

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

Veröffentlichungsexemplar
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet	5
1.1	Größe und Abgrenzung des Plangebiets	5
1.2	Bebauung und Nutzung im Bestand	6
1.3	Verkehrssituation	6
1.4	Technische Infrastruktur	6
1.5	Altlasten und altlastverdächtige Flächen	7
2	Planerische Vorgaben	7
2.1	Landesentwicklungsplan (LEP) Fortschreibung 2021	7
2.2	Regionalplan Planungsraum V (2002)	8
2.3	Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Planungsraum I (2021)	9
2.4	Flächennutzungsplan (F-Plan) – 24. Änderung des F-Plans	10
2.5	Landschaftsplan (L-Plan)	11
3	Planaufstellung	11
3.1	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	11
3.1.1	Alternativenprüfung zu dem gewählten Standort	12
3.2	Planverfahren	14
3.3	Rahmenbedingungen und städtebauliches Konzept	15
4	Inhalte der Planung	16
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
4.2	Planungsrechtliche Hinweise	19
4.3	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	20
4.4	Örtliche Bauvorschriften § 86 LBO	20
4.5	Verkehrerschließung	21
4.6	Geotechnischer Bericht	22
4.7	Entwässerungskonzept – Nachweis gemäß A-RW 1/Wasserhaushaltsbilanz	23
4.8	Schallimmissionsprognose	25
4.8.1	Anlass	25
4.8.2	Vorschlag für die textlichen Festsetzungen	25
4.8.3	Schalltechnische Zusammenfassung	26
4.9	Artenschutzprüfung (BBS-Umwelt Biologen und Umweltplaner)	27
4.9.1	Zusammenfassung Artenschutz	27
4.10	Denkmalschutz	27
4.11	Kampfmittel	29
4.12	Klimaschutz und Klimaanpassung	29
5	Umweltprüfung - BBS-Umwelt GmbH	29
6	Ver- und Entsorgung	29

6.1	Stromversorgung	29
6.2	Gasversorgung	29
6.3	Wasserver- und -entsorgung	30
6.4	Löschwasserversorgung	30
6.5	Abfallbeseitigung	30
6.6	Telekommunikation	30

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum (Quelle: DA Nord).....	5
Abbildung 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (Quelle: DA Nord).....	6
Abbildung 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (2021)	7
Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Planungsraum V (2002)	9
Abbildung 5: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Karte 1) mit Kennzeichnung des Plangebiets (Orange)	10
Abbildung 6: Auszug aus dem rechtskräftigen F-Plan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Rot).....	11
Abbildung 7: Auszug aus dem Ursprungsplan Nr. 83 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 7. Änderung.....	14
Abbildung 8: Städtebauliches Konzept (unmaßstäblich in das Luftbild eingefügt).....	16
Abbildung 9: Auszug aus der geotechnischen Untersuchung (GrundbauINGENIEURE GmbH (GSB)).....	22
Abbildung 10: Geltungsbereich mit Immissionsorten sowie den schalltechnisch relevanten Geräuschquellen.....	26
Abbildung 11: Auszug aus der archäologischen Landesaufnahme mit Kennzeichnung des archäologischen Interessengebiets, Quelle: https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH	27

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, Tinum und der Stadt Westerland.

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

Das Plangebiet 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 Tinum.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 173, 174, 175, 176, 177, 179, 180 sowie 103 tlw. (Keitumer Landstraße K 117) mit einer Fläche von insgesamt 5.376 m² / 0,54 ha.

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

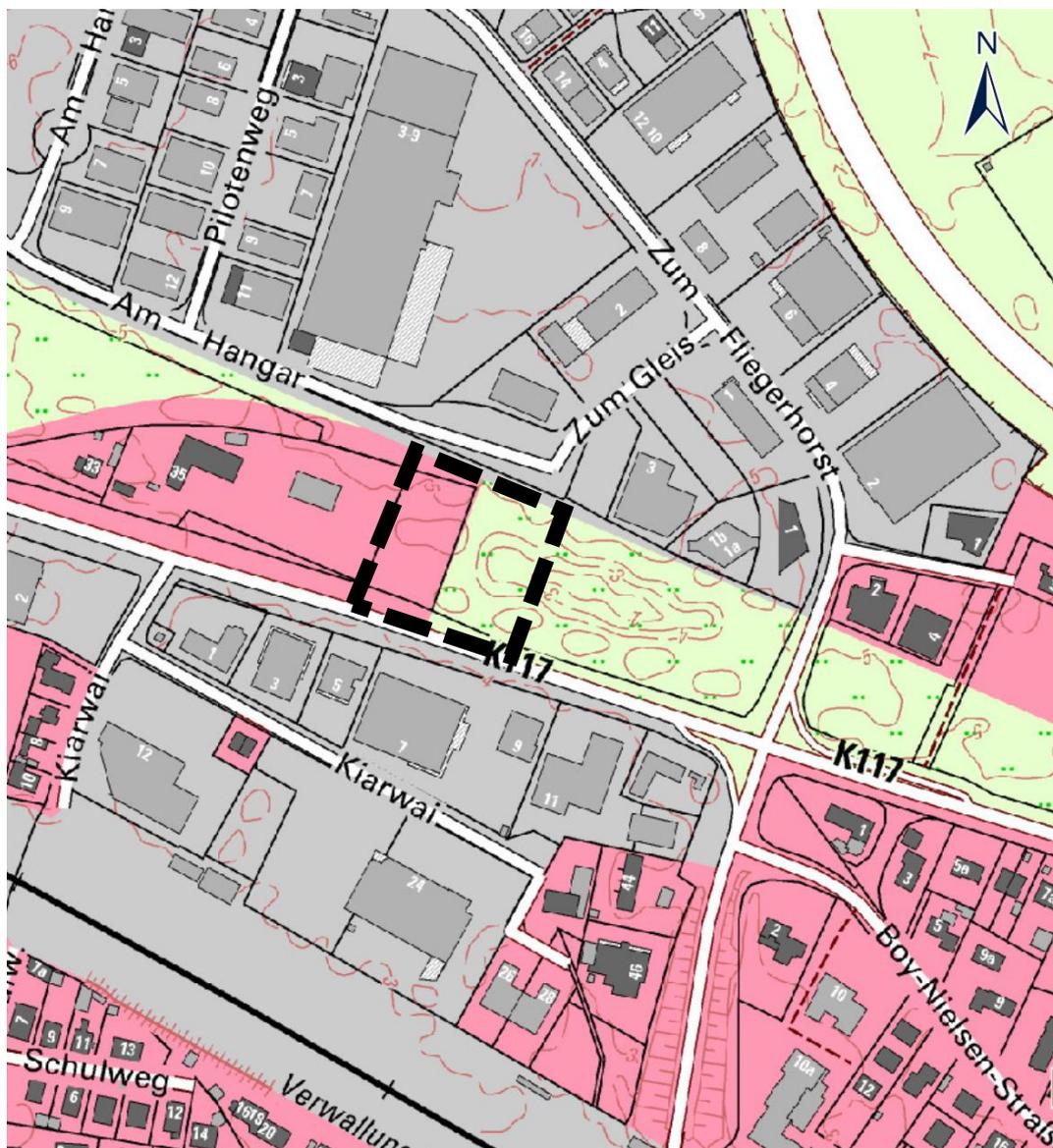


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum (Quelle: DA Nord)

1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Die Flächen des Plangebiets sind derzeit unbebaut. Es 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 kleiner Bereich einer Regenbehandlungsanlage im Plangebiet.

Im Norden und im Süden ist die bauliche Nutzung durch gewerbliche Nutzung geprägt, im Westen grenzen Mischgebiete an.

Im Süden verläuft die Keitumer Landstraße (K 117) und im Norden befinden sich Bahngleise. Es handelt sich um Abstellgleise im Bereich des Betriebsbahnhofs Tinum, die zur Zeit der Autozugverladung und Personenzug-Verkehre bei Westerland gehören. Östlich des Plangebiets liegt die Verkehrsfläche „Zum Fliegerhorst“.

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

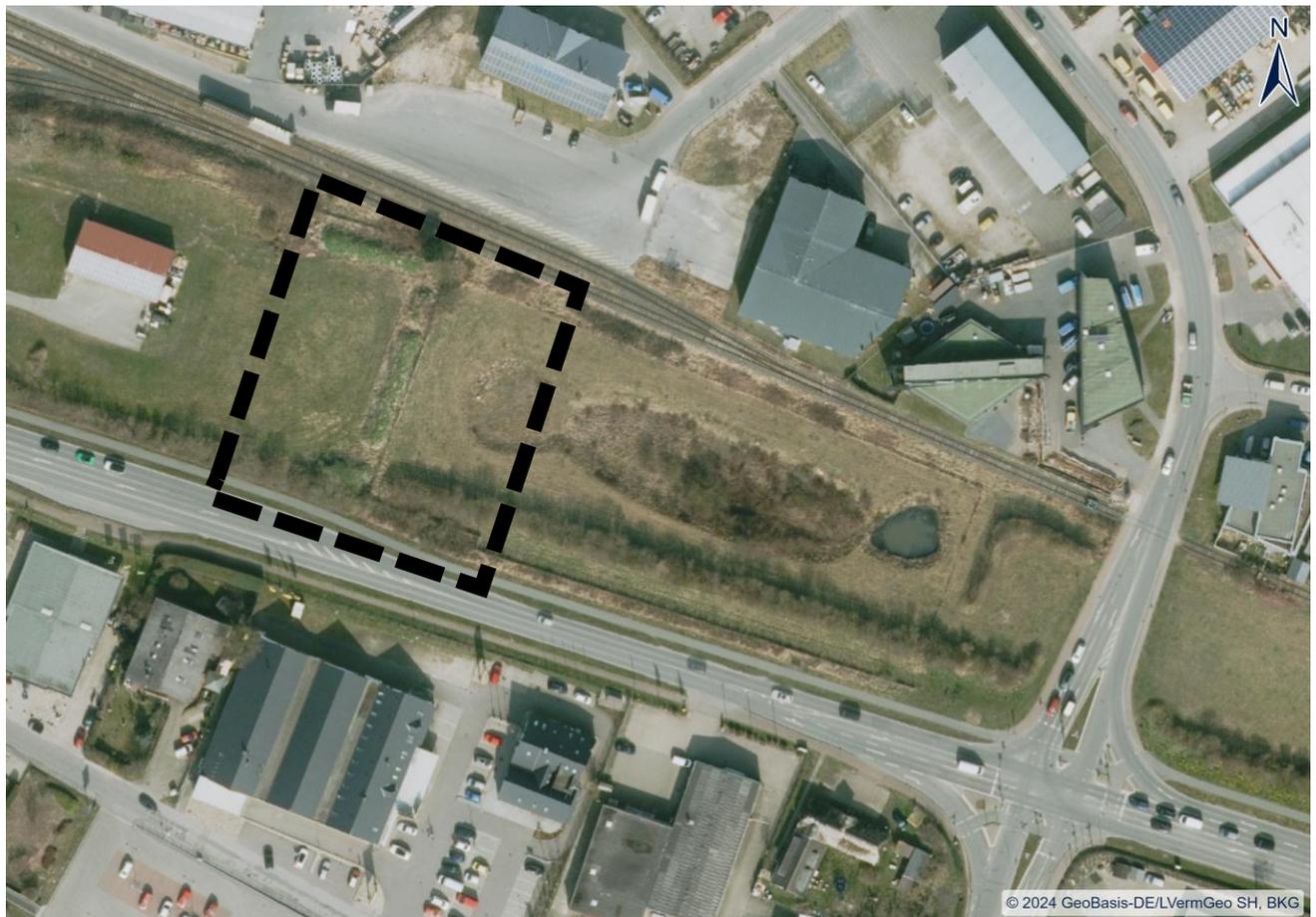


Abbildung 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (Quelle: DA Nord)

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 des Geltungsbereichs.

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, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften. Hierzu zählt auch das Biosphärenreservat „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 mehrgleisigen 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)

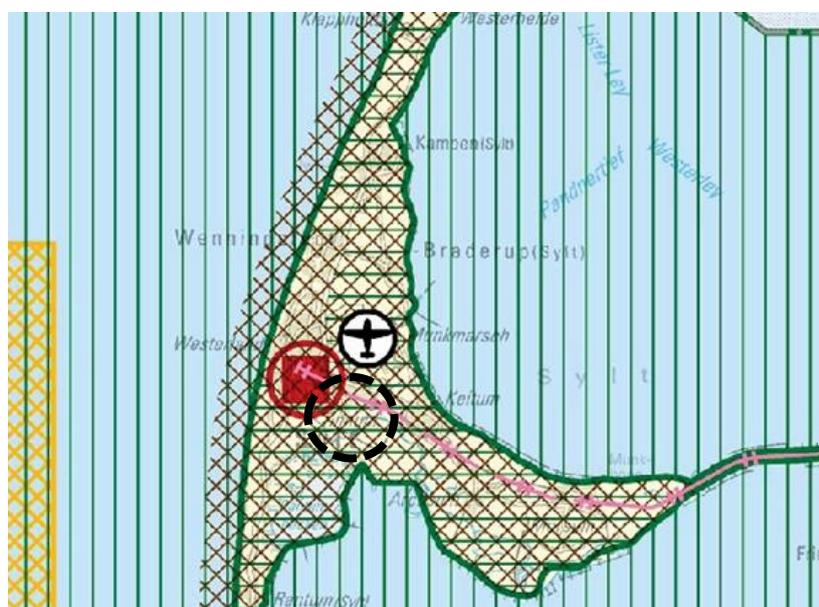


Abbildung 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (2021)

2.2 Regionalplan Planungsraum V (2002)

Die Grundsätze der Landesentwicklungsplanung werden in teilräumlichen 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 Grünzäsur 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).

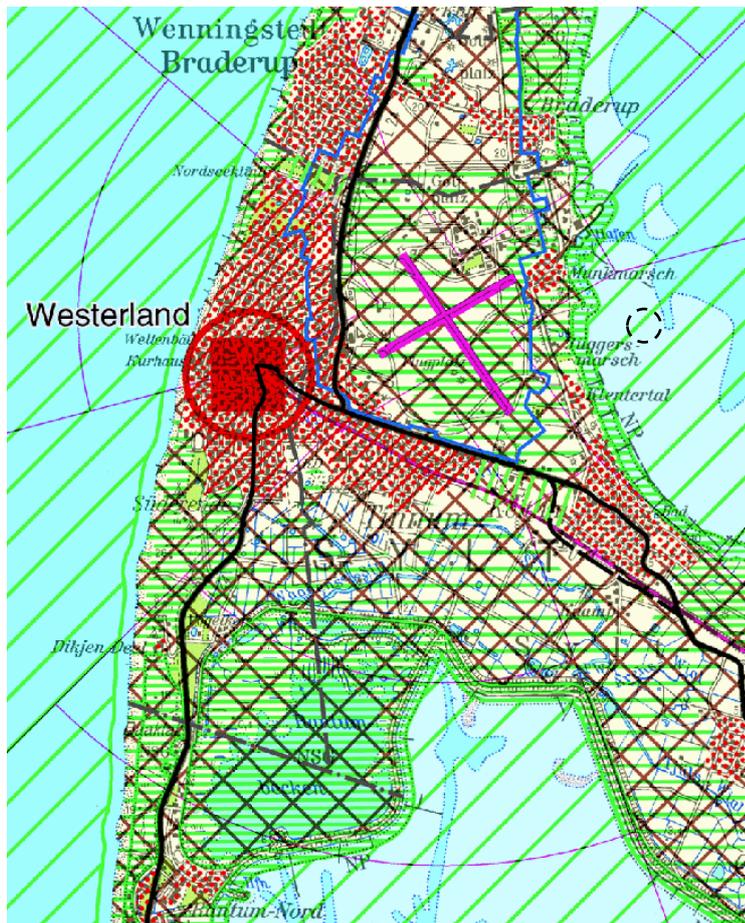


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Planungsraum V (2002)

2.3 Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Planungsraum I (2021)

Die Landschaftsrahmenpläne (LRP) des Landes Schleswig-Holstein stellen gem. § 9 BNatSchG die Erfordernisse und Maßnahmen zur Konkretisierung der Ziele des Naturschutzes und Landschaftspflege bezogen auf die Planungsräume dar. Sie befinden sich derzeit in Überarbeitung.

Die Gemeinde Sylt und somit auch der Ortsteil Tinum und der Bereich der 7. Änderung des B-Planes Nr. 83 liegen im Planungsraum I.

Karte 1 sagt aus, dass Teile des Ortsteils Tinum als Trinkwasserschutzgebiet gem. § 51 WHG i.V.m. § 4 LWG und als Trinkwassergewinnungsgebiet ausgewiesen worden sind (Kap. 4.2.13). Der Planbereich liegt nach dem RP PR V (2002) an und nach dem Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum I (2023) in einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz (siehe vorgenanntes Kap. 2.2). In den Vorranggebieten für den Grundwasserschutz sind gem. Kap. 6.4.1 Abs. 2 LEP-VO 2021 zum Zweck der nachhaltigen Sicherung der Trinkwasserversorgung alle anderen Nutzungsansprüche der Sicherung der Qualität und der Nutzungsmöglichkeit der Grundwasservorkommen unterzuordnen.

Östlich und westlich im Bereich der Küste auf Höhe des Ortsteils Tinum ist ein UNESCO Biosphärenreservat gemäß Man and the Biosphere (MAB) (Kap. 2.1.7) angesiedelt. Nördlich des Plangebiets gelegen befindet sich ein Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG Abs. 1 i.V.m. § 13 LNatSchG (Kap. 2.1.7) und ein Schwerpunktbereich für Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Kap. 4.1.1). Zudem wird es als europäisches Vogelschutzgebiet und als ein Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) genauer spezifiziert. Ebenfalls nördlich angrenzend weist der LRP ein Gebiet aus, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 23 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 13 LNatSchG als Naturschutzgebiet erfüllt, ausgewiesen.

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.

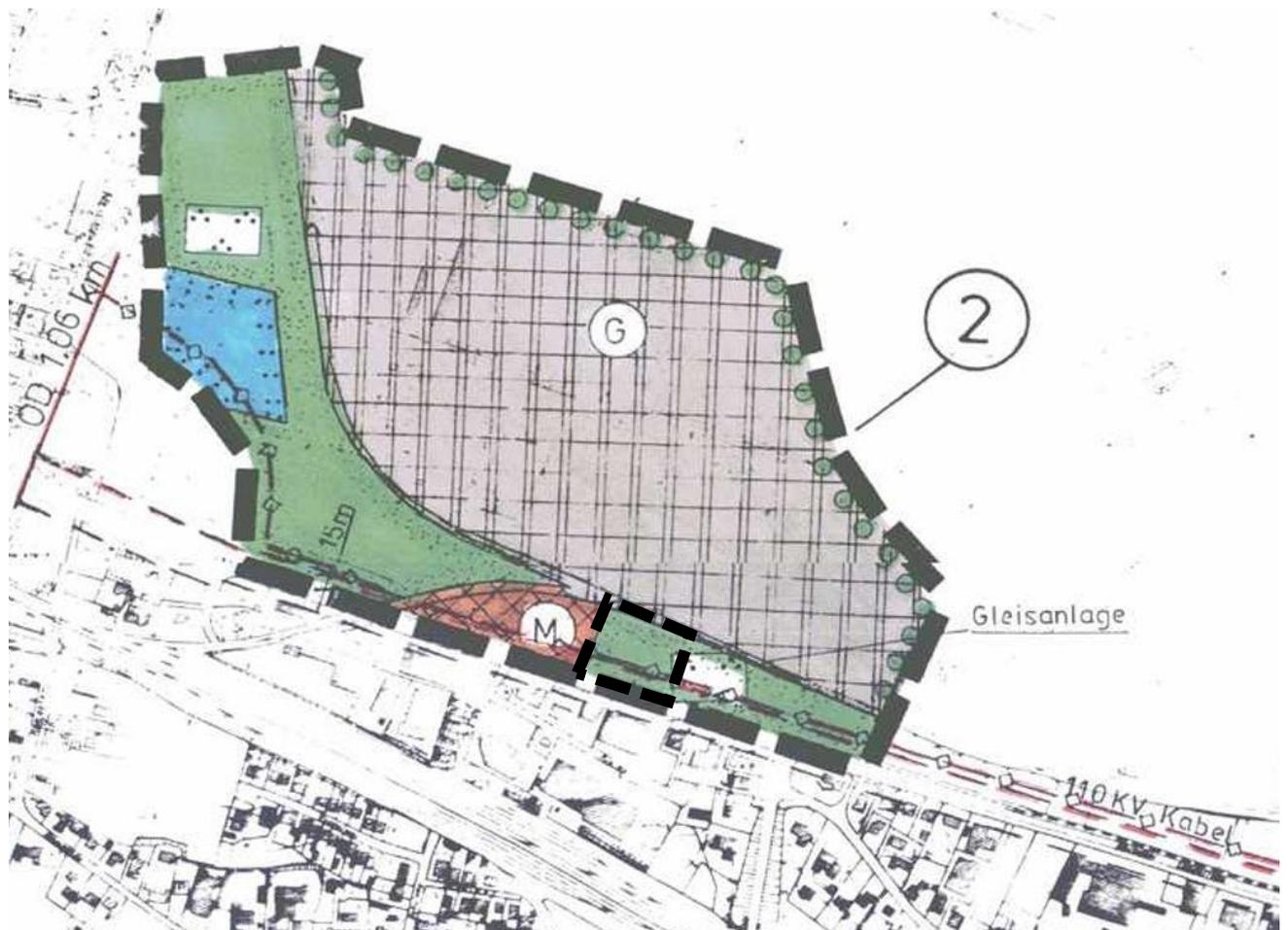


Abbildung 6: Auszug aus dem rechtskräftigen F-Plan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Rot)

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 hierzu Teil 2 der Begründung „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.

3.1.1 Alternativenprüfung zu dem gewählten Standort

Nach dem Entschluss zum Neubau eines Feuerwehrgebäudes im Ortsteil Tinum der Gemeinde Sylt wurde eine Alternativenprüfung zur Standortwahl im Gemeindegebiet durchgeführt. Dabei wurden verschiedene Standorte innerhalb des zulässigen Einsatzradius gemäß dem Feuerwehrbedarfsplan des Landesfeuerwehrverbandes Schleswig-Holstein geprüft.

Die Ergebnisse dieser Prüfung sind nachfolgend zusammengefasst dargestellt. Eine vertiefende Bewertung erfolgte zudem im Rahmen des Umweltberichts zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 83 sowie zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans. Insgesamt bleibt festzuhalten, dass über die Zeit insgesamt zehn Standorte untersucht wurden, von denen drei in die engere Auswahl kamen:

- Boy-Peter-Eben-Weg 7
- Boy-Peter-Eben-Weg (Flurstück 5/2; Flur 009)
- Kampende 11-13
- Kampende 12 und 38
- Kampende (Flurstück 20/3; F Flur 005)
- Kampende (Flurstück 7/1; Flur 005)
- Keitumer Landstraße / Zum Fliegerhorst
- Königskamp (Flurstück 11/1; Flur 005)
- Königskamp (Flurstück 21: Flur 005)
- Silwai 3

Grundlage für die Ermittlung der engeren Auswahl sind die An-, Ab- und Ausrückezeiten und die Einhaltung der Hilfsfrist nach Brandschutzgesetz für Schleswig-Holstein (BrSchG). Diese Zeiten werden mit Hilfe des Planungstools zur Erstellung der Feuerwehrbedarfsplanung der Landesfeuerwehrschule ermittelt- Basis ist hier das standardisierte Szenario eines kritischen Wohnungsbrandes im ersten Obergeschoss.

Auf dieser Grundlage wurden drei mögliche Standorte identifiziert:

A. Königskamp (Flurstück.20/3. Flur5.Gemarkung Tinum)

Die Bebauung wäre in zweiter Reihe, für die Zuwegung müsste ein weiteres Flurstück angekauft werden. Jedoch ist die Erreichbarkeit stark eingeschränkt. Von der Keitumer Landstraße aus kann das Grundstück über einen Bahnübergang erreicht werden, der im direkten Rangierbereich des Bahnhofes Westerland inkl. Autozugverladung liegt und somit eine sehr hohe Schließzeit aufweist. Daher kann diese Zuwegung nicht gewertet werden. Weiter besteht aus Richtung Nord-Ost die Möglichkeit über die Brücke (Dirksstraße) die Bahngleise zu überqueren. Hierbei handelt es sich jedoch um einen nicht hinnehmbaren Umweg. Die Erreichbarkeit wird durch ausgeschilderte „Zone 30“ verzögert, außerdem sind die Straßen verhältnismäßig schmal, sodass sowohl bei Anfahrt im privaten PKW als auch beim Abrücken mit Feuerwehrfahrzeugen die Unfallgefahr nochmal erhöht ist. Zudem handelt es sich an starken Abreisetagen um eine inoffizielle, sehr gut bekannte und genutzte Ausweichstrecke für Sylter und Besucher, um Fahrzeugtausch in Westerland (hervorgerufen durch die Autoverladung) zu umgehen. Entsprechend hoch und dicht ist dann das Verkehrsaufkommen, was zu Verzögerungen und erhöhten Unfallgefahren führt.

B. Kampende (Flurstücke 33/5, 33/6 33/1, Flur 5, Gemarkung Tinum)

Je nach erwerbbaarem Grundstück wäre auch hier ggf. eine Lage in zweiter Reihe gegeben. Neben den bereits v.g. Punkten (Zuwegung über Bahnübergang oder Dirksstraße) ist in der direkten Umgebung nun Dauerwohnraum geschaffen worden. Dies spricht einerseits für einen Standort, wenn dort ausreichend Feuerwehrkameradinnen und -kameraden leben würden - dies ist jedoch nicht der Fall.

Zumal ist in der direkten Nähe die Boy-Lornsen-Grund- und Sekundarschule, der Kindergarten ist ebenfalls direkt daneben. Erfahrungen in der Gemeinde haben gezeigt, dass der Individualverkehr zu Schulzeiten massiv erhöht ist, viele Eltern bringen ihre Kinder mit dem eigenen PKW zur Schule oder in den Kindergarten, andere sind in Begleitung oder alleine mit dem Fahrrad oder zu Fuß auf dem Weg in die Schule. Dies führt regelmäßig zu sehr hohen Auslastungen der Straßen - die Dirksstraße bzw. Kampende ist Hauptzubringer für die Schulen und den Kindergarten. Weiterhin wäre die Dirksstraße bzw. Kampende zeitgleich Hauptzubringer für die Feuerwehr Tinum und zum Großteil der Einsatzfälle auch Hauptabrückweg.

Bei Wahl dieses Standortes würde die Gemeinde die Gefahr für Unfälle mit Unbeteiligten - insbesondere Kindern auf dem Weg zum Gerätehaus und auch auf Einsatzfahrt massiv erhöhen. Neben der verlängerten Abrückzeit und der dadurch eingeschränkten Einhaltung der Hilfsfristen ist dies ein weiterer Grund, der gegen die Wahl dieses Standortes spricht.

C. Keitumer Landstraße (Flurstücke 178 353 Flur 3, Gemarkung Tinum)

Das Grundstück in der Keitumer Landstraße können die ehrenamtlichen Einsatzkräfte der Feuerwehr gut und schnell mit ihren privaten, zivilen PKW erreichen - die Erreichbarkeit aus allen Himmelsrichtungen des Ortsteils Tinum ist gut, besonders im Vergleich zu den bereits genannten und aller geprüften Optionen. Zum Abrücken ist der Standort ebenfalls ideal - die Feuerwehr Tinum ist besonders tagsüber in die Alarm- und Ausrückordnung der Feuerwehren Keitum, Archsum und Morsum eingebunden. Diese Maßnahme ist notwendig, damit im Einsatzfall die geringe Tagesverfügbarkeit in den v.g. Ortswehren rechtzeitig unterstützt wird. Die Keitumer Landstraße stellt hierfür die Hauptverbindung dar.

In Verbindung mit der guten Erreichbarkeit und der Lage an der Keitumer Landstraße mit direkter Befahrbarkeit der Hauptverbindung ist es der Gemeinde nur von diesem Standort möglich, die Hilfsfristen und -ziele nach BrSchG einzuhalten.

Je nach endgültiger Lage der Zu- und Ausfahrt des Feuerwehrgerätehauses muss die Gemeinde ihre Einsatzkräfte in die Gefahren und Maßnahmen der Unfallverhütung einweisen und ggf. noch bauliche Überlegungen einbeziehen. Dies wird die Gemeinde zu gegebener Zeit mit der Feuerwehr Unfallkasse (HFUK) abstimmen und bei Bedarf in die weitere Planung einfließen lassen.

Fazit

Als Ergebnis hat sich somit die Keitumer Landstraße (Flurstücke 178, 353, Flur 3, Gemarkung Tinum) als bestmöglicher Standort für das neue Feuerwehrgebäude herausgestellt. Dieser Standort beinhaltet die Flächen des Plangebiets der 7. Änderung des B-Plans Nr. 83.

Andere Standorte kommen nicht Frage, da sonst das Zuständigkeitsgebiet der Feuerwehr Tinum innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist nicht ausreichend abgedeckt werden kann - auch nicht aus bestehenden Standorten anderer Ortsfeuerwehren. Die gesetzlich vorgeschriebene Hilfsfrist muss gehalten werden - dies ist nur von dem jetzt angedachten Standort möglich. Die Einhaltung der Hilfsfrist steht und fällt mit der Erreichbarkeit des Standortes der Feuerwehr - dieser muss durch die ehrenamtlichen Einsatzkräfte im Einsatzfall im privaten, zivilen PKW gut erreichbar sein, Hindernisse und zeitlich hohe Verkehrsaufkommen sind zu berücksichtigen. Zeitgleich sind die Unfallgefahren möglichst niedrig zu halten, diese ist bei ziviler Anfahrt und bei Einsatzfahrt bereits massiv erhöht - all dem widerspricht einer Standortwahl im Königskamp und im Kampende.

Zeitgleich hat die Gemeinde auch die Möglichkeit zur Einrichtung einer Alarmzufahrt aus dem Gewerbegebiet geprüft. Mit dieser Maßnahme sollte der Kreuzungsverkehr auf Anfahrt ins Gerätehaus mit dem zivilen Straßenverkehr auf der Keitumer Landstraße verhindert werden. Hierdurch verlängert sich die Anfahrt jedoch um bis

zu drei Minuten, je nachdem, wie die Ampelphasen an der Abbiegung ins Gewerbegebiet sind und wie die Verkehrslage aktuell ist. Hier ist die Gemeinde dann wieder zu dem Ergebnis gekommen, dass die Hilfsfrist nicht eingehalten werden kann - daher wurde diese Idee wieder verworfen.

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 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. 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 im Ursprungsplan 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.

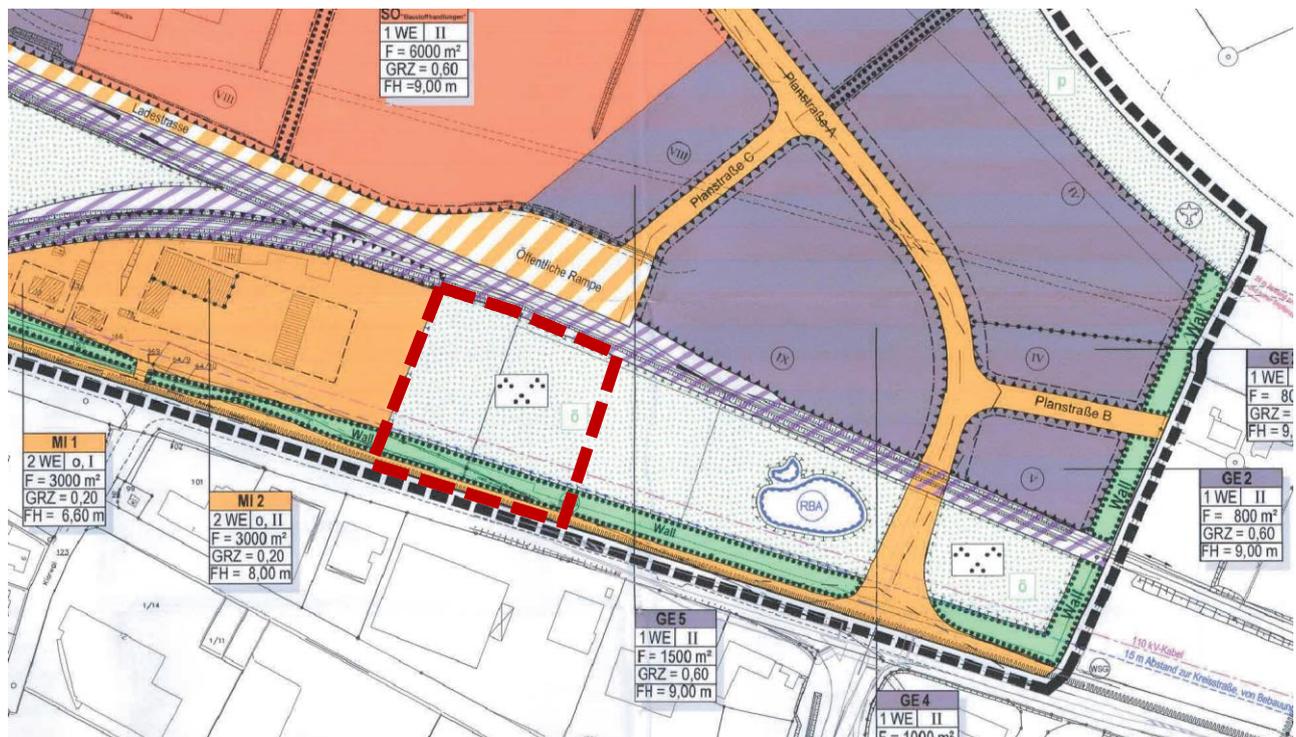


Abbildung 7: Auszug aus dem Ursprungsplan Nr. 83 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 7. Änderung

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 Tinum hat daher 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 173, 174, 175, 176, 177, 179, 180 der Gemeinde Sylt OT Tinum vor.

Als Art der baulichen Nutzung wird für die zu beplanenden Flurstücke 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 ist in Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m über Fahrbahnoberkante (FOK) der Keitumer Landstraße und einer II-Geschossigkeit vorgesehen. Als Bauweise wird die abweichende Bauweise zu Grunde gelegt, welche Gebäudelängen über 50 m zulässt. Das geplante Gebäude hat eine Länge von ca. 65 m.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die südlich angrenzende Keitumer Landstraße (K 177). Von dort wird das Gelände über eine etwa 6 m breite private Zufahrt in nördlicher Richtung privat erschlossen. Entlang des westlichen Randes dieser Zufahrt sind rund 10 Stellplätze in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Weitere ca. 22 Stellplätze befinden sich am nördlichen Rand des Geltungsbereichs, ebenfalls in Senkrechtaufstellung. 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.

Es sind zwei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen.

Zum einen ist der gesamte westliche und nördliche Rand des Geltungsbereichs mit einem 1 m breiten Anpflanzstreifen vorgesehen. Zum anderen wird der östliche Rand als eine in der Breite variierende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Flächen einer privaten Grünfläche festgelegt, die nördlich schmal beginnt, sich dann auf 6 m Breite aufweitet und zur Keitumer Landstraße hin eine Breite von 10,50 m aufweist.

Nach Möglichkeit sind auf den Flächen, die nicht für die baulichen Anlagen und Stellplätze einschließlich der Zufahrt benötigt werden, kleine Grünflächen anzulegen.

Als nachrichtliche Übernahme wird eine Anbauverbotszone in einem Abstand von 15 m von der Fahrbahnkante 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.

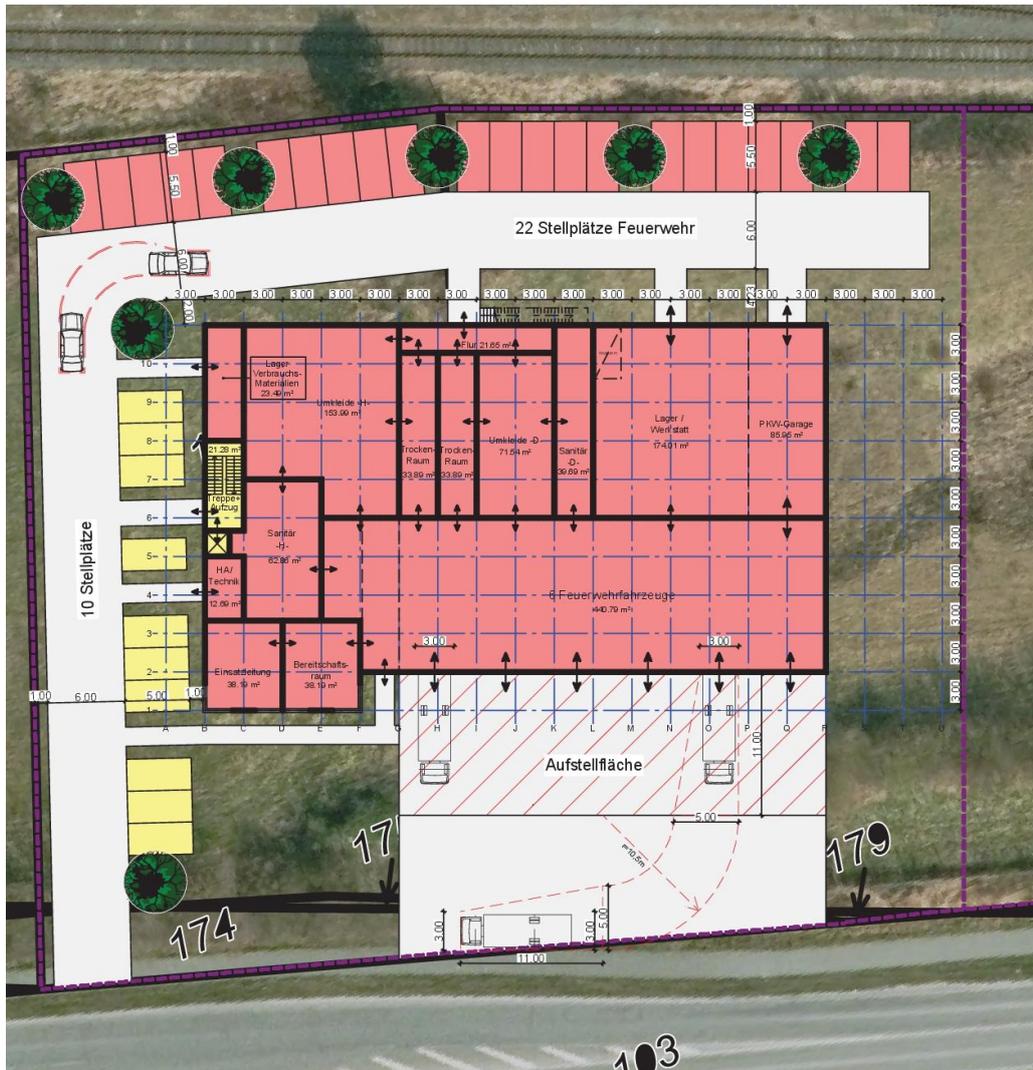


Abbildung 8: Städtebauliches Konzept (unmaßstäblich in das Luftbild eingefügt)

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 parallel 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 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den notwendigen Neubau eines Feuerwehrgebäudes in der Gemeinde Sylt im Ortsteil Tinnum auf diesen Flächen zu schaffen.

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. Höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

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 Zufahrten“ festgesetzt, um die Erreichbarkeit des Feuerwehrgebäudes zu gewährleisten. Die Fläche bietet zudem ausreichend Abstellfläche für die Einsatzfahrzeuge sowie Parkmöglichkeiten für die Mitarbeiter und Einsatzkräfte.

Weiterhin wird ein Bereich mit der Zweckbestimmung „Aufstellfläche“ als Fläche für Nebenanlagen ausgewiesen. Diese Fläche dient dazu, dass Feuerwehrfahrzeuge ungehindert ausrücken können – besonders bei Alarm zählt jede Sekunde. Die Fläche darf nicht zugeparkt oder anderweitig blockiert sein.

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 BauGBSichtdreiecke (§ 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 Rückhaltung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser auf Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist am westlichen Rand ein 1 m breiter Bereich für Versickerungsmulden als Fläche zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser anzulegen. Eine Überschreitung der Breite von 1 m ist nicht zulässig, darüber hinaus muss eine dichte Bepflanzung erfolgen.

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.

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.

Ausgleichsmaßnahmen

Es ergibt sich ein externer Ausgleichsbedarf mit einer Gesamtfläche von 12.798 m². Dieser muss aufgrund des spezifischen Ausgleichsbedarf für Eingriffe in geschützte Biotope sowie für den Artenschutz die folgenden Spezifikationen erfüllen:

- Gesamtausgleichsfläche: 12.798 m²
- davon geschütztes Grünland: 11.083 m² (Ausgleichsbedarf Biotopstrukturen multifunktional)
- und davon Gebüsch-/Gehölzfläche: 1.155 m² (Ausgleichsbedarf Artenschutz inkl. 412 m² Ausgleichsbedarf Biotopstrukturen multifunktional)
- und davon Staudenflur: 560 m² (Ausgleichsbedarf Artenschutz)

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird derzeit noch abgestimmt.

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 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, 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.

Pflanzliste Hecken:

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

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.

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 Planungsrechtliche Hinweise

Artenschutzrechtliche Hinweise

Bauzeitenregelung:

- Jegliche Eingriffe in Vegetationsstrukturen sind nur außerhalb des Brutzeitraumes für Brutvögel in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. und außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse zwischen dem 01.12. - 28./29.02. eines jeden Jahres zulässig.
- Für die Außenanlagen sind insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (siehe vorgenannte Maßnahme zu Beleuchtungen).

Hinweise und Handlungsbedarf für die Eingriffs-Ausgleichsregelung

Ausgleich Schutzgut Fauna Fledermäuse 1, Vögel (Nahrungsfläche):

Der artenschutzrechtliche Ausgleich für Gehölze und Grünfläche im Verhältnis 1:1 erfolgt extern (siehe vorgenannte Festsetzung zum Ausgleich) und kann sich auch für Fledermäuse positiv auswirken.

Bodenschutzrechtliche Hinweise

- Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§ 1 BBodSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 2 BauGB) sind zu berücksichtigen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.
- Eine Bodenvermischung ist grundsätzlich nicht zulässig. Während der Baumaßnahme sind Ober- und Unterboden getrennt zu halten.
- Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnah einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.
- Humoser Oberboden ist ausschließlich als Oberboden wieder zu verwenden. Eine Verwendung als Füllmaterial ist nicht zulässig. Es ist das „Merkblatt Verwendung von humusreichen oder organischen Materialien aus Sicht des Bodenschutzes“ des Landesamtes für Umwelt vom 01.08.2023 zu beachten.

- *Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes in der Bauausführung:* insbesondere die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (insbesondere § 12 BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (u. a. §§ 6, 7 BBodSchG) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (u. a. §§ 2, 6 KrWG) sind einzuhalten. Des Weiteren sind die LAGA M20, die DIN 19731 und die DIN 18915 zu beachten. Die allgemeinen Hinweise zum Baumschutz sind zu berücksichtigen (Baumschutz auf Baustellen gemäß DIN18920 und R SBB).

4.3 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 § 29 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein 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.

4.4 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.

Abweichung der Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Sylt/OT Tinum gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 OGS (regelt Ausnahmen für erforderliche Sonderbauten)

Für die Gemeinde Sylt/OT Tinum besteht eine Ortsgestaltungssatzung (OGS).

Aufgrund der Vorgaben der Feuerwehr Tinum im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens zum Neubau des Feuerwehrgebäudes kann die OGS gemäß § 34 Abs. 4 OGS in diesem Verfahren keine Anwendung finden. Das notwendige Feuerwehrgebäude gilt als erforderlicher Sonderbau.

4.5 VerkehrserschließungÄußere 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 Zufahrten“, welche von der Keitumer Landstraße in nördliche Richtung in das Plangebiet abzweigen, gewährleistet.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird in Form von privaten Stellplatzanlage ebenfalls durch die Festsetzung der Flächen für Nebenanlagen „Stellplätze mit ihren Zufahrten“ im Randbereich der inneren Erschließung in Senkrechtaufstellung untergebracht. Die Anzahl der Stellplätze kann noch variieren und wird nicht verbindlich festgelegt.

4.6 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.

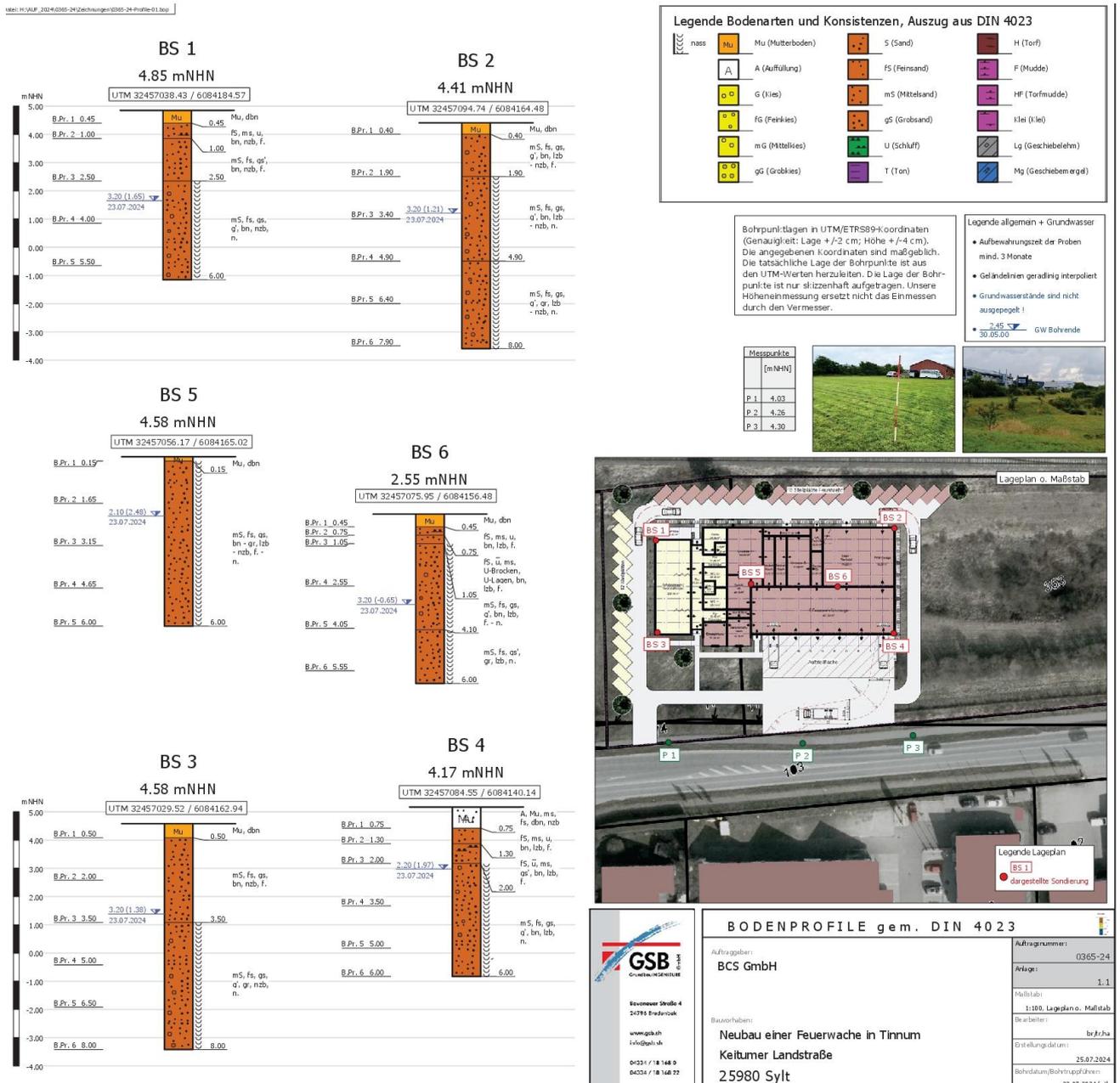


Abbildung 9: Auszug aus der geotechnischen Untersuchung (GrundbauINGENIEURE GmbH (GSB))

4.7 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.

4.8 Schallimmissionsprognose

4.8.1 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.

4.8.2 Vorschlag für die textlichen Festsetzungen

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

4.8.3 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. Nächtllicher 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.

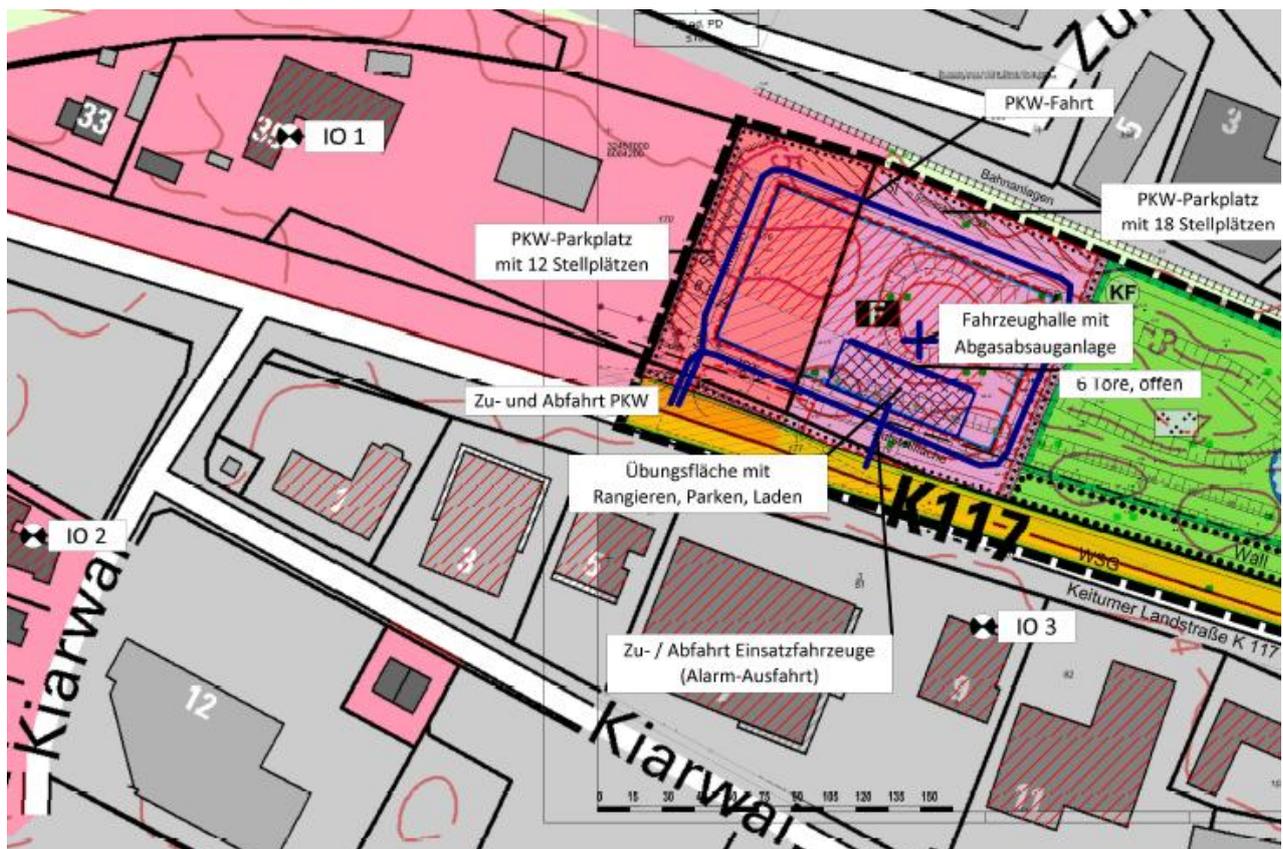


Abbildung 10: Geltungsbereich mit Immissionsorten sowie den schalltechnisch relevanten Geräuschquellen

4.9 Artenschutzprüfung (BBS-Umwelt Biologen und Umweltplaner)

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet und artenschutzrechtlicher Betroffenheiten wurde das Büro BBS Umwelt mit der Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags beauftragt.

Die Ergebnisse, die aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung resultieren, sind nachfolgend zusammenfassend ausgeführt.

4.9.1 Zusammenfassung Artenschutz

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung zeigen, dass für das geplante Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte für einige Brutvogelarten mit Gehölz- und Grünflächenverlust verursacht werden und für Fledermäuse Lichtschutzmaßnahmen und zusammen mit Insekten Erhalt von Blühflächen im Geltungsbereich erforderlich wird.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG und Minimierung i.S. der Eingriffsregelung werden durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen.

Die Maßnahmen werden durch Festsetzungen oder Hinweise im B-Plan gesichert.

4.10 Denkmalschutz

Ein Teil des Plangebiets befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Der Bereich wurde in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

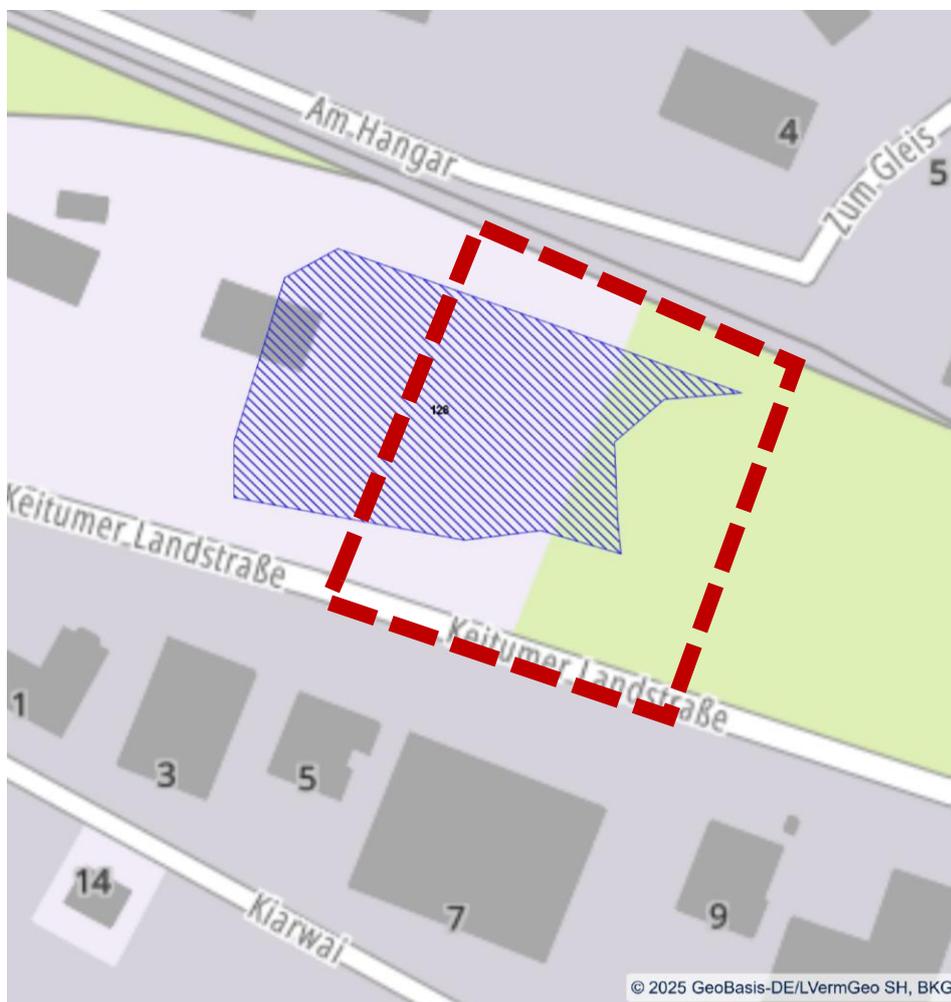


Abbildung 11: Auszug aus der archäologischen Landesaufnahme mit Kennzeichnung des archäologischen Interessengebiets, Quelle: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH>

Vor dem Beginn von Erdarbeiten muss die Planfläche durch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein untersucht und vorhandene Denkmale geborgen und dokumentiert werden.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Absprache möglichst frühzeitig getroffen werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich anschließenden Bauablauf entstehen. Die Kosten sind vom Verursacher zu tragen.

Entsprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen. Zuständig ist Frau Dr. Stefanie Kloß (Tel.: 04621 – 38728; Email: stefanie.kloos@alsh.landsh.de).

Mit der Umsetzung dieser Planung sind bedeutende Erdarbeiten zu erwarten.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine Stelle, von der bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Das archäologische Interessengebiet in diesem Bereich dient zur Orientierung, dass mit einem erhöhten Aufkommen an archäologischen Denkmalen zu rechnen ist.

Für die überplante Fläche liegen zureichende Anhaltspunkte vor, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird. Die Fläche befindet sich im Bereich und im Umfeld mehrerer Objekte der Archäologischen Landesaufnahme (u.a. Siedlungen und Grabhügel). Es liegen daher deutliche Hinweise auf ein hohes archäologisches Potential dieser Planfläche vor.

Archäologische Kulturdenkmale können nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sein.

Erdarbeiten an diesen Stellen bedürfen gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG SH 2015 der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein.

Nach Abwägung der Belange des Verursachers mit denen des Denkmalschutzes stehen aus unserer Sicht an dieser Stelle keine Gründe des Denkmalschutzes einer Genehmigung entgegen. Sie ist daher gem. § 13 Abs. 2 DSchG SH zu erteilen.

Die Genehmigung wird mit Auflagen in Form von archäologischen Untersuchungen gem. § 13 Abs. 4 DSchG SH versehen, um die Beeinträchtigungen von Denkmalen zu minimieren. Das Denkmal kann der Nachwelt zumindest als wissenschaftlich auswertbarer Datenbestand aus Dokumentation, Funden und Proben in Sinne eines schonenden und werterhaltenen Umgangs mit Kulturgütern (gem. §1 Abs. 1 DSchG SH) und im Sinne des Dokumentationsauftrags der Denkmalpflege (gem. §1 Abs. 2 DSchG SH) erhalten bleiben.

Eine archäologische Untersuchung ist vertretbar, da die vorliegende Planung unter Einhaltung der Auflagen umgesetzt werden kann. Die Konfliktsituation zwischen vorliegender Planung und zu vermutenden Kulturdenkmalen wird dadurch gelöst, dass archäologische Untersuchungen an den Stellen durchgeführt werden, an denen Denkmale zu vermuten sind.

Der Verursacher des Eingriffs hat gem. § 14 DSchG SH die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG SH verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

4.11 Kampfmittel

In der o. a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das

Landeskriminalamt

Dezernat 33, Sachgebiet 331

Mühlenweg 166

24116 Kiel

durchgeführt.

Der Bauträger wird darauf hingewiesen, dass dieser sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollte, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

4.12 Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB besonders berücksichtigt. Dabei wird angestrebt, sowohl Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen als auch Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels in die Planung einzubeziehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten daher Vorgaben zur Begrünung, zur Verdunstung des Niederschlagswassers und zur effizienten Nutzung von Energie sowie zur möglichen Nutzung erneuerbarer Energien. Diese Maßnahmen sollen dazu beitragen, die klimatischen Bedingungen im Planungsgebiet positiv zu beeinflussen und langfristig eine nachhaltige Entwicklung zu fördern.

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.

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-rechtlichen 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)

Tinum (Gemeinde Sylt)

7. Änderung des B-Plans Nr. 83

Umweltbericht

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 **08.08.2025**

BBS- Umwelt GmbH
Firmensitz: Kiel

Handelsregister Nr.
HRB 23977 KI

Geschäftsführung:

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

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	6
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung	7
2 Grundlagen	9
2.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Planungsziele und der räumlichen Lage	9
2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	9
2.2.1 Baugesetzbuch/Planungsrecht	9
2.2.2 Bundesnaturschutzgesetz.....	10
2.2.3 Sonstige gesetzliche Vorgaben.....	11
2.2.4 Planungsrechtliche Vorgaben der Gemeinde Sylt.....	12
2.2.5 Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz.....	13
2.2.6 Naturräumliche Gliederung	15
3 Beschreibung der durch das Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen	15
3.1 Bauphase	15
3.2 Anlagen- und Betriebsphase.....	15
4 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	16
5 Umweltprüfung	17
5.1 Schutzgut Mensch	17
5.1.1 Bestand	17
5.1.2 Umweltauswirkungen.....	18
5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
5.2.1 Bestand	20
5.2.2 Umweltauswirkungen.....	26
5.3 Schutzgut Boden und Fläche.....	27
5.3.1 Bestand	27
5.3.2 Umweltauswirkungen.....	28
5.4 Schutzgut Wasser.....	29
5.4.1 Bestand	29
5.4.2 Umweltauswirkungen.....	30
5.5 Schutzgut Klima und Luft	30



5.5.1 Bestand	30
5.5.2 Umweltauswirkungen.....	31
5.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	31
5.6.1 Bestand	31
5.6.2 Umweltauswirkungen.....	32
5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	32
5.7.1 Bestand	32
5.7.2 Umweltauswirkungen.....	33
5.8 Wechselwirkungen.....	34
5.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung...	34
6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	36
6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	36
6.2 Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf	37
6.3 Ermittlung von Eingriff und Ausgleich.....	38
6.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen	41
7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	42
8 Monitoring.....	42
9 Nicht technische Zusammenfassung	42
10 Literaturverzeichnis	44



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht Lage Geltungsbereich (Luftbild: DOP SH ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)	6
Abb. 2: Ausschnitt Planzeichnung B-Plan (BCS GmbH, Stand: 19.06.2025).....	7
Abb. 3: Ausschnitt rechtsgültiger B-Plan Nr. 83 (Rot = Geltungsbereich der 7. Änderung)...	13
Abb. 4: Übersicht Schutzgebiete (Rot = Vorhaben, Quelle: Umweltportal SH)	14
Abb. 5: Übersicht Biotopverbundsystem (Rot = Vorhaben, Quelle: Umweltportal SH).....	14
Abb. 6: Nutzungsstrukturen im Umfeld des Geltungsbereiches (Hintergrundkarte: DTK 5 ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0).....	18
Abb. 7: Ausschnitt Abfrage Artenkataster des LfU (Abfrage Juli 2025, Hintergrundkarte: DTK 5 ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0), schwarz = Vorhaben, gelb = 1 km Umkreis	24
Abb. 8: Ausschnitt Archäologie-Atlas SH (Quelle: Digitaler Atlas Nord)	33
Abb. 9: Gegenüberstellung B-Plan alt und neu	40

Anlagen

Anlage 1 Bestand Biotoptypen



1 Einführung

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,54 ha und wird derzeit überwiegend als Grünfläche 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. Dieser wird hiermit vorgelegt.



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

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:

Mit der 7. Änderung des B-Plans Nr. 83 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr geschaffen werden. Firsthöhen der Gebäude werden mit max. 9,5 m definiert. Es ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen, die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,45. Die Erschließung erfolgt über die Keitumer Landstraße (K 117).

Nach Norden und Westen sind 1 m breite Pflanzstreifen an der Geltungsbereichsgrenze geplant. Im Osten ist zudem eine breitere Eingrünung (6 bis 10,5 m Breite) mittels Heckenpflanzung vorgesehen. Weiterhin erfolgt eine Durchgrünung des Plangebietes durch Baumpflanzungen sowie Dachbegrünung des Hauptgebäudes.

Die Entwässerung ist durch Versickerung herzustellen. Eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung (Lichtfarbe < 2.700 Kelvin und Leuchten nur nach unten abstrahlend) ist vorgesehen.

Gegenüber dem rechtsgültigen B-Plan ergibt sich durch die nun vorliegende 7. Änderung eine Umwandlung von Grünfläche (Ausgleichsfläche mit Entwicklung zu blütenreichem Magergrünland) und Lärmschutzwall in größtenteils versiegelte Siedlungsfläche.

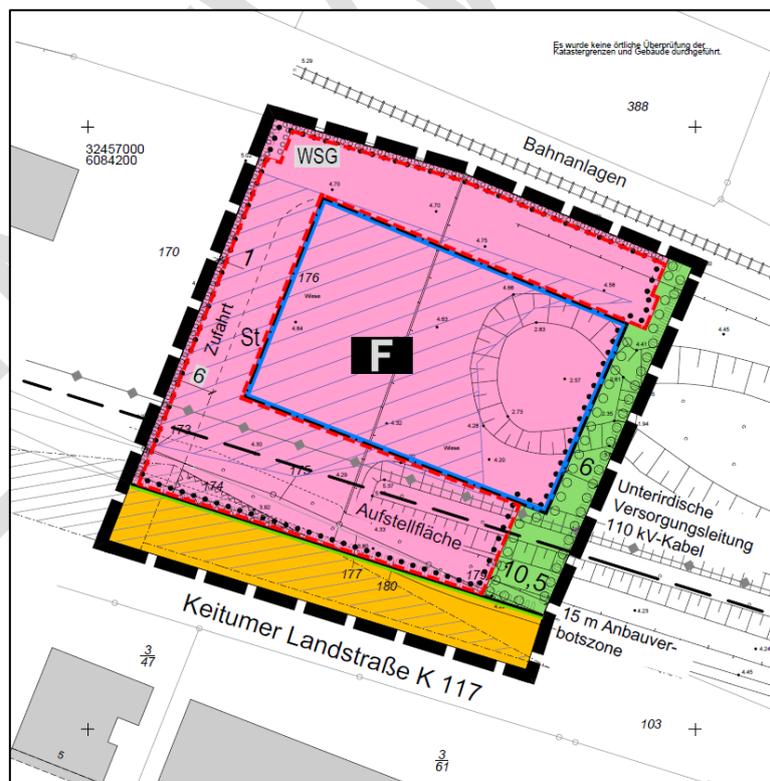


Abb. 2: Ausschnitt Planzeichnung B-Plan (BCS GmbH, Stand: 19.06.2025)

Bedarf an Grund und Boden:

Die Veränderung des Bedarfes an Grund und Boden stellt sich somit wie folgt dar.

Größe der Planänderung: 0,54 ha

Tabelle 1: Bestand, Planung und Konfliktpotenzial

Festsetzung B-Plan Nr. 83, 7. Ä (neu)	Festsetzung B-Plan Nr. 83 (alt)	Fläche in m²	Realer Bestand	Möglicher Konflikt nach BauGB
Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehrhaus, Nebenanlagen, Stellplätze)	Bewachsener Wall Öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche blütenreiches Magergrünland)	4.250	Lärmschutzwall, Gehölze, Ruderalflur Mesophiles Grünland trockener bis frischer Standorte	Neuersiegelung von Fläche, Verlust von Lebensraum Eingriff in geschütztes Biotop
Straßenverkehrsfläche	Verkehrsfläche	685	Verkehrsfläche mit Grünstreifen und Ruderalflur	Überwiegend kein Konflikt, da im Bestand vorh. Verkehrsflächen
Private Grünfläche	Bewachsener Wall Öffentlich Grünfläche (Ausgleichsfläche blütenreiches Magergrünland)	425	Lärmschutzwall, Gehölze, Straßenbegleitgrün Mesophiles Grünland trockener bis frischer Standorte	Überplanung von bestehenden Gehölzen, Verlust von Lebensräumen Eingriff in geschütztes Biotop

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 überplant bzw. befinden sich im Geltungsbereich der B-Planänderung.

Im Rahmen der Planung ist als Minimierung eine Eingrünung im Norden, Westen und Osten vorgesehen. Der östlich des Geltungsbereichs gelegene Teil des Grünlands, der Wall- und Gehölzstrukturen und das Regenrückhaltebeckens bleiben erhalten.

Für die Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wurde ein separates Gutachten erstellt, dessen Vorgaben in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.



2 Grundlagen

2.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Planungsziele und der räumlichen Lage

Alternative Planungsmöglichkeiten / Standortvarianten:

Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus den aktuellen Erfordernissen für Einsatzfahrzeuge und Einsatzkräfte.

Eine Alternativenprüfung von möglichen Standorten innerhalb des Gemeindegebietes unter Berücksichtigung der An-, Ab- und Ausrückezeiten und Hilfsfrist nach Brandschutzgesetz SH wurde von der Gemeinde Sylt durchgeführt und im Umweltbericht zur F-Plan-Änderung weitergehend bewertet.

Der aktuelle Standort der Feuerwehr ca. 350 m südöstlich ist für den geplanten Neubau nach aktuellen Vorgaben nicht ausreichend. Ausschlaggebende Punkte bei der Gegenüberstellung potenziell infrage kommender Flächen waren neben der ausreichenden Flächengröße die zentrale Lage sowie die Anbindung der Vorhabensfläche an eine Hauptverkehrsstraße. Andere Standorte (Standort „Königskamp“ sowie Standort „Kampende“) wurden aufgrund eingeschränkter Erreichbarkeit und Nutzungen in der Nachbarschaft (Dauerwohnen, Schule und Kindergarten oder Lage im Rangierbereich der Autozugverladung) ausgeschlossen.

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.

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.

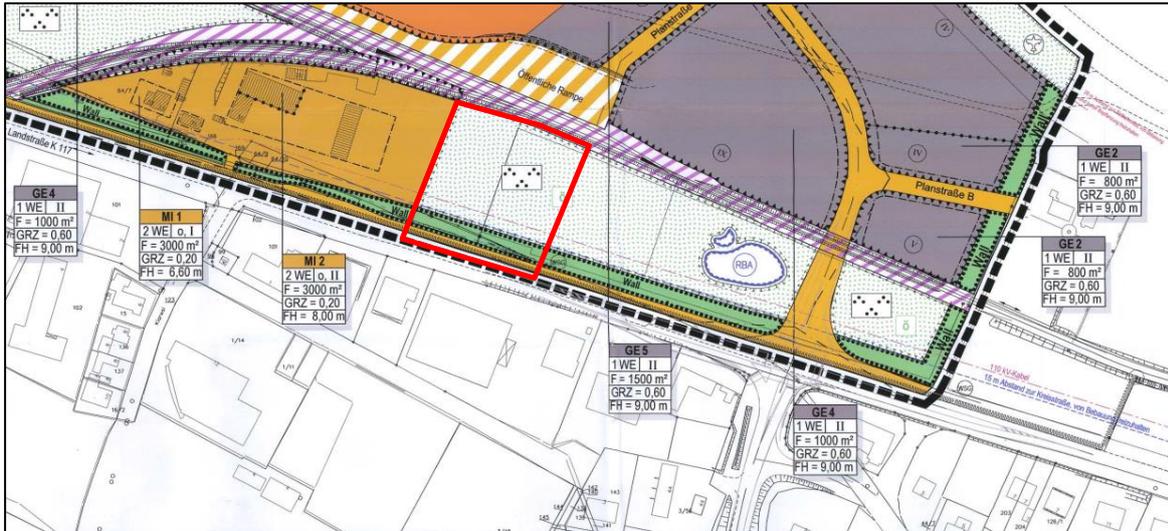


Abb. 3: Ausschnitt rechtsgültiger B-Plan Nr. 83 (Rot = Geltungsbereich der 7. Änderung)

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. Die im B-Plan vorgesehenen Grünflächen stellen aufgrund des angrenzenden Mischgebietes keine durchgängige Grünachse dar, so dass eine Verkleinerung der Grünfläche keine übergeordneten Verbundachsen beeinträchtigt.

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 Geltungsbereich 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. 230 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)

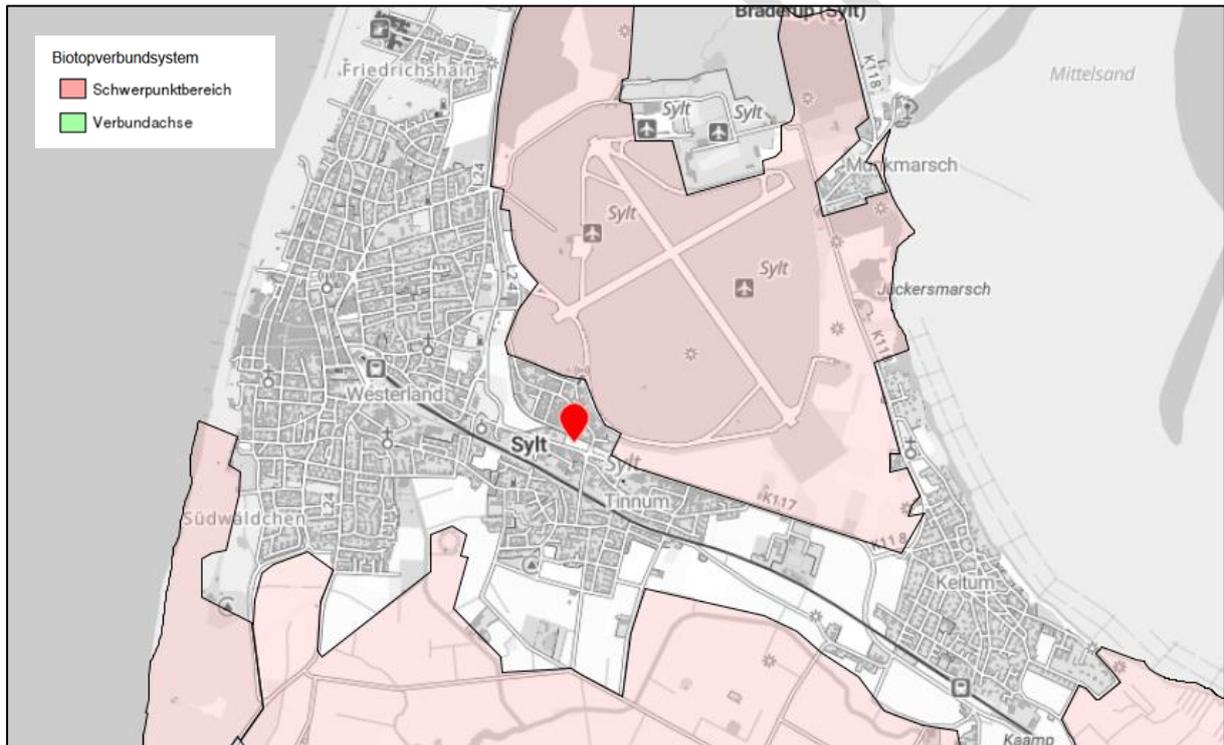


Abb. 5: Übersicht Biotopverbundsystem (Rot = Vorhaben, Quelle: Umweltportal SH)

Berücksichtigung in der Planung

Eine Berücksichtigung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten in der Planung ist daher nicht erforderlich. Inwieweit charakteristische Arten oder Lebensraumtypen des in der Nähe befindlichen FFH-Gebietes betroffen sein könnten, wird in Kap. 5.2 betrachtet. Eine gesonderte FFH-Verträglichkeitsstudie erfolgt nicht, da der Planungsraum weitgehend innerhalb der Bebauung liegt.

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 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 Bauleitplans löst neue Bebauung für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) auf einer derzeitigen Grünfläche und Gehölzstrukturen aus.

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.

Im Vorhabensraum wird eine GRZ von 0,45 festgesetzt, d.h. i.d.R. mindestens 45 % der Flächen (zuzüglich Nebenanlagen) werden versiegelt und stehen nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung. 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.

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.

Eingrünungsmaßnahmen sind aufgrund der intensiven Flächennutzung insbesondere im Osten des Geltungsbereichs als Grünfläche mit Pflanzgeböten sowie am nördlichen und westlichen Rand als schmaler Pflanzstreifen geplant. Weiterhin ist eine Durchgrünung mit Bäumen sowie Dachbegrünung des Hauptgebäudes vorgesehen.

Grundsätzlich ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich vorgesehen, Maßnahmen der Dachbegrünung und die Herstellung der versiegelten Flächen in offener/wasserdurchlässiger Bauweise werden vorgesehen. Zusätzlich ist die Anlage von Versickerungsmulden innerhalb der Pflanzflächen geplant.

Bezüglich des Lärmschutzes wurde eine Schallimmissionsprognose (DSB GmbH) erstellt. Die zu erwartenden Lärmimmissionen auf die Umgebung halten demnach im Betrieb die Richtwerte der TA Lärm ein. Bei Einsatzfahrten mit Signalhorn sind unvermeidbare, höhere Schallpegel zu erwarten.

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.

5 Umweltprüfung

5.1 Schutzgut Mensch

5.1.1 Bestand

Bestand	Bewertung
<p><u>Infrastruktur (Wohnen und Arbeiten)</u> Tinum hat eine zentrale Versorgungsfunktion aufgrund der Nähe zu Westerland, vieler Gewerbebetriebe, Einkaufsmöglichkeiten und des nördlich gelegenen Flugplatzes</p>	Allgemeine Bedeutung (Versorgungszentrum)
<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>	Hohe Bedeutung und damit verbunden auch eine hohe Empfindlichkeit (Schutzwürdigkeit von Gesundheit und Erholung)
<p><u>Lärm / Gesundheitsschutz</u> Geringe Belastungsfaktoren der Luft aufgrund der Insel Lage (Kaltluft, Belüftung) Lärm durch Straßenverkehr (K 117), Bahn- und Flugverkehr vorhanden</p>	Geringe bis mittlere Belastungen
<p><u>Geltungsbereich</u> Fläche derzeit unbebaut, angrenzend Gewerbe, Kreisstraße, Bahngleise und Nähe zu Flugplatz (ca. 200 m) Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) gem. B-Plan, aber im Bestand größtenteils eingezäunt und damit keine Bedeutung für die lokale Naherholung.</p>	Gute Anbindung, vorhandene Störungen durch angrenzende Nutzungen

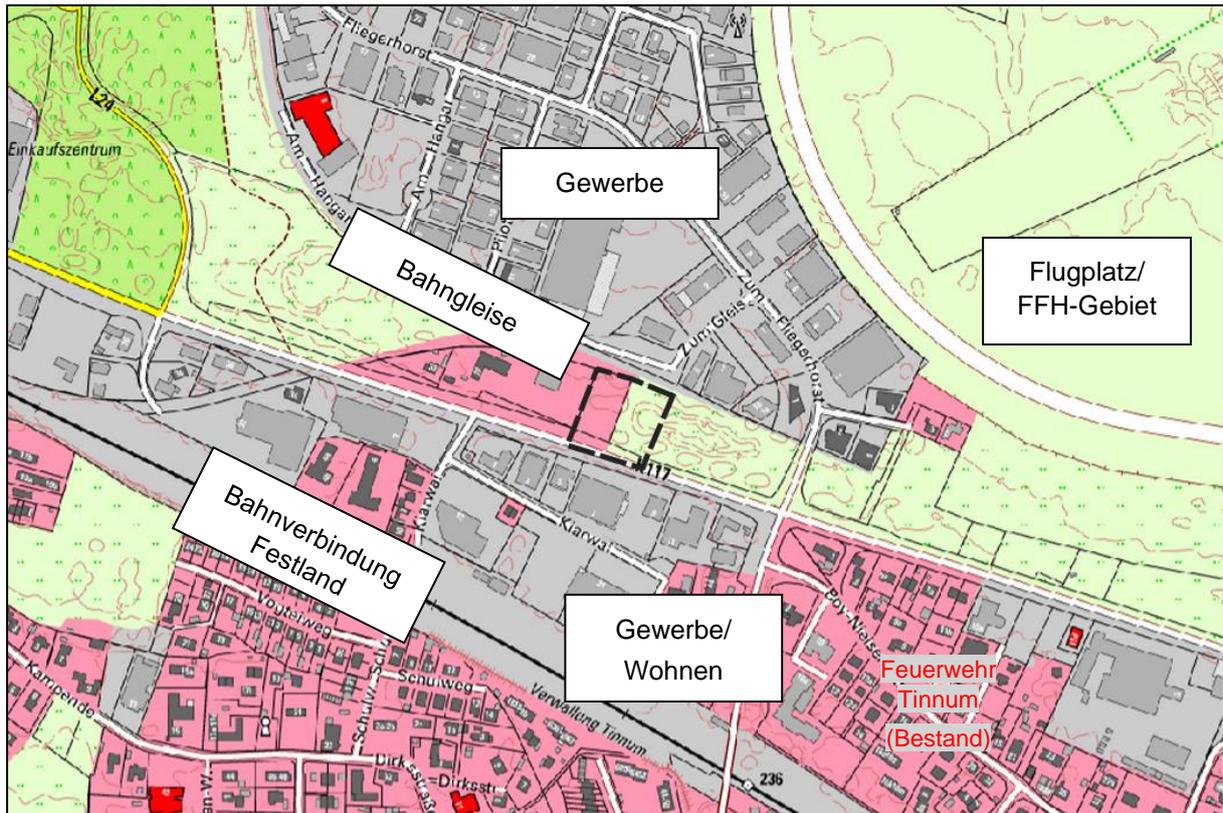


Abb. 6: Nutzungsstrukturen im Umfeld des Geltungsbereiches (Hintergrundkarte: DTK 5 ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0)

5.1.2 Umweltauswirkungen

Störungen während der Bauphase:

- Lärm durch Baumaschinen,
- LKW-Verkehr, v.a. durch Bodentransport und Materiallieferung,
- Ggf. zeitweise eingeschränkte Passierbarkeit der Erschließungsstraße
- Besonders lärmintensive Arbeiten, z.B. Rammarbeiten, sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Wie bei Bauvorhaben üblich werden sich die Störungen durch den allgemeinen Baubetrieb über einen längeren Zeitraum bewegen. Dieses wird oft als störend empfunden, stellt aber in der Regel keine erhebliche Belastung im Sinne des UVPG dar.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen ist zudem eine Überprüfung auf Kampfmittel gem. Kampfmittelverordnung SH erforderlich.

Anlagen- und Betriebsphase:

- Verlust von Nutzflächen (Grünland), jedoch nur kleinräumig und auf für die Landwirtschaft und Naherholung aufgrund der Kleinteiligkeit und eingeschränkten Zugänglichkeit wenig bedeutsamen Flächen.
- Bereitstellung von Gemeinbedarfsflächen für eine Feuerwache und damit Verbesserung der Zukunftsfähigkeit des Rettungsdienstes. Zentrale Lage mit Vorteilen für die



- vorgeschriebenen Einsatzzeiten/Hilfsfristen.
- Der regelmäßige Betrieb des Feuerwehrgeländes (Übungszeiten etc.) fällt unter die Vorgaben der TA Lärm, 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 schutzbedürftiger Nutzungen (z.B. Wohnnutzung) sowohl im Sinne der TA Lärm als auch an dieser Stelle insbesondere in Bezug auf die Erheblichkeit nach UVPG zu betrachten. Hierbei geht es in erster Linie um nächtliche Einsatzfahrten mit Martinshorn, die zu erheblichen Lärmbelastungen führen können. Unter Abwägung der unterschiedlichen Belange in Bezug auf Lärmschutz, Hilfsfristen und Naturschutz konnte keine vergleichbar gute bauliche Variante am Standort bzw. Alternative im Gemeindegebiet gefunden werden. Derzeit ist die Feuerwehr zudem bereits mit ähnlichen Wirkungen nur ca. 350 m südöstlich innerhalb der Siedlungsstrukturen schon vorhanden.
 - Zur Ermittlung der Geräuschimmissionen durch den geplanten Betrieb der Feuerwehr (Übungs- und Einsatzbetrieb, etc.) wurde eine Immissionsprognose durch Dörries Schalltechnische Beratung GmbH (Stand: 08.01.2025) erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass für Übungen und Schulungen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm tagsüber unterschritten werden, nachts finden diese nicht statt. Bei nächtlichen Notfalleinsätzen mit Signalhörnern entsprechend dem Stand der Technik sind Schallpegel von bis zu 85 dB(A) an den Immissionsorten zu erwarten. Die Schallquellen sind unvermeidbar.

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 gegenüber dem Verlust von (öffentlicher) Grünfläche.

Störungen durch Lärm bei Einsatzfahrten (Martinshorn) werden in der Gesamtabwägung nicht als erheblich bewertet, aufgrund des überwiegenden öffentlichen Interesses Feuerwehr und der Lage am Rande eines Gewerbegebietes sowie in Flughafennähe und an einer Haupterschließungsstraße (Keitumer Landstraße). Außerhalb der Notfalleinsätze mit Martinshorn werden im Betrieb laut Schallimmissionsprognose (DSB GmbH 2025) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber unterschritten.

Die bestehenden Lärmbelastungen am aktuellen Standort liegen innerhalb eines Wohngebietes, hier wird durch die Verlagerung der Wache eine Verbesserung erreicht.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist dann nicht zu erwarten.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

5.2.1 Bestand

Schutzgebiete

Bestand	Bewertung
<p><u>Schutzgebiete:</u> Keine Schutzgebiete im Geltungsbereich FFH-Gebiet in 230 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>

Ausschnitt aus den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes Nr. 1016-392 „Dünen- und Heidelandschaften Nord- und Mittel-Sylt“ (MELUR 2016):

1. Erhaltungsgegenstand

Das Gebiet ist für die Erhaltung folgender Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie

a) von besonderer Bedeutung: (*: prioritäre Lebensraumtypen)

1150* Lagunen des Küstenraumes (Strandseen)

1210 Einjährige Spülsäume

1220 Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände

1230 Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation

1330 Atlantische Salzwiesen (*Glauco-Puccinellietalia maritimae*)

2120 Weißdünen mit Strandhafer *Ammophila arenaria*

2130* Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)

2140* Entkalkte Dünen mit *Empetrum nigrum*

2150* Festliegende entkalkte Dünen der atlantischen Zone (*Calluno-Ulicetea*)

2180 Bewaldete Dünen der atlantischen, kontinentalen und borealen Region

4010 Feuchte Heiden des nordatlantischen Raums mit *Erica tetralix*

4030 Trockene europäische Heiden

6230* Artenreiche montane Borstgrasrasen- (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden

b) von Bedeutung:

1310 Pionierv egetation mit *Salicornia* und anderen einjährigen Arten auf Schlamm und Sand (Quellerwatt)

1320 Schlickgrasbestände (*Spartinion maritimae*)

2110 Primärdünen

2. Erhaltungsziele

Übergreifende Ziele

Erhaltung eines geologisch-standörtlich reich strukturierten Gebietes mit geomorphologisch bedeutsamen Kliffs und dynamischen Prozessen, mit großflächigen zusammenhängenden Küstengeestheiden sowie Vorlandflächen mit z.T. süßwasserbeeinflussten Salzwiesen, Strandwall- und Schlickformationen



mit insgesamt naturnaher, in Teilen auch natürlicher Vegetation in standorts- und naturraumtypischer Komplexbildung der beteiligten Vegetationsgemeinschaften.

Zu erhalten ist insbesondere auch die bestehende Kohärenz zum angrenzenden NTP S-H Wattenmeer einschließlich angrenzender Küstenstreifen.

Neben den o.g. Lebensraumtypen werden keine Arten gemäß Artikel 4 der Richtlinie 2009/147/EG und Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG oder „andere wichtige Pflanzen- und Tierarten“ in den Erhaltungszielen oder dem Standarddatenbogen des Gebietes erwähnt.

Die genannten Lebensraumtypen wurden im Geltungsbereich der B-Planänderung nicht vorgefunden.

Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen

Aktuelle Biotoptypen:

Die Darstellung des Biotoptypenbestandes erfolgt auf Grundlage von zwei Begehungen im Mai 2023 und Januar 2025 sowie Luftbilddauswertungen. Zudem wurden vorliegende Daten aus der landesweiten Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt SH (LfU) betrachtet. Verwendet werden die Biotopkürzel in Anlehnung an die Kartieranleitung und erläuterte Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins (LfU, Stand: August 2024).

Die Ergebnisse sind in der Anlage 1 dargestellt. Im Folgenden werden die im Planungsraum befindlichen oder an diesen angrenzenden Biotope beschrieben.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs wird durch ein mesophiles Grünland trockener bis frischer Standorte geprägt vorhanden. Die Senke als Fortsetzung des Sickerbeckens im Osten ist trockener/magerer ausgeprägt z.T. ist randlich Junggehölzaufwuchs vorhanden. Vorkommende Arten im Grünland sind z.B. Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*), Margerite (*Leucanthemum vulgare* agg.), Wicken (*Vicia spec.*), Hahnenfuß (*Ranunculus spec.*), Ampfer (*Rumex spec.*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), kleiner Klee (*Trifolium dubium*), Hopfenklee (*Medicago Lupulina*) und Feld-Klee (*Trifolium campestre*), vereinzelt kommt in den trockenen Bereichen auch Grasnelke (*Armeria maritima*) und Heidekraut vor. Bei den Grünlandflächen handelt es sich um gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope.

Mittig verläuft von Nord nach Süd eine Ruderalflur (RHm/RHg, 2023 noch als Wall/Aufschüttung vorhanden). Westlich davon ist intensiver genutztes/artenärmeres Wirtschaftsgrünland vorhanden (GYy). Nördlich befinden sich Bahngleise, die durch einen teils lückigen Gehölzbewuchs (HBy) von den Grünlandflächen getrennt werden.

Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich ein gehölzbewachsener Lärmschutzwall (HGy/XAs).

Die K 117 verläuft südlich des Lärmschutzwalls als vollversiegelte Verkehrsfläche (SVs). Zwischen Straße und Fuß-/Radweg ist ein Grünstreifen vorhanden (SVo). Im östlichen Bereich befindet sich zwischen Lärmschutzwall und Straße am Zaun ein Ruderalflurstreifen mit einzelnen Junggehölzen (RHm/RHg) und nördlich davon ruderalisiertes Grünland/Grasflur (RHg).



Grünland und trocken/magere Fortsetzung der Senke des östlichen Sickerbeckens, Blick Richtung Westen



Blick auf mittige Ruderalflur und östliches Grünland



Blick über das Plangebiet Richtung Gehölze/Bahngleise im Norden



Straßenbegleitende Ruderalflur mit dahinterliegendem Lärmschutzwall, Blick nach Norden



Rad-/Fußweg und Gehölzstrukturen an der K 117, Blick Richtung Osten



K 117 und parallel verlaufende Gehölzstrukturen im Plangebiet, Blick Richtung Norden

In der Umgebung setzt sich östlich an den Geltungsbereich angrenzend mesophiles Grünland (gesetzlich geschützt) fort. Innerhalb des Grünlands befindet sich ein Regenrückhaltebecken mit Wasserfläche und einer westlich anschließenden Senke als Überlaufzone/Retentionsbecken mit Gehölz und Schilfbewuchs. Westlich und südlich des Plangebiets sowie nördlich der Bahngleise grenzen Gewerbeflächen an den Geltungsbereich an.



Regenrückhaltebecken mit offener Wasserfläche östlich des Geltungsbereichs



Senke/Retentionsbereich des Regenrückhaltebeckens mit Gehölz- und Schilfbewuchs (außerhalb des Geltungsbereichs)

Planungsrechtlicher Biotopbestand gem. B-Plan Nr. 83

Der derzeitige Bestand weicht von den Vorgaben des ursprünglichen B-Plans ab (Ausdehnung/Lage des Lärmschutzwalls, des Regenrückhaltebeckens und des Grünlands als Ausgleichsfläche). Gemäß diesem ist die gesamte Fläche (Geltungsbereich + östlich angrenzende Grünflächen), abzüglich eines Streifens für den Lärmschutzwall an der K 11 (vorgesehen als 10 m breiter Wall), als Ausgleichsfläche mit blütenreichem Magergrünland (Vergleichbar mit gesetzlich geschützten Biotoptypen 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. Das Regenrückhaltebecken ist östlich des Geltungsbereichs in anderer Ausdehnung dargestellt. Eine vorgesehene Senke/Fortsetzung des Sickerbeckens im westlichen Bereich wie hier im Geltungsbereich vorhanden ist im Ursprungsplan nicht erkennbar.

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 Juli 2025). Weitergehende Kartierungen fanden nicht statt. Die Ergebnisse sind in einer gesonderten Artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt (BBS 2025) und werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

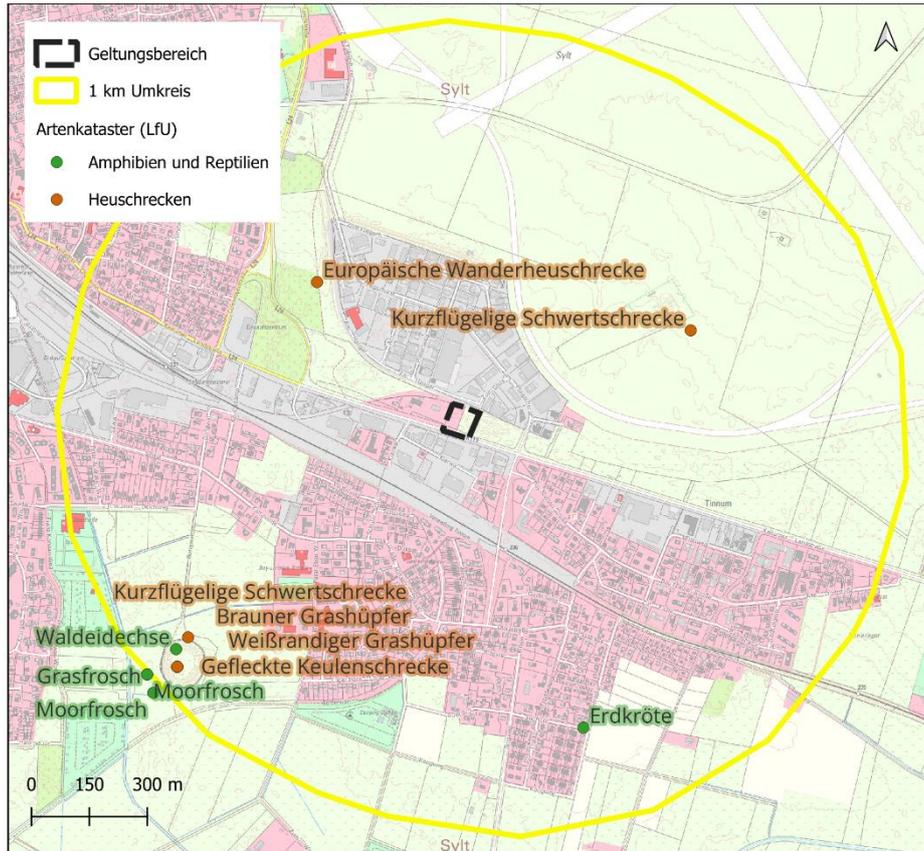


Abb. 7: Ausschnitt Abfrage Artenkataster des LfU (Abfrage Juli 2025, Hintergrundkarte: DTK 5 ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0), schwarz = Vorhaben, gelb = 1 km Umkreis

In ca. 1,5 km Entfernung sind im Bereich des Flugplatzes zudem ein Seeadlerhorst und Einträge der Kreuzkröte im Artenkataster vorhanden. Bekannte Zauneidechsenvorkommen liegen in > 2 km Entfernung.

Europäische Vogelarten

- Geltungsbereich mit Eignung für Gehölzbrüter und Brutvögel der Staudenfluren
- Offenlandbrüter voraussichtlich nur eingeschränkt (Meidestrukturen durch angrenzende Störungen, Gehölze und Größe der Fläche), Feldlerche nicht zu erwarten
- Nahrungsraum für angrenzende Brutvögel (z.B. Krähen und Greifvögel)
- RRB außerhalb des Geltungsbereichs mit Eignung eingeschränkt verbreitete Vögel der Binnengewässer/Röhrichte (z.B. Stockente)
- Aufgrund geringer Größe und vorhandener Strukturen keine Eignung als bedeutsame Rastfläche für Zugvögel
- Insgesamt aufgrund angrenzender Störungen eher wenig störungsempfindliche, verbreitete Arten zu erwarten

Fledermäuse

- Quartiere (Tagesquartiere, Wochenstuben oder Winterquartiere) sind grundsätzlich bei größeren Bäumen oder Bäumen mit Höhlen/Spalten anzunehmen. Diese wurden im Geltungsbereich nicht vorgefunden. Gebäude mit Quartierspotenzial sind im

Geltungsbereich nicht vorhanden

- Geltungsbereich als Nahrungsfläche (Insekten) durch Blühpflanzen im Grünland und östlich des Geltungsbereichs befindliche 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 des angrenzenden Gewässers sowie fehlender offener sandiger Böden nicht zu erwarten
- Eher isolierte Lage im Siedlungsbereich, jedoch mit nahegelegtem FFH-Gebiet
- Es sind vor allem national geschützte Arten wie Erdkröte, Ringelnatter, Grasfrosch 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. Für Libellen fehlen feuchte, gewässernahe Strukturen. Alte Totholzstrukturen für Heldbock oder Eremit sind ebenfalls nicht vorhanden, für den Nachtkerzenschwärmer fehlen ebenfalls geeignete Habitatstrukturen.
- Nicht oder lediglich national geschützte Arten wie Heuschrecken und verschiedene Tagfalter sind anzunehmen und in den Artenkatasterdaten im Umfeld auch bekannt.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

In Schleswig-Holstein kommen nach LBV-SH / AfPE (2016) aktuell lediglich vier europarechtlich geschützte Pflanzenarten vor: Firnisglänzendes Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*), Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) und Froschkraut (*Luronium natans*). Die Arten sind insgesamt nur noch mit kleinen Restbeständen an zumeist bekannten Sonderstandorten vertreten und kommen im Untersuchungsraum nicht vor.

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 Lebensraumsprüche voraussichtlich nicht im Untersuchungsgebiet zu erwarten.

5.2.2 Umweltauswirkungen

Auswirkungen der Planung auf die umgebenden Schutzgebiete:

Der Geltungsbereich der B-Planänderung befindet sich außerhalb des FFH-Gebietes. Eine Betroffenheit der in den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes aufgeführten Schutzinhalte und Lebensraumtypen ist daher nicht zu erwarten.

Potenziell durch indirekte Störungen betroffene Tierarten werden in den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes nicht aufgeführt.

Auswirkungen durch Bebauung und Versiegelung auf die Biotopstrukturen

- **Geschützte Biotope:** Verlust von artenreichem mesophilen Grünland durch Baubetrieb und Gebäude/Versiegelung
- Überplanung der bestehenden Maßnahmenfläche (Ausgleichsfläche) im Geltungsbereich
- **Allgemeine Biotope:** In den Randbereichen Verlust von Gehölzstrukturen und Straßenbegleitgrün durch Baubetrieb und Versiegelung/Zufahrten
- Entwicklung einer Eingrünung aus standortgerechten heimischen Sträuchern, Durchgrünung mit Bäumen
- Umsetzung einer Dachbegrünung für das Hauptgebäude

Auswirkungen und Minimierungsmaßnahmen geschütztes Biotop Grünland:

- Begrenzung des Geltungsbereichs auf die für den Bedarf des neuen Feuerwehrgerätehauses inkl. Nebenanlagen und Zufahrten erforderliche Mindestfläche
- Kein Eingriff in das östlich des Geltungsbereichs gelegene Grünland, Mindestgröße für den Biotopschutz bleibt dort weiterhin erhalten
- Abgrenzung des Geltungsbereichs Richtung Osten durch einen ortsfesten Zaun. (Abgrenzung vor Beginn der Bauphase) sowie Anlage einer Bepflanzung.
- Nachweis der Befreiungsvoraussetzungen gemäß § 67 BNatSchG wurde im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung aufgearbeitet und liegt nach gutachterlicher Bewertung vor.

Auswirkungen der Planung auf die Fauna (Zusammenfassung Artenschutzprüfung BBS 2025):

Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz für:

- Gehölz- und Boden-/Staudenflurbrüter (potenzielle Tötung von Tieren, Lebensraumverlust, Störungen)
- Fledermäuse (Störungen durch Beleuchtung)

Außerdem erfolgt der Verlust von Nahrungsfläche für Vögel (u.a. Rauch- und Mehlschwalbe), Fledermäuse sowie national geschützte Insektenarten.

Auswirkungen der Planung auf die biologische Vielfalt:

- Verlust der biologischen Vielfalt des Geltungsbereiches und angrenzend (u.a. Artenschutz) durch Festsetzungen weitgehend minimiert.



- Die geplante Eingrünung unterstützt lokalen Biotopverbund
- Aufgrund des Verlustes von Grünfläche für die Biodiversität durch die Planung und den Schutz der Insekentenvielfalt wird eine Grünbedachung umgesetzt.

Fazit Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Eine potenzielle Betroffenheit der Schutzinhalte des ca. 230 m entfernten FFH-Gebietes durch die Planung ist nicht erkennbar, sodass keine negativen Auswirkungen auf Schutzgebiete zu erwarten sind. Der lokale Biotopverbund wird nicht nachhaltig beeinträchtigt, da die Vorhabensfläche bereits dreiseitig von Bebauung umgeben ist (bzw. planungsrechtlich vorgesehen ist).

Im Rahmen der B-Planänderung finden Eingriffe in Biotope allgemeiner Bedeutung (Ruderalflur, Straßenbegleitgrün) 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.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die Biotoptypen, die auch den planungsrechtlichen Bestand berücksichtigt, ist erforderlich. Der Ausgleich muss auf einer externen Ausgleichsfläche erfolgen. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung (Minimierung) werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Erhebliche Beeinträchtigungen für den Artenschutz sowie für Tierarten allgemeiner Bedeutung sind möglich, können aber durch Minimierungs-, Begrünungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden (siehe Kap. 6.2)

Die Bewertung möglicher Auswirkungen auf die biologische Vielfalt leitet sich dann aus der Summation der Teilwirkungen dieses Schutzgutes ab und ergänzt diese. Die Biologische Vielfalt ist durch die geplanten Maßnahmen nicht in besonderem Maße betroffen. Alle vorgesehenen Maßnahmen zum Biotop- und Artenschutz sowie zum Grünkonzept unterstützen auch die Vielfalt des Planungsraumes und den Erhalt des lokalen Biotopverbundes.

5.3 Schutzgut Boden und Fläche

5.3.1 Bestand

Bestand	Bewertung
<u>Geologie (Geologische Karte, Umweltportal SH):</u> Glazifluviatile 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</u>	



Bestand	Bewertung
<p><u>nicht bewertet, Quelle: Umweltportal SH):</u></p> <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 	<p>Allgemeine Bedeutung, jedoch geringe Filterleistung und damit gefährdet gegenüber Einträgen Acker- und Grünlandnutzung möglich, jedoch geringe Ertragsfähigkeit.</p>
<p><u>Lokaler Boden (Baugrundaufschlüsse, GSB 2024):</u> 15- 45 cm mächtige Mutterbodenschicht über überwiegend Fein-Mittelsand mit grobsandigen und schwach kiesigen Anteilen</p>	<p>Allgemeine Bedeutung</p>
<p><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 angrenzende RRB reicht bis ca. 1,95 m NN Tiefe, die Wälle bis ca. 7 m NN Höhe (DGM 1 SH)</p>	<p>Fläche als Biotop/Ausgleichsfläche bedeutsam</p>

5.3.2 Umweltauswirkungen

Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

- Bodenbewegungen im Rahmen der Bauphase (Abtrag und Transport des Oberbodens), eine Nivellierung des Baugeländes und eine neue Böschung zum erhaltenden RRB müssen hergestellt werden. Dieses ist mit umfangreichen Bodenmodellierungen verbunden.
- Versiegelung von Boden allgemeiner Bedeutung sowie Überplanung einer Ausgleichsfläche durch Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen. Dieses ist als erheblicher Eingriff in den Boden zu bewerten und muss in der Bilanzierung berücksichtigt werden.
- Minimierungsmaßnahmen erfolgen durch Festsetzungen von Grünflächen/Pflanzflächen und Dachbegrünung.
- Als weitere Minimierungsmaßnahme ist in der Bauphase sicher zu stellen, dass Bau- und Baustelleneinrichtungsflächen nur im Geltungsbereich der B-Planänderung erfolgen dürfen. Alle übrigen Flächen sind gegenüber Verdichtung und Bodenmodellierungen zu schützen. Dies betrifft insbesondere das östliche Grünland.
- Über die maximal zu versiegelnde Grundfläche im Bebauungsplan (GRZ) wird sichergestellt, dass alle übrigen Flächen als Grünflächen entwickelt und erhalten werden, so dass hier keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden erfolgen.

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 multifunktional mit dem Schutzgut Pflanzen und Tiere erfolgen.

5.4 Schutzgut Wasser

5.4.1 Bestand

Bestand	Bewertung
<p><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.</p> <p>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.</p>	<p>Grundwasser mengenmäßig ungefährdet, jedoch qualitativ gefährdet infolge fehlender Deckschichten</p> <p>Besondere Bedeutung durch Lage im Trinkwasserschutz- und -gewinnungsgebiet</p>
<p><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.</p>	<p>Allgemeine Bedeutung</p>
<p><u>Oberflächengewässer:</u> Regenrückhaltebecken mit offener Wasserfläche (ca. 220 m²) östlich des Geltungsbereichs mit westlich anschließenden Sicker-/Überlaufbecken</p>	<p>Hohe Bedeutung für Regenwasserrückhaltung im bzw. angrenzend an den Geltungsbereich</p>

5.4.2 Umweltauswirkungen

Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

- Überplanung des westlichen Versickerungsbeckens (Baufläche), das östliche Becken bleibt in seinen Abmessungen und in der Gestaltung erhalten.
- Ein Nachweis zur Wasserhaushaltsbilanz i.V.m. A-RW-1 wurde durch die BCS GmbH erarbeitet (Stand 28.11.2024), demnach ergibt sich für die Planung für den Abfluss ein weitgehend natürlicher Wasserhaushalt. Für Versickerung und Verdunstung sind deutliche Schädigungen des naturnahen Wasserhaushaltes zu erwarten. Es sind Maßnahmen zur Förderung der Verdunstung und Versickerung im Rahmen des B-Plans vorzusehen. Dieses ist über die Festsetzung von Grünflächen, z.T. mit Muldenversickerung und Dachbegrünung sowie die Anlage einer Sickermulde geplant.
- Schädliche Einträge in das Grundwasser sind in der Bau- und Betriebsphase nicht zu erwarten bzw. durch die Verwendung von Materialien und Maschinen nach dem heutigen Stand der Technik zu vermeiden, so dass eine besondere Gefährdungssituation für das Grundwasser gemäß WRRL nicht erkennbar ist.
- Besondere Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet sind aus diesem Grund ebenfalls nicht zu erwarten.

Fazit Schutzgut Wasser

Die Umsetzung eines Entwässerungskonzeptes mit Berücksichtigung des bestehenden Rückhaltebeckens inkl. Sickerbecken hat eine zentrale Bedeutung für die Bewertung von Auswirkungen auf das Grundwasser.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser sind bei Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

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	Keine besondere



Bestand	Bewertung
Retentionsfläche	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

Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

- Kleinräumig sind durch Gebäude und Versiegelungen Veränderungen im lokalen Mikroklima zu erwarten, hier sind Minimierungsmaßnahmen erforderlich.
- 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.
- Als Minimierungsmaßnahmen, auch im Sinne des Klimaschutzes, sind Festsetzungen zur Dachbegrünung und für Grünflächen sowie zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung vorgesehen. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich zulässig.

Fazit Schutzgut Klima und Luft

Die Auswirkungen auf das lokale Klima sind kleinräumig begrenzt. Die Erhaltung des überwiegenden Teils der Grün- und Versickerungsfläche stellt aber eine wichtige Minimierungsmaßnahme dar. Die Verwendung einer Dachbegrünung ist ebenfalls Teil einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung und klimatisch günstig zu bewerten.

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)	Vorbelastung durch angrenzende Nutzungen vorhanden Fläche anthropogen geprägt



Bestand	Bewertung
sowie naturnahes RRB/Retentionsbecken östlich als naturnäheres Element im lokalen Landschaftsbild	jedoch überwiegend naturnah gestaltet

5.6.2 Umweltauswirkungen

Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes im Bereich gewerbegeprägter Siedlungsfläche von Tinum
- Es bestehen Vorbelastungen/anthropogene Prägungen des Landschaftsbildes durch vorhandene Bebauung, der Geltungsbereich schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an und erweitert diese nach Osten. Die geplante Bauhöhe von 9,5 m passt sich ungefähr in die umgebende Bebauung ein
- Minimierungsmaßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung sowie mit Dachbegrünung sind vorgesehen und tragen zur Einbindung der neuen Bebauung in die Umgebung bei

Fazit Schutzgut Landschaftsbild

Vorbelastungen im Landschaftsbild sind durch angrenzende Nutzungen vorhanden. Dennoch sind für die Planung Maßnahmen zur Minimierung der Fernwirkung (Eingrünung) sowie zur Durchgrünung am Standort erforderlich und vorgesehen. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind bei Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen dann nicht zu erwarten.

5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

5.7.1 Bestand

Bestand	Bewertung
<u>Archäologie:</u> Archäologische Kulturdenkmale in ca. 820 m Entfernung im Bereich des Flugplatzes vorhanden	Besondere Bedeutung, jedoch relativ weit entfernt.
Überwiegender Teil des Geltungsbereichs als archäologisches Interessengebiet ausgewiesen	Besondere Bedeutung
<u>Baudenkmäler:</u> Im Geltungsbereich oder angrenzend nicht vorhanden	Allgemeine Bedeutung
<u>Sachgüter:</u> Als besondere Sachgüter sind die Gebäude in der Umgebung einzustufen	Allgemeine Bedeutung



Bestand	Bewertung
<p><u>Kulturelles Erbe:</u> Wallhecken grundsätzlich als Zeugnisse der historischen Kulturlandschaft, hier jedoch als Lärmschutzwall unabhängig von historischer landwirtschaftlicher Nutzung errichtet</p>	<p>Allgemeine Bedeutung</p>



Abb. 8: Ausschnitt Archäologie-Atlas SH (Quelle: Digitaler Atlas Nord)
 schwarz = Vorhaben, blau = Archäologisches Interessengebiet

5.7.2 Umweltauswirkungen

Auswirkungen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase:

- Kultur- und besondere Sachgüter sind nicht betroffen, daher sind keine Auswirkungen zu erwarten.
- Im Plangebiet befindet sich ein archäologisches 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

Fazit Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

5.8 Wechselwirkungen

Durch die Planung sind Wechselwirkungen insbesondere durch die im Vergleich zum Ursprungsplan zusätzlich geplante Versiegelung zu erwarten. Hierzu zählen der Biotop- und Lebensraumverlust sowie der Verlust der Bodenfunktionen.

Die Minimierung von Wechselwirkungen ist in Bezug auf das Schutzgut Boden (als Lebensraum für Tiere, Standort für Pflanzen, Nahrungsgrundlage für den Menschen, Versickerung und Speicherung von Regenwasser sowie die Eignung des Raumes für die Naherholung) teilweise möglich und wurde über Festsetzungen geregelt.

Die darüber hinaus vorgesehene Ausgleichsmaßnahme gleicht auch die Wechselwirkungen multifunktional aus.

5.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung

Grundlage der Beurteilung der Entwicklung des Umweltzustandes ist die Bewertung der erheblichen Auswirkungen auf die in Kap. 5 untersuchten Schutzgüter. Dabei wird insbesondere Bezug genommen auf die bestehende Fachgesetzgebung und die landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen im Planungsraum.

Auswirkungen nach Anlage 1 BauGB	Bau, Baufeldfreimachung, Erschließung	Anlagenphase/ Betriebsphase	Fazit
Die Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, soweit möglich Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit	Neuversiegelung von Boden, Verlust von z.T. geschützten Biotopen, Minimierungsmaßnahmen zum Schutz wertvoller Biotope und Arten erforderlich und vorgesehen, Alle anderen Ressourcen nicht relevant betroffen.	Kleinräumig erhebliche dauerhafte Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Fläche, Tiere und Pflanzen. Hier wird ein Ausgleich erforderlich. Regelungen zur Entwässerung erforderlich und vorgesehen. Regelungen zum Ausgleich für geschützte Biotope erforderlich und vorgesehen. Alle anderen Ressourcen nicht relevant betroffen.	erheblich: jedoch minimierbar bzw. ausgleichbar
Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm,	nicht erheblich bzw. nicht relevant	Lichtemissionen werden minimiert (B-Plan) Lärm laut	nicht erheblich bzw. minimierbar



Auswirkungen nach Anlage 1 BauGB	Bau, Baufeldfreimachung, Erschließung	Anlagenphase/ Betriebsphase	Fazit
Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen		Immissionsprognose überwiegend innerhalb der Grenzwerte, bei Einsatzfahrten unvermeidbar.	
Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	Boden wird entsorgt bzw. wiederverwertet (Gründungs- und Erschließungsmaßnahmen). Belasteter Boden wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben entsorgt.	Besondere Abfallmengen fallen im Betrieb nicht an. Abwasser wird der Kanalisation zugeführt. Regenwasser wird zurückgehalten und versickert.	nicht erheblich bzw. nicht relevant.
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt: - schutzgutbezogene Bewertung - Unfälle oder Katastrophen, - Nutzung von Energie	Keine relevanten Risiken erkennbar bzw. nicht relevant Archäologie wird im B-Plan berücksichtigt.	Nicht erheblich bzw. nicht relevant. Das Vorhaben unterliegt weder der Störfallverordnung noch sonstigen nach BImSchG relevanten Genehmigungsverfahren. Ein besonderer Bedarf an Energie ist nicht erforderlich. Der Energiebedarf wird nach dem Stand der Technik vorgesehen, unter Berücksichtigung erneuerbarer Energien.	nicht erheblich bzw. nicht relevant.
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung bestehender Umweltprobleme	nicht relevant	nicht relevant	nicht erheblich bzw. nicht relevant.
Auswirkungen auf das Klima sowie Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	nicht relevant	nicht relevant Die Nutzung erneuerbarer Energien ist möglich. Die Entwässerung muss auch die Folgen des Klimawandels (z.B. Starkregen) berücksichtigen.	nicht erheblich
Bewertung der eingesetzten Techniken und Stoffe	nicht relevant, da keine besonderen Bautätigkeiten zu erwarten	nicht relevant, da kein produzierendes oder verarbeitendes Gewerbe o.ä.	nicht erheblich

Zusammenfassende Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 (6) Nummer 7 Buchstabe j BauGB:

Insgesamt sind bzgl. der Umweltschutzgüter keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bei



Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten.

Von dem Vorhaben gehen keine besonderen Gefahren in Bezug auf schwere Unfälle, Störfälle nach SEVESO III Richtlinie oder besondere Katastrophen aus.

Zulassungsverfahren nach BImSchG sind nicht erforderlich.

6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden teilweise bei der Betrachtung der Schutzgüter bereits formuliert und in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen:

- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Versickerungsmulden nur in einer Breite von 1 m (am westlichen Rand) zulässig, darüber hinaus muss eine dichte Bepflanzung erfolgen.
- Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den betreffenden Grundstücken über die belebten Bodenzonen zu versickern.
- Zum Schutz des östlich des Geltungsbereichs gelegenen Grünlands ist der Geltungsbereich an der Ostgrenze dauerhaft und bereits vor der Bauphase einzuzäunen (Mindesthöhe 1,50 m). Es sind offene Einfriedigungen, wie bspw. Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune, zu verwenden.
- 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.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen. Die anzupflanzenden Gehölze sind vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen.
Pflanzliste: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Hundsrose (*Rosa canina*).
- 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.
- Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche 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.
- Alle 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.

Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz, u.a. Bauzeitenregelung. Diese sind als Hinweise in die Planzeichnung übernommen und zwingend zu berücksichtigen.

Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes in der Bauausführung: insbesondere die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (insbesondere § 12 BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (u. a. §§ 6, 7 BBodSchG) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (u. a. §§ 2, 6 KrWG) sind einzuhalten. Des Weiteren sind die Ersatzbaustoffverordnung, die DIN 19731 und die DIN 18915 zu beachten.

Die allgemeinen Hinweise zum Baumschutz sind zu berücksichtigen (Baumschutz auf Baustellen gemäß DIN18920 und R SBB).

6.2 Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden als „Hinweise“ in die Planzeichnung übernommen.

Nachfolgend wird der Handlungsbedarf gem. Artenschutzbeitrag (BBS 2025) zusammengefasst.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 1 (Brutvögel der Gehölze):

Die Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachung erfolgen außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüterarten. Möglich ist die Rodung vom 1.10. bis zum 28./29.2..

Rodungen außerhalb dieser Zeit sind nur dann möglich, wenn in Abstimmung mit der zuständigen UNB ein aktueller fachgerecht erhobener Negativnachweis erbracht wird und auch keine Beeinträchtigungen anderer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten zu erwarten sind.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 2 (Beleuchtung Fledermäuse):

Zur Beleuchtung sind insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel, wie z.B. LEDs mit warmweißem Licht zu wählen (< 2.700 Kelvin), die nach unten abstrahlen. LEDs besitzen im Vergleich zu den meisten herkömmlichen Leuchtmitteln eine deutlich

geringere Anziehungskraft auf Insekten, was sich sehr positiv auf die Nahrungsverfügbarkeit für Fledermäuse und Vögel auswirkt und ein tödliches Anfliegen der Lampen weitgehend verhindert. Es ist sicher zu stellen, dass besonders die umgebenden Gehölze frei von zusätzlicher Beleuchtung bleiben, um die hier verbleibenden Quartiere und Flugrouten nicht zu entwerten. Die Vorgabe gilt für alle Lichtquellen, d.h. Straßenbeleuchtung, Leuchtreklametafeln, Flächenbeleuchtung.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 1 (Gehölzvögel):

Es werden Neupflanzungen von Gehölzen im Verhältnis 1:1 außerhalb der gestörten Flächen mit erhöhter Feuerwehrrnutzung/-übungsbetrieb vorgenommen, da es sich bei der Dorngrasmücke um eine Art handelt, die nicht in den üblichen kleinflächigen Gartenanlagen vorkommt.

Der Verlust an Grünfläche reduziert die Nahrungsfläche der Gehölzvögel. Als Minimierung ist die Anlage von Grasdach vorgesehen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 2 (Bodenbrüter):

Es wird Ruderalfläche im Verhältnis 1:1 außerhalb der gestörten Flächen mit erhöhter Feuerwehrrnutzung/-übungsbetrieb vorgenommen, da es sich bei dem Schwarzkehlchen um eine Art handelt, die nicht in gestörten Flächen vorkommt.

Der Verlust an Grünfläche reduziert die Nahrungsfläche der Bodenbrüter. Als Minimierung ist die Anlage von Grasdach vorgesehen.

Hinweise und Handlungsbedarf für die Eingriffs-Ausgleichsregelung

Ausgleich Schutzgut Fauna Fledermäuse 1, Vögel (Nahrungsfläche):

Der artenschutzrechtliche Ausgleich für Gehölze und Grünfläche im Verhältnis 1:1 erfolgt extern und kann auch für Fledermäuse sich positiv auswirken.

Der Verlust an Grünfläche im Geltungsbereich reduziert jedoch die Nahrungsfläche der örtlichen Population. Als Minimierung ist die Anlage von Grasdach vorgesehen, um im Zuge der Ost-West-Verbindung in der Grünachse das Nahrungsangebot für Fledermäuse zu erhalten.

6.3 Ermittlung von Eingriff und Ausgleich

Die geplanten Maßnahmen sind verbunden mit Eingriffen in Natur und Landschaft, dabei sind insbesondere die Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Boden betroffen. Nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 wird für Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz für versiegelte Flächen allgemeiner Bedeutung (z.B. Acker) ein Kompensationsfaktor von mindestens 1:0,5 angesetzt und für die Grundflächenzahl (GRZ)

angewendet. Die maximal zulässig zu versiegelnde Grundfläche wird verbindlich über die GRZ geregelt, die zusätzlich durch Nebenanlagen überschritten werden darf (GRZ max. 0,8).

Für Flächen besonderer/höherer Bedeutung kann ein höherer Kompensationsfaktor angesetzt werden.

Für die Bilanzierung wird aufgrund der bestehenden Festsetzungen des ursprünglichen B-Plans der planungsrechtliche Bestand zugrunde gelegt, der für die Fläche Grünfläche/Ausgleichsfläche, bepflanzte Lärmschutzwälle und Straßenverkehrsfläche darstellt.

Im Geltungsbereich vorhandene Grünlandflächen sind als geschütztes Biotop bzw. Ausgleichsfläche (Zielentwicklung entspricht geschütztem Grünland) zu bewerten. Für den Verlust der Ausgleichsfläche mit geschützten Biotopen wird ein Kompensationsfaktor von 1:3 (Gemeinbedarfsfläche) bzw. 1:1 (Private Grünfläche mit Pflanzgebot Heckenpflanzungen) angewendet.

Für die Gehölz-/Lärmschutzwälle wird aufgrund Struktur und Alter der Gehölze im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ein Faktor von 1:1 x GRZ (zulässige Überschreitung bis 0,8) berechnet.

Die Bilanzierung erfolgt hier multifunktional über den Biotopausgleich auch für die betroffenen Böden allgemeiner Bedeutung.

Grundsätzlich wird für die Vollversiegelung durch Gebäudeflächen für das Schutzgut Boden ein Faktor von 0,5 angesetzt (aufgrund des hier gewählten multifunktionalen Ansatzes bereits im Kompensationsfaktor enthalten). Aufgrund der vorgesehenen Grünbedachung kann gem. Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung (MELUR 20213) der Flächenbedarf für begrünte Dächer um die Hälfte reduziert werden (1:0,25). Die Gemeinbedarfsfläche hat eine Gesamtgröße von 4.250 m². Die innerhalb der Baugrenze befindliche Fläche umfasst 1.830 m². Dies wird hier als Dachfläche für das Hauptgebäude angesetzt und mit 0,25 multipliziert (ergibt 457,5 m²). Die Baugrenzen für das Hauptgebäude liegen im Bereich der planungsrechtlichen Ausgleichsfläche, sodass diese Fläche vom Ausgleichsbedarf abgezogen wird.

In den Bereichen, in denen sich geplante und bestehende Verkehrsflächen überschneiden, erfolgt keine Eingriffsbilanzierung. Ebenso erfolgt keine Bilanzierung im Bereich zu erhaltender bzw. zu entwickelnder Grünflächen (z.B. östliche Eingrünung).

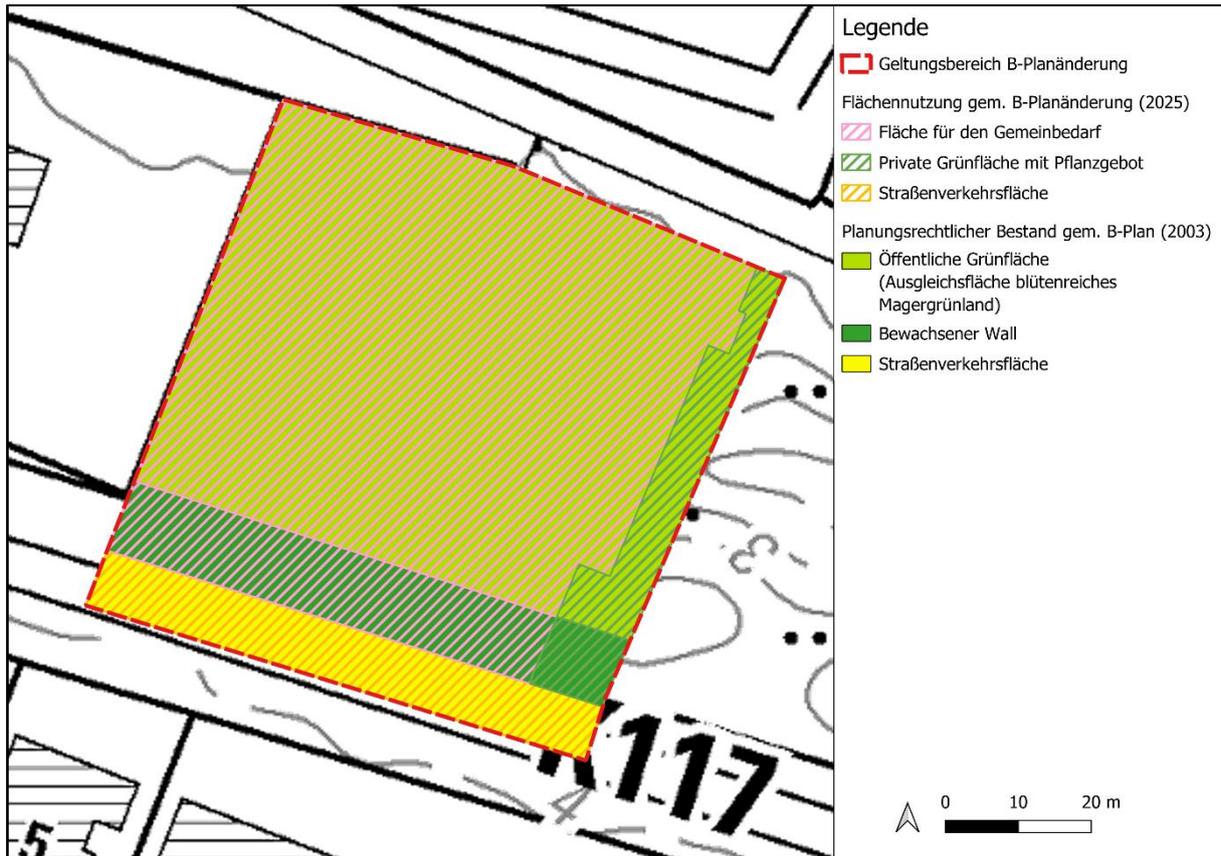


Abb. 9: Gegenüberstellung B-Plan alt und neu

Tabelle 2: Eingriffsbilanzierung 7. Änderung B-Plan Nr. 83 (Grundlage: Planungsrechtlicher Bestand B-Plan Nr. 83)

Art der baulichen Nutzung	Versiegelungsanteil	Fläche [m²]	Faktor	Ausgleichsbedarf [m²]
Gemeinbedarfsfläche auf geschütztem Biotop/Ausgleichsfläche	Vollständiger Verlust der Ausgleichsfläche	3.735	1:3 Abzgl. positiver Anrechnung des Gründachs	10.748 - 457,5
Gemeinbedarfsfläche auf Gehölz/Wall	0,45, aber Überschreitung auf bis zu 0,8 für Nebenanlagen	515	1:1 x 0,8	412
Grünfläche (Heckenpflanzung) auf geschütztem Biotop/Ausgleichsfläche	Vollständiger Verlust der Ausgleichsfläche, aber keine Versiegelung	335	1:1	335
Grünfläche (Heckenpflanzung) auf Gehölz/Wall	0	90	0	0

Straßenverkehrsfläche auf Straßenverkehrsfläche	Vergleichbar mit Bestand	685	0	0
Summe				11.495

Es ist eine externe Ausgleichsmaßnahme in einer Größe von 11.495 m² erforderlich, davon sind 11.083 m² als geschütztes Wertgrünland und 412 m² als Gehölzstrukturen wieder herzustellen (Artenschutz).

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Artenschutz:

(Orientierung an real vorhandenen Lebensraumstrukturen, Ausgleichsfaktor 1:1, s. Kap. 6.2 sowie Artenschutzbeitrag)

- Verlust Ruderalflur: 560 m² (Ausgleich extern und zusätzlich, da ein Ausgleichsfaktor für Brutvögel der Ruderalfluren von 1:1 auf außerhalb liegenden Flächen erforderlich ist)
- Verlust Gehölz: 1.155 m² (Ausgleich extern und multifunktional, da ein Ausgleichsfaktor für Brutvögel der Ruderalfluren von 1:1 auf außerhalb liegenden Flächen erforderlich ist)

Hinweis zur Eingriffsregelung:

Die Eingriffsregelung umfasst die Flächen des Änderungsbereiches. Darüber hinaus dürfen keine Eingriffe in Flächen außerhalb des Geltungsbereichs der B-Planänderung, z.B. durch Entwässerungseinrichtungen, Böschungen oder sonstige Bodenangleichungen erfolgen.

6.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Es ergibt sich ein externer Ausgleichsbedarf mit einer Gesamtfläche von 12.798 m². Dieser muss aufgrund des spezifischen Ausgleichsbedarfs für Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen sowie für den Artenschutz die folgenden Spezifikationen erfüllen:

- Gesamtausgleichsfläche: 12.798 m²
- davon geschütztes Grünland: 11.083 m² (Ausgleichsbedarf Biotopstrukturen multifunktional)
- und davon Gebüsch-/Gehölzfläche: 1.155 m² (Ausgleichsbedarf Artenschutz inkl. 412 m² Ausgleichsbedarf Biotopstrukturen multifunktional)
- und davon Staudenflur: 560 m² (Ausgleichsbedarf Artenschutz)

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird derzeit noch abgestimmt.



7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Bestanderhebungen zu den einzelnen Schutzgütern erfolgten auf Grundlage von Kartierung (Biotopstruktur) sowie durch die Auswertung von Kartenmaterial und Potenzialanalysen. Ein Fachgutachten zum Artenschutz liegt vor, so dass auch hier eine umfangreiche Datengrundlage besteht. Weiterhin liegt ein Fachgutachten zur Entwässerung und zum Boden (Baugrund) vor sowie eine schalltechnische Untersuchung, so dass auch hier keine Defizite zu erwarten sind.

Untersuchungen zum Vorhandensein von Kampfmitteln erfolgen vor Baubeginn. Relevante Kenntnislücken werden daher nicht erwartet.

Bezüglich des archäologischen Interessengebietes erfolgt eine Beteiligung der zuständigen Behörden im Rahmen der Auslegung.

8 Monitoring

Mögliche Erhebliche Umweltauswirkungen der Plandurchführung sind gemäß § 4c BauGB zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erkennen und ggf. Abhilfemaßnahmen einzuleiten.

Für folgende Punkte sollte aufgrund der Sensibilität der Flächen ein Monitoring durchgeführt werden:

- Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen und Kontrolle des dauerhaften Erhalts
- Umsetzung der artenschutzrechtlich relevanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere der Bauzeitenregelung

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 und Gehölzstrukturen ausgewiesen werden, um dem aktuellen Bedarf gerecht zu werden. Im Parallelverfahren ist auch die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die geplanten baulichen Maßnahmen, insbesondere Bebauung und Versiegelung, aber auch die Nutzungsänderung sind verbunden mit Beeinträchtigungen für die Schutzgüter, insbesondere für Biotoptypen, Boden und Wasser. Es erfolgt ein Eingriff in ein geschütztes Biotop sowie eine bestehende Ausgleichsfläche.

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.

In der Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen wird für alle Beeinträchtigungen eine Regelbarkeit erwartet, entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen (grünordnerische Festsetzungen). Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst, sofern

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden.

Es ist eine planexterne Ausgleichsfläche erforderlich. Für Eingriffe in das artenreiche mesophile Grünland ist zudem eine Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG i.V.m § 21 LNatSchG notwendig. Die Voraussetzungen für eine Befreiung wurden untersucht und als gegeben bewertet. Der notwendige Ausgleich ist über den Umweltbericht zum B-Plan geregelt und wird im B-Plan festgesetzt.

ENTWURF

10 Literaturverzeichnis

- ARBEITSKREIS STADTBÄUME, DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ (GALK) (2024): Baumschutz auf Baustellen
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) in der aktuellen Fassung.
- BORKENHAGEN, P. (2014): Die Säugetiere Schleswig-Holsteins – Rote Liste. Hrsg.: Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (MELUR).
- BORKENHAGEN, P. (2011): Die Säugetiere Schleswig-Holsteins. Hrsg.: Faunistisch-ökologische Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holstein. Husum. Druck- und Verlagsgesellschaft mbH u. Co. KG, Husum.
- FÖAG (2011): Fledermäuse in Schleswig-Holstein. Status der vorkommenden Arten. Bericht 2011. –Kiel.
- GEMEINSAMER RUNDERLASS DES INNENMINISTERIUMS UND DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2013): Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht
- KOOP, B. & BERNDT, R. K. (2014): Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Band 7, 2. Brutvogelatlas.-Wachholtz Verlag Neumünster.
- LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME (2022): Erläuterungen zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope in Schleswig-Holstein.
- LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME (2021): Die Farn- und Blütenpflanzen Schleswig-Holsteins. Rote Liste.
- LANDESAMT FÜR UMWELT (2024): Kartieranleitung und erläuterte Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins.
- LABO (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB
- LBV-SH / AFPE (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein / Amt für Planfeststellung Energie) (2016): Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung – Aktualisierungen mit Erläuterungen und Beispielen.
- LNatSchG (Landesnaturschutzgesetz) in der aktuellen Fassung.
- MELUND (Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein) (Hrsg.) (2020): FFH-Bericht 2019 des Landes Schleswig-Holstein. Methodik. Ergebnisse und Konsequenzen.
- MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2017): Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass)
- SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., PERTL, C., LINKE, T. J., ... & SUDFELDT, C. (2025). Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. DDA eV.

Verfahrensvermerk

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sylt hat die Begründung am gebilligt.

Gemeinde Sylt, den

.....

Bürgermeister