Gemeinde Sylt / Keitum

Begründung zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 55

für das Gebiet beidseitig der Straße Siidik, östlich Klöwenhoog und südlich der Bahnstrecke Westerland-Keitum und der Kreisstraße 117 im Ortsteil Keitum

qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB

Planung und Planverfahren:
Fachbereich für Umwelt und Bauen, Fachdienst 4.4 (Stadtplanung und Geoinformation)

Stand des Verfahrens: *(Fassung November 2025)*

☐ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

☐ Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

☒ Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

☒ Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

☐ Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

Teil A

1. Rechtliche sowie weitere Grundlagen 4

2. Verfahren 6

3. Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung 6

4. Alternativenprüfung 7

5. Bestandsaufnahme 7

5.1. Räumliche Lage, Erschließung und Geltungsbereich 7
5.2. Beschreibung von Plangebiet und Umgebung 8
5.3. Planerische Rahmenbedingungen 9
5.4. Eigentumsverhältnisse 10
5.5. Boden, Grundwasser und insulare Süßwasserlinse 10

6. Städtebauliche Konzeption 10

7. Festsetzungen und Fachbelange 11

7.1. Art der baulichen Nutzung 11
7.2. Fläche für die Landwirtschaft 12
7.3. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche 13
7.4. Bauweise 13
7.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen 16
7.6. Verkehr und Anbauverbotszone, Immissionsschutz 16
7.7. Abgrabungen und Aufschüttungen 18
7.8. Naturschutz 18
7.9. Bodenschutz, Wasser, Ver- und Entsorgung 19
7.10. Archäologie 20
7.11. Klimaschutz 21

8. Örtliche Bauvorschriften 22

9. Realisierung der Planung 22

Teil B

Umweltbericht 23

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

Abkürzungen:

A-RW 1	Programm zur Ermittlung der Wasserhaushaltsänderung durch Bebauung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BImSchV	Bundesimmissionsschutzverordnung
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
dB	Dezibel
dB(A)	Dezibel nach der international genormten Frequenzbewertungskurve A
DSchG SH	Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GRZ	Grundflächenzahl
GVOBl.	Gesetz und Verordnungsblatt
h	Stunde(n)
IT	Informationstechnologie
km	Kilometer
K 117	Kreisstraße 117
lfd.	laufend
LKW	Lastkraftwagen
m	Meter
NHN	Normalhöhennull
Nr.	Nummer
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
PlanZV	Planzeichenverordnung
qm	Quadratmeter
RLS-90	Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen
S.	Seite
SH	Schleswig-Holstein
u. a.	unter anderem
vgl.	vergleiche
WB 2.1	Besonderes Wohngebiet mit der Nummer 2.1
z. B.	zum Beispiel
ZOB	Zentraler Omnibusbahnhof / Busbahnhof

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte für ein 200-jähriges Hochwasser 20
Abbildung 2: Archäologische Interessengebiete und Kulturdenkmale 21

1. Rechtliche sowie weitere Grundlagen

Die rechtlichen sowie weiteren Grundlagen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Bundesmeldegesetz (BMG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Denkmalliste Nordfriesland (Denkmalliste NF), Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein, zuletzt aktualisiert am 24.11.2025, https://opendata.schleswig-holstein.de/dataset/a4c91468-6235-4543-9a84-fb621ffb3298/resource/a2a43e59-4cc9-4979-9dea-b56ad74318e1/download/kreis-nordfriesland.pdf
- Denkmalliste unbeweglicher archäologischer Kulturdenkmale im Zuständigkeitsbereich des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein (Denkmalliste SH), gemäß Landesverordnung über die Denkmallisten für Kulturdenkmale (GVOBl. Ausgabe 25. Juni 2015, S. 157, zuletzt aktualisiert am 07.01.2025, https://opendata.schleswig-holstein.de/dataset/denkmalliste-mit-mittelpunktkoordinaten-unbeweglicher-archaeologischer-kulturdenkmale-2025-01-06 oder https://opendata.schleswig-holstein.de/dataset/archaeologische-kulturdenkmale-2024-12-12
- DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“ (2023), Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin.
- DIN 4109, Teil 1 „Schallschutz im Hochbau – Mindestanforderungen“ (Januar 2018), Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin.
- DIN 4109, Teil 2 „Schallschutz im Hochbau – Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Januar 2018), Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 25. November 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 282)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG SH) Vom 30. Dezember 2014 (GVOBl. 2015 S. 2), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 1. September 2020 (GVOBl. S. 508)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.09.2024, GVOBl. S. 734
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

- Insulares Entwicklungskonzept – Wohnraumentwicklungskonzept Sylt 2025 (WEK) (2015), Gemeinde Sylt – Inselbauamt – Abteilung Stadtplanung (https://gemeinde-sylt.de/pdf/Wohnraumentwicklungskonzept_Sylt_2025.pdf)
- Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021) vom 25. November 2021 (GVOBl. 2021 S. 1412)
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I - Kreisfreie Stadt Flensburg, Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg - Neuaufstellung 2020, Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2024 (GVOBl. S. 875, 928)
- Neufassung 2002 des Regionalplans für den Planungsraum V Landesteil Schleswig (Schleswig-Holstein Nord) des Landes Schleswig-Holstein – Kreisfreie Stadt Flensburg, Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg – Bekanntmachung des Ministeriums für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus – Landesplanungsbehörde – vom 11. Oktober 2002 – VIII 53 – 502.351.1
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) Ausgabe 2019 vom 14. April 1990, Verkehrsblatt, Amtsblatt des Bundesministers für Verkehr, VkBl. Nr. 20, unter lfd. Nr. 139, korrigiert Februar 2020
- Satzung der Gemeinde Sylt für die Ortsteile Tinnum, Keitum, Munkmarsch, Archsum und Morsum, über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen (Ortsgestaltungssatzung Keitum) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.01.2021
- Satzung der Gemeinde Sylt nach § 22 BauGB über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr für den Ortsteil Keitum (Fremdenverkehrssatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.2010.
- Satzung der Gemeinde Sylt über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.03.2018.
- Satzung der Gemeinde Sylt über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten - Gebiet XI 1. Änderung in der Fassung der 1. Änderung mit Bekanntmachung vom 14.10.2020.
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.10.2024, GVOBl. S. 749)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein – Mietwohnungsbau Arbeitshilfe Wohnraumförderung, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. & IB.SH, Stand Dezember 2023 [1]
- Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser (2019), Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - Abteilung Gewässer: (https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/A/abwasser/Downloads/wasserrechtlicheAnforderungen.pdf?__blob=publicationFile&v=1)

Die Grundlagen, insbesondere die DIN, können bei der Gemeinde Sylt auf Dauer während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau– und Planungsausschusses vom 09.08.2021 und des erneuten Aufstellungsbeschlusses vom 08.07.2024 aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse erfolgte durch Abdruck in der Sylter Rundschau am 03.09.2021 und am 22.07.2024.

Mit dem ersten Aufstellungsbeschluss wurde parallel die 21. Änderung des Flächennutzungsplans begonnen. Da inzwischen jedoch als Art der Nutzung ein besonderes Wohngebiet weiterverfolgt wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mehr erforderlich, da die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes (WB) aus den wirksamen Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes (Gemischte Baufläche) entwickelt ist.[2] Das Verfahren zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde daher mit dem erneuten Aufstellungsbeschluss eingestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB wurde vom 31.07.2024 bis zum 30.08.2024 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch Abdruck in der Sylter Rundschau am 22.07.2024 erfolgt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, erfolgte nach § 4 Absatz 1 BauGB mit Schreiben vom 30.07.2024. Die Planungsanzeige erfolgte zeitgleich.

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 10.11.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

3. Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 55 ist mit dem Ziel der Trassensicherung der Kreisstraße 117 aufgestellt worden und hat dabei die Splittersiedlung am Siidik miteinbezogen, um die damals bestehenden Nutzungen und die städtebauliche Ordnung zu sichern. Zeitlich nachgelagert wurde für den westlichen Bereich die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 aufgestellt, um dort die Umnutzung des baulichen Bestandes einer ehemals landwirtschaftlichen Hofstelle planungsrechtlich zu ermöglichen.

---

[1] https://www.ib-sh.de/fileadmin/user_upload/downloads/immobilienkunden/soziale_wohnraumfoerderung_fuer_mietwohnungsmassnahmen/soziale-wohnraumfoerderung-fuer-mietwohnungsm_leitfaden_arbeitshilfe-fuer-kommunen-und-investoren.pdf, zugegriffen am 31.05.2024.

[2] Als besonderer Baugebietstyp ist das Besondere Wohngebiet nicht ausschließlich den Wohnbauflächen, sondern ebenso den gemischten Bauflächen zuzuordnen (z.B. BeckOK BauNVO/Hornmann, 37. Ed. 15.4.2024, BauNVO § 4a Rn. 37; Brügelmann/Ziegler, 129. EL Januar 2024, BauNVO § 4a Rn. 20)..

Inzwischen hat sich die bauliche Prägung innerhalb des Dorfgebietes beidseitig des Siidiks verändert und die landwirtschaftlichen Nutzungen bestehen nicht mehr, bzw. nur stark abgeschwächt. Zudem ist vor Ort ungeachtet der Genehmigungslage eine deutliche Intensivierung von touristischen Nutzungen wie Ferienwohnungen festzustellen. Die planerischen Handlungsbedarfe haben sich folglich geändert, die Ausweisung des Dorfgebietes ist nicht mehr sachgerecht und bedarf der Anpassung.

Es bestehen auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans umfangreiche Möglichkeiten zur Neuschaffung von Übernachtungs- und Wohnangeboten. Durch Abriss und Neubau könnte hier eine deutliche Veränderung des dörflich-landwirtschaftlich geprägten Gebietscharakters unter maßgeblicher Steigerung der Bettenkapazität erfolgen. Eine weitere bauliche Verdichtung / Intensivierung ist in dieser Lage und für die geschilderten Nutzungen nicht Ziel der Gemeinde, auf das Fremdenbeherbergungskonzept[3] ist in diesem Zusammenhang hinzuweisen.

Daher ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um mit geänderten Bebauungsplanfestsetzungen den Gebietscharakter zu wahren, den Fortbestand der städtebaulichen Ordnung zu sichern und ungewollten Umstrukturierungen entgegenzuwirken. Mit dieser Bebauungsplanänderung möchte die Gemeinde Sylt daher die Art der Nutzung anpassen, den übergeordneten Zielen der Dauerwohnraumsicherung und –wiederherstellung sowie der Begrenzung von Ferienwohnungen nachkommen und die überbaubaren Grundstücksflächen anpassen. Es sollen auch die nicht überbauten Grundstücksflächen in Hinblick auf Umnutzungen und Nachfolgennutzungen gesichert werden. Des Weiteren zielt die Bebauungsplanänderung darauf, eine weitere bauliche Verdichtung zu verhindern.

4. Alternativenprüfung

Die Anpassungserfordernisse des Planungsrechtes ergeben sich aus der konkreten örtlichen Situation und dem bestehenden Planungsrecht, daher bestehen zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes keine Alternativen. Andernfalls wären die gemeindlichen Ziele nicht umsetzbar. Hinsichtlich der Frage, mit welchen Festsetzungen die gemeindlichen Ziele am besten erreicht werden können, erfolgte eine Betrachtung verschiedener Festsetzungsalternativen, diese ist in Kapitel 7.1 widergegeben.

5. Bestandsaufnahme

5.1. Räumliche Lage, Erschließung und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortslage von Keitum beidseitig der Straße Siidik.

Es wird über die Straße Siidik erschlossen, die im Norden über die Kreisstraße Keitumer Landstraße (K 117) angebunden ist und südlich an die Bäderstraße anbindet.

Über die K 117 ist das Plangebiet direkt an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Der mit einer Entfernung von weniger als einem Kilometer fußläufig erreichbare Bahnhof Keitum sowie die dortige Bushaltestelle „Keitum Bhf“ verbinden das Plangebiet über den Umstieg im Bahnhof Westerland / ZOB mit allen weiteren Buslinien der Insel. Morsum ist direkt über die Bahnlinie und die Buslinie 4 erreichbar, letztere verbindet auch nach Archsum.

In der Ortsmitte Keitums gibt es mit Geschäften und einem Supermarkt Angebote zur Nahversorgung, die Entfernung vom Plangebiet aus beträgt etwa 1,5 km.

[3] https://gemeinde-sylt.de/wp-content/uploads/2022/05/BHK_Sylt.pdf

Das Plangebiet umfasst die bestehenden Grundstücke Siidik 4 bis 15. Bei den ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen Siidik 4 und 6 sind die Grundstücksteile miterfasst, die derzeit nicht ausschließlich als Felder oder Wiesen genutzt sind. Die Straße Siidik wurde im Bereich des Geltungsbereiches komplett in das Plangebiet eingeschlossen. Der südliche Abschluss des Plangebietes ist identisch mit der Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 55. Insofern hat sich der Geltungsbereich im Vergleich zum ersten Aufstellungsbeschluss etwas verändert.

Somit beinhaltet das Plangebiet die Flurstücke 30/2, 30/5, 30/7, 32/1, 82, 153 und teilweise die Flurstücke 25/1, 27/1, 31/3, 31/4, 32/2, 48/1, 66, 72, 84, 85, 101, 110 sowie 154 der Flur 8, Gemarkung Keitum.

Das Plangebiet ist ca. 4,8 Hektar groß.

5.2. Beschreibung von Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet besteht aus freistehenden, eingeschossigen Gebäuden mit steil-geneigten Dächern und in der Regel mittig angeordnetem Dachfirst. Die Dacheindeckungen sind von einem älteren Bestandsgebäude abgesehen aus Naturreet oder in dunkler Farbgebung. Die Fassaden sind zumeist rot verklinkert, andernfalls weiß. Die Mehrzahl der Gebäude sind Einzelhäuser, teilweise sind Doppelhäuser vorhanden. Die Gebäudegrundflächen reichen von etwa 150 qm bis 200 qm, wobei die Gebäude gestalterisch meist so konzipiert sind, dass sie sich aus mehreren Gebäudeteilen zusammensetzen oder zumindest optisch gegliedert sind.

Die Grundstücksgrößen reichen von etwa 1.000 – 3.000 qm.

Die Gärten sowie insbesondere die rückwärtigen Bereiche der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebe sind vielfach mit Hecken und anderen linearen Gehölzstrukturen durchzogen. Entlang der Straße Siidik gibt es mehrere größere Bäume.

Das Plangebiet liegt zwischen 1 und 5 m über NHN und weist eine leichte Neigung auf, es fällt nach Süden hin leicht ab.

Die Nutzungen im Plangebiet verteilen sich anteilig auf die Nutzungsarten Dauerwohnen, Nebenwohnen und Ferienwohnen, ergänzt durch gewerbliche Nutzungen, vor allem in den ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen. Die gewerblichen Nutzungen umfassen dabei Einzelhandel, Hotel, Lagerung von Materialien und Fahrzeugen sowie gewerbliche Dienstleistungen im Bau- oder IT-Bereich. Aufgrund der geringen Flächengrößen und daraus resultierend aus der geringen Summe erzeugter Verkehre wird angenommen, dass die gewerblichen Nutzungen als grundsätzlich mit dem Wohnen verträglich einzustufen sind.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich, vor allem durch Grünland, genutzte Flächen. Nördlich grenzt die Kreisstraße K 117 an und noch etwas weiter nördlich die Bahnlinie Westerland-Keitum.

Denkmalgeschützte oder erhaltenswerte Häuser sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden.

Die Straße Siidik ist asphaltiert, besitzt aber keine Entwässerung und auch keine Gehwege. Die Bankette sind mit Gras bewachsen oder mit Grand und Schotter befestigt und wurden teilweise zum Parken befestigt. Die Straßenbreite der Asphaltfläche beträgt etwa 3 Meter, die Bereite inklusive Bankette beträgt etwa 6 Meter, das Flurstück ist etwa 12,50 Meter breit.

Im Norden schließt die Straße Siidik an die vorfahrtsberechtigte Kreisstraße an, diese besitzt an ihrer Nordseite einen asphaltierten, gemeinsamen Geh- und Radweg. Im Süden schließt die Straße Siidik an die Bäderstraße an, über diese ist eine Verbindung in Richtung Tinnum, Westerland und Rantum gegeben.

Per ÖPNV ist eine gute Anbindung an sämtliche Ziele über den fußläufig erreichbaren Bahnhof Keitum und die dort gelegene Bushaltestelle gegeben.

5.3. Planerische Rahmenbedingungen

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

Im Landesentwicklungsplan ist das Ziel formuliert, dass die Siedungsentwicklung innerhalb der Baugebietsgrenzen erfolgt, die Baugebietsgrenzen werden durch den Regionalplan festgelegt. Unter Nummer 6.2 wird darauf hingewiesen, dass Natur- und Umweltressourcen haushälterisch genutzt und pfleglich behandelt werden sollen und demnach eine unangemessene und übermäßige Beanspruchung von Boden und ein unverhältnismäßiger Eingriff in den Boden und Grundwasserkörper oder die zum Schutz des Grundwasserkörpers bedeutsamen Bodenschichten zu unterlassen sind.

Das Plangebiet liegt im Regionalplan, sowohl in dem derzeit verbindlichen Plan sowie auch in dem Entwurf für eine Neuaufstellung, außerhalb der Baugebietsgrenzen.

Im Landschaftsrahmenplan ist das Plangebiet in Karte 1a als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems in der Einstufung Scherpunktbereich sowie als Wiesenvogelbrutgebiet gekennzeichnet. In der Karte 1b ist es als Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt, sowie als Gebiet mit besonderer Erholungseignung gekennzeichnet. In der Karte 1c ist es als Hochwasserrisikogebiet dargestellt.

Gemäß Regionalplan liegt das Plangebiet im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung sowie im Einwirkungsbereich des Flughafens Sylt.

Im Wohnraumentwicklungskonzept ist eine direkt westlich an das Plangebiet grenzende Fläche für eine weitere Siedlungsentwicklung ausgeschlossen worden.

Das Plangebiet und sein engeres Umfeld liegen nicht in einem Wasserschutzgebiet und auch nicht in Natur- oder Landschaftsschutzgebieten. Auch gesetzlich geschützte Biotope sind nicht kartiert.

Ökokontoflächen oder Flächen des Kompensationskatasters sind im Plangebiet nicht bekannt, nördlich der Kreisstraße K 117 liegt eine Fläche des Kompensationskatasters, die jedoch durch diese Bebauungsplanänderung nicht tangiert wird.

Das Plangebiet liegt in den archäologischen Interessengebieten Nr. 95 (Reliefanomalien mit Verdacht auf Siedlungsbezug) und 109 (Hügelgräber und Gräberfelder der Bronzezeit). Archäologische Denkmale sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht bekannt. In einem Abstand von etwa 100 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das archäologische Denkmal Grabhügel Klööwenhoog.

Der Flächennutzungsplan stellt für die bebauten Bereiche des Plangebietes in der geltenden Änderung A 10 „Gemischte Bauflächen“ dar, angrenzend ist Landwirtschaftsfläche dargestellt und die Straße Siidik ist als Wanderweg dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung Keitum (Satzung der Gemeinde Sylt für die Ortsteile Tinnum, Keitum, Munkmarsch, Archsum und Morsum, über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.01.2021 und im Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung (Satzung der Gemeinde Sylt über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen), bekannt gemacht am 27.03.2018.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Gebiet XI 1. Änderung (1. Änderung der Satzung der Gemeinde Sylt über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten Nr. XI im Ortsteil Keitum) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.10.2020.

Der südlich der Straße Siidik gelegene Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich der Fremdenverkehrssatzung (Satzung der Gemeinde Sylt nach § 22 BauGB über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr für den Ortsteil Keitum) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.2010.

5.4. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme der Straße Siidik in privatem Eigentum.

5.5. Boden, Grundwasser und insulare Süßwasserlinse

Im Landschaftsrahmenplan werden die Bodenverhältnisse auf der Insel Sylt und im Plangebiet beschrieben. Die Insel Sylt besitzt einen Altmoränenkern, an den sich Nehrungsbildungen und Marschen angelagert haben. Das Plangebiet ist Bestandteil der Marsch.

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

Relevant hinsichtlich der Wasserqualität ist die Filtrierungseigenschaft des Bodens. Je dicker die auf dem Grundwasserkörper aufliegende Bodenschicht ist, desto besser werden Schadstoffe oder auch Salze aus dem versickernden Niederschlag gefiltert. Insbesondere tief reichende Bodenveränderungen beeinträchtigen die Filterfunktion und gefährden die Qualität der Süßwasserlinse. Relevant sind auch Grundwasserabsenkungen während einer Bauphase, da hiermit der Süßwasserlinse Süßwasser entzogen und über die Kanalisation in Richtung Meer geleitet wird.

6. Städtebauliche Konzeption

Zum einen dient die Änderung des Bebauungsplanes dazu, eine geeignete Art der Nutzung festzusetzen, da das Dorfgebiet nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung keine zutreffende Nutzungsart mehr ist. Zum anderen soll mit dieser Planänderung eine Nachnutzung und Neubebauung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen in einem angemessenen Rahmen ermöglicht werden. Eigentümerseitig wird eine Neukonzeption vor allem für den Bereich Siidik 4 angestrebt.
Der bestehende Bebauungsplan sieht für die einstige landwirtschaftliche Nutzung große Baufenster (zusammenhängende Bereiche überbaubarer Grundstücksfläche) vor, damit die Erfordernisse landwirtschaftlicher Betriebe hierin abgedeckt werden konnten. Nach Aufgabe der privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung besteht kein Erfordernis mehr für das Beibehalten derart großer Baufenster. Vielmehr ist es die städtebauliche Aufgabe, diese ehemals landwirtschaftlich genutzten Bereiche an die dazwischenliegenden Siedlungsbereiche anzupassen. Dort ist eine straßenorientierte Einzelhausbebauung mit eingeschossigen Gebäuden prägend. Es gibt im Bestand ein Doppelhaus bei den Hausnummern 13a und b, sowie die doppelhausähnliche Konstellation der Hausnummern 11 und 11a. Beides ist aber nicht prägend.
Die Gebäude im Bestand sind in unterschiedlichen Abständen von 6 – 16 Metern von der Straße gelegen. Sie ragen in der Regel nicht tiefer als bis etwa 26-30 Meter Abstand von der Straße in den Landschaftsraum hinein, das ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude des heutigen Kontorhauses ist dabei eine Ausnahme, genauso wie Nebengebäude.

7. Festsetzungen und Fachbelange

7.1. Art der baulichen Nutzung

Wie geschildert ist das Plangebiet bislang als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Inzwischen wurden die landwirtschaftlichen Nutzungen aufgegeben und durch andere Nutzungen, häufig auch gewerblicher Art, ersetzt. Die angesiedelten Nutzungen beschränken sich nicht auf die Versorgung des Gebiets. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzungen ist ein Dorfgebiet nicht mehr die passende Festsetzung zur Art der Nutzung.
Auch ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) ist aufgrund des Fehlens landwirtschaftlicher Nutzungen, hier ist lediglich die Vermietung von Pferdeunterstellmöglichkeiten übriggeblieben, nicht passend.
Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) erscheint nicht passend, da das Wohnen hier prägend sein muss und die gewerblichen Betriebe auf die Gebietsversorgung ausgerichtet sein sollen. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall.
Aufgrund der vorhandenen besonderen Eigenart des Plangebietes und weil die gemeindliche Zielstellung infolge von Dauerwohnraummangel und der Empfehlungen des Fremdenbeherbergungskonzeptes für das Plangebiet auf dem Wohnen liegt, und weil sich der Trend zu noch mehr gewerblichen Nutzungen, dazu wird hier auch Ferienwohnen gerechnet, künftig nicht verstärken soll, ist die Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes (WB) sachgerecht. Ein Besonderes Wohngebiet als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung kann für bestehende Siedlungsgebiete festgesetzt werden, wenn die Gebiete eine besondere Eigenart aufweisen und unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Dies ist hier zutreffend. Da in besonderen Wohngebieten das Wohnen nicht so stark überwiegen muss wie in allgemeinen Wohngebieten, und da die gewerblichen Nutzungen nicht auf die Gebietsversorgung beschränkt sind, dennoch aber die Zielstellung klar mit dem Wohnen festgesetzt ist, stellt ein Besonderes Wohngebiet die passende Festsetzung zur Art der Nutzung für das Plangebiet dar.

Im Plangebiet wie auch auf der gesamten Insel Sylt herrscht ein hoher Entwicklungsdruck auf Flächen. Es findet eine Verdrängung des Dauerwohnraumes durch die Zunahme des touristischen Wohnens und des eigengenutzten Zweitwohnens statt. In der Folge dieser Verdrängungsprozesse kommt es zu einer Verknappung des Dauerwohnraums.
Dauerwohnraummangel ist auf der ganzen Insel, aber insbesondere in Keitum, ein großes Problem. In der Folge fehlen Beschäftigte für die Daseinsvorsorge und zur Aufrechterhaltung des kulturellen Lebens. Daher sind die Erhaltung und Neuschaffung von Dauerwohnraum vorrangige Ziele der Gemeinde.

Dauerwohnungen sind Wohnungen für Personen, die auf Dauer den Schwerpunkt der Lebensbeziehungen auf der Insel Sylt haben. Eine dauerwohnliche Nutzung liegt vor, wenn mindestens einer der Bewohner der Wohnung dort zulässiger Weise seine Hauptwohnung im Sinne von § 21 Absatz 2 in Verbindung mit § 22 Bundesmeldegesetz begründet hat.

Damit im Plangebiet auch künftig weiterhin das Dauerwohnen prägend bleibt, ist eine Feindifferenzierung der Zulässigkeit von weiteren Nutzungen sachgerecht und geboten. Hierzu wird von der Möglichkeit der Feindifferenzierung der zulässigen Nutzungen auf Grundlage von § 1 Absatz 4 - 9 BauNVO Gebrauch gemacht.
Ausgehend von den bestehenden Nutzungen und städtebaulichen Strukturen erfolgt eine Gliederung innerhalb des Besonderen Wohngebietes mit differenzierten Festsetzungen zulässiger Nutzungen in den einzelnen Teilbereichen. Dabei werden auf den einstigen Hofstellen Siidik 4 und 6 mehr gewerbliche Nutzungen zugelassen als in den übrigen Teilen des Plangebiets, und beim Grundstück Siidik 15 wird das Hotel und der genehmigte Bestand berücksichtigt.

Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden für das gesamte Plangebiet nicht zugelassen, da mit Ihnen eine weitere deutliche Verkehrszunahme einhergehen würde und sie aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der geringen überbaubaren Grundstücksflächen städtebaulich nicht einfügungsfähig wären.
Auch Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden flächendeckend als nicht-zulässig festgesetzt, da sie sich nicht in die kleine städtebauliche Struktur des Siidiks einfügen würden und somit negative nachbarschaftliche Auswirkungen zu befürchten wären.

In den Teilen der besonderen Wohngebiete mit der Bezeichnung WB 1 sind zusätzlich Hotels, Läden, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke unzulässig. Die städtebauliche Struktur der Bereiche WB 1 ist durch Gebäude geprägt, die von der Kubatur her klassische Wohngebäude sind.
In den Teilen der besonderen Wohngebiete mit der Bezeichnung WB 2 sind zusätzlich zu den plangebietsweiten Nutzungsausschlüssen ebenfalls Hotels und Ferienwohnungen unzulässig. Diese einstigen Hofanlagen sollen vorrangig in Richtung des Dauerwohnens entwickelt werden. Der Bereich WB 3 umfasst das Hotel, hier sind diejenigen Nutzungen, die über die genehmigten Nutzungen hinausgehen (Ferienwohnungen sowie Geschäfts- und Bürogebäude), unzulässig. Im Bestand ist hier schon ein breites Nutzungsspektrum mit entsprechenden verkehrlichen Auswirkungen vorhanden, eine weitere Intensivierung wäre hier nicht zielführend.

Hinsichtlich der Art der Nutzung erfolgt eine Feindifferenzierung der Wohnnutzung mit einer Unterscheidung zwischen Dauerwohnen, sonstigem Wohnen (Nebenwohnen) und in Abgrenzung zu Ferienwohnen als gewerblicher Nutzung. Basierend auf § 4a Absatz 4 BauNVO wird zur Art der Nutzung Wohnen festgesetzt, dass eine bestimmte Größe der Geschossfläche für das Dauerwohnen zu verwenden ist. Es wird daher festgesetzt, dass in den Teilen der besonderen Wohngebiete mit der Bezeichnung WB 1 oder WB 2 in Gebäuden mindestens 45 qm der Geschossfläche für Dauerwohnen zu verwenden sind; in größeren Gebäuden mit einer Grundfläche von 100 qm und mehr sind mindestens 55 qm der Geschossfläche für Dauerwohnen zu verwenden; in großen Gebäuden mit einer Grundfläche von 150 qm und mehr sind mindestens 75 qm der Geschossfläche für Dauerwohnen zu verwenden. Ausnahmsweise kann die Geschossfläche für Dauerwohnen auch in einem anderen Gebäude auf demselben Grundstück nachgewiesen werden.

Die Größenfestlegungen berücksichtigen, dass den Eigentümern stets die Möglichkeit einer zweiten Nutzungseinheit mit einer nicht-dauerwohnlichen Nutzung verbleibt. Damit ist die Mindestgröße an dauerwohnlicher Geschossfläche moderat bemessen und andere Belange wurden hinreichend berücksichtigt. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass es für bestehende Gebäude einen weitergehenden Bestandsschutz gibt (vgl. Kapitel 7.4). Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass der derzeitige Bebauungsplan die Größe von Beherbergungsbetrieben bereits auf 40 % der zulässigen Geschossfläche begrenzt hatte.

7.2. Fläche für die Landwirtschaft

Bereits der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan weist große Flächen seines Geltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft aus. Er sichert damit die bestehenden Nutzungen und verfolgt das Ziel, die Flächen außerhalb der bebauten Bereiche von Bebauungen möglichst frei zu halten und zugleich der landwirtschaftlichen Nutzung und somit Nahrungsmittelproduktion auf der Insel Raum zu geben.
Dieses Prinzip wird auch bei dieser Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes fortgesetzt, um auch hier den Ortsrand klar zu definieren und der Landwirtschaft außerhalb der Bauflächen Priorität einzuräumen. Bei den ehemaligen Hofstellen werden die an die Baugrundstücke grenzenden Flächen in den Geltungsbereich einbezogen und als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Denn trotz der Aufgabe der Nutzung von Landwirtschaft als

Haupterwerb im Plangebiet sind die Wiesenflächen weiterhin für die Landwirtschaft erforderlich und von tragender Bedeutung.

7.3. Bauweise

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Bauweise durchweg als offene Bauweise in der Form von Einzelhäusern festgesetzt. Während der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 wurde auf den Grundstücken Siidik 13 a und b allerdings ein Doppelhaus genehmigt. Daher wird hier künftig sowohl Einzel- als auch Doppelhausbebauung zugelassen. Ansonsten wird an der Einzelhaus-Bauweise festgehalten, diese wird aber in den Bereichen WB 1 und 2 leicht modifziert als abweichende Bauweise festgesetzt. Da insbesondere für die ehemaligen Hofstellen Siidik 4 und 6 (WB 2) größere Baufenster in der Planzeichnung festgesetzt sind, könnten hier sehr lange und somit sich nicht gestalterisch einfügende Baukörper entstehen. Daher werden Gebäude mittels der abweichenden Bauweise auf eine maximale Länge von 20 Metern begrenzt. Für eine Neugestaltung der Bereiche mit Reetbedachung wird ausnahmsweise zugelassen, dass längere Gebäude zulässig sind, wenn sich diese alle 20 Meter durch Rücksprünge gliedern. Damit die Rücksprünge auch wahrnehmbar sind, wird definiert, dass diese mindestens 6 Meter tief und 6 Meter breit sein müssen. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich auch ein längeres Gebäude in die gewachsene Struktur einfügt. Das Zusammenfügen mehrerer Gebäudeteile zu einem Gebäude ist bei Reetbedachung aufgrund der Abstandsflächen erforderlich, ansonsten wäre die ortstypische Reetbedachung aufgrund der übrigen Festsetzungen unwirtschaftlicher.

Großzügige Abstände zwischen den Gebäuden prägen das Plangebiet. Damit diese prägenden Abstände auch künftig erhalten bleiben, wird in Abweichung von § 6 Landesbauordnung festgesetzt, dass Gebäude innerhalb desselben Baufensters, definiert als zusammenhängender Bereich überbaubarer Grundstücksfläche, einen Mindestabstand von 12 Metern zueinander einhalten müssen. Diese Abstände beziehen sich auf Gebäude mit Hauptnutzungen entsprechend § 6 LBO SH.

In Bezug auf eine mögliche Dacheindeckung mit Reet wird auf die nach § 32 Absatz (2) Landesbauordnung in Abhängigkeit von der jeweiligen Gebäudeklasse einzuhaltenden Abstände hingewiesen. Die Abstände sind zwischen den Bedachungen einzuhalten.

7.4. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Mit Ausnahme der beiden ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen Siidik 4 und Siidik 6 werden die Grundflächenzahlen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 55 übernommen.

Im Bereich der ehemaligen Hofstelle Siidik 4 ist eine städtebauliche Neukonzeption seitens des Eigentümers beabsichtigt. Da die landwirtschaftliche Nutzung hier aufgegeben ist, werden für diesen Bereich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 55 für die wohnbaulich genutzten Bereiche maßgebend. Folglich wird der Wert der gegenüberliegenden Straßenseite mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,14 übernommen. Die bestehende, ehemals landwirtschaftlich genutzte Halle verbleibt zwecks etwaiger Umnutzung der bestehenden Bausubstanz innerhalb des Baugrundstückes. Ergänzend gibt es bestandssichernde Festsetzungen (vgl. Kap. 8).

Eigentümerseitig wird ebenfalls ein Ersatzneubau für das westlich gelegene Wohnhaus (ehemaliger Altenteiler) favorisiert. Das Bestandsgebäude hat bereits ein eigenes Flurstück erhalten und soll künftig eigenständig genutzt werden. Die Größe der Wohnbaufläche wird hier an die anderen Bereiche des Plangebietes angepasst und auch hier die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,14 festgesetzt.

Die derzeit bestehenden Grünstrukturen auf der ehemaligen Hofstelle Siidik 4 wurden naturschutzfachlich bewertet und erhaltenswerte Strukturen werden als solche festgesetzt (siehe Kap. 7.8)

Im Bereich der ehemaligen Hofstelle Siidik 6 wird die Abgrenzung des Baugrundstückes leicht verändert und die Baugrenze wird auf die beiden zur Straße hin gelegenen Gebäude begrenzt. Diese beiden Gebäude sind nicht ausschließlich landwirtschaftlich und auch durch Wohnen genutzt. Das nördlichste Gebäude war bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt[4], daher soll nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung keine Verfestigung für das in den Landschaftsraum ragende Gebäude mittels eines Baufensters vorgenommen werden. Die GRZ wird für den Baugrundstücksbereich der ehemaligen Hofstelle Siidik 6 aufgrund der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung angeglichen und ebenfalls mit 0,14 festgesetzt.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine ländliche Struktur mit größeren Grundstücken und mittleren bis größeren Gebäuden aus. Diese Einheitlichkeit in den Gebäudegrößen ist somit prägend und soll gewahrt bleiben. Daher erfolgt für das gesamte Plangebiet die Festsetzung einer minimalen Grundfläche je Gebäude von 80,00 qm. So soll der Schaffung von untypischen Kleinstgebäuden begegnet werden.

Mit der Festsetzung der minimalen Grundfläche je Gebäude und der Festsetzung der Bauweise ist das städtebauliche Erscheinungsbild hinreichend gesichert. Daher kann insbesondere im Bereich der ehemaligen Hofstellen die überbaubare Grundstücksfläche großzügiger abgegrenzt werden und so den Eigentümern mehr Flexibilität hinsichtlich der städtebaulichen Neukonzeption eingeräumt werden.

Bei den Grundstücken Siidik 4 und 6, also in den in den Teilen der besonderen Wohngebiete mit der Bezeichnung WB 2, überschreitet die Grundfläche der bestehenden baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche. Dies resultiert daraus, dass im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan der Baugrundstücksanteil an den Flurstücken geringer geworden ist und/oder die Grundflächenzahl verringert wurde. Dies wiederum begründet sich in der Aufgabe der einstigen landwirtschaftlichen Nutzung. Langfristig ist hier ein Rückbau der vormals landwirtschaftlich genutzten Gebäude das Planungsziel. Da dies finanziell eine große Herausforderung für Eigentümer darstellt, soll auch ein sukzessiver Ersatz der vormals landwirtschaftlich genutzten Gebäude durch Wohngebäude explizit ermöglicht werden. Dabei soll es allerdings nicht möglich sein, zusätzliche Wohngebäude zu errichten und so mehr als die erlaubten Hauptnutzungen (Wohnen/Ferienwohnen) zu betreiben. Daher ist festgesetzt, dass bei einer sukzessiven Entwicklung, also der Neuerrichtung von Gebäuden ohne vollständigen Abbruch der Bestandsgebäude, ausnahmsweise die zulässige Grundfläche überschritten werden darf, wenn die zulässige Grundfläche bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes durch genehmigte bauliche Anlagen überschritten war und sich die Überschreitung nicht weiter erhöht, und die Summe aller Wohngebäude des Grundstückes die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundfläche einhält. Diese Ausnahmemöglichkeit zur sukzessiven Entwicklung ist zudem beschränkt auf die Neuerrichtung von Gebäuden mit dauerwohnlicher Nutzung. Durch die Festsetzung ist sichergestellt, dass keine Überschreitung der Grundfläche durch Wohngebäude stattfindet.

Im Falle von Nutzungsänderungen sind daher hier (im WB 2) die Vorgaben zu Art und Maß der Nutzung einzuhalten. Demnach dürfte beispielsweise in einem bestehenden Hallengebäude nur so viel Fläche in Wohnen geändert werden, wie unter Berücksichtigung der übrigen Nutzungen und Gebäude auf dem Grundstück noch an Grundstücksfläche für Wohnen verfügbar ist.

Bei vorhandenen baulichen Anlagen, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigt wurden oder zulässig gewesen wären, und die die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung nicht vollständig einhalten, sind bauliche Änderungen zulässig, wenn die zulässige Grundfläche eingehalten wird oder sich die genehmigte Grundfläche nicht erhöht, und wenn die Baugrenzen eingehalten werden oder durch die bauliche Änderung nicht weiter überschritten werden. Somit ist eine Umnutzung vorhandener Gebäude möglich.

Die Lage der Baufenster (zusammenhängende Bereiche überbaubarer Grundstücksfläche) ist so gewählt, dass zum Straßenflurstück jeweils ein Abstand von etwa 6 Metern gewahrt ist.

[4] als Wagenhalle

Solche Abstände sind im Bestand vorhanden und prägen das dörflich-ländliche Erscheinungsbild. Dieses soll gesichert werden. Bei der teilweise vorkommenden Reetdachbebauung sind seitliche Abstandsflächen von mindestens 6 Metern erforderlich. Auch sonst sind entsprechend große seitliche Abstandsflächen vorhanden. Sie tragen ebenfalls zum dörflich-ländlichen Erscheinungsbild bei. Daher sind die Baufenster so abgegrenzt, dass entsprechende Abstände zwischen Gebäuden gewahrt bleiben. Zusätzlich ist über die abweichende Bauweise festgesetzt, dass auch zwischen Gebäuden auf einem Grundstück, bzw. innerhalb eines Baufensters, keine untypisch kleinen Abstände entstehen.

Das L-förmige Gebäude des ehemaligen Kontorhauses unterscheidet sich von Form und Größe vom restlichen Gebäudebestand. Es erhält daher ein bestandsorientiert festgesetztes Baufenster, wie es auch im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan bereits enthalten ist. Auch die weiteren Festsetzungen wurden übernommen.

Die Baufenster für die ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen wurden im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan etwas geändert und auf die straßenseitig gelegenen Bereiche begrenzt. Gleichzeitig sind hier große Baufenster erhalten geblieben, die architektonischen Freiraum für die Gestaltung von städtebaulichen Neukonzeptionen lassen. Durch die abweichende Bauweise und die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung ist hinreichend sichergestellt, dass sich Neukonzeptionen hier ebenfalls gestalterisch einfügen werden.

Prägendes Merkmal der uthlandfriesischen Bauweise sind auch rechtwinklige Grundrisse. Daher werden spitzwinklig zugeschnittene Baufenster vermieden.

Aufgrund der Erfahrungen in anderen Baugebieten und Orten auf der Insel Sylt, in denen ein zunehmendes Interesse von Bauherrn an der Errichtung von intensiven und vor allem auch tiefen Kellernutzungen festzustellen ist, soll im Plangebiet mit Festsetzungen der Umfang von Kellern gesteuert und auf ein verträgliches Maß begrenzt werden. Auch unter der Maßgabe eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird zur Vermeidung eines übermäßigen Eingriffs in den Boden im Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nr. 1, 10, 16d und 20 BauGB ein (1) Kellergeschoss mit einer maximalen Höhe von 3,50 m festgesetzt. Der Wert von 3,50 m bezieht sich dabei auf den Abstand zwischen der Oberkante Rohbaufußboden im Kellergeschoss und der Oberkante Rohbaufußboden im Erdgeschoss. Ein (1) Kellergeschoss wird zur Unterbringung notwendiger Abstell- und Lagerräume sowie Räume für die Haustechnik als ausreichend erachtet.

Wie im bestehenden Bebauungsplan auch wird durchweg nur 1 Vollgeschoss als maximal zulässig festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen ist bislang auf Basis der Bestimmungen der BauNVO in Verbindung mit der Ortsgestaltungssatzung geregelt.

Für die Schaffung hochwertiger Dauerwohnungen sind nach heutigem Standard attraktive Außenwohnbereiche mit Terrassen angezeigt. Terrassen werden als eine mit dem Hauptbaukörper verbundene Anlage zur Hauptnutzung gezählt. Ihre Fläche muss daher auf die zulässige Grundfläche je Grundstück angerechnet werden. Da in jedem Gebäude eine Dauerwohnung nachzuweisen ist, trifft dies für die erste Dauerwohnung auf alle Gebäude gleichermaßen zu.

Damit sich die Schaffung weiterer Dauerwohnungen mit Terrassen nicht nachteilig in Bezug auf die Grundfläche auswirkt, wird ergänzend festgesetzt, dass bei Gebäuden mindestens 2 Dauerwohnungen die zulässige Grundfläche für Terrassen von Dauerwohnungen um insgesamt 15,00 qm überschritten werden darf. Die Beschränkung auf Dauerwohnungen begründet sich darin, dass für Wohnungen oder Ferienwohnungen mit nur zeitlich begrenztem Aufenthalt von Personen Freisitze, die nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind, ebenfalls als ausreichend erachtet werden.

Durch diese Festsetzung ist sichergestellt, dass die Schaffung weiterer Dauerwohnungen inklusive Terrassen im Vergleich zu Ferienwohnungen mit Freisitzen in Bezug auf die Grundfläche nicht nachteilig ist.

Ansonsten sind durch die Ortsgestaltungssatzung und die Maßvorgaben der BauNVO hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Grundfläche und zu Nebenanlagen grundsätzlich ausreichende Vorgaben vorhanden. Lediglich für das WB 2 bedarf es einer weitergehenden Regelung zur zulässigen Grundfläche von Nebenanlagen. Hier darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden.

7.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen ist allein schon aufgrund der außenbereichsähnlichen Lage in dem Siedlungssplitter des Siidik geboten, um eine zu hohe Nutzungsintensität im Plangebiet zu verhindern und so die Auswirkungen auf die naturschutzfachlich wertvolle Umgebung zu begrenzen. Auch hinsichtlich der Erschließungssituation, aber auch hinsichtlich weiterer Aspekte (z. B. Abwasser) ist eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen sachgerecht. Daher wird auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig sind. Doppelhaushälften gelten dabei als Gebäude. Ferienwohnungen zählen dabei als Wohnungen.

Die Bestandsgebäude der ehemaligen Hofstellen im WB 2 sind größer als die übrigen Gebäude. Daher wird für diese Gebäude, und für den Fall der Neuerrichtung größerer Gebäude festgesetzt, dass in Gebäuden mit einer Länge von 26 m und mehr bis zu 4 Dauerwohnungen zulässig sind. So soll zum Beispiel ermöglicht werden, dass die bestehenden einst landwirtschaftlich genutzten Gebäude zu Wohnen umgenutzt werden können. Der Wert von 26 m ist darin begründet, dass nur die ehemaligen Hofanlagen und die Baufenster der ehemaligen Hofstellen diesen Wert überschreiten.

Befinden sich mehrere Häuser auf einem Grundstück, so ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf jedes Gebäude anzuwenden.

7.6. Verkehr und Anbauverbotszone, Immissionsschutz

Die Straße Siidik wird, wie im derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan auch, auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Durch diese Bebauungsplanänderung erfolgt keine maßgebliche Erhöhung der Nutzungsintensität, es ist vielmehr aufgrund der künftig nur noch eingeschränkter möglichen landwirtschaftlichen Nutzung mit einer Reduktion der Nutzungsintensität und damit auch mit der Reduktion des Verkehrsaufkommens auf der Straße Siidik zu rechnen. Dementsprechend ist eine Betrachtung von Aspekten der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Straße nicht erforderlich.

Entlang der bestehenden Kreisstraße K 117 haben die neuen Baufenster die Anbauverbotszone gemäß § 29 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein von 15 Metern zum Fahrbahnrand zu beachten. Dieser Abstand wird sehr deutlich eingehalten. Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die Baufenster für eine Neubebauung liegen mindestens 59 Meter von der Fahrbahn der Kreisstraße 117 entfernt. Die seitens des Landesbetriebes (LBV SH) angegebene Verkehrsstärke wurde sicherheitshalber aufgerundet auf 6100 Fahrzeuge, der LKW-Anteil ist mit 1,5% gering. Die tägliche Verkehrsstärke wurde in Anlehnung an die RLS 90, Tabelle 3 auf Stundenwerte umgerechnet[5]. Es ergibt sich unter Anwendung des Online-Rechners bei konservativer Annahme eines LKW-Anteils von 2 % [6] an der der Straße zugewandten Ecke

[5] vgl. https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/tab_dtv_m.html
[6] https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_m.html

des Baufensters Siidik 4 ein Tagespegel von 54,7 dB (A). Wenn eine erhöhte Verkehrsmenge von 6500 Fahrzeugen am Tag zugrunde gelegt wird, ergibt sich ein Pegel von 54,9 dB (A). Der Nachtpegel wird mit 45,9 - 46,2 dB (A) berechnet.

Bei den überschlägigen Berechnungen werden die vorhandenen und lärmabschirmenden Wälle / Knicks zwischen der Kreisstraße und dem Baufenster nicht berücksichtigt. Daher werden aller Wahrscheinlichkeit nach die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten, in jedem Falle aber die Grenzwerte der 16. BImSchVO, so dass weitergehende Festsetzungen zum Emissionsschutz nicht getroffen werden müssen.

Die Straße Siidik weist eine so geringe Verkehrsbelastung auf, dass hier keine Emissionskonflikte zu befürchten sind.

Die Bahnlinie Westerland – Morsum - Hamburg führt nördlich des Plangebietes entlang und belastet das Plangebiet mit Schienenverkehrsemissionen. In der Praxis fahren viele Züge, auch Autozüge, mit verringerter Geschwindigkeit, bzw. halten in Keitum am Bahnhof an. Dies betrifft auch viele Züge, die keinen Zustiegspunkt in Keitum haben, da sich weiter westlich der eingleisige Abschnitt durch Tinnum anschließt und meistens entgegenkommende Züge passieren gelassen werden müssen. Gutachterlich konnte dies allerdings nicht berücksichtigt werden. Das Emissionsgutachten (siehe Anlage) hat festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts in den Baugrenzen an den Bestandswohnhäusern überschritten werden.

Daher wurde es mit dieser Planänderung vermieden, dass Wohnhäuser näher an die Lärmquelle heranrücken. Somit wird dem Abstandsgebot nach § 50 BImSchG Rechnung getragen. Ergänzend wird eine Festsetzung zum passiven Schallschutz getroffen, so dass der erforderliche Geräuschimmissionsschutz im Innenraum gewährleistet werden kann.

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Schallschutz gegeben sein und gegebenenfalls durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die je Gebäude berechneten Außenlärmpegel können der Anlage 3a der Schalltechnischen Untersuchung, welche als Anlage 1 dieser Begründung beigefügt ist, und für schutzbedürftige Räume der Anlage 3b für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, entnommen werden.

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 zu bestimmen. Hierfür sind im Siidik (Hs.-Nr. 3, 4, 5, 7,9, 11,13 und 15) die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 von 66 dB(A) für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und von 64 dB(A) für die übrigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume festgesetzt. Für Siidik Nr. 6 sind 63 dB(A) für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und von 61 dB(A) für die übrigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume festgesetzt. Gemäß Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2: 2018-01 darf an den vom Siidik abgewandten Gebäudeseiten der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB gemindert werden, für die Gebäude Siidik Nr. 4 und Nr. 6 gilt dies nicht.

Je nach Erfordernis (Einzelnachweis) sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlafzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Hinsichtlich der Außenwohnbereiche ist festzustellen, dass auf allen Baugrundstücken schalltechnisch abgeschirmte Flächen in der für Außenbereiche geeigneten Südlage vorhanden sind, so dass auf eine planerische Festsetzung für Außenwohnbereiche verzichtet werden kann.

7.7. Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen oder Aufschüttungen beeinträchtigen die natürliche Beschaffenheit des Geländes und können zu nachbarschaftlichen Beeinträchtigungen und städtebaulichen Missständen führen. Daher sind Abgrabungen oder Aufschüttungen grundsätzlich unzulässig.

Wenn durch die Straßenausbauplanung jedoch Höhenunterschiede zu den angrenzenden Grundstücken entstehen, kann ausnahmsweise eine Anpassung der Höhenlage im Randbereich erfolgen.

Das Plangebiet steigt von der Höhenlage von Südwesten nach Nordosten hin an. Bei sehr tief gelegenen Grundstücken reicht die durch die Ortsgestaltungssatzung vorgegebene maximale sichtbare Sockelhöhe nicht aus, um den Erdgeschossfußboden so hoch zu platzieren, dass es vor potenziellen Überflutungen bei Deichversagen geschützt ist (vgl. Abb. 1). Daher sollen für diesen Fall Aufschüttungen ausnahmsweise zulässig sein, um die vorhandene oder natürlich gewachsene Geländeoberfläche im Bereich eines Hauptbaukörpers so aufzufüllen, dass bei einer Erdgeschossfußbodenhöhe von 3,20 m über NHN die sichtbare Sockelhöhe maximal 0,30 m beträgt.

7.8. Naturschutz

Hinsichtlich der zu erhaltenden Grünstrukturen gab es eine Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Nördlich und westlich der alten Hofstelle Siidik 4 gibt es Gehölzstreifen, die aus naturschutzfachlicher Sicht zu erhalten sind. Auch ein Baum zwischen dem Gebäude Siidik 4 und dem westlich gelegenen Altenteiler-Haus ist zu erhalten.

Dieser Baum wurde in der Planzeichnung mit einer entsprechenden Signatur als zu erhaltender Baum festgesetzt.

Die zu erhaltenden Gehölzstreifen wurden in der Planzeichnung mit der Signatur für die Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt und sind dauerhaft zu erhalten. Eventuell abgängige Pflanzen sind durch heimische Arten zu ersetzen.

Auch beim Grundstück Siidik 6 wurde ein vorhandener Gehölzstreifen über eine entsprechende Festsetzung in der Planzeichnung gesichert.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 55 sind entlang der Baugrundstücke Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, in der Örtlichkeit allerdings nicht vorhanden. Auch bei Baumaßnahmen, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 55 umgesetzt wurden, wurden keine Einpflanzungen verwirklicht.

Die Festsetzung ist dazu bestimmt gewesen, den Siedlungssplitter Siidik in die Landschaft einzubinden. Gleichzeitig besteht aber der Wunsch der Eigentümer der Häuser im Plangebiet, von ihren Grundstücken aus den Landschaftsraum wahrzunehmen zu können. Dem würde eine geschlossene Eingrenzung entgegenstehen. Über die restriktive Festsetzung der Grundflächen und über die Vorgaben zur Gestaltung von Gärten gemäß § 8 LBO SH und § 42 der Ortsgestaltungssatzung ist eine Begrünung und Einfügung in das Landschaftsbild bereits sichergestellt. Daher wurde die flächige Festsetzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht übernommen, sondern nur auf die bereits vorhandenen Gehölzstreifen begrenzt und für die übrigen Grundstücke dahingehend ersetzt, dass je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Baumarten sind dabei wie folgt präzisiert:

- verpflanzt, Stammumfang mind. 14/16 cm
- Baumarten:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rot-Buche)

Die Bäume sind an den zum baulichen Außenbereich hin liegenden Grundstücksgrenzen hin zu platzieren.

Weitere Details können dem Umweltbericht (siehe Teil B der Begründung) entnommen werden.

7.9. Bodenschutz, Wasser, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Um die besondere Bedeutung des Bodens als Filterschicht zur Süßwasserlinse zu berücksichtigen, werden im Plangebiet Keller mit einer großen Tiefe nicht zugelassen, indem die Tiefe des Kellergeschosses auf maximal 3,50 m beschränkt wird.

Gemäß § 47 Wasserhaushaltsgesetz ist das Grundwasser so zu bewirtschaften, dass es u.a. keine negativen Auswirkungen auf den mengenmäßigen und chemischen Zustand gibt. Das Regenwasser, das auf den Dachflächen und versiegelten Flächen anfällt, ist daher auf den Grundstücken zu versickern. Hiermit wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Grundwasserneubildung gefördert.

Zudem wird durch eine textliche Festsetzung sichergestellt, dass die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen auf einer Tiefe von mindestens 0,50 m wiederherzustellen ist.

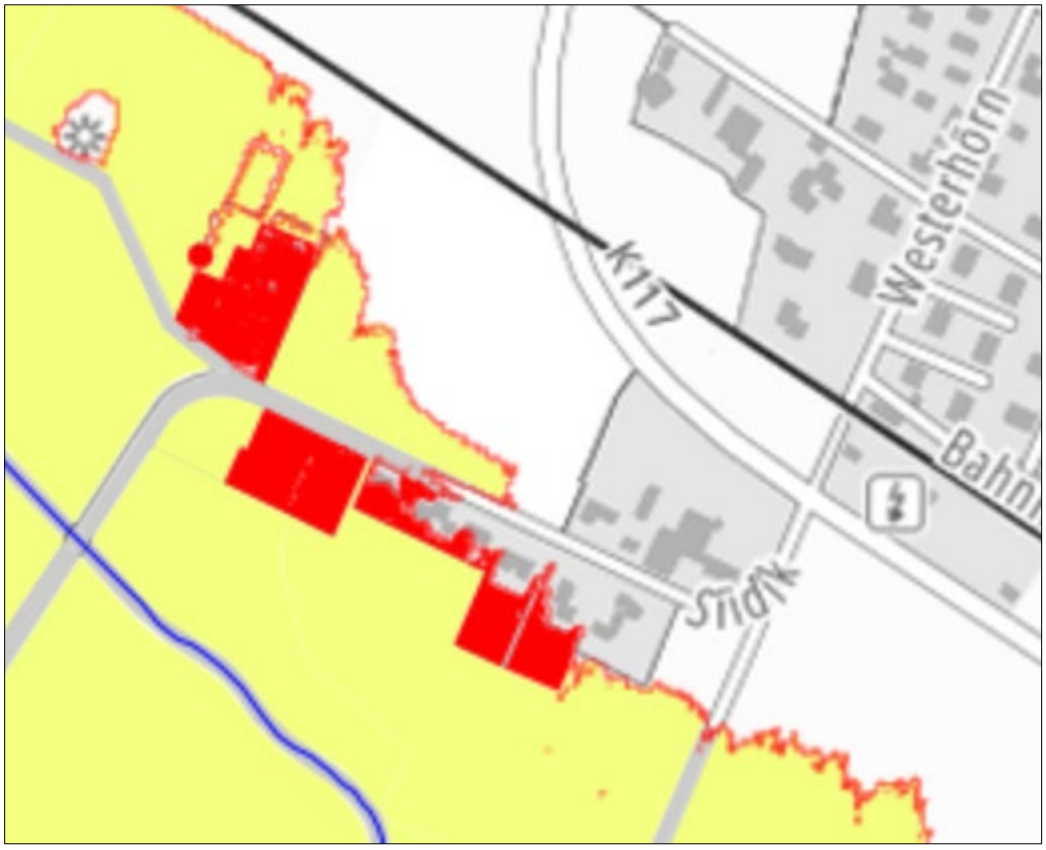
Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, das durch den südlich gelegenen Deich vor Küstenhochwasser geschützt ist. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landes Schleswig-Holstein würde im Falle von Deichversagen bei einem 200-jährigen Hochwasser eine teilweise Überflutung des Plangebietes erfolgen (siehe Abbildung 1). Die Grenzlinie des 200-jährigen Hochwassers bei Deichversagen entspricht etwa einer Höhenlage von 3,20 Metern über NHN. Über eine Ausnahme für Auffüllungen von Grundstücken (vgl. Kapitel 7.7) ist sichergestellt, dass Gebäude so errichtet werden können, dass z. B. haustechnische Anlagen oberhalb dieser Höhe installiert werden können.

Somit trägt der Bebauungsplan zu einer Risikominimierung bei.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Trinkwasser sowie die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch die Energieversorgung Sylt.

Die Löschwasserversorgung ist mit mindestens 96 m³/h für eine Dauer von zwei Stunden sicherzustellen. Zur Löschwasserentnahme sind an geeigneter Stelle entsprechend gekennzeichnete Hydranten vorzuhalten. Anzahl und Standorte der erforderlichen Hydranten sind mit der Bauaufsicht / Brandschutzdienststelle und der zuständigen Feuerwehr abzustimmen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen somit 150 m nicht übersteigen.

Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte für ein 200-jähriges Hochwasser



Quelle: https://umweltanwendungen.schleswig-holstein.de/webauswertung/, zugegriffen am 10.06.2024

Die Wasserbilanz im Plangebiet verändert sich durch die Planung nicht, da das Plangebiet bereits erschlossen ist und das Regenwasser vor Ort versichert wird. Hydraulische Probleme sind im Plangebiet nicht bekannt. Daher ist ein Gutachten gemäß A-RW 1 nicht erforderlich.

7.10. Archäologie

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit historischer Prägung. Das Plangebiet liegt in den archäologischen Interessengebieten Nr. 95 (Reliefanomalien mit Verdacht auf Siedlungsbezug) und 109 (Hügelgräber und Gräberfelder der Bronzezeit). Archäologische Denkmale sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht bekannt.

In einem Abstand von etwa 100 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das archäologische Denkmal Grabhügel Klööwenhoog (vgl. auch Abbildung 2).

Grabhügel werden der Vor- und/oder frühgeschichtlichen Zeit zugeordnet. Bereits im jüngeren Abschnitt der Jungsteinzeit setzt die Grabsitte ein, Verstorbene unter flachen Erdhügeln zu bestatten. Auffällig häufig wurden Grabhügel als weithin sichtbare Monumente, als Landmarken, auf erhöhtem Gelände errichtet. Es ist davon auszugehen, dass dies zum einen Ausdruck eines Ahnenkultes ist und zum anderen als Legitimierung von Gebietsansprüchen anzusehen ist (vgl. Denkmalliste SH).

Abbildung 2: Archäologische Interessengebiete und Kulturdenkmale

Quelle: https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de#/, zugegriffen am 10.06.2024

7.11. Klimaschutz

Das Klimaschutzkonzept für die Insel Sylt zeigt u.a. die Relevanz der Bereiche Energieerzeugung aus erneuerbaren Energien, Minimierung der Energieverluste der Bausubstanz sowie umweltfreundliche Mobilität auf. Hinsichtlich der Erreichbarkeit vom öffentlichen Nahverkehr hebt sich das Plangebiet durch die Nähe vom Bahnhof Keitum positiv hervor. Eine perspektivische nachträgliche Dämmung von Gebäuden ist durch die textlichen Festsetzungen ermöglicht.

Hinsichtlich einer bestmöglichen Nutzung von Sonnenenergie ist zu erwähnen, dass nach Süden geneigte Dachflächen bei allen Baugrundstücken realisierbar sind.

Durch die vorgesehene Planung, die die Zulässigkeit der Bebaubarkeit oder Versiegelung kaum verändert, sind aufgrund der Exposition des Gebietes keine planungsrelevanten Beeinträchtigungen des Mikro- und Makroklimas bzw. des Frischluftsystems zu erwarten.

Über die Beschränkung der maximalen Kellertiefe wird ein Beitrag dazu geleistet, dass die zum Bau verwendete Energie rational eingesetzt wird. Unterkellerungen weisen einen hohen Energiebedarf auf und werden daher vom Umfang her begrenzt.

Die kommunale Wärmeplanung ist als integrierte Infrastrukturplanung ein Baustein zum Klimaschutz. Mit ihr hat die Gemeinde Sylt den Wärmebedarf für das Zieljahr 2045 ermittelt und Erzeugungspotenziale untersucht. Weiterhin wurde untersucht, ob die Gebäude künftig netzgebunden oder individuell mit Wärme versorgt werden. Das Plangebiet ist nicht in Bereichen mit Voraussetzungen für die Nachverdichtung und den Ausbau einer leitungsgebundenen Wärmeversorgung enthalten.

8. Örtliche Bauvorschriften

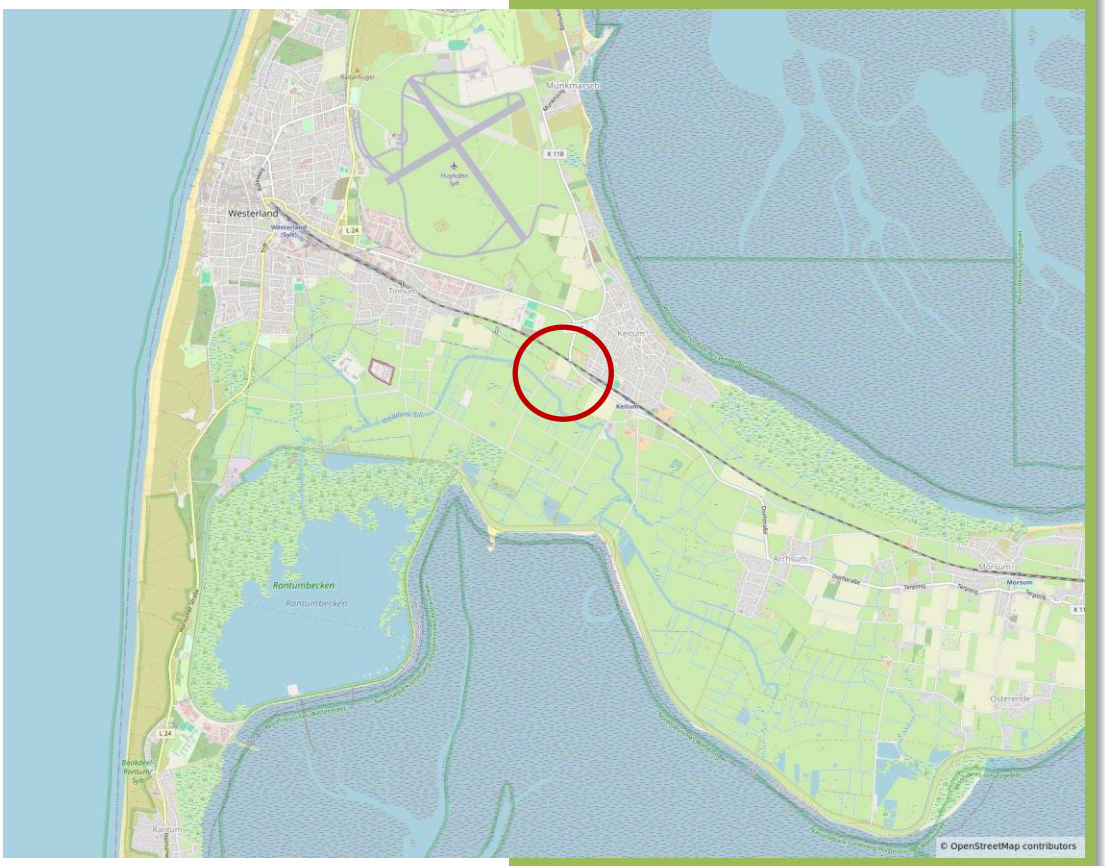
Die Ortsgestaltungssatzung gilt im Plangebiet. Sie gibt insgesamt einen hinreichenden Rahmen zur baulichen Ausgestaltung der Gebäude und Grundstücke vor.

9. Realisierung der Planung

Nach Beschluss der Planänderung wirkt diese sich direkt auf künftige Bauvorhaben aus. Da der Bereich bereits bebaut ist, sind weitergehende Ausführungen hinsichtlich der Realisierung entbehrlich.

Teil B

Umweltbericht



Teil II der Begründung: Umweltbericht zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Gemeinde Sylt / Keitum

für das Gebiet beidseitig der Straße Siidik, östlich Klöwenhoog und südlich der Bahnstrecke Westerland-Keitum und der Kreisstraße 117 im Ortsteil Keitum

Pro Regione Gm

Auftraggeber

Gemeinde Sylt
Andreas-Nielsen-Straße 1
25980 Sylt / Westerland

Auftragnehmer

Pro Regione GmbH
Lise-Meitner-Str. 29
24941 Flensburg

Projektbearbeitung

Michaela Hartwig (Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
Lutz Mallach (Dipl.-Ing. Landschaftsplanung)

Titelblatt

Eigene Bearbeitung
Kartengrundlage: OpenStreetMap

INHALT

Abbildungsverzeichnis iv

1 Einleitung 5

1.1 Inhalte des Umweltberichtes 5

1.2 Inhalt und Ziele des Bauleitplans 6

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung 9

1.3.1 Fachgesetze 9

1.3.2 Ziele aus Fachplänen 13

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen . 15

2.1 Schutzbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale (Basisszenario) 15

2.1.1 Schutzgut Mensch 16

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 19

2.1.3 Schutzgut Boden, Fläche 24

2.1.4 Schutzgut Wasser 26

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima 28

2.1.6 Schutzgut Landschaft 30

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 32

2.1.8 Wechselwirkungen 34

2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen 36

2.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen 36

2.2.1.1 Schutzgut Mensch 36

2.2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 37

2.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche 37

2.2.1.4 Schutzgut Wasser 38

2.2.1.5 Schutzgut Landschaft 39

2.2.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter 39

2.2.2 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich unvermeidbarer erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen 40

2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 40
2.4 Zusätzliche Angaben 40
2.4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 40
2.4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 40
2.4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 40
2.4.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 41
3 Referenzliste der Quellen 41

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Blick von Osten nach Westen auf die Straße Siidik 20
Abbildung 2: Blick von Klööwenhoog auf das Plangebiet 31

1 Einleitung

Die Gemeinde Sylt plant die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 55 für das Gebiet beidseitig der Straße *Siidik*, östlich *Klöwenhoog* und südlich der *Bahnstrecke Westerland-Keitum* und der *Kreisstraße 117* im Ortsteil *Keitum*.

Für die Belange des Umweltschutzes, entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB), wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde Sylt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, beteiligt. Die eingegangenen umweltbezogenen Anregungen wurden bei der Erstellung des Umweltberichtes berücksichtigt.

1.1 Inhalte des Umweltberichtes

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bauleitplans. Die Inhalte des Berichtes richten sich nach den Festsetzungen der Anlage zu den §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB.

Im Wesentlichen sind dies:

- Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben;
- Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden;
- Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann;

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben (Anlage 1 BauGB);
- Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen;
- in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten;
- eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j;
- eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind;
- eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt;
- eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben;
- eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

1.2 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Ausgangslage

Am 9. August 2021 wurde durch den Bau- und Planungsausschuss der Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 im Ortsteil Keitum gefasst. Eine Zurückstellung von Baugesuchen innerhalb des Plangebietes ist gemäß § 15 Abs. 1 BauGB nur für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten möglich. Um die Planungsziele für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 sichern zu können und vor dem Hintergrund der noch nicht abgeschlossenen Planung für dieses Gebiet, wurde für den Geltungsbereich eine Veränderungssperre mit Rechtskraft ab dem 13. Dezember 2022, für 2 Jahren erlassen.

Am 08. Juli 2024 wurde der erneute Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 55 im Ortsteil Keitum durch den Bau- und Planungsausschuss gefasst. Hierbei wurden der Geltungsbereich und die Planungsziele leicht verändert.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Differenzierung der Art der Nutzung in Bereiche, die vorrangig dem Wohnen und Ferienwohnen dienen, und in Bereiche, die vorrangig landwirtschaftlichen Nutzungen dienen;
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche und Sicherung von nicht überbauten Grundstücksflächen auch in Hinblick auf Umnutzungen und Nachfolgennutzungen;
- Überprüfung und Anpassung von Festsetzungen zur Bestandssicherung unter Berücksichtigung von Weiterentwicklungen und den übrigen Festsetzungen;
- Vermeidung einer weiteren baulichen Verdichtung.

Um die Planungsziele für die 4. Änderung und Erweiterung sichern zu können und vor dem Hintergrund der noch nicht abgeschlossenen Planung für dieses Gebiet wurde für den Geltungsbereich eine Veränderungssperre für ein (1) Jahr erlassen, welche am 26.11.24 bekanntgemacht wurde. Wenn der Bebauungsplan vor Ablauf dieser Verlängerungsfrist in Kraft treten sollte, endet die Veränderungssperre automatisch.

Planungen und Festsetzungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Planes werden besondere Wohngebiete (3 Teilbereiche), Verkehrs- und Grünflächen sowie Flächen für Landwirtschaft und Wald und Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, festgesetzt. Gleichzeitig stellt der Plan als nachrichtliche Übernahmen bestehende Gebäude, Flurstücksgrenzen sowie Anbaufreihalteflächen gemäß § 29 StrWG dar.

In Textteil B der Planzeichnung werden für die drei Teilbereiche der besonderen Wohngebiete (WB) bestimmte Nutzungsarten, wie Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, Wettbüros und Einrichtungen für die Schaustellung von Personen (wie Peep-Shows, Sex-Kinos u. ä.), Tankstellen, Hotels, Läden, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke und Ferienwohnungen, ausgeschlossen. Ebenso werden für die Teilbereiche die Anzahl der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen beschränkt sowie die Maße der baulichen Nutzungen (überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Bauweise) geregelt.

Der Plan trifft auch Regelungen für den Lärmschutz, für Abgrabungen und Aufschüttungen, für die Mindestgrundstücksgröße, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Sicherung des baulichen Bestands.

Umweltrelevante Festsetzungen trifft der Plan durch die Festsetzung und Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und der Bestimmung des Ersatzes durch Neupflanzungen einheimischer und standortgerechter Gehölze bei einem Abgang der Gehölze sowie der Festsetzung der Versickerung des anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und allen privaten befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken und der Wiederherstellung der Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung.

Weitere umweltrelvante Regelungen trifft der Plan zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse des Menschen im Hinblick auf den Lärm- und Schallschutz der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume.

Für das Schutzgut Kulturgut wird der Hinweis auf die Lage des Planbereiches innerhalb eines archäologischen Interessengebietes gegeben. Bei allen Vorhaben und Maßnahmen mit Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist hierbei eine frühzeitige Beteiligung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein nach § 12 DSchG SH erforderlich.

Bedarf an Grund und Boden

Bereits der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan weist große Flächen seines Geltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft aus. Er sichert damit die bestehenden Nutzungen und verfolgt das Ziel, die Flächen außerhalb der bebauten Bereiche von Bebauungen möglichst frei zu halten und zugleich der landwirtschaftlichen Nutzung und somit Nahrungsmittelproduktion auf der Insel Raum zu geben.

Mit Ausnahme der beiden ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen Siidik 4 und Siidik 6 werden die Grundflächenzahlen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 55 übernommen.
Im Bereich der ehemaligen Hofstelle Siidik 4 ist eine städtebauliche Neukonzeption seitens des Eigentümers beabsichtigt. Da die landwirtschaftliche Nutzung hier aufgegeben ist, werden für diesen Bereich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 55 für die wohnbaulich genutzten Bereiche maßgebend. Folglich wird der Wert der gegenüberliegenden Straßenseite mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,14 übernommen. Die bestehende, ehemals landwirtschaftlich genutzte Halle verbleibt zwecks etwaiger Umnutzung der bestehenden Bausubstanz innerhalb des Baugrundstückes. Ergänzend gibt es bestandssichernde Festsetzungen
Dementsprechend werden durch die Festsetzungen und Regelungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.55 der Gemeinde Sylt keine relevanten Veränderungen zum bestehenden B-Plan getroffen, die einen größeren Bedarf an Grund und Boden zulässig machen.
Auch unter der Maßgabe eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird zur Vermeidung eines übermäßigen Eingriffs in den Boden im Bebauungsplan auf

Grundlage von § 9 Absatz 1 Nr. 1, 10, 16d und 20 BauGB ein (1) Kellergeschoss mit einer maximalen Höhe von 3,50 m festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen ist bislang auf Basis der Bestimmungen der BauNVO in Verbindung mit der Ortsgestaltungssatzung geregelt.

Für die Schaffung hochwertiger Dauerwohnungen sind nach heutigem Standard attraktive Außenwohnbereiche mit Terrassen angezeigt. Terrassen werden als eine mit dem Hauptbaukörper verbundene Anlage zur Hauptnutzung gezählt. Ihre Fläche muss daher auf die zulässige Grundfläche je Grundstück angerechnet werden. Damit sich die Schaffung weiterer Dauerwohnungen mit Terrassen nicht nachteilig in Bezug auf die Grundfläche auswirkt, wird ergänzend festgesetzt, dass bei Gebäuden mindestens 2 Dauerwohnungen die zulässige Grundfläche für Terrassen von Dauerwohnungen um insgesamt 15,00 qm überschritten werden darf. Die Beschränkung auf Dauerwohnungen begründet sich darin, dass für Wohnungen oder Ferienwohnungen mit nur zeitlich begrenztem Aufenthalt von Personen Freisitze, die nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind, ebenfalls als ausreichend erachtet werden.
Durch diese Festsetzung ist sichergestellt, dass die Schaffung weiterer Dauerwohnungen inklusive Terrassen im Vergleich zu Ferienwohnungen mit Freisitzen in Bezug auf die Grundfläche nicht nachteilig ist.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

(Nr. 1 b der Anlage 1 zum BauGB)

1.3.1 Fachgesetze

<u>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</u>

§ 1 BNatSchG: „Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie

2. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)."

§ 1 Abs. 5 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) fordert zudem: „Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich".

Die Grundsätze und Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege werden im § 2 Abs. 1 BNatSchG festgelegt. Darin werden die Belange der Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) benannt.

§ 20 / § 21 BNatSchG: In diesen beiden Paragraphen sind der Biotopverbund und die Biotopvernetzung gesetzlich verankert. Danach soll ein Biotopverbundsystem auf mindestens 10 % der Landesfläche entwickelt werden. Es soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 dienen.

Das Plangebiet liegt weder in Schwerpunkt- oder Verbundbereichen des Landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Jedoch grenzt das Plangebiet unmittelbar nördlich an den Schwerpunktbereich Nr. 454 „Sylter Marsch zwischen Munkmark und Osterende" an. Weitere Schwerpunktbereiche befinden sich nördlich des Plangebietes in ca. 530 m Entfernung (Nr. 451 „Flughafen Westerland und Juekermarsch") sowie östlich des Plangebietes in ca. 1.130 m Entfernung (Nr. 452 „Archsumer Salzwiesen").

§ 34 Abs. 1 BNatSchG: „Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Soweit ein Natura 2000-Gebiet ein geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2 ist, ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften, wenn hierbei die jeweiligen Erhaltungsziele bereits berücksichtigt wurden. Der Projektträger hat die zur Prüfung der Verträglichkeit sowie der Voraussetzungen nach den Absätzen 3 bis 5 erforderlichen Unterlagen vorzulegen."

Das Plangebiet berührt keine naturschutzrechtlich geschützten Flächen der internationalen Schutzgebietskategorisierung (Natura 2000-Gebiete wie FFH- und Vogelschutzgebiete).

Das nächstgelegene Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung befindet sich nördlich des Plangebietes in ca. 530 m Entfernung (DE 1016-392 „Dünen- und Heidelandschaften Nord- und Mittel-Sylt“). Das FFH-Gebiet DE 0916-391 „Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“, gleichzeitig auch SPA-Gebiet DE 0916-491 „Ramsar-Gebiet Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ umgeben die gesamte Insel Sylt und liegen in unterschiedlichen Entfernungen zum Plangebiet zwischen ca. 980 m und 4.150 m. Das FFH-Gebiet DE 1116-391 „Küstenlandschaft Ost-Sylt“ liegt östlich des Plangebietes in ca. 1.1.20 m Entfernung sowie das FFH-Gebiet DE 115-301 „NSG Rantumbecken“, gleichzeitig auch zugehörig zum SPA-Gebiet DE 0916-491 „Ramsar-Gebiet Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ südwestlich des Plangebietes ca. 1.400 m entfernt.

§ 44 BNatSchG stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Verwirklichung des Vorhabens Zugriffsverbote auf gemeinschaftsrechtlich besonders oder streng geschützte Arten bewirkt werden können.

<u>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</u>

§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

<u>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</u>

§ 1 (1) BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräusche, Luftverunreinigungen, Licht) zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

§ 50 BImSchG: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3

Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a (1) BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen."

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

§ 1 (1) DSchG: „Denkmalschutz und Denkmalpflege liegen im öffentlichen Interesse. Sie dienen dem Schutz, der Erhaltung und der Pflege der kulturellen Lebensgrundlagen, die auch eingedenk der Verantwortung für die kommenden Generationen der besonderen Fürsorge jedes Einzelnen und der Gemeinschaft anvertraut sind. Mit diesen Kulturgütern ist im Rahmen einer nachhaltigen Ressourcennutzung schonend und werterhaltend umzugehen."

Im Plangebiet kommen keine archäologischen Denkmäler vor. Westlich des Plangebietes liegen die archäologische Denkmäler Grabhügel Klööwenhoog und Grabhügel Taidishoog.

Das Plangebiet befindet sich in zwei archäologischen Interessengebieten (Gebietsnummer 95: Reliefanomalien mit Verdacht auf Siedlungsbezug und Gebietsnummer 109: Hügelgräber und Gräberfelder der Bronzezeit).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

§ 1: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Landeswaldgesetz (LWaldG)

Gemäß § 24 Landeswaldgesetz ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen.

Gesetz zur Energiewende und zum Klimaschutz (EWKG)

Am 29. März 2025 ist die zweite Novellierung des schleswig-holsteinischen Energiewende- und Klimaschutzgesetzes (EWKG) in Kraft getreten. Dort werden Ziele und konkrete Maßnahmen als Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele des Landes formuliert. Die Landesregierung erstellt eine Anpassungsstrategie an den Klimawandel und setzt entsprechende Maßnahmen um.

1.3.2 Ziele aus Fachplänen

Vorgaben der überörtlichen Planung

Die folgenden überörtlichen landschaftsplanerischen Vorgaben bzw. Planwerke werden herangezogen:

- Landesentwicklungsplan (LEP), Fortschreibung 2021
- Regionalplan (RP) für den Planungsraum V, 2002
- Neuaufstellung Regionalplan (RP) für den Planungsraum I, 2. Entwurf 2025
- Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Planungsraum I, 2020

Der *Landesentwicklungsplan* (2021) stellt die gesamte Insel Sylt als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung sowie als ländlichen Raum dar. Zudem befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

Der *Regionalplan* (2002) stellt das Plangebiet innerhalb eines Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung und innerhalb des Einwirkungsbereiches des Flughafen Sylt dar. Südlich grenzt ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft an, nordwestlich befindet sich eine Grünzäsur.

In der *Fortschreibung des Regionalplans* (Entwurf 2025) liegt das Plangebiet innerhalb eines Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung. Südlich grenzt ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft an, nordwestlich befindet sich eine

Die *Karte 1 des Landschaftsrahmenplans* kennzeichnet für das Plangebiet keine Gebiete. Südlich angrenzend befinden sich Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Avifauna, hier sowohl ein Wiesenvogelbrutgebiet sowie ein bedeutsames Nahrungsgebiet und Flugkorridor für Gänse und Singschwan sowie des Zwergschwans außerhalb von EU-Vogelschutzgebieten. Zudem kennzeichnet *Karte 1* südlich angrenzend ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems, hier den Schwerpunktbereich Nr. 454 *„Sylter Marsch zwischen Munkmark und Osterende“ an.*

Die *Karte 2 des Landschaftsrahmenplans* kennzeichnet das Plangebiet als Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Zudem wird es als Gebiet dargestellt, das die

Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

Die *Karte 3 des Landschaftsrahmenplans* kennzeichnet das Plangebiet teilweise als Hochwasserrisikogebiet des Küstenhochwassers gemäß §§ 73, 74 WHG.

Vorgaben der örtlichen Planung

Die folgenden örtliche landschaftsplanerischen Vorgaben bzw. Planwerke werden herangezogen:

- Flächennutzungsplan Sylt (1979) inkl. aller Änderungen
- Satzungen
- Landschaftsplan der Gemeinde Sylt-Ost (2000) inkl. aller Änderungen

Der gültige *Flächennutzungsplan* Sylt stellt das Plangebiet gemäß der 10. Änderung als „gemischte Baufläche“ dar. Naturschutzfachliche Planungsziele sind für das Gebiet nicht enthalten. Die Straße *Siidik* wird als Wanderweg dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Sylt für die Ortsteile Tinnum, Keitum, Munkmarsch, Archsum und Morsum, über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.02.2011 und im Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung (Satzung der Gemeinde Sylt über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen), bekannt gemacht am 27.03.2018.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Sylt über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) Nr. XI im Ortsteil Keitum in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.10.2020.

Der südlich der Straße *Siidik* gelegene Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich der Fremdenverkehrssatzung (Satzung der Gemeinde Sylt nach § 22 BauGB über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr für den Ortsteil Keitum) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.2010.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich Satzung der Gemeinde Sylt zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) im Ortsteil Keitum in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2016.

Der *Landschaftsplan* der Gemeinde Sylt-Ost stellt für das Plangebiet im Bestandsplan Einzelhausbebauungen, landwirtschaftliche Hof- und Lageflächen, eine gewerbliche Fläche, mesophiles Grünland und Knickstrukturen dar. Naturschutzfachliche Entwicklungsziele werden für das Gebiet nicht benannt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale (Basisszenario)

Die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung werden jeweils schutzgutbezogen ermittelt und bewertet. Dafür wird im Unterpunkt a) eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basis-Szenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands, bei Nichtdurchführung der Planung dargelegt. Weiterhin dem Schutzgut zugeordnet wird unter b) die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung aufgeführt. Grundlage ist die Anlage 1 BauGB der Punkt 2 Ab-schnitt a) und b).

Die *Prognosebearbeitung (b)* erfolgt zunächst für jedes Schutzgut nach bau- (ba) und betriebsbedingten (be) Auswirkungen gemäß Anlage 1 BauGB Ziffer 2 b) aa)-hh) in Tabellenform. Die Ziffern 0 - 12 stehen dabei für 0 = keine, 1 = direkte, 2 = indirekte, 3 = sekundäre, 4 = kumulative, 5 = grenzüberschreitende, 6 = kurzfristige, 7 = mittelfristige, 8 = langfristige, 9 = ständige, 10 = vorübergehende, 11 = positive und 12 = negative Auswirkungen der Planung.

Sofern direkte oder etwaige Auswirkungen der Planung erkannt werden, sind diese mittels der zuvor beschriebenen Systematik auch mit einer *Buchstaben-Ziffern-Kombination* für die jeweilige Auswirkung in der unteren Zeile der Tabelle sowie in der darunter folgenden Beschreibung bau- und betriebsbedingter Wirkungen schutzgutbezogen beschrieben.

Ausdrücklich nicht explizit in der Prognosebearbeitung textlich beschrieben werden nicht erkennbare oder durch die Wirkungen des Planes ausgeschlossene Auswirkungen. Solche sind in der Tabelle mit einer „0“ für keine erkennbaren Auswirkungen dargestellt.

Die Anforderungen des Art. 13 Abs. 1 und 2 der Seveso-III-Richtlinie werden in Deutschland im Wesentlichen durch § 50 Satz 1 BImSchG umgesetzt. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass *schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen* im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete und auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere auf öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Es liegen für die beabsichtigte städtebauliche

Planung keine Hinweise und Annahmen vor, dass sich das Plangebiet in der Nähe zu sog. „Störfallbetrieben“ befindet bzw. die gebotenen Achtungsabstände gemäß KAS-18 zu solchen Betrieben zu dem geplanten Sondergebiet als schutzbedürftige Nutzung unterschritten wird. In der folgenden schutzgutbezogenen Prognosebearbeitung (Spalte 6 der Tabellen) wird hierzu dementsprechend keine erkennbare Umweltauswirkung dargestellt.

Aus der Prognosebearbeitung abgeleitet werden in den nachfolgenden Kapiteln Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Eine intakte Umwelt stellt die Lebensgrundlage des Menschen dar. Somit ist er indirekt von allen Einflüssen auf die Schutzgüter betroffen. Die Sicherung der Grundlage für Leben und Gesundheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft sind Gegenstand des § 1 BNatSchG. Für das Schutzgut Mensch werden vor allem Beeinträchtigungen der Gesundheit vorwiegend durch Lärm und andere Immissionen sowie Einschränkungen von Erholungs- und Freizeitfunktionen und der Wohnqualität betrachtet.

a) Bestand

Wohnen

Die Nutzungen im Plangebiet verteilen sich anteilig auf die Nutzungsarten Dauerwohnen, Nebenwohnen und Ferienwohnen, ergänzt durch gewerbliche Nutzungen, vor allem in den ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen. Die gewerblichen Nutzungen umfassen dabei Einzelhandel, Hotel, Lagerung von Materialien und Fahrzeugen sowie gewerbliche Dienstleistungen im Bau- oder IT-Bereich.

Weitere Wohnbebauungen befinden sich in der Ortslage Keitum nordwestlich des Plangebietes.

Erholen

Die Straße *Siidik*, die durch das Plangebiet führt, ist Teil des Wanderwegenetzes auf Sylt. Die Straße knickt nach Süden ab in Richtung *Rantumbecken* durch die *Tinnumer Wiesen*. Ein Rad- und Wanderweg für nach Westen aus dem Plangebiet Richtung Ortslage Tinnum. Der Bahnhof sowie die Ortslage Keitum sind nach Überkreuzen der Kreisstraße 117 nach Norden bzw. Nordosten zu erreichen.

Immissionen

Die Kreisstraße K 117 führt von Nordwesten kommend in einer S-förmigen Kurve direkt am Plangebiet angrenzend vorbei und verschwenkt nach Osten in Richtung Archsum. Der östliche Teil des Plangebietes liegt unmittelbar an der K 117, der westliche Teil liegt ca. 130 m entfernt. Die Bahnstrecke HH-Altona – Westerland/Sylt führt in Ost/West-Richtung in ca. 50 m Entfernung nördlich des Plangebietes vorbei. Die Haltestelle am Bahnhof Keitum liegt ca. 480 m östlich des Plangebietes. Daher ist von einer Lärmvorbelastung durch den Straßen- und Schienenverkehr auszugehen.

Durch die umgebene landwirtschaftliche Nutzung sind weitere Vorbelastungen durch Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen, zumindest zeitweise, möglich. Ebenso sind durch die An- und Abflugkorridore des Flugplatzes Westerland weitere Vorbelastungen durch Lärmimmissionen, zumindest zeitweise, möglich.

Bei Nichtdurchführung der Planung kommt es zu keiner Änderung des Umweltzustandes für das Schutzgut.

b) Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Tabelle 1: Umweltauswirkung Schutzgut Mensch

	Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase (Ba und Be) infolge							
Schutzgut	des Baus und der Abrissarbeiten	der Nutzung natürlicher Ressourcen sowie unter Berücksichtigung deren nachhaltigen Verfügbarkeit	der Art und Menge an Emissionen sowie der Verursachung von Belästigungen	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	der Risiken für die menschl. Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen	der Kumulierung mit anderen Vorhaben	der Auswirkungen auf das Klima und gegenüber den Folgen des Klimawandels	der eingesetzten Stoffe und Techniken
Mensch	Ba: 1, 10	Be: 1	Ba: 1, 10	0	0	0	Be: 2, 12	0

Auswirkungen: 0= keine, 1= direkt, 2= indirekt, 3= sekundär, 4= kumulativ, 5= grenzüberschreitend, 6= kurzfristig, 7= mittelfristig, 8= langfristig, 9= ständig, 10= vorübergehend, 11= positiven, 12= negative

Baubedingte Auswirkungen

Wohnen

Während der geplanten Abrissarbeiten und der Bauphasen ist mit temporären Beeinträchtigungen angrenzender Wohngrundstücke durch Staub, Lärm, Erschütterung oder Abgasimmissionen von Baumaschinen und Baufahrzeugen zu rechnen.

Erholen

Während der geplanten Abrissarbeiten und der Bauphasen sind mit punktuellen, temporären Beeinträchtigungen im Rahmen der Baustelleneinrichtung und der Erschließungsmaßnahmen zu rechnen. Diese sind jedoch vorübergehend, so dass es zu keiner wesentlichen Verschlechterung der Erholungsfunktion kommt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Wohnen

Für die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 55 wurde eine schalltechnische Untersuchung der Auswirkungen des Verkehrslärms (Straße/Schiene) auf das Plangebiet in Hinblick auf die geplanten, städtebaulichen Festsetzungen durchgeführt (Lärmkontor GmbH, 2024). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Einwirkungen des Verkehrslärms auf die bestehende Wohnbebauung als kritisch einzustufen sind, wobei der nächtliche Bahnlärm die Hauptstörschallquelle darstellt. Es zeigt sich, dass der Verkehrslärm die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung zwar unterschreitet, die Grenz- und Orientierungswerte für Wohngebiete vor allem im Nachtzeitraum aber überschreitet.

Die Umsetzung von Schallschutzmaßnahme in Form einer durchgehenden Abschirmung entlang der Bahnstrecke oder Kreisstraße K117 ist nicht möglich, da diese sich außerhalb des Geltungsbereiches der zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 55 befinden. Die Schallschutzplanung kann somit nur auf Maßnahmen abheben, die im Zuge der Satzung zum Bebauungsplan verbindlich gemacht werden können.

Im Ergebnis werden im Textteil der Planzeichnung folgende Vorgaben zum Immissionsschutz gemacht:

- (1) Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 zu bestimmen.
- (2) Zur Umsetzung von Satz 1 sind im Siidik (Hs.-Nr. 3, 4, 5, 7, 9, 11, 11a, 13, 13a, 13b und 15) die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 von 66 dB(A) für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und von 64 dB(A) für die übrigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume festgesetzt.

- (3) Für Siidik Nr. 6 sind 63 dB(A) für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und von 61 dB(A) für die übrigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume festgesetzt.
- (4) Gemäß Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2: 2018-01 darf an den vom Siidik abgewandten Gebäudeseiten der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB gemindert werden.
- (5) Für die Gebäude Siidik Nr. 4 und Nr. 6 gilt Satz 4 dieser Festsetzung nicht.
- (6) Im Wohngebiet sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlafzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.
- (7) Von den Festsetzungen (1) und (5) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Erholen

Aufgrund der geplanten, städtebaulichen Ordnung einer bestehenden Splittersiedlung wird es zu keiner wesentlichen Verschlechterung der Erholungsfunktion kommen.

Fazit: Nach derzeitigem Kenntnisstand ist durch die Umsetzung der Planung mit keiner erheblichen Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit, des kulturellen Erbes oder der Umwelt zu rechnen, wenn die genannten Vorgaben zum Immissionsschutz beachtet werden.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt sind auf Grundlage des BNatSchG zu erhalten. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind auch die Sicherung lebensfähiger Populationen und der Austausch zwischen den Populationen ein wesentliches Ziel des Naturschutzes.

a) Bestand

Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Bereichen mit einem nationalen oder europäischen Gebietsschutzstatus (NSG, LSG, Natura 2000). Es liegt keine Über-

schneidung mit Verbundsachsen oder Schwerpunktbereichen des landesweiten Biotopverbunds vor. Das Plangebiet grenzt nördlich an den Schwerpunktbereich Nr. 454 *Sylter Marsch zwischen Munkmark und Osterende* an.

Im Plangebiet kommen die folgenden Biotoptypen hauptsächlich im Zusammenhang mit baulichen Anlagen vor (Standardliste Biotoptypen, LfU, 2024):

- SDe - Einzelhaus und Splittersiedlungen
- SDp - Landwirtschaftliche Produktionsanlagen und Lagerflächen
- SDy - Sonstige Bebauung im Außenbereich
- SGo - (Haus-)Gärten mit einfacher Struktur und geringem Laubholzanteil
- SGr - Rasenfläche, arten- und strukturarm
- SVi - Bankette intensiv gepflegt
- SVs - vollversiegelte Verkehrsfläche
- SVt - teilversiegelte Verkehrsfläche
- GAy - Artenarmes Wirtschaftsgrünland

Abbildung 1: Blick von Osten nach Westen auf die Straße Siidik

Um den Geltungsbereich herum treten eine Ackerfläche (AAy), artenarmes Wirtschaftsgrünland (GAy) sowie gegrüppte, artenarme bis mäßig artenreiche Grünlandflächen mit Flatterbinsen-Dominanzbeständen (GYj/gg) und gegrüppte artenarme bis mäßig artenreiche Feuchtgrünlandflächen auf, die teilweise beweidet werden.

Landschaftselemente in Form von Feldhecken oder Knicks sind in diesem Naturraum eher weniger verbreitet und kommen im Plangebiet nicht vor. Jedoch kommen erhaltungswürdige Gehölzstreifen nordwestlichen und nordöstlichen Teil sowie ein ortbildprägender Baum im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches vor.

Die nächstgelegenen gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich im Bereich des Grabhügels *Klööwenhoog* westlich außerhalb des Geltungsbereiches am geschotterten Rad- und Wanderweg in Richtung Ortslage *Tinnum*. Es handelt sich um eine vergraste Sandheide (THd) im Bereich einer strukturreichen Offenlandstruktur mit Begleitbiotoptypen wie typische Sandheide (THt), Borstgrasrasen trockener Standorte (TRn) und einer aufkommenden Ruderalisierung durch Staudenfluren trockener Standorte (RHt).

Aufgrund der gemischten Nutzung ist die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes stark eingeschränkt.

Tiere

Die in den Siedlungsbiotopen vorkommenden Gehölzstrukturen im Plangebiet bilden einen Lebensraum für die Gilde der Vogelarten, die Gehölze und sonstige Baumstrukturen (einschließlich Knicks) besiedeln. Die Gehölzstrukturen sind potenzielle Niststätten für gehölzbrütende Vogelarten wie z.B. Rotkehlchen, Zaunkönig, Dorngrasmücke, Fitis, Amsel und Goldammer. Die Vogelarten in dieser Gilde sind ungefährdet und weisen in Schleswig-Holstein einen günstigen Erhaltungszustand auf.

Die Flächen südlich des Geltungsbereiches im Übergang zum Offenland stellen Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Avifauna dar. Es handelt sich um Wiesenvogelbrutgebiete sowie um bedeutsame Nahrungsgebiete und Flugkorridore für Gänse und Singschwan sowie des Zwergschwans außerhalb von EU-Vogelschutzgebieten.

<u>Artenschutzrechtliche Prüfung</u>

Gemäß § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, wildlebende Tierarten der besonders geschützten Arten zu fangen oder zu schädigen. Darüber hinaus dürfen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der unter dem strengen und dem besonderen Artenschutz stehende Arten sowie der europäischen Vogelarten nicht gestört oder geschädigt werden.

Es erfolgte eine Ortsbegehung und Bestandsaufnahme der vorhandenen Biotoptypen.

Hinsichtlich der potenziellen Betroffenheit von in Schleswig-Holstein beheimateten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (streng geschützte Arten von gemeinschaftlichem Interesse) kann folgendes festgestellt werden:

- Das Vorkommen der Pflanzenarten Froschkraut, Kriechender Sellerie, Schierlings-Wasserfenchel, Moose und Flechten kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.
- Die Nutzung des Vorhabengebietes durch die Fledermausarten Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Fransenfledermaus, Wasserfledermaus, Braunes Langohr ist insbesondere im Nahbereich von Gehölzstrukturen sowie an Gebäudeteilen (z.B. Dach- oder Fassadenverkleidungen) möglich.

Für die sonstigen Säugetierarten

- Fischotter, Biber, Haselmaus und Waldbirkenmaus,
- die Amphibienarten Kammmolch, Rotbauchunke, Wechselkröte, Kreuzkröte, Knoblauchkröte, Laubfrosch und Moorfrosch,
- die Reptilienarten Schlingnatter und Zauneidechse,
- die Fischarten Europäischer Stör, Baltischer Stör und Nordseeschnäpel,
- die Käferarten Eremit, Heldbock und Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer,
- die Libellenarten Asiatische Keiljungfer, Grüne Mosaikjungfer, Große Moosjungfer, Östliche Moosjungfer, Zierliche Moosjungfer und Sibirische Winterlibelle,
- die Schmetterlingsart Nachtkerzenschwärmer und
- die Weichtiere Zierliche Tellerschnecke und Gemeine Flussmuschel

stellt das Vorhabengebiet keinen geeigneten Lebensraum dar.

Relevante Brutvogelvorkommen können im Plangebiet ausgeschlossen werden. Eine Nutzung des Plangebietes durch Vogelarten ist zur Nahrungssuche und während des Rast- und Zuggeschehens potenziell möglich. Eine besondere Bindung als Nahrungshabitat ist nicht gegeben. Ebenso liegt das Plangebiet außerhalb regelmäßig genutzter Rastflächen und Zugkorridore und verfügt auch nicht über eine Ausstattung, die eine besondere Attraktionswirkung ausüben könnte. Darüber hinaus geht von de geringfügigen Veränderungen der baulichen Nutzung im Plangebiet keine potenzielle Gefährdung für Vogelarten aus.

Bei Nichtdurchführung der Planung kommt es zu keiner Änderung des Umweltzustandes für das Schutzgut.

b) Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Tabelle 2: Umweltauswirkungen Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

	Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase (Ba und Be) infolge							
Schutzgut	des Baus und der Abrissarbeiten	der Nutzung natürlicher Ressourcen sowie unter Berücksichtigung deren nachhaltigen Verfügbarkeit	der Art und Menge an Emissionen sowie der Verursachung von Belästigungen	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	der Risiken für die menschl. Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen	der Kumulierung mit anderen Vorhaben	der Auswirkungen auf das Klima und gegenüber den Folgen des Klimawandels	der eingesetzten Stoffe und Techniken
Tiere/Pflanzen/ biologische Vielfalt	Ba: 1, 10	Be: 1, 2	0	0	0	0	0	0

Auswirkungen: 0= keine, 1= direkt, 2= indirekt, 3= sekundär, 4= kumulativ, 5= grenzüberschreitend, 6= kurzfristig, 7= mittelfristig, 8= langfristig, 9= ständig, 10= vorübergehend, 11= positiven, 12= negative

<u>Baubedingte Auswirkungen</u>

Nicht ausgeschlossen sind temporäre Beeinträchtigungen der angrenzenden Lebensräume durch Stäube, Lärm, Erschütterung oder Abgasimmissionen von Baumaschinen und Baufahrzeugen Während der geplanten Abrissarbeiten und der Bauphasen.

Während der Bauzeit kann es zu Beeinträchtigungen (kurzzeitige Störungen) angrenzender Gehölzstrukturen kommen, die Funktionen als Brutstandorte für Vögel erfüllen.

Im Rahmen von Abrissarbeiten sind die in Kapitel 2.2.1.2 formulierten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

<u>Betriebsbedingte Auswirkungen</u>

Es werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur geringfügige Veränderungen der baulichen Nutzung im Plangebiet ermöglicht. Durch Erhaltungsfestungen unter den Regelungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, werden Flächen umgrenzt in denen der bestehende Gehölzbestand zu schützen und zu erhalten ist.

Fazit: Erhebliche negative Auswirkungen, die ein Konfliktniveau erreichen, welches zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population von Pflanzen und Tieren führt, können ausgeschlossen werden.

2.1.3 Schutzgut Boden, Fläche

Der Boden fungiert als Filter-, Puffer- und Speichermedium u.a. für Wasser, Luft und Schadstoffe. Gemäß § 1 (3 und 5) BNatSchG und BauGB § 1a (2) sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Gleichzeitig gilt der Grundsatz einer sparsamen und schonenden Nutzung sowie einer Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Umnutzung vorhandener Bausubstanz und Innenentwicklung hat Vorrang vor Nutzung von Flächen im Außenbereich. Die Funktionen des Bodens sind gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zu sichern oder wiederherzustellen. Der Boden fungiert als Filter-, Puffer- und Speichermedium u.a. für Wasser, Luft und Schadstoffe.

Mit der Aufnahme des Schutzgutes „Fläche“ in den Katalog der zu prüfenden Umweltbelange gem. BauGB sollen bei öffentlichen und privaten Projekten die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Flächen, insbesondere auf den Flächenverbrauch, geprüft und minimiert werden.

Nach §1a Abs. 2 BauGB sind bei der Flächeninanspruchnahme folgende Grundsätze zu beachten:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß
- Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen durch Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung
- Umnutzung von landwirtschaftlich, als oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang.

Da das Nebeneinanderstellen der Begriffe „Boden“ und „Fläche“ das Risiko von Abgrenzungsschwierigkeiten bei der Anwendung birgt und sich aus einer getrennten Betrachtung keine unterschiedlichen Konsequenzen ergeben, wird die Betrachtung beider Belange zusammen behandelt, da für sie im Hinblick auf die Ziele der Bauleitplanung die gleichen Grundsätze (s.o.) gelten.

a) Bestand

Gemäß Bodenübersichtskarte ist die vorherrschende Bodentypgesellschaft im Plangebiet Plaggenesch mit Podsol-Braunerde, Braunerde-Podsol und Kolluvisol (MEKUN 2023). Die Oberbodenschichten bestehen aus Lehmsanden, die über tiefen Geschiebe -oder Schmelzwassersanden liegen. Es handelt sich um glazifluviatile Ablagerungen aus dem Saale-Komplex.

Bei Nichtdurchführung der Planung kommt es zu keiner Änderung des Umweltzustandes für das Schutzgut.

b) Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Tabelle 3: Umweltauswirkungen Schutzgut Boden, Fläche

	Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase (Ba und Be) infolge							
Schutzgut	des Baus und der Abrissarbeiten	der Nutzung natürlicher Ressourcen sowie unter Berücksichtigung deren nachhaltigen Verfügbarkeit	der Art und Menge an Emissionen sowie der Verursachung von Belästigungen	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	der Risiken für die menschl. Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen	der Kumulierung mit anderen Vorhaben	der Auswirkungen auf das Klima und gegenüber den Folgen des Klimawandels	der eingesetzten Stoffe und Techniken
Boden / Fläche	Ba: 2, 10	Be: 0	0	0	0	0	0	0

Auswirkungen: 0= keine, 1= direkt, 2= indirekt, 3= sekundär, 4= kumulativ, 5= grenzüberschreitend, 6= kurzfristig, 7= mittelfristig, 8= langfristig, 9= ständig, 10= vorübergehend, 11= positiven, 12= negativen

<u>Baubedingte Auswirkungen</u>

Baubedingt kommt es zur Beeinträchtigung des anstehenden Bodens als Lebensraum. Bodenabtrag von Mutterboden und Bodenlagerung ergibt sich durch die geplanten Abrissarbeiten und durch die Bauphasen.

Während des Baus entstehen Gefährdungen des Bodens durch Vermischung von unterschiedlichen Bodenmaterial (unsachgemäße Bodenlagerung), durch Verunreinigung von Boden mit Fremdstoffen, Abfällen oder Schadstoffen sowie durch Verdichtung von Boden.

Für den Oberboden besteht die Gefahr der Zerstörungen einer Bodenfruchtbarkeit sowie der belebten Bodenschicht (Arthropoden, Bakterien, Nematoden, Pilze etc.) durch eine unsachgemäße Zwischenlagerung und der damit bewirkten Sauerstoffzehrung bzw. des Auslösens anaerober Prozesse. Die kann dazu führen, dass der Boden nicht mehr als Vegetationstragschicht genutzt werden kann, weil die natürliche Bodenfruchtbarkeit zerstört wurde.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nur geringfügige Veränderungen der baulichen Nutzung ermöglicht. Im Bereich der bestehenden Gebäude werden Umnutzungen, bzw. bauliche Änderungen ermöglicht, wenn die zulässige Grundfläche eingehalten wird oder sich die genehmigte Grundfläche nicht erhöht. Gleichzeitig werden in Textteil B der Planzeichnung unter Ziffer 6 Maßnahmen zum Schutz der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche (Abgrabung/ Aufschüttung) festgelegt.

Dementsprechend wird der bislang unversiegelte Boden im Plangebiet in einem nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt. Auch die Funktion des Bodens, das gespeicherte Niederschlagswasser wieder zu verdunsten und somit auch eine mikroklimatische klimatische Ausgleichsfunktion zu übernehmen, geht auf diesen Flächen nicht verloren.

Fazit: Durch die Festsetzungen der Planänderung werden keine Regelungen für eine nachteilige Beeinträchtigung des Schutzguts Boden getroffen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Wasser ist Bestandteil des Naturhaushaltes, Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Aufgrund dessen gilt es sowohl als Grundwasser als auch als Oberflächenwasser als schützenswertes Gut. Es wird als solches bei der Aufzählung der Umweltbelange in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und als nicht erneuerbares Naturgut in § 1 (3) BNatSchG, das es vor Beeinträchtigungen zu bewahren gilt, aufgeführt. Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthält detaillierte Regelungen zum Gewässerschutz.

a) Bestand

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächenwasser vorhanden. Südlich des Plangebietes verläuft das Fließgewässer 2. Ordnung *A / 1-1*, welches vom Deich- und Sielverband Nösse unterhalten wird. Ein weiterer Graben *A 20 / 1-28* befindet sich westlich des Plangebietes an der Straße *Siidik* in selbigem Verbandsgebiet.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (MELUND 2020). Gemäß der Gefahrenkarte begrenzt sich die maximale Überflutungstiefe für außergewöhnliche Starkregenereignisse Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordern keine Maßnahmen zur Umweltüberwachung. hauptsächlich auf 10 bis < 30 cm und teilweise auf 30 bis < 50 cm (MEKUN 2023).

Der Planbereich liegt außerhalb von Flächen mit einem erhöhten Überflutungsrisiko durch Starkregen (MEKUN 2024, Umweltportal Hinweiskarten Wassergefahren).

Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutz- oder Trinkwassergewinnungsgebieten. Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich des Grundwasserkörpers *Sylt-Geest*, der hinsichtlich seines chemischen Zustandes gefährdet ist sowie teilweise im Bereich des Grundwasserkörpers *Sylt-Marschen*, der keine Gefährdung hinsichtlich des chemischen oder mengenmäßigen Zustandes aufweist (MEKUN 2023).

Bei Nichtdurchführung der Planung kommt es zu keiner Änderung des Umweltzustandes für das Schutzgut.

b) Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Tabelle 4: Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser

	Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase (Ba und Be) infolge							
Schutzgut	des Baus und der Abrissarbeiten	der Nutzung natürlicher Ressourcen sowie unter Berücksichtigung deren nachhaltigen Verfügbarkeit	der Art und Menge an Emissionen sowie der Verursachung von Belästigungen	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	der Risiken für die menschl. Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen	der Kumulierung mit anderen Vorhaben	der Auswirkungen auf das Klima und gegenüber den Folgen des Klimawandels	der eingesetzten Stoffe und Techniken
Wasser	Ba: 2, 10	0	0	0	0	0	0	0

Auswirkungen: 0= keine, 1= direkt, 2= indirekt, 3= sekundär, 4= kumulativ, 5= grenzüberschreitend, 6= kurzfristig, 7= mittelfristig, 8= langfristig, 9= ständig, 10= vorübergehend, 11= positive, 12= negative

<u>Baubedingte Auswirkungen</u>

Baubedingt kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Das Grundwasser wird über die Regelungen des Planes (Versickerung des anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und allen privaten befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken) vor Beeinträchtigungen geschützt.

Das Plangebiet befindet sich zwar in einem Hochwasserrisikogebiet, liegt jedoch im Schutzbereich des südlich liegenden Landesschutzdeiches *Nössedeich*. Ebenso wird das Plangebiet durch den nördlich verlaufenden Bahndamm geschützt. Es besteht also ein ausreichend geschützter Raum, so dass keine küstenschutzrechtlichen Bauverbotsregelungen gemäß Landeswassergesetz (§ § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) ausgelöst werden.

Fazit: Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wassers.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Die Luft ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes erfolgen vor allem durch Luftverunreinigungen. Als Belange des Umweltschutzes werden Luft und Klima daher in § 1 (6) Nr. 7a BauGB aufgeführt. Auch das BNatSchG § 1 (3) Satz 4 fordert, Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. Im Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) werden der Umgang und die Vermeidung von Immissionen festgesetzt. Gleichzeitig wird in diesem Paragraphen auch auf den Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung, insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien, hingewiesen.

Gleichzeit soll darauf hingewirkt werden, dass durch die Bauleitplanung keine nachteiligen Folgen auf das Klima bewirkt werden und die Art und Weise der geplanten Bebauung unanfällig gegenüber den Folgen des Klimawandels (z.B. Hitze, Starkregenereignisse oder Stürme) ist.

a) Bestand

Luft

Im Umfeld des Plangebietes liegen keine Betriebe und Anlagen, von denen Schadimmissionen oder Gerüche auf das Plangebiet einwirken.

Landesweit war im Jahr 2017 die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wie Stickstoffoxid, Schwefeldioxid und Benzol relativ gering. Auch die seit 2005 geltenden Grenzwerte für Feinstaub wurden eingehalten (LLUR 2018). Kohlenmonoxid wird aufgrund der geringen Belastungen in SH seit 2009 nicht mehr gemessen. Die Luftsituation kann dem zur Folge als unbeeinträchtigt bezeichnet werden.

Klima

Die klimatische Situation auf Sylt besitzt aufgrund der ungeschützten Lage zur Nordsee einen atlantisch geprägten Charakter (UAG, 2000). Die Hauptwindrichtung ist Westen. Die Jahresgeschwindigkeit der Winde liegt zwischen 7 - 8 m/s und wird als hoch eingestuft. Häufig gibt es Stürme und kaum windstille Tage. Die durchschnittlichen Lufttemperaturen im Monatsmittel liegen im Januar bei 0,5 - 1,0 °C und im Juli bei 16,0 - 16,5 °C. Die Menge der jährlichen Niederschläge für die Insel Sylt liegt bei ca. 700 mm - 750 mm.

Bei Nichtdurchführung der Planung kommt es zu keiner Änderung des Umweltzustandes für das Schutzgut.

b) Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Tabelle 5: Umweltauswirkungen Schutzgut Luft und Klima

	Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase (Ba und Be) infolge							
Schutzgut	des Baus und der Abrissarbeiten	der Nutzung natürlicher Ressourcen sowie unter Berücksichtigung deren nachhaltigen Verfügbarkeit	der Art und Menge an Emissionen sowie der Verursachung von Belästigungen	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	der Risiken für die menschl. Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen	der Kumulierung mit anderen Vorhaben	der Auswirkungen auf das Klima und gegenüber den Folgen des Klimawandels	der eingesetzten Stoffe und Techniken
Luft / Klima	Ba: 2, 10	0	0	0	0	0	0	0

Auswirkungen: 0= keine, 1= direkt, 2= indirekt, 3= sekundär, 4= kumulativ, 5= grenzüberschreitend, 6= kurzfristig, 7= mittelfristig, 8= langfristig, 9= ständig, 10= vorübergehend, 11= positiven, 12= negativen

<u>Baubedingte Auswirkungen</u>

Während der Abrissarbeiten und der Bauphase ist von Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft durch Abgase und Staub auszugehen. Diese sind jedoch nur temporärer Art.

<u>Betriebsbedingte Auswirkungen</u>

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima (Mikroklima) werden bei Durchführung der Planung als nicht erheblich eingestuft.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Bei der schutzgutbezogenen Betrachtung der Landschaft stehen das vorhandene Landschaftsbild prägende Elemente sowie visuelle Eindrücke des Betrachtenden im Mittelpunkt. Dabei sind die Elemente von Bedeutung, die die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes mitprägen. Im § 1 (5) und (6) Nr. 5 BauGB wird der Beitrag der Bauleitplanung zum Umgang mit dem Orts- und Landschaftsbild beschrieben, in § 1 (1) Nr. 3 BNatSchG wird „die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft“ als Schutzgut bestimmt.

a) Bestand

Das Plangebiet liegt im Naturraum *Nordfriesische Geestinseln*. Das Plangebiet liegt zwischen 1 und 5 m über NHN und weist eine leichte Neigung auf, es fällt nach Süden hin leicht ab.

Das Plangebiet ist durch die baulichen Strukturen entlang der Straße *Siidik* sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung landschaftlich geprägt. Es grenzt zudem an die Kreisstraße K 117. Die Bahnstrecke HH-Altona – Westerland/Sylt führt in Ost/West-Richtung in leichter Dammlage und nahezu ohne Eingrünung in ca. 50 m Entfernung nördlich am Plangebiet vorbei. Nordöstlich des Plangebietes zwischen der Kreisstraße und der Bahnstrecke befindet sich zudem ein nicht eingegrüntes Umspannwerk.

Positiv wirken sich hingegen der Blick nach Süden in die freie Landschaft auf das Landschaftserleben aus. Westlich des Plangebietes befindet sich der Grabhügel *Klööwenhoog* am Rad-/Wanderweg nach *Tinnum*, welcher für mehr Vielfalt im Landschaftserleben sorgt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gebietes, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

Bei Nichtdurchführung der Planung kommt es zu keiner Änderung des Umweltzustandes für das Schutzgut.

Abbildung 2: Blick von Klööwenhoog auf das Plangebiet

b) Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Tabelle 6: Umweltauswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

	Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase (Ba und Be) infolge							
Schutzgut	des Baus und der Abrissarbeiten	der Nutzung natürlicher Ressourcen sowie unter Berücksichtigung deren nachhaltigen Verfügbarkeit	der Art und Menge an Emissionen sowie der Verursachung von Belästigungen	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	der Risiken für die menschl. Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen	der Kumulierung mit anderen Vorhaben	der Auswirkungen auf das Klima und gegenüber den Folgen des Klimawandels	der eingesetzten Stoffe und Techniken
Landschaft	Ba: 2, 10	0	0	0	0	0	0	0

Auswirkungen: 0= keine, 1= direkt, 2= indirekt, 3= sekundär, 4= kumulativ, 5= grenzüberschreitend, 6= kurzfristig, 7= mittelfristig, 8= langfristig, 9= ständig, 10= vorübergehend, 11= positiven, 12= negativen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Abrissarbeiten und der Bauphase ist von Auswirkungen das Orts- bzw. Landschaftsbilds auszugehen. Diese sind jedoch nur geringfügig und vorübergehend.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nur geringfügige Veränderungen der baulichen Nutzung ermöglicht. Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Landschaftsbilds sind nicht zu erwarten.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

§ 1 Abs. 1 DSchG: „Denkmalschutz und Denkmalpflege liegen im öffentlichen Interesse. Sie dienen dem Schutz, der Erhaltung und der Pflege der kulturellen Lebensgrundlagen, die auch eingedenk der Verantwortung für die kommenden Generationen der besonderen Fürsorge jedes Einzelnen und der Gemeinschaft anvertraut sind. Mit diesen Kulturgütern ist im Rahmen einer nachhaltigen Ressourcennutzung schonend und werterhaltend umzugehen.“

Kulturgüter sind im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung nach § 1 Abs. 6 Satz 5 BauGB zu schützen. Der Erhalt historischer Kulturlandschaften und -landschaftsteile ist in § 1 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG geregelt.

a) Bestand

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturgüter oder geschützten Boden- oder Baudenkmale bekannt oder verzeichnet.

Das Plangebiet befindet sich in zwei archäologischen Interessengebieten (Gebietsnummer 95: Reliefanomalien mit Verdacht auf Siedlungsbezug und Gebietsnummer 109: Hügelgräber und Gräberfelder der Bronzezeit).

Westlich des Plangebietes liegen die archäologische Denkmäler Grabhügel *Klöö-wenhoog* und Grabhügel *Taidishoog.*

Bei Nichtdurchführung der Planung kommt es zu keiner Änderung des Umweltzustandes für das Schutzgut.

b) Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Tabelle 7: Umweltauswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter

	Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase (Ba und Be) infolge							
Schutzgut	des Baus und der Abrissarbeiten	der Nutzung natürlicher Ressourcen sowie unter Berücksichtigung deren nachhaltigen Verfügbarkeit	der Art und Menge an Emissionen sowie der Verursachung von Belästigungen	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	der Risiken für die menschl. Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen	der Kumulierung mit anderen Vorhaben	der Auswirkungen auf das Klima und gegenüber den Folgen des Klimawandels	der eingesetzten Stoffe und Techniken
Kultur / Sachgüter	Ba: 3, 6, 10	Ba: 3, 6, 10	0	0	0	0	0	0

Auswirkungen: 0= keine, 1= direkt, 2= indirekt, 3= sekundär, 4= kumulativ, 5= grenzüberschreitend, 6= kurzfristig, 7= mittelfristig, 8= langfristig, 9= ständig, 10= vorübergehend, 11= positiven, 12= negativen

<u>Baubedingte Auswirkungen</u>

Im Plangebiet ist mit einem erhöhten Aufkommen an archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen. Es handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG SH um eine Stelle, von der bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Zudem 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 nach Satz 2 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.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

Erhebliche Beeinträchtigungen von archäologische Kultur- und Sachgüter sind möglich, können aber bei Einhaltung der unter Kapitel 2.2.1.7 genannten Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden.

2.1.8 Wechselwirkungen

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Nachfolgend werden die Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern betrachtet. Da die Abläufe in einem Ökosystem sehr komplex sind, können hier nicht alle Beziehungen im Detail aufgezeigt werden. Um die Nachvollziehbarkeit und Übersichtlichkeit zu gewährleisten, werden die Auswirkungen des Vorhabens ausgewählt, die im besonderen Maße die Schutzgüter betreffen.

Im Wesentlichen sind folgende Wechselwirkungen erkennbar:

Schutzgut	***Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern***
Mensch	Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima, Luft bilden als Naturgüter die Lebensgrundlage des Menschen, das Landschaftsbild ist die Grundlage für die Erholung des Menschen. Nachteilige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes mindern somit gleichzeitig auch den Erholungswert der Landschaft für den Mensch.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Der Zustand der abiotischen Schutzgüter Boden und Wasser bilden die Grundlage für das Vorkommen bestimmter Pflanzen- und Tierarten (trockener oder nasser Verhältnisse). Biologische Vielfalt ist abhängig von der Vielfalt der Bodenarten, den Unterschieden des Boden-Wasserhaushaltes und sichert den Erholungswert der Landschaft.
Boden/ Fläche	Bodeneigenschaften bedingen die Nutzung durch den Menschen (Acker, Grünland, Wald) und die Standortbedingungen für das Vorkommen bestimmter Pflanzengemeinschaften (Feuchtbiotope) und Tierarten. Auch das Klima ist abhängig von dem Bodenwasserhaushalt. Biologische Vielfalt ist auch abhängig von Bodenverhältnissen (mager, feucht usw.). Freiflächen in ausreichenden Umfang sichern den Erholungswert der Landschaft.
Wasser	Das Grundwasser ist Voraussetzung für die Trinkwasserversorgung des Menschen, die klimatischen Bedingungen sowie die Ertragsfähigkeit von Böden
Luft	Lebensgrundlage des Menschen sowie für Arten- und Lebensgemeinschaften
Klima	Lebensgrundlage des Menschen (Produktion von Nahrungsmitteln), Vegetation und Wasserhaushalt des Bodens als Klimaregulierung
Landschaftsbild	Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen sind wichtige Faktoren des Landschaftsbildwertes, anthropogene Nutzungen beeinflussen das Landschaftsbild und damit auch den Wert für die menschliche Erholung
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter beeinflussen den Wert des Landschaftsbildes und damit auch den Erholungswert der Landschaft für den Menschen.

Fazit: Wechselwirkungskomplexe mit Schutzgut übergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine große Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und in der Regel nicht oder nur über einen weiten Zeithorizont hinweg wiederherstellbar sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen und ihrer Abwägung nach § 1 (7) BauGB die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG sind die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die landschaftsplanerischen Leitziele ergeben sich dabei aus den §§ 13 und 15 (1) BNatSchG (2010) bzw. § 9 des LNatSchG (2010). Danach sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und auszugleichen.

Gemäß § 13 ff BNatSchG sind die mit dem Eingriff einhergehenden Beeinträchtigungen vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind so gering wie möglich zu halten, vorrangig gleichartig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder gleichwertig zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ist eine Kompensation des Eingriffs nicht möglich, so ist eine Ersatzzahlung zu leisten.

2.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.2.1.1 Schutzgut Mensch

Im Sinne der Bauleitplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung der Auswirkungen des Verkehrslärms (Straße/Schiene) auf das Plangebiet in Hinblick auf die geplanten, städtebaulichen Festsetzungen durchgeführt.

Im Ergebnis sind die folgenden Vorgaben zum Immissionsschutz in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

- (1) Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 zu bestimmen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der Nebenzeichnung 1 [Anlage 3a] für schutzbedürftige Räume und in Nebenzeichnung 2 [Anlage 3b] für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.

- (2) Im Wohngebiet sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlafzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.
- Von den Festsetzungen (1) und (2) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- Die Baugrenzen sollten durchgehend in der Flucht der bestehenden Wohngebäude als erforderlicher Mindestabstand von den Verkehrslinien festgesetzt werden, damit alle Fassaden <= 54 dB(A) nachts aufweisen.

2.2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Vor Beginn der Abrissarbeiten von landwirtschaftlichen Gebäuden ist eine Untersuchung auf potenzielle Nutzung durch geschützte Tierarten, insbesondere Fledermäuse, durch einen qualifizierten Fachgutachter durchzuführen.

Falls bei der Untersuchung Anzeichen für die Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse oder andere geschützte Arten festgestellt werden, sind die Arbeiten so zu planen, dass eine Störung oder Zerstörung der Nist- oder Ruheplätze vermieden wird. Der Abriss von Gebäuden und baulichen Anlagen sind auf den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem letzten Tag des Februars zu beschränken.

Die vorhandenen Gehölzstreifen werden erhalten. Lücken sind mit Anpflanzungen aufzufüllen, eventuell abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Hierfür sollen ausschließliche heimische Arten verwendet werden. Die erhaltenden Gehölzstreifen und Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

2.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

§ 202 BauGB regelt den Schutz des Mutterbodens. Danach soll Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Dies ist sowohl vom Erschließungsträger bei der Erschließung des Baugebietes als auch von den Bauherren im Rahmen der Grundstücksbebauung zu berücksichtigen. Außerdem sind bei der Anlage des Baugebietes die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§ 1 BBodSchG i. V. m. § 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dazu sind im Rahmen der Erschließungsplanung und -ausführung folgende Auflagen zu beachten:

- Der Boden ist im Zuge der Bauausführung horizont- bzw. schichtenweise auszubauen und zu lagern. Beim Wiederauftrag ist auf den lagenrichtigen Einbau der Substrate zu achten.
- Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnah einer sinnvollen Verwertung zuzuführen, idealerweise durch eine Geländemodellierung und/ oder den Aufbau eines Knicks im überplanten Bereich. Sollte eine landwirtschaftliche Aufbringung vorgesehen sein, ist ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Es wird darauf hingewiesen, dass für eine Verwertung des Bodens auf landwirtschaftlichen Flächen – bei einer Menge ≥ 30 m³ bzw. ≥ 1.000 m² - ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung (Aufschüttung) bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen ist.
- Um den Einfluss auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens in Form vermeidbarer Bodenverdichtung zu minimieren, sind die Fahrzeugeinsätze so zu planen, dass die Überrollhäufigkeiten bzw. mechanischen Belastungen in später unbebauten Bereichen auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.
- Bodenzwischenlagerung: sauber getrennt nach humosem Oberboden und Unterboden in profilierten und geglätteten Mieten. Max. Mietenhöhe 2 m. Es gilt die Einhaltung der Vorgaben der DIN 18915.
- Ordnungsgemäßes und schadloses Wiederverwerten des auf dem Baufeld verbleibenden Bodenmaterials und Verwerten des überschüssigen Materials. Beachtung der DIN 19731.

2.2.1.4 Schutzgut Wasser

Die Belange der Starkregenvorsorge sind durch Maßnahmen zum Schutz oder Reduzierung von Starkregengefahren zu berücksichtigen. Folgende Maßnahmen werden im Rahmen der Starkregenvorsorge empfohlen:

- Mulden oder Muldenrigolen zur Versickerung und Umleitung von Niederschlägen schaffen
- Wasserrückhaltung bei Starkregen, z.B. durch Grünflächengestaltung
- Verwendung versickerungsfördernder Materialien im Bereich von Zuwegungen und Stellplätzen

2.2.1.5 Schutzgut Landschaft

Der Erhalt der umgebenden Gehölzstrukturen reduziert die Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaft.

Lücken sind mit Anpflanzungen aufzufüllen, eventuell abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Hierfür sollen ausschließliche heimische Arten verwendet werden. Die erhaltenden Gehölzstreifen und Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Für Grundstücke ohne Erhaltungs- und Pflanzgebot sind je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche mind. ein gebietsheimischer und standortgerechter Laubbaum (verpflanzt, Stammumfang mind. 14/16 cm) der nachfolgend genannten Baumarten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche) oder Fagus sylvatica (Rot-Buche).

Die Bäume sind an den zum baulichen Außenbereich hin liegenden Grundstücksgrenzen hin zu platzieren.

2.2.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Es wird auf § 15 DSchG 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 nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann.“

Das Archäologische Landesamt ist frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG SH archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

2.2.2 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich unvermeidbarer erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Maßnahmen zum Ausgleich unvermeidbarer erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen, sind aufgrund der Vermeidung von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf die im Basisszenario betrachteten Schutzgüter der Umwelt nicht erforderlich.

2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Anpassungserfordernisse des Planungsrechtes ergeben sich aus der konkreten örtlichen Situation und dem bestehenden Planungsrecht. Es bestehen daher keine Alternativen zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes. Andersfalls wären die gemeindlichen Ziele nicht umsetzbar.

2.4 Zusätzliche Angaben

2.4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden allgemein zugängliche Umweltinformationen wie der digitale Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landes Schleswig-Holstein (MELUND), der Digitale Atlas Nord (Lenkungsgremium Geodateninfrastruktur Schleswig-Holstein) sowie separate Gutachten ausgewertet.

Darüber hinaus fand eine Ortsbegehung des Plangebietes statt, um sich ein Bild der Schutzgüter vor Ort machen zu können.

2.4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen ("Monitoring").

Da über Festsetzungen zur 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.55 keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind Maßnahmen zur Umweltüberwachung entbehrlich.

2.4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten.

2.4.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung und der Planungsinhalte wurde versucht, die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zu bewerten.

Durch eine Potenzialanalyse wurde auf Grundlage der in Augenschein genommenen Habitate eine artenschutzrechtliche Bewertung durchgeführt. Fang- und Schädigungsverbote sowie Störungsverbote für unter dem besonderen Artenschutz stehende Arten gem. § 44 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Boden/Fläche, Wasser, Klima, Luft und Landschaftsbild können ebenfalls ausgeschlossen werden.

Archäologische Funde sind während der Bauarbeiten grundsätzlich möglich und bei Entdeckung unverzüglich der Oberen Denkmalschutzbehörde Schleswig-Holstein zu melden.

3 Referenzliste der Quellen

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein (2023): Archäologie-Atlas SH. Verfügbar unter https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de#/ [zuletzt abgerufen: 22.07.2025]

Gemeinde Sylt (1979): Flächennutzungsplan Sylt (1979) inkl. aller Änderungen

Gemeinde Sylt (2000): Landschaftsplan der Gemeinde Sylt-Ost inkl. aller Änderungen, UAG Umweltplanung und -audit GmbH, Kiel 2000

Gemeinde Sylt (2010): Satzung der Gemeinde Sylt nach § 22 BauGB über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr für den Ortsteil Keitum (Fremdenverkehrssatzung)

Gemeinde Sylt (2011): Satzung der Gemeinde Sylt über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen für die Ortsteile Tinnum, Keitum, Munkmarsch, Archsum und Morsum (Ortsgestaltungssatzung)

Gemeinde Sylt (2016): Satzung der Gemeinde Sylt zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) im Ortsteil Keitum

Gemeinde Sylt (2018): Satzung der Gemeinde Sylt über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung)

Gemeinde Sylt (2020): 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Sylt über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten Nr. XI im Ortsteil Keitum (Erhaltungssatzung)

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (2018): Luftqualität in Schleswig-Holstein. Verfügbar unter: https://www.schleswig-holstein.de/DE/fachinhalte/L/luftqualitaet/Berichte/Luftqualitaet_in_SH_2017.pdf?__blob=publicationFile&v=1 [zuletzt abgerufen: 22.07.2025]

Landesamt für Umwelt (2024). Kartieranleitung und erläuterte Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins, Version 2.2.1, korrigierte Fassung, August 2024, Flintbek.

Landesregierung Schleswig-Holstein (2023): Regionalplan für den Planungsraum I in Schleswig-Holstein – Neuaufstellung, Entwurf 2025. Verfügbar unter: https://bola-pla-sh.de/verfahren/c1d03bd1-17d6-4d0a-b485-bb264cb143fd/public/detail [zuletzt abgerufen: 16.07.2025]

Landesregierung Schleswig-Holstein; Schleswig-Holsteinische Kommunen (2023): Digitaler Atlas Nord. Verfügbar unter: https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de#/ [zuletzt abgerufen: 22.07.2025]

Lärmkontor GmbH (2024): Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 in Keitum/Sylt. Hamburg, April 2024

Ministerium für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur (2023): Umweltportal. Verfügbar unter: https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thallgemein&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_de_basemapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&layers_opacity=7c580a03df586bef08b9a9bddd76bdea&layers=86baf29d99c7f3656f9c9280f61027ad&E=557334.96&N=6025073.13&zoom=4 [zuletzt abgerufen: 23.07.2025]

Ministerium für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur (2024): Umweltportal. Verfügbar unter: https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?lang=de&topic=thessd&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_de_basemapde_web_raster_grau_DE_EPSG_25832_ADV&E=459021.17&N=6082874.11&zoom=12&layers_visibility=59e4e4a4b3aceff710531b74b889f25a&catalogNodes=123,2,3,4&layers=c5213d01fa288e74edd6916c6e31a323
[zuletzt abgerufen: 23.07.2025]

Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungs-

raum I. Verfügbar unter: https://www.schleswig-holstein.de/mm/downloads/MELUND/Landschaftsrahmenplanung/LRPIHauptkarte1.pdf [zuletzt abgerufen: 22.07.2025]

Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021. Verfügbar unter: https://www.schleswig-holstein.de/mm/downloads/MILIG/LEP/Hauptkarte_LEP-SH_2021_C%29.pdf [zuletzt abgerufen: 16.07.2025]

Ministeriums für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus (2002): Neufassung des Regionalplans für den Planungsraum V Landesteil Schleswig. Verfügbar unter: https://www.schleswig-holstein.de/DE/fachinhalte/L/landesplanung/raumordnungsplaene/regionalplaene/regionalplan_V [zuletzt abgerufen: : 16.07.2025]

Anlagen:

1. Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 in Keitum/Sylt, LÄRMKONTOR GmbH, 2024

Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom …… gebilligt.

Gemeinde Sylt, den ……..

……..
Die Bürgermeisterin