Umweltbericht zur
5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28
OT Westerland, Gemeinde Sylt

Projekt 2410

erstellt im Auftrag der
Gemeinde Sylt

ERN. ENTWURF

Dipl.-Ing. Lars Rohde
Garten- und Landschaftsplanung
I N S
E L G
R Ü N
Fischerweg 41 25980 Sylt-OT Westerland
04651-889 29 29 Fax 04651-889 29 25
0162-133 688 3 info@inselgruen-sylt.de
inselgruen-sylt.de

06. September 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung....3
1.1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans....3
1.1.1. Standort....4
1.1.2. Art und Umfang des Vorhabens....4
1.1.3. Bedarf an Grund und Boden....5
1.2. Überblick über die zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne....5
1.3. Übergeordnete Fachplanungen....7
1.4. Schutzgebiete....7
1.5. Betroffene Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung....7
1.6. Geschützte Biotope....7
1.7. Baumschutzsatzung....8
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen....8
2.1. Bestandsbeschreibung und -bewertung....8
2.1.1. Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz....8
2.1.1.1. Tiere....8
2.1.1.2. Pflanzen....11
2.1.1.3. Biologische Vielfalt (Biodiversität)....12
2.1.2. Geologie/Boden/Fläche....12
2.1.3. Wasser....13
2.1.4. Klima/Luft....13
2.1.5. Landschafts- und Ortsbild / Erholung....13
2.1.6. Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen, Abfälle)....13
2.1.7. Kultur und sonstige Sachgüter....14
2.1.8. Wechselwirkungen....14
2.2. Ermittlung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich....15
2.2.1. Null-Variante....15
2.2.2. Standortalternativen....15
2.2.3. Beschreibung des geplanten Vorhabens....15
2.2.4. Wirkfaktoren....15
2.2.4.1. Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz....16
2.2.4.2. Boden/Fläche....17
2.2.4.3. Wasser....17
2.2.4.4. Klima/Luft....18
2.2.4.5. Landschafts- und Ortsbild / Erholung....18
2.2.4.6. Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)....18
2.2.4.7. Kultur und sonstige Sachgüter....19
2.2.4.8. Wechselwirkungen....19
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen....19
2.3.1. Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz....19
2.3.2. Boden /Fläche....20
2.3.3. Wasser....20
2.3.4. Klima/Luft....20
2.3.5. Landschafts- und Ortsbild / Erholung....20
2.3.6. Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)....20
2.3.7. Kultur und sonstige Sachgüter....20
2.3.8. Wechselwirkungen....20
2.4. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen....21
2.5. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung....21
3. Zusätzliche Angaben....21
4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung....22
5. Anhang....22
6. Quellen:....22

ENTWURF

Mai 2024 Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB / Behörden gem. § 4(1) BauGB
September 2024 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

1. Einleitung

Die Gemeinde Sylt plant die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 für das Gebiet nördlich Boy-Truels-Straße und Hoyerweg, östlich Kampstraße, südlich Apenrader Straße und westlich Wenningstedter Weg mit Ausnahme des Schulzentrums und der Grundstücke Apenrader Straße 28a+b und 30a-c, Wenningstedter Weg 41a-c, sowie Apenrader Straße 14 und Kollundweg 20, 22 und 24 im Ortsteil Westerland auf Sylt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist der Begründung ein Umweltbericht beizufügen. Der Umweltbericht dokumentiert die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführende Umweltprüfung.

1.1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Ziel der Bebauungsplanung ist die vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet durch bauleitplanerische Festsetzungen nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln.

In Westerland waren schon in der Vergangenheit viele Bebauungspläne mit dem Ziel aufgestellt worden, die beständig gewachsene und typische Nutzungsmischung aus Dauerwohnungen (Wohnungen der dauerhaft ortsansässigen Bevölkerung) und Ferienwohnungen planungsrechtlich abzubilden. Für den Bebauungsplan 28 wurde eine solche Änderung bisher nicht vorgenommen, festgesetzt sind hier weiterhin Allgemeine Wohngebiete gemäß der BauNVO, in denen Ferienwohnungen nicht offensichtlich genehmigungsfähig sind. Eines der Ziele des Bebauungsplanes ist es daher, mit Hilfe der Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ eine Feinsteuerung zu erzielen, prägende Mischnutzungsstrukturen abzubilden und nachhaltig und unter Abwägung unterschiedlicher Interessen und Belange weiterzuentwickeln. Die angestrebte und in vielen Westerländer Bebauungsplänen schon umgesetzte Feinsteuerung der Nutzungen trägt den unterschiedlichen Belangen einer Fremdenverkehrsgemeinde Rechnung.

Während im Rahmen der touristischen Entwicklung der Gemeinde und Insel Sylt die vorhandene Wohnnutzung um eine Ferienwohnung ergänzt bzw. die zuvor genannte Kombination von Dauerwohnnutzung und Ferienwohnung in einem Gebäude errichtet wurden, hat sich ein immer weiter zunehmender Umwandlungsdruck durch die Errichtung von Ferienwohnungen aber auch von Wohnungen, die zum zeitlich begrenzten, nicht dauernden Aufenthalt an Wochenenden, im Urlaub oder in sonstiger Freizeit einem nicht ständig wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen (Freizeitzwecken dienende Zweitwohnung) auf bestehende Dauerwohnungen entwickelt. Dies führt zu einer Verdrängung der vorhandenen Dauerwohnenden mit Folgen für die Siedlungsstruktur, einer zunehmenden Verödung von Siedlungsbereichen, negativen Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur und ihrer demografischen Zusammensetzung sowie Auswirkungen auf soziale Strukturen und Versorgungsstrukturen.

Da sich die beabsichtigten Ziele mithilfe der vorhandenen Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB) sowie der Fremdenverkehrssatzung (§ 22 BauGB) nicht im gewünschten Umfang steuern lassen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Es besteht das dringende Erfordernis, das Dauerwohnen im Bebauungsplan zu sichern. Mit der Festsetzung von sonstigen Sondergebieten „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ kann die Nutzung Dauerwohnen explizit gesichert und ihre Ausgestaltung sowie weitere Nutzungen differenziert gesteuert werden. Im Rahmen der Feinsteuerung wird so der spezifische Gebietscharakter planerisch abgebildet.

Die planungsrechtliche Situation innerhalb des Plangebietes ist derzeit auf der Grundlage des älteren qualifizierten Bebauungsplans Nr. 28 zu beurteilen. Dieser trägt vorhandenen Siedlungsstrukturen nicht mehr ausreichend Rechnung, sodass er mit seinen Festsetzungen nicht mehr vollständig die

ERW. ENTWURF

städtebauliche Ordnung gewährleistet. Es besteht im Wesentlichen das Erfordernis, die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung neu zu definieren.

Darüber hinaus soll künftig auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet werden. Das Erfordernis die Nutzung in dieser Form einzuschränken besteht nicht, vielmehr soll im Sinne der Innenentwicklung und einer flächensparenden Bauweise die Nutzung der Gebäude verbessert werden, sofern weitere städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen und die Nutzung dem Bauordnungsrecht entspricht. Weiterhin sind Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und Grundstücksgrößen anzupassen, damit insgesamt eine gesteuerte städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden kann. Durch den zunehmenden Entwicklungsdruck und der maximalen Grundstücksausnutzung bzw. maximal zu erzielenden Wertsteigerung der Grundstücke ist es geboten, auf die Wahrung u.a. nachbarlicher und städtebaulicher Belange sowie Belangen des Natur- und Klimaschutzes zu achten. Entsprechend sind die bisherigen Festsetzungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke zu überprüfen. Auch die örtlichen Bauvorschriften sind so zu fassen, dass der Siedlungscharakter gewahrt bleibt.

1.1.1. Standort

Der Geltungsbereich befindet sich im nördlichen Bereich der bebauten Ortslage von Westerland in der Gemeinde Sylt ca. 1,5 km vom Ortszentrum entfernt. Die zentrale und dennoch teilweise ruhige Lage sowie die Nähe zu den Versorgungseinrichtungen und Infrastrukturen machen den Bereich zu einem attraktiven Wohn- und Fremdenbeherbergungsstandort für Einwohner und Gäste. Westerland sowie das Plangebiet selbst verfügen daher über eine für Sylt typische und prägende Durchmischung von Dauerwohnungen und Anlagen und Einrichtungen der Fremdenbeherbergung. Inmitten des Quartiers - aber nicht innerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplanes - liegt das Schulzentrum Sylt mit Gymnasium und Gemeinschaftsschule sowie mit zwei Sporthallen. Das Verkehrsaufkommen der umgebenden Straßen wird auch maßgeblich von diesem Schulzentrum beeinflusst.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4 ha.

1.1.2. Art und Umfang des Vorhabens

Im Geltungsbereich ist die Festsetzung folgender baulicher und sonstiger Nutzungen vorgesehen:

- Festsetzungen zur Art der Nutzung zur
  - Sicherung und Weiterentwicklung der Funktion als Fremdenverkehrsgemeinde
  - Sicherung der Wohnraumversorgung der dauerhaft ortsansässigen Bevölkerung
  - Sicherung der ortstypischen Nutzungsmischung aus Dauerwohnen und Touristenbeherbergung unter Einfügung weiterer verträglicher Nutzungsarten
  - Steuerung von Fehlnutzungen, z.B. Freizeitzwecken dienende Zweitwohnungen
  - Sicherung und Verbesserung eines belebten Wohn- und Ferienumfeldes
- Festsetzungen zum Maß der Nutzung zur Sicherung der Bebauungsstruktur und Einschränkung zusätzlicher Verdichtungsmöglichkeiten,
- Festsetzung der Anzahl zulässiger Vollgeschosse und einer Gesamthöhe der Gebäude
- Verzicht auf die Festsetzung einer GFZ
- Erhalt der aufgelockerten Siedlungsstruktur durch die Anpassung von Baugrenzen unter Berücksichtigung einer sozialgerechten Bodennutzung und der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Unterstützung der Ziele der Erhaltungssatzungen zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (§ 172 BauGB) sowie der Fremdenverkehrssatzungen zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)

ERW-ENTWURF

1.1.3. Bedarf an Grund und Boden

Die Flächen im Geltungsbereich werden bereits heute als private Grundstücke zu Wohnzwecken genutzt.

1.2. Überblick über die zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Es werden die Fachgesetze und Fachplanungen herangezogen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.

Umweltschützende Belange in Fachgesetzen:

Baugesetzbuch (BauGB)**:** Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. (§ 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a)

Anlage 1 BauGB (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c): In der Anlage werden die Bestandteile des Umweltberichts aufgeführt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Kontraktionsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und 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. (§§ 1 und 2)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren 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. (§ 1)

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Die Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten,
- eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen,
- die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
- eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. (§ 1)

Landeswassergesetz (LWG): Innerhalb eines 150m-Streifens an der Küste besteht grundsätzlich ein Bauverbot nach § 80 Abs. 1 Nr. 3 LWG. Innerhalb eines 50m-Streifens besteht ein Nutzungsverbot nach § 78 Abs. 2 LWG. Es ist u.a. verboten schützende Bewuchs Bewuchs wesentlich zu verändern oder zu

ERN. ENTWURF

beseitigen, Boden zu entnehmen, Anlagen jeder Art zu errichten oder wesentlich zu ändern und Abgrabungen vorzunehmen.

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

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 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG 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. (§ 50)

TA Lärm: Die Allgemeinheit und die Nachbarschaft sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu schützen. Es ist Vorsoge gegen solche Umwelteinwirkungen zu treffen.

DIN 18005: Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.

TA Luft: Die Allgemeinheit und die Nachbarschaft sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen zu schützen. Es ist Vorsoge gegen solche Umwelteinwirkungen zu treffen.

Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KanG): Ziel des Gesetzes ist es, negative Auswirkungen des Klimawandels, insbesondere die drohenden Schäden, zu vermeiden oder weitestgehend zu reduzieren. Es soll die Widerstandsfähigkeit ökologischer Systeme und der Gesellschaft gegenüber den fortschreitenden klimatischen Veränderungen gesteigert werden. Auch sollen Beiträge zur Klimaanpassung geleistet werden. Als ein Cluster für eine Klimaanpassungsstrategie wird auch der Cluster Stadtentwicklung, Raumplanung und Bevölkerungsschutz genannt.

Eingriffsregelung:

§ 15 BNatSchG Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

§ 1a Abs. 3 BauGB: Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. An Stelle von Festsetzungen können auch sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gemäß § 18 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Entscheidung über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie über Darstellungen und Festsetzungen zu Vermeidung und Ausgleich im Bebauungsplan fällt die Gemeinde in der Abwägung nach den §§ 1 und 1a BauGB.

§ 9 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 BauGB festzusetzen.

ERST-ENTWURF

Geschützte Biotope

Gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG sind Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können. Zu diesen geschützten Biotopen gehören gemäß § 30 (2) 6 auch Küstendünen. Diese sind definiert als „durch Windeinfluss gebildete Sandaufhäufungen oberhalb des Meeresstrandes der Nord- und Ostsee einschließlich eingeschlossener, auch wasserführender Dünentäler“ (Landes-VO über gesetzlich geschützte Biotope, 2009).

„Natura 2000“-Schutzgebiete

Die FFH- und Vogelschutzgebiete bilden das europäische ökologische Netz „Natura 2000“.

§ 33 BNatSchG: Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig.

§ 34 BNatSchG: Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen.

1.3. Übergeordnete Fachplanungen

Landschaftsprogramm (1999)	Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum: gesamte Insel
Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (2020)	Gebiet mit besonderer Erholungseignung: gesamte Insel
Landschaftsplan (2002)	Bestand: Siedlungsfläche, überwiegend Einzel- und Reihenhausbebauung mit geringer ökologischer Bedeutung
	Entwicklungskonzept: Erhöhung des Anteils an Grünelementen auf struktur- und artenarmen Flächen

1.4. Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht wie Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sind in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

1.5. Betroffene Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

Es sind keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung wie FFH- oder Vogelschutzgebiete in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs vorhanden.

1.6. Geschützte Biotope

Es sind keine gem. § 30 BNatSchG i.V.m § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs oder seiner näheren Umgebung vorhanden.

ERN. ENTWURF

1.7. Baumschutzsatzung

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung der Gemeinde Sylt für den Ortsteil Westerland (2016). Schutzgegenstand ist gem. § 1:

(1) Geschützt sind lebende Bäume mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Bildet ein mehrstämmiger Baum unterhalb einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden mehrere Stämme aus, ist der Umfang des stärksten Stammes in 100 cm über dem Erdboden maßgebend.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Geltungsbereich umfasst private Grundstücke mit den Gebäuden und Hausgärten sowie den öffentlichen Straßenraum mit vollversiegelten Verkehrsflächen (SVs) sowie teilweise mit randlichem Straßenbegleitgrün und Pflanzbeeten. Bei der Bebauung handelt es sich um eine Einzel, Doppel- und Reihenhausbebauung (SBe).

2.1. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Naturraum

Der Geltungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Einheit „Nordfriesische Geestinseln“ (Code 680), der die Inseln Sylt, Föhr und Amrum umfasst. Charakteristisch für diese Geestinseln und insbesondere für Sylt ist das enge Nebeneinander der Landschaftsformen Geest, Dünen und. Marsch. Die Inseln weisen sogenannte Geestkerne als Überbleibsel der Moränen der Saaleeiszeit auf. Auf Sylt sind im wesentlichen noch 4 Geestkerne vorhanden. Der größte von ihnen erhebt sich im Bereich bei Kampen bis zu 30 m über den Meeresspiegel. Über die Jahrtausende wurden diese Geestkerne von Westen her vom Meer angegriffen und abgebrochen. Der bei diesem Abbruch anfallende Sand wurde mit der Meeresströmung nach Norden und Süden transportiert. So bildeten sich im Laufe der Zeit die beiden Nehrungshaken: der nördliche Lister und der südliche Hörnumer. Im Schutze der Geestkerne und der beiden Nehrungshaken bildeten sich auf der Ostseite im ruhigeren Wattenmeer in den letzten 4.000 Jahren Marschflächen. Die vergleichsweise hochwassersicheren Geestkerne sind seit vielen Jahrtausenden besiedelt. Der Geltungsbereich liegt auf dem zentralen Sylter Geestkerns ca. 0,6 km von der Westküste entfernt.

Nutzungsgeschichte

Die Bebauung des Gebietes begann erst nach dem 2. Weltkrieg, bis dahin wurden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

2.1.1. Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

2.1.1.1. Tiere

Es wurden keine gesonderten faunistischen Untersuchungen durchgeführt. Auf den vorhandenen Biotoptypen ist aber mit dem Vorkommen der zugehörigen typischen Tierwelt zu rechnen. Von Bedeutung für eine artenschutzrechtliche Relevanz sind dabei die streng geschützten Arten gem. § 7 (2) BNatSchG des Anhangs IV der FFH-Rl sowie alle europäischen Wildvogelarten.

Zur Ermittlung des potentiellen Artenspektrums des Gebietes wurden anhand der einschlägigen Verbreitungsatlanten und Literatur sowie anhand des Artkatasters des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) sowie des Artkatasters zu Brutvögeln des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz SH (LKN SH) geklärt, welche Arten vorkommen bzw. potentiell vorkommen können. Näher betrachtet wurden hier gemäß der rechtlichen Anforderungen

ERN. ENTWURF

europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Amphibien. Anschließend wurde auf Grundlage der örtlichen Gegebenheiten eine faunistische Potentialabschätzung durchgeführt, ob tatsächlich Vorkommen vorhanden und welche von ihnen durch das geplante Vorhaben betroffen sein könnten.

Der Geltungsbereich ist ein Siedlungsgebiet mit Wohnbebauung und daher ist grundsätzlich nicht mit dem Vorkommen besonderer oder streng geschützter Tierarten gem. § 44 BNatSchG oder gem. FFH-Richtlinie zu rechnen. Auch die Artkataster des LLUR sowie des LKN zeigen keine Daten zu Vorkommen für den Geltungsbereich und seine Umgebung.

Brutvögel

Konkrete Untersuchungen zu Brutvögeln liegen für den Geltungsbereich und seine unmittelbare Umgebung nicht vor. Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner jahrzehntelangen Nutzung als Wohngebiet sehr stark anthropogen geprägt.

Die im Geltungsbereich vorkommenden Gehölze in den Hausgärten stellen einen Lebensraum und ein potentielles Bruthabitat für Vögel der Gehölzflächen und des Siedlungsbereiches dar. Zu diesen Vögeln gehören auf Sylt gem. PFEIFER (2003):

Art	Schutzstatus	potentielles Vorkommen
Ringeltaube	besonders geschützte Art gem. § 7 (2) BNatSchG; VSchRl Art. 1	einzelne Brutpaare möglich
Waldohreule		
Heckenbraunelle		
Rotkehlchen		
Gartenrotschwanz		
Amsel		
Singdrossel		
Dorngrasmücke		
Gartengrasmücke		
Mönchsgrasmücke		
Weidenlaubsänger		
Fitislaubsänger		
Wintergoldhähnchen		
Grauschnäpper		
Tannenmeise		
Blaumeise		
Kohlmeise		
Elster		
Birkenzeisig		
Sperber		nicht zu erwarten, da geeignete Brutplätze fehlen
Turmfalke	besonders geschützte Art gem. § 7 (2) BNatSchG; VSchRl Art. 1; EU ArtSchVO Anh A	

Diese Vögel sind „zumeist er nach der Waldbildung ab 1900 eingewandert“ bzw. wurde ihre Ausbreitung hierdurch gefördert. Inzwischen brüten die meisten dieser Arten auch in den Ortschaften“ (PFEIFER, 2003) .Auf Grund der zunehmenden Ausbreitung von Gehölzen auf der Insel in den letzten Jahrzehnten, ist

ERV. ENTWURF

für diese Vögel grundsätzlich eher von einer Verbesserung der Situation auszugehen. So nahm in dieser Zeit die Anzahl der Brutvogelarten der Gehölzflächen und des Siedlungsbereiches stetig zu (PFEIFER, 2003). Es ist davon auszugehen, dass diese Zunahme von Gehölzflächen mit ihrer Brutvogelgemeinschaft zumindest teilweise auch zu Lasten der für diesen Naturraum historisch typischen Offenbiotope wie Mager-, Trockenrasen oder Heide mit den typischen Brutvögeln ging.

Die Gehölzbestände im Geltungsbereich lassen aufgrund ihrer Struktur – grundsätzlich relativ junger Aufwuchs ohne Altholz- oder Totholzbestände und zumeist nur kleinflächige Gehölzflächen - keine Brutvorkommen gefährdeter und/oder streng geschützter Vogelarten erwarten. Aufgrund der starken anthropogenen Veränderung und Nutzung ist das Habitatpotential für Brutvögel im Bereich der Hausgärten eingeschränkt und es ist nicht mit dem Vorkommen sensibler oder streng geschützter Arten zu rechnen. Zu vermuten sind allein häufig und weit verbreitete Arten der Brutvogelgemeinschaft der Gehölze und Siedlungsbereiche.

Aufgrund dieser Situation ist insgesamt nicht von einer Betroffenheit und damit einer artenschutzrechtlichen Relevanz von Brutvögeln auszugehen. Auch sind durch die B-Plan-Änderung keine Änderungen gegenüber der heutigen Situation zu erwarten.

Rastvögel

Der Geltungsbereich und seine nähere Umgebung besitzen aufgrund der örtlichen als Siedlungsgebiet mit Wohnbebauung keine nennenswerte Bedeutung für Rastvögel. Daher ist nicht von einer Betroffenheit und damit einer artenschutzrechtlichen Relevanz von Rastvögeln auszugehen.

Amphibien

Auf Sylt kommen vier Amphibienarten vor, von denen zwei auch potentiell im Geltungsbereich vorkommen könnten:

Erdkröte
Auf Sylt ist die Erdkröte flächendeckend vertreten. Wichtigste Laich- und Rufgewässer fanden sich im Lister Koog, Gewässer am Rand der Tinnumer Marsch und Tümpel/Straßengräben bei Morsum und Archsum (GROSSE 2012). Ein Vorkommen im Geltungsbereich und in seiner Umgebung ist potentiell möglich, in den Hausgärten finden sich einige wenige Gartenteiche. Ein Nachweis liegt aber nicht vor.

Grasfrosch
Der Grasfrosch findet sich auf Sylt an Dauergewässern in der Marsch und der Geest und fehlt in Dünentälern (GROSSE 2012). Ein Vorkommen im Geltungsbereich und in seiner Umgebung ist potentiell möglich, in den Hausgärten finden sich einige wenige Gartenteiche. Ein Nachweis liegt aber nicht vor.

Art	Schutzstatus	potentielles Vorkommen
Kreuzkröte	streng geschützte Art gem. § 7 (2) BNatSchG; FFH-Rl Anhang IV	nicht zu erwarten
Moorfrosch		
Erdkröte	besonders geschützte Art gem. § 7 (2) BNatSchG, daher keine artenschutzrechtliche Relevanz	möglich
Grasfrosch		

Von einer Betroffenheit von Amphibien ist nicht auszugehen. Erdkröte und Grasfrosch können vorkommen, Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten, insbesondere da durch die B-Plan-Änderung keine Änderungen gegenüber der heutigen Situation zu erwarten sind. Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten ist nicht zu erwarten. Insgesamt ist daher nicht von einer artenschutzrechtlichen Relevanz für Amphibien auszugehen.

ERN. ENTWURF

Reptilien

Auf Sylt kommen mit der Zaun- und der Waldeidechse zwei Reptilienarten gesichert vor, der Status der Blindschleiche ist unklar (GROSSE, 2012). Nachweise für die Zauneidechse liegen jedoch nur aus dem Norden und Süden der Insel vor (WINKLER et.al., 2016).

Die Waldeidechse ist die häufigste auf Sylt vorkommende Reptilienart und ist flächendeckend vertreten. So bewohnt sie in den Dünen besonders Randbereiche anmooriger Dünentäler und auch an Siedlungsrändern tritt sie z.T. häufiger auf, jedoch zwischen Westerland und Wenningstedt seltener (GROSSE, 2012). Die Waldeidechse besiedelt unterschiedlichste Lebensräume und nutzt häufig auch recht kleinflächige Strukturen. Sie benötigt eine gewisse Bodenbedeckung durch Vegetation und daneben sonnenexponierte Strukturen.

Art	Schutzstatus	potentielles Vorkommen
Zauneidechse	streng geschützte Art gem. § 7 (2) BNatSchG; FFH-Rl Anhang IV	nicht zu erwarten
Blindschleiche	besonders geschützte Art gem. § 7 (2) BNatSchG, daher keine artenschutzrechtliche Relevanz	nicht zu erwarten
Waldeidechse		möglich

Von einer Betroffenheit von Reptilien ist nicht auszugehen. Die Waldeidechse kann vorkommen, Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten, insbesondere da durch die B-Plan-Änderung keine Änderungen gegenüber der heutigen Situation zu erwarten sind. Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten ist nicht zu erwarten. Insgesamt ist daher nicht von einer artenschutzrechtlichen Relevanz für Reptilien auszugehen.

Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine geeigneten Habitate für potentielle Fledermausarten wie Breitflügel- oder Zwergfledermaus vorhanden. Der Geltungsbereich könnte allein ein Jagdhabitat sein. Es ist daher nicht von einer artenschutzrechtlichen Relevanz für Fledermäuse auszugehen. Auch sind durch die B-Plan-Änderung keinen Änderungen gegenüber der heutigen Situation zu erwarten.

Weitere Tierarten

Hinweise auf das potentielle Vorkommen weiterer besonders oder streng geschützter Arten liegen für den Geltungsbereich und seine Umgebung nicht vor.

Zusammenfassung artenschutzrechtliche Betrachtung betroffener Tierarten

Es liegen keine Hinweise oder Erkenntnisse auf die Betroffenheit streng geschützter Arten oder europäischer Vogelarten vor. Insgesamt ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Relevanz für Tiere auszugehen.

2.1.1.2. Pflanzen

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgte durch eine Begehung Anfang Mai 2024 sowie die Auswertung aktueller Luftbilder.

ERN. ENTWURF

(Haus-)Gärten mit einfacher Struktur und geringem Laubholzanteil (SGo):

Die privaten Grundstück im Geltungsbereich sind zumeist wenig strukturiert. Es überwiegen Zierrasenflächen und Zierpflanzungen, die besonders bei Neuanlagen häufig einen hohen Anteil immergrüner Gehölze aufweisen. Es sind nur wenige markante Einzelbäume vorhanden, häufig handelt es sich dabei um Kiefern. In den Gärten liegen auch versiegelte Flächen wie Terrassen, Zuwegungen und Stellplätze sowie Gartenhütten, insgesamt ist der Umfang der Versiegelung als moderat zu bezeichnen. Nur eine Wohnanlagen zwischen Sonderburger Straße und Hoyerweg fällt mir einem deutlichen höheren Anteil versiegelter Flächen insbesondere für Stellplätze und Zufahrten heraus.

2.1.1.3. Biologische Vielfalt (Biodiversität)

Die Biodiversität eines Lebensraumes umfasst die Vielfalt der Arten, die genetische Vielfalt innerhalb der Arten und die Vielfalt der Ökosysteme. Sie ist von den unterschiedlichen Bedingungen der belebten und der nicht belebten Faktoren abhängig sowie von der Art und Intensität der anthropogenen Veränderung des Lebensraumes.

Der Geltungsbereich als Siedlungsbereich mit Wohnbebauung ist stark anthropogen geprägt, mit eher strukturarmen Hausgärten mit einem hohen Anteil an Rasenflächen und Ziergehölzen. Die Artenvielfalt im Bereich der Siedlungsflächen ist als gering zu bewerten. Es sind vor allem Allerweltsarten zu erwarten. Ebenso verhält es sich mit der genetischen Vielfalt und der Vielfalt der Ökosysteme.

Zusammenfassung artenschutzrechtliche Betrachtung betroffener Pflanzenarten

Es liegen keine Hinweise oder Erkenntnisse auf die Betroffenheit streng geschützter Arten vor.

2.1.2. Geologie/Boden/Fläche

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der diluvialen Bildungen des Geestkerns. Gemäß der geologischen Karte handelt es sich überwiegend um Sand, z.T. kiesig und im Süden des Geltungsbereichs auch um Sand auf durchlässigem (tonigen) Sand und sandigen Lehm auf Kaolinsand. (Geologische Karte i.M. 1:25.000; 1962)

Als Bodentyp handelt es sich um Braunerden-Parabraunerden (LLUR, 2016). Für diesen Bodentyp besteht keine über den normalen Bodenschutz hinausgehende Schutzwürdigkeit. (Landschaftsprogramm 1999; LRP 2021; Bodenkarte SH, 1991) Der Geltungsbereich weist keinen lokal oder regional seltenen Bodentyp oder Bodenvergesellschaftung auf, die Böden sind naturraumtypisch.

Tatsächlich erbohrt wurden im Rahmen von Bodenuntersuchungen in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs im Untergrund zumeist Sande unterschiedlicher Abstufungen (BGR: Bohrpunktkarte Deutschland).

Die Höhenlage des Geltungsbereichs steigt insgesamt von Süden nach Norden an, die Höhen liegen zwischen 5,0 m im Südwesten und 8,4 m im Nordwesten sowie 6,1 m im Südosten und 7,2 m im Nordosten. (Alle Angaben bezogen auf NHN).

Im Geltungsbereich befinden sich mit den Straßenverkehrsflächen sowie den Nutzflächen auf den Privatgrundstücken mit Terrassen, Zuwegungen, Stellplätzen, Gartenhütten sowie den Wohnhäusern und Garagen etliche versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen.

Größe Geltungsbereich	39.087 m²	100 %		
			*GRZ 0,2**	*Nebenanlagen**
Private Grundstücksflächen	32.777 m²	84 %	*6.555 m²*	*3.278 m²*
Verkehrsflächen	6.310 m²	16 %		

** zulässig gem. rechtskräftigem Bebauungsplan*

ERN. ENTWURF

2.1.3. Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung grundsätzliche nicht vorhanden, eine Ausnahme stellen einige wenige kleine Gartenteiche in den Privatgärten da.

Detaillierte Angaben zum Grundwasser liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Es ist ein Bohrung bekannt, nach der Grundwasser auf einem Grundstück im Südwesten des Geltungsbereichs bei einer Tiefe von ca. 4,5 uGOK entsprechend ca. 0,9 m NHN erbohrt wurde (Bohrung im Winterhalbjahr). Es ist aus Erfahrung der örtlichen Kenntnisse anzunehmen, dass sich die Grundwasserverhältnisse im gesamten Geltungsbereich ähnlich verhalten.

Grundsätzlich weisen Böden eine Bedeutung für die Grundwasserneubildung auf. So übernimmt der Boden wesentliche, die Qualität des Grundwassers betreffende Funktionen wie etwa Pufferung und Filterung. Der Geltungsbereich liegt an der Grenze des Wasserschutzgebietes (WSG) „Inselkern Sylt“. Das Grundwasser stellt ein aus naturschutzfachlicher Sicht schutzwürdiges Gut dar.

2.1.4. Klima/Luft

Die klimatische Situation der Insel Sylt wird geprägt durch einen starken atlantischen Charakter mit relativ milden Wintern und kühlen Sommern und einem starken Windeinfluss aus überwiegend westlichen Richtungen.

- die Durchschnittstemperaturen liegen im Januar/Februar um 1°C und im Juli/August bei etwa 16°C, das Jahresmittel liegt bei 9°C
- der jährliche Niederschlag beträgt gut 715 mm, das Maximum liegt in den Monaten September bis November, niederschlagsärmste Monate sind Februar bis Mai
- die Sonnenscheindauer liegt bei gut 1.715 h/Jahr
  (alle Angaben für Zeitraum 1981-2010 für List auf Sylt; gem. Deutschen Wetterdienst)

Das lokale Klima im Geltungsbereich unterliegt aufgrund seiner Lage in der Nähe zur Westküste stark diesen atlantisch geprägten Einflüssen, insbesondere dem Windeinfluss. Aufgrund dieser Gegebenheiten besitzt der Geltungsbereich keine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet oder für die Luftregeneration.

2.1.5. Landschafts- und Ortsbild / Erholung

Der Geltungsbereich liegt im Norden der Ostlage von Westerland auf einer Höhe zwischen ca. 5 und 8 m NHN. Der Geltungsbereich wird einheitlich geprägt durch den Charakter eines Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhausbebauung mit eher strukturarmen Hausgärten. Dieser Charakter ist auch in der Umgebung vorhanden, nur das Schulzentrum inmitten des Geltungsbereichs weist einen deutlich anderen Charakter auf. Markante Grün- oder Freiflächen in der Umgebung des Geltungsbereichs sind der Friedrichshain im Norden sowie das Außengelände des Schulzentrums. Aufgrund der Bebauung bestehen keine weiträumigen oder markanten Blickbeziehungen. Der Geltungsbereich besitzt daher nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild

Insgesamt erfüllt der Geltungsbereich für die Öffentlichkeit keine Erholungsfunktion, diese besteht allein für die Bewohner durch die Hausgärten.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion sind nicht zu erwarten.

2.1.6. Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen, Abfälle)

Der Geltungsbereich ist bisher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und weist eine Wohnfunktion sowohl als Dauer- als auch als Ferienwohnen auf. Diese Wohnfunktion soll durch das geplante Vorhaben gestärkt werden, insbesondere auch im Hinblick auf das Dauerwohnen.

Der Geltungsbereich ist keinen wesentlichen Immissionen ausgesetzt, allein der Straßenverkehr auf den Straßen kann Auswirkungen haben, jedoch handelt es sich bei den Straße um Anliegerstraßen, so dass die

ERN.ENTWURF

Auswirkungen hier eher gering sind. Im Bereich des Schulzentrums kommt es auf den Straßen kurzfristig zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in den Morgen- und Mittagsstunden zu Schulbeginn und Schulende. Durch das geplante Vorhaben sind keine Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Vom Schulzentrum gehen durch den Schulbetrieb insbesondere in den Pausen Lärmemissionen aus. Jedoch ist davon auszugehen, dass die von dieser allgemeinbildenden Schule als Wohnfolgeeinrichtungen verbundenen Beeinträchtigungen der umgebenden Allgemeinen Wohngebiete als gebietsverträglich anzusehen ist. Insbesondere da die möglichen Auswirkungen sich auf die nicht empfindlichen Tageszeiten an Werktagen beschränkt.Weitere Emittenten sind in der Umgebung nicht vorhanden.

Insgesamt kommt es nicht zum Anfall von Abfällen über das normale Maß hinaus, so dass es bei ordnungsgemäßem Umgang und Entsorgung nicht zu Auswirkungen auf die Umgebung kommt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen sind nicht zu erwarten.

2.1.7. Kultur und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich und seiner Umgebung sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden, die bei der Planung zu berücksichtigen sind.

2.1.8. Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	• die Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen • der Mensch beeinflusst durch Nutzungen die Bedingungen für die anderen Schutzgüter
Tiere	• abhängig von der biotischen und abiotischen Ausstattung wie Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Vernetzung • die Nutzung durch Menschen hat Auswirkungen auf Tiere und ihre Lebensräumen
Pflanzen/Biotope	• abhängig von der biotischen und abiotischen Ausstattung wie Boden, Wasser, Klima, Tiere, Vernetzung • die Nutzung durch Menschen hat Auswirkungen auf Pflanzen und ihre Lebensräumen, aber auch durch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten • Bestandteil des Landschaftsbilds • Vernetzung von Lebensräumen
biologische Vielfalt	• abhängig von der biotischen und abiotischen Ausstattung wie Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Tiere, Vernetzung • die Nutzung durch Menschen hat Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume
Fläche	• abhängig von der Nutzung durch Menschen, z. B. Versiegelung
Boden	• abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen • Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen • Einfluss auf Wasserhaushalt durch Grundwasserneubildung und Retention • die Nutzung durch Menschen hat Auswirkungen wie Versiegelung, Verdichtung oder Stoffeintrag
Wasser	• Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen, klimatischen und nutzungsbezogenen Faktoren; • Auswirkungen durch menschliche Nutzung wie Entnahme und Stoffeintrag
Klima/Luft	• Auswirkungen durch menschliche Nutzung wie Versiegelung • Vegetation hat kleinklimatische Auswirkungen
Landschaftsbild	• abhängig von menschlicher Nutzung, Vegetation, Boden/Geologie • Vorbelastung durch menschliche Nutzung wie Bebauung

ERN.ENTWURF

Kultur- und sonstige Sachgüter	• abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt • auch Lebensraum von Pflanzen und Tieren • Bestandteil des Landschaftsbilds
Natura 2000 Gebiete	• menschliche Nutzung als potenzielle Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

2.2. Ermittlung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

2.2.1. Null-Variante

Bei einem Verzicht auf die Änderung des Bauleitplans würden die bisher zulässigen Nutzungen weiterhin zulässig sein.

2.2.2. Standortalternativen

Standortalternativen gibt es innerhalb des Geltungsbereiches nicht, da es um die Überplanung vorhandener Siedlungsbereiche geht. Aus Sicht von Natur und Landschaft somit keine Änderungen bei Durchführung des geplanten Vorhabens.

2.2.3. Beschreibung des geplanten Vorhabens

Die planungsrechtliche Situation innerhalb des Plangebietes ist derzeit auf der Grundlage des älteren qualifizierten Bebauungsplans Nr. 28 zu beurteilen. Dieser trägt vorhandenen Siedlungsstrukturen nicht mehr ausreichend Rechnung, sodass er mit seinen Festsetzungen nicht mehr vollständig die städtebauliche Ordnung gewährleistet. Es besteht im Wesentlichen das Erfordernis, die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung neu zu definieren.

2.2.4. Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren sind nicht zu erwarten, da die Grundstücke bereits bebaut sind. Ein Abriss und Neubau von Gebäuden ist auch auf Grundlage des heutigen Bebauungsplans möglich.

Anlagebedingte Wirkfaktoren wären durch eine Erhöhung der Größe der überbaubaren Flächen möglich. Da dies nicht erfolgt, sind keine anlagebedingten Wirkungen zu erwarten, da die Grundstücke bereits bebaut sind.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren sind durch die Nutzung als Dauer- und Ferienwohnungen nicht zu erwarten, da eine solche Nutzung bereits heute besteht.

EPN-ENTWURF

Aufgrund der Art des Vorhabens und seiner räumlichen Lage sind keine Auswirkungen durch das Eintreten von Katastrophen zu erwarten:

Kennziffer*	Art	potentielle erhebliche Auswirkungen
3110	Extremwetterlagen	
3111	Sturm/Orkan/Tornado	nein
3112	Starkregen, Hagel, Eisregen, Blitzeis	nein
3113	Langanhaltender Schneefall/Schneeverwehungen	nein
3150	Hochwasser/Sturmfluten	
3154	Sturmfluten/Hochwasser an Meeresküsten und Binnenseen *Der Geltungsbereich liegt in keinem Gefahrengebiet gem. WHG*	nein
3260	Schwere Störungen und Schäden in Einrichtungen der Versorgung und Ernährung	
3261	Wasser	nein
3263	Gas (Erdgas, Flüssiggas)	nein
3264	Elektrizität	nein
3270	Schwere Störungen und Schäden in Einrichtungen der Entsorgung	
3271	Abwassernetz, Klärwerke	nein
3280	Kritische Infrastruktur – Informationstechnik	
3281	Telefonnetze Funknetze, EDV-Netze	nein

- Kennziffer gem. Kennziffernkatalog der bundeseinheitlichen Gefährdungsabschätzung

2.2.4.1. Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Baubedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Anlagebedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

ERN. ENTWURF

Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

Wirkfaktor: Beeinträchtigung von Tieren durch Lichtemissionen

Bewertung: grundsätzliche, nicht über den heutigen Zustand hinaus gehenden Auswirkungen

Maßnahmen: Vermeidung und Minimierung grundsätzlicher Auswirkungen durch eine nachhaltige Außenbeleuchtung, z.B. durch:

- Verwendung von warmweißen Licht mit Farbtemperatur unter 3000 K, besser 2200 – 2700 K
- Verwendung von Leuchten mit vollständig geschlossener Bauweise, die keinen Einflug von Insekten ermöglichen
- Unterbindung der Abstrahlung nach oben durch Verwendung nach unten gerichteter Leuchten und möglichst niedrigen Lichtpunkthöhen
- keine Verwendung rundum abstrahlender Dekoleuchten mit Lichtstrom von mehr als 50 lm
- Reduzierung der Beleuchtungsdauer, z.B. durch Einsatz von Zeitschaltuhren oder Bewegungsmeldern
- keine Anstrahlung von Bäumen, Büschen oder Gewässern

Es kommt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz.

2.2.4.2. Boden/Fläche

Baubedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Anlagebedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

Wirkfaktor: Bodenverlust durch Überbauung

Bewertung: grundsätzliche Auswirkungen durch dauerhafte Überbauung; bereits bestehend

Maßnahmen:
- Minimierung durch möglichst geringen Umfang der Neuversiegelung

Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Es kommt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche.

2.2.4.3. Wasser

Baubedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

ERN. ENTWURF

Anlagebedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

Wirkfaktor:	Veränderung des Oberflächenabflusses und der Grundwasserneubildungsrate durch Bodenversiegelung
Bewertung:	grundsätzliche Auswirkungen durch dauerhafte Versiegelung; bereits bestehend
Maßnahmen:	• Minimierung durch möglichst geringen Umfang der Neuversiegelung • Minimierung durch Festsetzungen zum Versiegelungsgrad • Minimierung durch Festsetzungen zur Versickerung unbelasteten Dach- und Oberflächenwassers unter Beachtung technischer Richtlinien und der örtlichen Gegebenheiten

Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Es kommt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

2.2.4.4. Klima/Luft

Baubedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Anlagebedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Es kommt nicht zu Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

2.2.4.5. Landschafts- und Ortsbild / Erholung

Baubedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Anlagebedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Es kommt nicht zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung.

2.2.4.6. Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)

Baubedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

ERN. ENTWURF

Anlagebedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Es kommt nicht zu Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen.

2.2.4.7. Kultur und sonstige Sachgüter

Baubedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Anlagebedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Es kommt nicht zu Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.

2.2.4.8. Wechselwirkungen

Baubedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Anlagebedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Maßnahmen

keine Auswirkungen zu erwarten

Die vorhandenen Wechselbeziehungen werden durch die Festsetzungen im Geltungsbereich nicht verändert, so dass es nicht zu Auswirkungen auf Wechselwirkungen kommt.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.3.1. Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Vermeidung und Minimierung grundsätzlicher Auswirkungen durch Beleuchtung auf Natur und Landschaft so weit möglich durch:
  - Verwendung von warmweißen Licht mit Farbtemperatur unter 3000 K, besser 2200 – 2700 K
  - Verwendung von Leuchten mit vollständig geschlossener Bauweise, die keinen Einflug von Insekten ermöglichen
  - Unterbindung der Abstrahlung von Licht nach oben durch Verwendung von nach unten gerichteten Leuchten und möglichst niedrigen Lichtpunkthöhen
  - keine Verwendung rundum abstrahlender Dekoleuchten mit Lichtstrom von mehr als 50 lm
  - Reduzierung der Beleuchtungsdauer, z.B. durch Einsatz Zeitschaltuhren oder

ERN. ENTWURF

Bewegungsmeldern
- keine Anstrahlung von Bäumen, Büschen oder Gewässern

- Schaffung eine möglichst großen Grünvolumens, etwa durch Pflanzgebote:
  je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen

2.3.2. Boden /Fläche

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Minimierung durch möglichst geringen Umfang der Neuversiegelung

2.3.3. Wasser

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Minimierung durch möglichst geringen Umfang der Neuversiegelung
- Minimierung durch Festsetzungen zum Versiegelungsgrad
- Minimierung durch Festsetzungen zur Versickerung unbelasteten Dach- und Oberflächenwassers auf dem Gelände unter Beachtung technischer Richtlinien und der örtlichen Gegebenheiten

2.3.4. Klima/Luft

Da keine Auswirkungen zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen notwendig.

2.3.5. Landschafts- und Ortsbild / Erholung

Da keine Auswirkungen zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen notwendig.

2.3.6. Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)

Da keine Auswirkungen zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen notwendig.

2.3.7. Kultur und sonstige Sachgüter

Da keine Auswirkungen zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen notwendig.

2.3.8. Wechselwirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Minimierung durch möglichst geringe Neuversiegelung von Böden und damit Erhalt der Grundwasserneubildungsrate

ERN. ENTWURF

2.4. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Auswirkungen	Erheblichkeit
Tiere/Pflanzen	keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen	keine
Boden/Fläche	keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen	keine
Wasser	keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen	keine
Klima/Luft	keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen	keine
Landschafts-/Ortsbild/ Erholung	keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen	keine
Menschen	keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen	keine
Kultur- und Sachgüter	keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen	keine
Wechselwirkungen	keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen	keine

2.5. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Es kommt nicht zu unvermeidlichen Eingriffen, so dass kein Ausgleichsbedarf entsteht.

Zusammenfassung Kompensation
In der nachfolgenden Tabelle sind die Kompensationserfordernisse in Hinblick auf die Schutzgüter zusammengefasst:

Schutzgut	Kompensationserfordernis
Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt/Artenschutz	keine Kompensation erforderlich
Geologie/Boden/Fläche	keine Kompensation erforderlich
Wasser	keine Kompensation erforderlich
Klima/Luft	keine Kompensation erforderlich
Landschafts-/Ortsbild/Erholung	keine Kompensation erforderlich
Menschen	keine Kompensation erforderlich
Kultur- und Sachgüter	keine Kompensation erforderlich
Wechselwirkungen	keine Kompensation erforderlich

3. Zusätzliche Angaben

Der vorliegende Umweltbericht wurde auf Grundlage der jeweils aktuellen Fassungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sowie des Baugesetzbuches (BauGB) erarbeitet.

Ein Bestandsaufnahme des Geltungsbereiches und seiner Umgebung erfolgte im Herbst 2023.

Für den Umweltbericht wurden keine eigenen faunistischen Untersuchungen durchgeführt.

ERN. ENTWURF

Im Rahmen eines Monitorings wären die erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umwelt zu überwachen. Hierdurch sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erheblicher Art erkannt und ggf. zukünftig vermieden werden. Nach heutigem Kenntnisstand sind hierbei keine Punkte besonders zu beachten.

4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Sylt plant mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 der Gemeinde Sylt die vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet durch bauleitplanerische Festsetzungen nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln. Durch das geplante Vorhaben kommt es nicht zu Auswirkungen auf Natur und Landschaft

5. Anhang

Nr. 1	Übersicht, Lage im Raum	i.M. 1:	5.000/25.000
Nr. 2	Plan Bestand, Planung, Konflikte, Maßnahmen	i.M. 1:	250

6. Quellen:

BFN, 2019: Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung (BfN Skript 543); Bonn, 2019

BGR: Bohrpunktkarte Deutschland: https://boreholemap.bgr.de/mapapps/resources/apps/boreholemap/index.html?lang=de; April 2024

DEUTSCHER WETTERDIENST: Wetterdaten Station List 1981-2010 (https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimadatendeutschland/klarchivtagmonat.html?nn=561450)

Fachgruppe Dark Sky, 2020: Empfehlungen zur Reduzierung von Lichtimmissionen, 2020; http://www.lichtverschmutzung.de/dokumente/Empfehlungen_zur_Reduzierung_von_Lichtimmissionen.pdf

GROSSE et. al., 2006: Die Lurche und Kriechtiere der Insel Sylt: Historische Entwicklung, Verbreitung und Ökologie

GROSSE, 2012: Dramatische Bestandsrückgänge bei Amphibien und Reptilien auf der Insel Sylt; aus: Natur- und Landeskunde 119 (4-6); S. 39-55

KOOP, BERNDT, 2014: Vogelwelt Schleswig-Holsteins. Band 7. Zweiter Brutvogelatlas, Neumünster 2014

LANDESVERMESSUNGSAMT (Hrsg.): Geologische Karte i.M. 1:25.000; 1962

LANU, 2003: Liste streng geschützter Arten gem. §10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG (Stand 11.11.2003); Flintbek, 2003

LANU, 2003: Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem Schleswig-Holstein - regionale Ebene -: Planungsraum V – Teilbereich Kreis Nordfriesland, Flintbek, 2003

LANU, 2005: Atlas der Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins; Flintbek, 2005

LANU, 2008: Europäischer Vogelschutz in Schleswig-Holstein - Arten und Schutzgebiete; Flintbek, 2008

LLUR, 2023: Auszug aus dem Artkataster, 2023

LLUR, 2016 Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1:250.000 - Teil A Bodentyp, Flintbek 2016

PFEIFER, 2003: Die Vögel der Insel Sylt; Husum 2003

UAG, 2002: Landschaftsplan der Stadt Westerland (Insel Sylt); 2002

WINKLER, HUSSEL, 2013: Wiederentdeckung der Zauneidechse (Lacerta agilis) auf der Insel Sylt; aus RANA 14; S. 80-81

WINKLER et.al., 2016: Verbreitung und Habitatwahl der Zauneidechse (Lacerta agilis) auf der Insel Sylt; aus RANA, 17, 2016, S. 4-15

ERN. ENTWURF

Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, 2013

Landesentwicklungsplan 2010

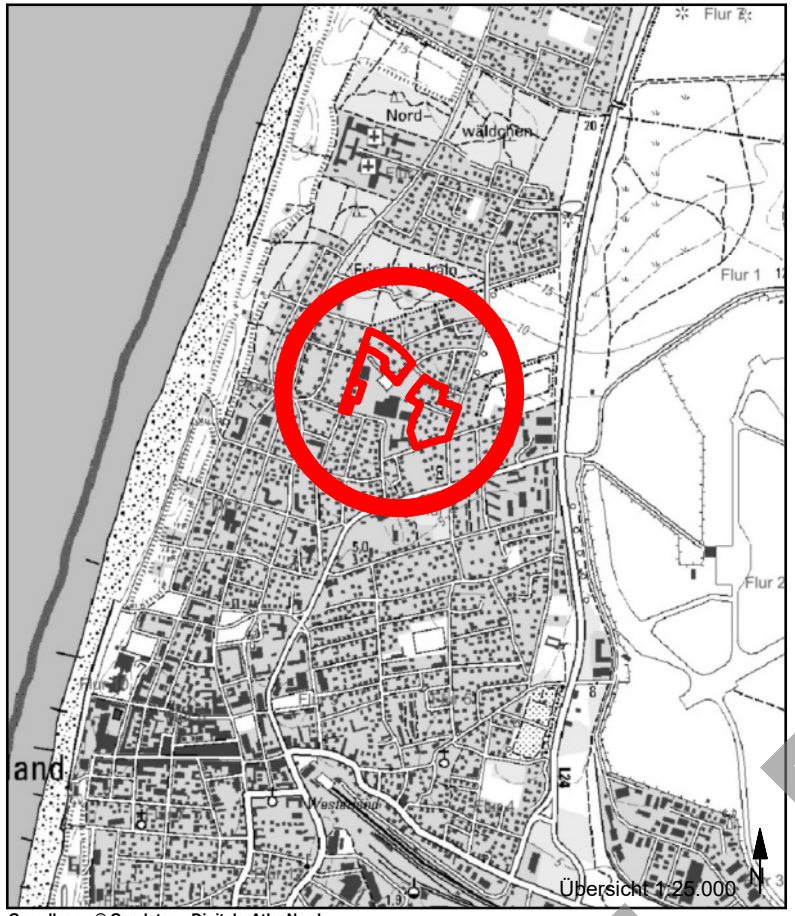
Regionalplan für den Planungsraum V 2002

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I 2020

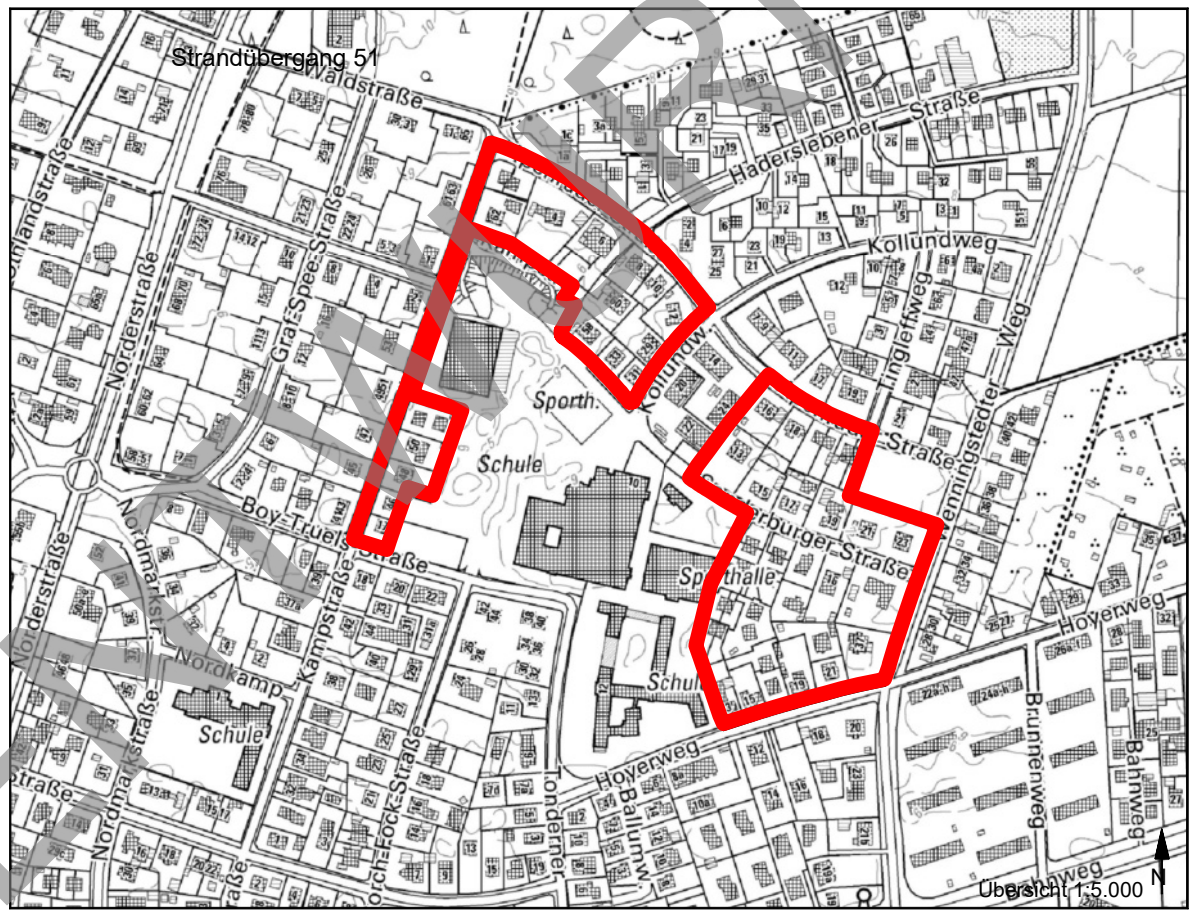
Landschaftsprogramm 1999

ERN. ENTWURF

Umweltbericht 5. Änderung B-Plan 28 OT Westerland, Gemeinde Sylt - Lage im Raum



Grundlage: © Geodaten - DigitalerAtlasNord



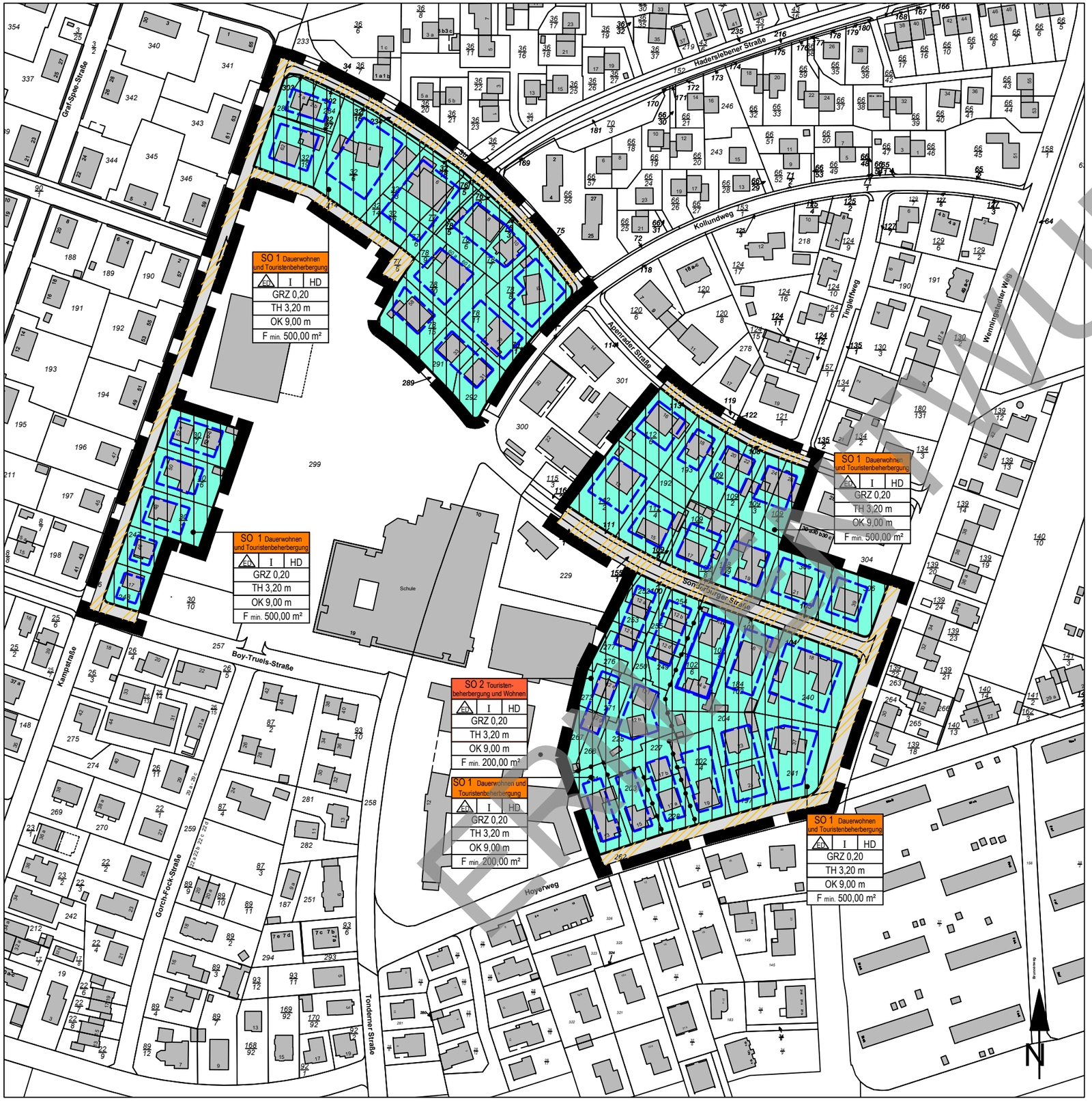
Grundlage: © Geodaten - DigitalerAtlasNord

ERN. ENTWURF

Umweltbericht 5. Änderung B-Plan 28 OT Westerland, Gemeinde Sylt.	
Plan 2410bko11	Übersicht: Lage im Raum
Gemeinde Sylt Andreas Nielsen Str. 1	25980 Sylt-OT Westerland
1:25.000 / 5.000	15.05.2024
Dipl.-Ing. Lars Rohde Garten- und Landschaftsplanung	
INSELGRÜN Fischerweg 41 04651-889 29 29 0162-133 688 3	25980 Sylt-OT Westerland Fax 04651-889 29 25 info@inselgruen-sylt.de

Umweltbericht 5. Änderung B-Plan 28 OT Westerland, Gemeinde Sylt

Bestand, Planung, Konflikte, Maßnahmen



Bestand

SGo	(Haus-)Gärten mit einfacher Struktur und geringem Laubholzanteil
SBe	Einzel, Doppel- und Reihenhausbebauung
SVs	Straßenverkehrsfläche versiegelt mit Pflanzbeeten und Straßenbegleitgrün

Planung

	Grenze des Geltungsbereiches
	Sondergebiet SO 1 Touristenbeherbergung und Wohnen SO 2 Dauerwohnen und Touristenbeherbergung
	Baugrenze
	Verkehrsfläche

Konflikte

Es sind keine Konflikte zu erwarten.

Grünordnerische Maßnahmen

Grundsätzliche grünordnerische Maßnahmen:

Begrenzung des Umfangs der Versiegelung durch möglichst geringen Umfang der überbaubaren Flächen sowie durch Aussagen zum Versiegelungsgrad.

Unbelastetes Dach- und Oberflächenwasser ist unter Beachtung geltender technischer Richtlinien und Regeln zu versickern. Auch ein Sammeln für eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

Schaffung eines möglichst großen Grünvolumens, z.B. durch Pflanzgebote.

Minimierung der Auswirkungen durch Lichtemissionen auf die Tierwelt durch eine nachhaltige Außenbeleuchtung

ENTWURF

Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
3			
2			
1	Stand: Öffentliche Auslegung	06.09.24	Ro

Umweltbericht 5. Änderung B-Plan 28 OT Westerland, Gemeinde Sylt

Plan 2410bko11: Bestand, Planung, Konflikte und Maßnahmen

Gemeinde Sylt
Andreas Nielsen Str. 1 25980 Sylt-OT Westerland

1:2.000 15.05.2024

Dipl.-Ing. Lars Rohde
Garten- und Landschaftsplanung
INS ELG RÜN
Fischerweg 41 25980 Sylt-OT Westerland
04651-889 29 29 Fax 04651-889 29 25
0162-133 688 3 info@inselgruen-sylt.de