenversiegelungen sind dauerhafte Auswirkungen bzw. bedingen dauerhafte Wirkungen.

### **3.3.6. Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder genehmigter Vorhaben**

Es sind keine anderen bestehenden oder andere genehmigte Vorhaben bekannt, die ein Zusammenwirken und das Auftreten von erheblichen kumulativen Effekten begründen würden.

### **3.3.7. Verminderung von Auswirkungen**

Auswirkungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm können durch Lärmschutzmaßnahmen baulicher und organisatorischer Art gemindert werden. Zur Verhinderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im Plangebiet die Grünflächen an den Plangebietsgrenzen dauerhaft erhalten und neue private Grünflächen angelegt.

Mögliche Verluste von Teillebensräumen von Brutvögeln oder Fledermäusen sind durch das fachgerechte Ausbringen von Nisthilfen oder künstlichen Tagesverstecken kompensierbar.



## Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG

---

Die Auswirkungen durch zusätzliche Bodenversiegelung kann durch Kompensationsmaßnahmen minimiert werden.

### 4. Gesamteinschätzung der Auswirkungen

Von dem Vorhaben können mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, menschliche Gesundheit, Boden und Tiere, biologische Vielfalt nicht ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sind insbesondere die Wohnnutzung und das Wohnumfeld durch betriebsbedingten Verkehrs- und Gewerbelärm und eine eventuelle allgemeine Beunruhigung berührt. Die Auswirkungen führen allerdings nicht zu einer erheblichen Auswirkung, da Schallschutzmaßnahmen möglich sind und durch Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt werden.

Die Auswirkungen werden insgesamt als unerheblich bewertet.

Auswirkungen durch Gebäuderückbauten beeinflussen ebenfalls das Wohnumfeld, bleiben aber zeitlich eng begrenzt und innerhalb der gesetzlichen Vorgaben und werden deshalb ebenfalls als unerheblich bewertet.

Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und für die biologische Vielfalt ist der Betrachtungsraum auf Grund des hohen Nutzungsdruckes von geringer Bedeutung. Durch Rodungs- und Rückbauarbeiten kann es aber zu artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen bei europäischen Vogelarten / Brutvögeln und Fledermäusen i.S.d. § 44 BNatSchG kommen. Die Beeinträchtigungen können durch Einhalten von Bauzeitenregelungen und alternativ durch Gebäudekontrollen sowie ggf. mit Durchführung von Kompensationsmaßnahmen vermieden bzw. kompensiert werden. Die Auswirkungen werden insgesamt als unerheblich eingestuft.

Das Schutzgut Boden ist durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades betroffen. Bei Planrealisierung ist mit einer Erhöhung der Bodenversiegelung von max. rund 900 m<sup>2</sup> zu rechnen (um rd. 5 % erhöht). Die zusätzliche Versiegelung wird angesichts der unmittelbaren Lage im Ortszentrum (Innenbereich), der Flächengröße und der bereits stark anthropogen überformten Böden und der Möglichkeit einer Kompensation als unerheblich beurteilt.

Andere Schutzgüter oder Schutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Es können somit keine entscheidungserheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert werden, eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

## 5. Quellen

B.I.A. 2024: Bebauungsplan Nr. 150 „südlich Kiarwai“ Gemeinde Sylt (OT Tinum), artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG.- unveröffentl. Gutachten im Auftrag der LIDL Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG

BLAK UVP 2003: Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten.- 20 S., Polykopie

HN-Stadtplanung 2024: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 „südlich Kiarwai“.- Begründung mit Planurkunde, unveröffentl. Polykopie

THIELE, J. 2022: Geotechnischer Bericht - Baugrunduntersuchung vom 16.02.2022  
Projekt: Neubau Lidl SB-Markt, Ort: Kiarwai 12, Flurstück: 1/14, Flur: 6, Gemarkung: Tinum, Sylt.- 57 S., unveröffentl. Gutachten im Auftrag LIDL Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG

UVP-Gesetz 2021: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, vom 21.02.1990, inaktuelle Fassung vom 15.09.2021

UMWELTPORTAL SCHLESWIG-HOLSTEIN aktuelle Abfrage vom 15.10.2024 zu den rechtswirksamen Schutzgütern

WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR GmbH 2024: Nahversorgungszentrum Kiarwai - VEP Nr. 150 „Südlich Kiarwai“ - Lärmtechnische Untersuchung zum Gewerbelärm nach TA Lärm.- Gutachten im Auftrag der LIDL Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG, 65 S., unveröffentl. Polykopie

WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR GmbH 2024b: Nahversorgungszentrum Kiarwai - VEP Nr. 150 „Südlich Kiarwai“ - Lärmtechnische Untersuchung zum Verkehrslärm nach TA Lärm.- Gutachten im Auftrag der LIDL Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG, 35 S., unveröffentl. Polykopie

Aufgestellt: Embsen, im Dezember 2024  
*B.i.A. Biologen im Arbeitsverbund*  
Dr. A. Dannenberg

