



Stadt Garding

Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans

Stand Januar 2019

Verfasser:
Planungsbüro Sven Methner
Roggenstraße 12, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779, post@planungsbuero-methner.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1	Ziele der Raumordnung	4
2.2	Flächennutzungsplan	5
3.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
3.1	Teilfläche 1	7
3.2	Teilfläche 2	8
3.3	Teilfläche 3	8
3.4	Hinweise	8
4.	Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10
4.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	10
4.2	Eingriffsermittlung und -bewertung	10
4.3	Ausgleichsermittlung	11
5.	Umweltbericht	12
5.1	Einleitung	12
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
5.3	Zusätzliche Angaben	20
6.	Rechtsgrundlagen	22

1. Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich besteht aus insgesamt drei Teilgebieten. Das erste Teilgebiet (Plangebiet) der Flächennutzungsplan-Änderung liegt rund 150 m südlich der Bahnlinie Tönning - St.Peter-Ording an der Welter Straße (L 241) am südlichen Rand Gardings. Das Plangebiet ist ca. 1,7 ha groß. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan (FNP) bisher als Gewerbefläche ausgewiesen.

Das zweite Teilgebiet umfasst eine als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche an der Straße Nordergeest am östlichen Rande des Stadtgebietes mit einer Gesamtfläche von ca. 1,6 ha, die im Zuge der Neuausweisung von Wohnbaufläche im ersten Teilgebiet in Fläche für die Landwirtschaft umgewidmet werden soll.

Das dritte Teilgebiet liegt im Mündungsbereich Nordergeestweg/Krummer Weg im Norden der Stadt Garding und hat eine Größe von ca. 0,15 ha. Sie ist Teil einer im FNP ausgewiesenen Wohnbaufläche und soll ebenfalls in Fläche für die Landwirtschaft umgewidmet werden.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Stadt Garding mit 2.581 Einwohnern (Stand 30.09.2015) liegt zentral auf der Halbinsel Eiderstedt und ist als ländlicher Zentralort ein Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkt sowie Verwaltungssitz des Amtes Eiderstedt.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Hintergrund der FNP-Änderung ist die Ausweisung von Wohnbaufläche aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum. Für die letzte größere, zusammenhängende Fläche in zentraler Lage finden derzeit Planungsgespräche zur wohnbaulichen Entwicklung statt (Bebauungsplan/B-Plan Nr. 22). Darüber hinaus fehlen in Garding größere zusammenhängende Flächen, um auch künftig die Wohnraumentwicklung zu sichern und auf Entwicklungen reagieren zu können. Daher wird parallel eine umfassende Potenzialflächenanalyse erstellt, um vorhandene Baulücken und unbebaute Flächen zu ermitteln, zu analysieren und auf ihre Eignung als Baulandfläche hin zu bewerten. Das erste tendentielle Ergebnis der Auswertung lässt erkennen, dass neben vereinzelt Baulücken andere Flächen derzeit nicht verfügbar sind, entweder weil seitens der Eigentümer kein Entwicklungsinteresse besteht oder Flächen mit anderer Nutzung belegt sind (Grünflächen, Kleingärten). Für die Nachverdichtung kämen Quartiersinnenbereiche theoretisch in Betracht, sind jedoch kurz- bis mittelfristig nicht verfügbar, da diese Flächen sowohl aufgrund der Besitzverhältnisse als auch städtebaulicher Aspekte (Verlust von Frei- und Parkflächen, Gefährdung vorhandener Wohnqualität durch Erhöhung der Siedlungs- und Baudichte, Verschärfung der Situation für ruhenden Verkehr) für bauliche Entwicklung weniger geeignet sind. Ein vorhandenes Neubaugebiet am Kaspar-Hoyer-Ring ist bereits bebaut. Ein weiteres Neubaugebiet, zwischen Herrenmühle und ehemaliger Berufsschule gelegen (B-Plan 34b), wird derzeit erschlossen. Die Grundstücke sind hier bereits größtenteils vergeben. Im Süden Gardings steht hingegen eine städtische Fläche zur Verfügung, die derzeit im FNP noch als Gewerbefläche ausgewiesen ist. Die Gemeinde hat daher beschlossen, mit der Umwidmung in Wohnbaufläche (Teilfläche 1) die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um auch künftig auf wohnbauliche Entwicklungen

reagieren und damit handlungsfähig bleiben und den gemeindlichen Auftrag zur Deckung von Wohnraumbedarf erfüllen zu können. Parallel wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Die Umwidmung von Gewerbe- in Wohnbaufläche geschieht vor dem Hintergrund, dass durch die derzeit laufende 1. Änderung des B-Plans Nr. 28 (Gebiet am südwestlichen Siedlungsrand zwischen Tatinger Straße, Welter Straße, Bahntrasse und Siekbüller Sielzug) ausreichend Gewerbefläche in Garding zur Verfügung gestellt wird und mittelfristig kein weiterer Bedarf besteht.

Zugleich soll zur Steuerung der bedarfsgerechten Wohnbauflächenentwicklung Wohnbaufläche an anderer Stelle in Fläche für die Landwirtschaft (Teilflächen 2 und 3) umgewidmet werden.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Die Ziele der Raumordnung für die Stadt Garding werden im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2010 und im Regionalplan V aus dem Jahr 2002 festgelegt. Im Folgenden werden nur die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt.

Die Stadt Garding ist als ländlicher Zentralort im System zentraler Orte ausgewiesen (LEP Kapitel 2.2.4). Ländliche Zentralorte sind Schwerpunkte für den Wohnungsbau und sollen die regionale Wohnungsnachfrage bedarfsgerecht decken.

Die bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung soll demographische Veränderungen berücksichtigen und sowohl die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände als auch den Neubau von Wohnungen umfassen (LEP Kapitel 2.5). Mit der 10. FNP-Änderung wird Gewerbe- in Wohnbaufläche umgewandelt (Teilfläche 1). Zur Steuerung einer bedarfsgerechten Wohnbauflächenentwicklung wird im Gegenzug Wohnbaufläche an anderer Stelle in Fläche für die Landwirtschaft umgewidmet (Teilflächen 2 und 3), um einem Überangebot entgegenzuwirken. Hierzu werden auf der Ebene des parallel aufgestellten B-Plans vertiefende Aussagen getroffen.

Die städtebauliche Entwicklung soll grundsätzlich in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen (Kapitel 2.7 LEP). Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung.

Im Innenbereich Gardings sind größere zusammenhängende Bauflächen nicht mehr vorhanden. Die jüngeren Baugebiete sind entweder bereits bebaut (Kaspar-Hoyer-Ring) oder die Grundstücke größtenteils vergeben (B-Plan Nr. 34b). Ein B-Plan für die derzeit letzte verfügbar zentrale Fläche am Norderring befindet sich gerade in Aufstellung. Die Stadt Garding hat parallel mit der vorliegenden FNP-Änderung eine Potenzialflächenanalyse in Auftrag gegeben, um vorhandene Baulücken und Flächenkapazitäten zu ermitteln und zu bewerten. Die ersten vorläufigen Ergebnisse lassen jedoch erkennen, dass derzeit für eine kurz- bis mittelfristige Wohnbauentwicklung keine ausreichenden Kapazitäten im Innenbereich mehr zur Verfügung stehen. Um ihren Auftrag zur Wohnraumversorgung dennoch erfüllen zu können, ist die Stadt darauf angewiesen, den kurz- bis mittelfristigen Bedarf an Wohnbauflächen auf Flächen zu decken, die zwar

planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind, jedoch im Siedlungszusammenhang stehen.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit gültigen FNP der Stadt Garding ist die Teilfläche 1 als Gewerbefläche dargestellt, die Teilflächen 2 und 3 als Wohnbaufläche. Der FNP soll mit seiner 10. Änderung entsprechend angepasst werden.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet soll im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt werden. Im Gegenzuge werden Wohnbauflächen am Nordergeestweg in Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt, um das Wohnbauflächenangebot in Garding nicht unnötig groß werden zu lassen, was negative städtebauliche Folgen nach sich ziehen würde.

Nachdem die Bevölkerungszahl Gardings bis zum Jahr 2011 mehr oder weniger kontinuierlich abgenommen hat, steigt sie seitdem wieder leicht. Im Stadtgebiet Gardings sind kaum noch freie verfügbare Grundstücke vorhanden, auch im entstehenden Neubaugebiet nördlich der ehemaligen Berufsschule (B-Plan Nr. 34b) sind fast alle Grundstücke bereits vergeben. Für eine größere zusammenhängende Fläche zwischen Norderring und Lüch Op in zentraler Lage finden derzeit Planungsgespräche für die Aufstellung des B-Plans Nr. 22 (Bodewaldtsche Fenne) statt. Dies zeigt die große Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt. Quartiersinnenbereiche sind aufgrund ihrer Nutzung und Struktur (Gärten, Parkplätze, schmale Flächen) sowie der Besitzverhältnisse für bauliche Entwicklungen in der Regel weniger geeignet. Öffentliche Grünflächen, Parkanlagen, Kleingärten, Sportflächen erfüllen wichtige Funktionen als innerstädtische Erholungs- und Freizeitflächen und sind daher für kurz- bis mittelfristige bauliche Entwicklungen nicht von oder von geringer Bedeutung.

Für die Stadt Garding wird derzeit eine Potenzialflächeanalyse erstellt. Dabei hat sich ein Versorgungsschwerpunkt herauskristallisiert, der sich vom Graureiherweg im Norden bis zur Welter Straße im Süden erstreckt (Daseinsvorsorgekorridor). Innerhalb dieses Korridors finden sich alle wichtigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Güter, Dienstleistungen, Kultur, Gesundheit, Sport, Bildung). Die Anbindung von Wohnbauentwicklung an diese Versorgungsachse ist im Sinne kurzer Wege und guter Erreichbarkeit - auch mit Blick auf die demografische Entwicklung sowie junge Familien - aus städtebaulicher Sicht daher wünschenswert. Das Plangebiet befindet sich in südlicher Randlage Gardings in Außenbereichslage mit direkter Anbindung an diesen Korridor der städtische Infrastruktur. Das Nahversorgungszentrum befindet sich ca. 250 m entfernt in nördlicher Richtung direkt an der Welter Straße, die Stadtmitte mit ihren Kultur- sowie Dienstleistungs- und Warenangeboten in rund 800 m Entfernung. Darüber hinaus ist die Verlegung des Bahnhaltes von der Bahnhofstraße an die zentraler gelegene Welter Straße im Gespräch. Dadurch würden Wohngebiete des Plangebiets direkte Anbindung an den ÖPNV erhalten und umgekehrt der Versorgungskorridor eine weitere Aufwertung durch direkte Erreichbarkeit erfahren.

Allerdings ist das Plangebiet durch den Bahnübergang Welter Straße und (insbesondere

Begründung zur 10. FNP-Änderung - Stadt Garding

bezüglich der sozialen und kulturellen Einrichtungen des Ortskerns) auch durch die Bundesstraße von den Daseinsvorsorgeeinrichtungen getrennt, so dass die Entfernungen zwar gering sind, sich aber weniger mobilen Bewohnern (z.B. alten Menschen oder Eltern mit Kleinkindern) städtebauliche Barrieren entgegenstellen. Deshalb richtet sich die vorliegende Wohnbauplanung nicht in erster Linie an diese Bevölkerungsgruppen, für die an anderer, zentrumsnäherer Stelle (B-Plan 22 Bodewaldt'sche Fenne) städtebauliche Planungen angeschoben wurden.

Im gültigen FNP ist dieser Bereich als Gewerbefläche ausgewiesen.

In der Vergangenheit wurden an anderer Stelle bereits umfangreiche Wohnbauflächen ausgewiesen, mit denen die Stadt Garding ihrem zentralörtlichen Auftrag, Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, nachgekommen ist. Diese Flächen liegen zum Teil weniger zentral oder auch in Randlage. Bereits bei der 3. Änderung des FNP wurde seinerzeit, in Übereinstimmung mit der Stellungnahme der Landesplanungsbehörde, die früher ausgewiesene Wohnbaufläche im FNP verringert, da die Flächenreserven insgesamt unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung für die Stadt Garding als über den Bedarf hinausgehend eingeschätzt wurden. Mit der nun angestrebten weiteren Ausweisung von Wohnbauflächen wird die Gesamtfläche zunächst noch einmal um 1,7 ha aufgestockt. Zur Vermeidung eines Überangebotes und eines wertmindernden Einflusses auf den Immobilienbestand wird die Ausweisung von Wohnbauflächen an anderer Stelle im FNP entsprechend reduziert. Bei diesen Flächen handelt es sich um eher peripher gelegene Wohnbauflächen im nordöstlichen Randbereich, die noch nicht bebaut sind und auch nicht den aktuellen Planungsprinzipien der Stadt entsprechen, zentrumsnahe Flächen im Sinne einer Stadt der kurzen Wege zu entwickeln (Teilflächen 2 und 3). Die städtische Fläche im Süden Gardings hingegen steht für die kurz- bis mittelfristige Entwicklung von Wohnbebauung zur Verfügung und weist gute Anbindungen an die Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur auf. Aus diesem Grund können Teile der nordöstlichen Wohnbauflächen am Nordergeestweg (Teilflächen 2 und 3) in der Größe von insgesamt 1,75 ha in der vorliegenden 10. Änderung des FNP in Fläche für die Landwirtschaft umgewidmet werden, ohne das bauliche Entwicklungspotenzial der Stadt Garding zu gefährden. Zudem weisen diese Flächen eine deutlich größere Entfernung zu Versorgungseinrichtungen auf als das Plangebiet und erfordern auf Grund des derzeitigen Straßenzustandes aufwändigere Erschließungsmaßnahmen, um die Teilflächen adäquat anbinden zu können. Sie sind daher für eine Wohnbauentwicklung weniger geeignet als das Plangebiet.

Auch in der Potentialflächenanalyse werden diese Flächen in allen Kategorien schlechter eingestuft als die Teilfläche 1 und insgesamt als gering geeignet für eine bauliche Entwicklung eingestuft, während Teilfläche 1 eine mittlere Eignung zugesprochen wird.

Im Überblick ergibt sich folgende Aufstellung:

	Zusätzliche Wohnbauflächen	Reduzierung von Wohnbauflächen
Umwandlung Gewerbe- in Wohnbaufläche (Teilfläche 1)	+ 1,7 ha	
Umwandlung von Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft (nordöstlicher Randbereich südlich Nordergeestweg); Teilfläche 2		- 1,6 ha
Umwandlung von Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft (nordöstlicher Randbereich nördlich Nordergeestweg); Teilfläche 3		- 0,15
<i>Summe</i>	<i>+ 1,7 ha</i>	<i>- 1,75 ha</i>

Somit steht der Aufstockung von Wohnbaufläche um 1,7 ha gleichzeitig eine Reduzierung um 1,75 ha gegenüber, womit die Wohnbauflächenbilanz auf FNP-Ebene annähernd ausgeglichen bleibt.

In östlicher und nördlicher Nachbarschaft des Plangebiets sind im FNP weitere Gewerbeflächen ausgewiesen, die jedoch bislang nur zu einem geringen Teil bebaut sind. Im Norden schließen sich ein Betrieb für Gebäudereinigung, ein Lackierbetrieb sowie der Gebäudekomplex der Amtsverwaltung an. Etwa 150 m in nördlicher Richtung verläuft die Bahntrasse Tönning - St. Peter-Ording. Westlich auf der direkt am Plangebiet entlanglaufenden anderen Seite der L 241 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung.

Für den Lackierbetrieb liegt eine Geruchsprognose des TÜV Nord aus dem Jahr 2016 vor (siehe Anlage). Demnach bleiben die vom Lackierbetrieb zu erwartenden Immissionen deutlich unter dem maximal zulässigen Immissionswert (IW) von 0,10 gemäß Geruchsimmisions-Richtlinie des Landes Schleswig-Holstein (GIRL) zurück. Auf Grund der Geruchsart und der Vorsorge gegenüber Geruchseinwirkungen wird in der Machbarkeitsuntersuchung jedoch empfohlen, einen Teilbereich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Lackierbetrieb (nordöstlicher Bereich des Plangebietes) von Bebauung auszunehmen bzw. in der Pufferzone nicht störende Gewerbebetriebe anzusiedeln, um potenzielle Konflikte auf Grund von Geruchsbelästigungen zu vermeiden. Hierzu werden auf Ebene des B-Plans detaillierte Aussagen getroffen und die Ergebnisse des Gutachtens entsprechend berücksichtigt.

Im Plangebiet befindet sich eine Tränkekuhle, die als Kleingewässer zu den gesetzlich geschützten Biotopen zählt. Sie ist bei Umsetzung der Planung an anderer Stelle auszugleichen. Dies geschieht auf Ebene des noch aufzustellenden Bebauungsplans (B-Plan).

3.1 Teilfläche 1

Das Plangebiet befindet sich in südlicher Randlage, ist jedoch über die Welter Straße (L 241) gut an das nah gelegene Versorgungszentrum, die Stadtmitte und an überörtliche Verkehrswege angebunden. Es schließt direkt an den Versorgungskorridor Gardings an, der sich vom Graureiherweg im Norden bis zur Welter Straße im Süden zieht und alle wichtigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge beinhaltet (Güter, Dienstleistungen, Kultur,

Gesundheit, Sport, Bildung). Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,7 ha wird von Gewerbefläche in Wohnbaufläche umgewidmet. Damit kann die Stadt Garding auch künftig ihrem Versorgungsauftrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs nachkommen. Die angestrebte Verlegung der Bahnhaltestelle an das Nahversorgungszentrum und in unmittelbarer Nähe des Plangebietes unterstreicht dessen für Wohnbauentwicklung prädestinierte Lage. Das Wohnen nachhaltig beeinträchtigende Immissionen durch benachbarte Betriebe sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten bzw. werden auf der nachfolgenden B-Planebene thematisiert (siehe auch Pkt. 3.4 Immissionsschutz).

Die Fläche kann über die Welter Straße an die Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen werden.

Zu beachten ist, dass für die zukünftige Baufläche in diesem Plangebiet zusätzlicher wasserwirtschaftlicher Retentionsraum geschaffen werden muss, da die Aufnahmekapazität des Gewässersystems begrenzt ist und ansonsten Rückstauungen bzw. Überflutungen zu befürchten sind. Genaue Regelungen hierzu werden auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans getroffen, wenn die Flächenaufteilung und der Versiegelungsgrad der Planung im Detail bestimmt werden.

3.2 Teilfläche 2

Die Stadt verfolgt seit einigen Jahren die städtebauliche Strategie einer Verdichtung und Siedlungsentwicklung um das Ortszentrum bzw. das Versorgungszentrum herum (Stadt der kurzen Wege). Daher werden die Wohnbauflächenpotentiale, die vor Jahren als Reserveflächen im FNP am Siedlungsrand dargestellt wurden (insbesondere im Nordosten um den Nordergeestweg herum), inzwischen als weniger geeignet für die weitere Siedlungsentwicklung angesehen. Einige dieser Reserveflächen wurden bereits in früheren FNP-Änderungen gegen zentralere Entwicklungsflächen „getauscht“. Diese Strategie verfolgt die Stadt weiterhin, gekoppelt mit Maßnahmen zur Stärkung des Ortskerns (z.B. Erweiterung des Nahversorgungszentrums, geplante Verlegung des Bahnhalts).

Um einem Überangebot an Wohnbauflächen entgegenzuwirken, wird die im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche in Fläche für die Landwirtschaft umgewidmet. Sie umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha Grünland. Sie liegt in nordöstlicher Außenbereichslage mit weniger günstiger Anbindung an das Siedlungsgebiet und an Versorgungszentren und ist derzeit unbebaut. Darüber hinaus wäre die Erschließungsstraße Nordergeestweg im Falle einer Bebauung voraussichtlich auszubauen.

3.3 Teilfläche 3

Ebenso wie die Teilfläche 2 wird auch die Teilfläche 3 mit einer Größe von ca. 0,15 ha Grünland aus der Wohnflächenbilanz herausgenommen und in Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt. Die Fläche ist derzeit unbebaut und befindet sich in unmittelbarer Nähe der Teilfläche 2. Für sie gelten daher hinsichtlich Anbindung und Erschließung die gleichen Aussagen wie für Teilfläche 2. Sie ist Teil einer im FNP ausgewiesenen größeren Wohnbaufläche, die durch die Umwandlung verkleinert wird.

3.4 Hinweise

Denkmalschutz

Wesentliche Kultur- und Sachgüter sind in den Plangebietten nicht vorhanden. Im Zusam-

menhang mit baulichen Maßnahmen wird vorsorglich auf § 15 Denkmalschutzgesetz verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer oder den Eigentümer oder 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.

Immissionsschutz

In ca. 150 m nördlicher Entfernung zum Plangebiet verläuft die Bahntrasse Tönning-St.-Peter-Ording. Nach derzeitigem Kenntnisstand und nach Einschätzung der Verkehrsstärken und der Topographie (Abschirmung des Plangebiets von den Verkehrstrassen) sind das Wohnen wesentlich beeinträchtigende Immissionen (insbesondere Lärm) nicht zu erwarten. Westlich jenseits der L 241 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit überwiegend Mutterkuhhaltung. Erkenntnisse zu das Wohnen wesentlich beeinträchtigenden Immissionen (Staub, Lärm, Geruch) liegen nicht vor. Im Jahr 2011 wurde für die 3. FNP-Änderung der Stadt eine Abschätzung der Geruchsmissionen durch den Betrieb vorgenommen. Dabei wurden für das Plangebiet der 10. FNP-Änderung Werte berechnet, die eine Wohnnutzung zulassen.

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse, Nutzungs- und Lagestruktur ist zumindest erkennbar, dass eine Wohnnutzung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden muss. Insofern ist die FNP-Änderung durchführbar

Zur detaillierten Ermittlung der Immissionsbelastung (Bahn-, Straßenverkehr, Rinderzuchtbetrieb) sind auf der nachfolgenden B-Plan-Ebene Schall- und Geruchsgutachten durchzuführen. Die aus den Untersuchungsergebnissen eventuell hervorgehenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen werden auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans auf Basis der konkreten Nutzungsverteilung und Bebauungsstruktur konkretisiert. Im Norden schließt sich direkt an das Plangebiet ein Lackierbetrieb an. Zu den möglichen Geruchsmissionen wurde bereits 2016 eine Geruchsprognose des TÜV-Nord erstellt (siehe Anlage). Demnach liegen die vom Lackierbetrieb ausgehenden zu erwartenden Geruchsmissionen deutlich unterhalb des für Wohngebiete gemäß Geruchsmissions-Richtlinie Schleswig-Holstein (GIRL) maximal zulässigen Immissionswertes von 0,10 (IW 0,10). Auf Grund der Geruchsart (Lösemittel, Lacke, Farben) und der Vorsorge gegenüber Geruchseinwirkungen wird in der Machbarkeitsuntersuchung jedoch angeraten, den nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes von Wohnbebauung freizuhalten, da möglicherweise als Belästigung empfundene Geruchsentwicklungen auch unterhalb des zulässigen Schwellenwertes zu einem Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe führen könnten. Auf der B-Plan-Ebene werden hierzu Lösungsvorschläge entwickelt und dargestellt.

4. Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch die FNP-Änderung werden Eingriffe in Natur und Landschaft in Form von Bebauung zugelassen. Diese waren jedoch auch schon durch die Ausweisung im FNP als Gewerbefläche möglich. Als Gewerbegebiet wäre gemäß § 17 BauNVO sogar eine doppelt so hohe bauliche Ausnutzung möglich (Grundflächenzahl/GRZ 0,8) wie als Wohngebiet (GRZ 0,4). Diese Eingriffe sind bei Durchführung der Planung zur Entwicklung des Standorts unvermeidlich. Eine Standortalternativenprüfung hat insofern stattgefunden, dass Garding parallel auf Potenzialflächen hin untersucht wird. Als vorläufiges Ergebnis findet sich derzeit lediglich eine größere zusammenhängende potenzielle Bauläche im Stadtgebiet (Bodelwaldtsche Fenne zwischen Norderring und Luch Op), die eine gezielte bauliche Wohnraumentwicklung ermöglichen würde. Für diese letzte größere Freifläche in zentraler Lage finden derzeit Planungsgespräche für die Entwicklung eines Bebauungsplans statt (B-Plan Nr. 22). Es finden sich in Garding vereinzelt Baulücken, ansonsten jedoch keine geeigneten oder verfügbaren Flächen, die eine kurz- bis mittelfristig realisierbare Bebauungsentwicklung ermöglichen würden.

Die Siedlungsgrenze wird durch die Umwandlung in Wohnbaufläche zwar weiter in den Außenbereich verschoben, jedoch ist durch die im FNP dargestellte Ausweisung als Gewerbefläche eine Bebauung der Fläche bereits vorgesehen. Zudem bietet die Fläche günstige infrastrukturelle Anbindungen an Einrichtungen der Daseinsvorsorge und den Verkehr.

Im Plangebiet befindet sich eine Tränkekuhle, die als Kleingewässer zu den gesetzlich geschützten Biotopen zählt. Westlich und nördlich im Randbereich sind Gehölzstreifen vorhanden. In den Randbereichen des Plangebietes befinden sich Entwässerungsgräben. Für die Überbauung des Plangebietes und den Verlust an Lebensraum ist an anderer Stelle Ausgleich zu schaffen. Dies wird auf Ebene des noch aufzustellenden Bebauungsplans konkretisiert.

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Es wird im FNP dargestellte Gewerbefläche in Wohnbaufläche umgewandelt und somit werden keine zusätzlichen Flächen ausgewiesen. Zudem werden an anderer Stelle (Nordergeestweg) Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt, sodass keine zusätzlichen Flächen für eine Bebauung in Anspruch genommen werden. Mit der Umwandlung von Gewerbefläche in Wohnbaufläche reduziert sich bei der baulichen Realisierung gemäß § 17 BauNVO zudem die maximal mögliche Bebauung von GRZ 0,8 (Gewerbe) auf 0,4 (Wohngebiet).

4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus intensiv genutztem Grünland (Mähwiese, Weide) mit schwach erkennbarer Gruppenstruktur. Insgesamt haben Grünlandflächen besondere Bedeutung, da sie potentielle Lebensräume z.B. für Wiesenvögel darstellen. An das Plangebiet schließen sich östlich und südlich ausgedehnte Grün- und Ackerlandflächen an. Im Westen grenzt das Plangebiet direkt an die Landesstraße 241

(Welter Straße), im Norden an Gewerbebetriebe. Die Bedeutung des Grünlandes ist - nicht zuletzt auch aufgrund der intensiven Nutzung - daher mit Abstrichen zu versehen. Im Plangebiet befinden sich ein gesetzlich geschütztes Kleingewässer in Form einer Tränkekuhle sowie in den Randbereichen Entwässerungsgräben. Sie sind potentielle Lebensräume für Amphibien (z.B. den geschützten Moorfrosch). Die vorliegenden Erkenntnisse reichen aus, um festzustellen, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen. Zur Beurteilung des Artenvorkommens ist von der Stadt ein Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben worden. Die daraus sich eventuell ergebenden Maßnahmen fließen in den nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 23 ein.

Die Grünlandfläche sowie das Kleingewässer gehen als Lebensraum verloren, vorhandene Vegetation kann teilweise oder ganz beseitigt werden. Bebauung und Versiegelung führen zu Eingriffen in den Boden- und Wasserhaushalt.

4.3 Ausgleichsermittlung

Die genaue Bemessung der Eingriffe und des notwendigen Ausgleichs wird auf die Ebene des noch aufzustellenden Bebauungsplans verlagert, da erst dort die detaillierten Nutzungsmöglichkeiten auf den Flächen festgesetzt werden.

Generell sollten für die verursachten Eingriffe Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen bzw. zu Feuchtgrünland extensiviert werden, um die ökologischen Funktionen, die durch die Eingriffe verloren gehen, wieder herzustellen. Bei Verlust des Kleingewässers (Tränkekuhle) ist dieses an anderer Stelle auszugleichen. Die Aufwertung vorhandener Gräben ist ebenfalls zu prüfen.

Unberührt davon sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu beurteilen. Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten. In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn für betroffene Arten in räumlicher Nähe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, durch die die jeweilige Populationsgröße erhalten werden kann.

Es liegen derzeit keine Nachweise geschützter Arten vor. Das Grünland ist jedoch grundsätzlich geeigneter Lebensraum für Wiesenvogelarten. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass Offenlandarten im Plangebiet brüten. Aufgrund der benachbarten Gewerbebetriebe, der Landesstraße sowie der intensiven Nutzung (Mähwiese, Weide) des Grünlandes kann davon ausgegangen werden, dass eine gewisse Scheuchwirkung auf das Plangebiet ausgeübt wird und die angrenzenden ausgedehnten und zusammenhängenden Offenlandflächen geeignetere und ungestörtere Lebensräume bieten. Als Nahrungsraum kommt das Plangebiet jedoch in Frage, allerdings dürften die anschließenden Grünlandflächen mit ihrer offenen und ausgedehnten Struktur günstigere Nahrungsquellen bieten.

Vorhandene Gewässer (Tränkekuhle, Entwässerungsgräben) sind sicherlich von Amphibien besiedelt, die geschützt sein können, z.B. vom Moorfrosch. Die Tränkekuhle als gesetzlich geschütztes Kleingewässer ist im Falle der Beseitigung vor Durchführung von Ein-

griffsmaßnahmen an anderer Stelle zu ersetzen. Eingriffe in die umgebenden Gräben sind ebenfalls an anderer Stelle auszugleichen.

Detaillierte Aussagen zu möglichen Ausgleichsmaßnahmen und -flächen können jedoch erst auf der B-Plan-Ebene getroffen werden, da erst dort Ausmaß und Umfang der Eingriffe definiert werden können. Zu diesem Zweck wird ein Fachgutachten zum Artenschutz erstellt, dessen Ergebnisse im nachfolgenden B-Plan berücksichtigt werden.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Darstellung der Planungsinhalte und -ziele

5.1.1.1 Beschreibung der Standorte

Der Geltungsbereich besteht aus insgesamt drei Teilflächen. Teilfläche 1 der Flächennutzungsplan-Änderung liegt rund 150 m südlich der Bahnlinie Tönning - St.Peter-Ording an der Welter Straße (L 241) am südlichen Rand Gardings. Das Plangebiet ist ca. 1,7 ha groß.

Die Teilfläche 2 umfasst eine Fläche an der Straße Nordergeest am östlichen Rande des Stadtgebietes mit einer Gesamtfläche von ca. 1,6 ha.

Die Teilfläche 3 liegt ebenfalls am Nordergeestweg im Norden der Stadt Garding nahe der Straße Iversbüller Weg und hat eine Größe von ca. 0,15 ha.

Die Stadt Garding liegt im Naturraum Eiderstedter Marsch.

5.1.1.2 Ziele und Festlegungen der Planung

Der Geltungsbereich umfasst drei Teilflächen. Teilfläche 1 soll von der jetzigen Ausweisung als Gewerbefläche in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Zum Ausgleich der Wohnbauentwicklung in Garding sollen im Gegenzuge die Teilflächen 2 und 3 von Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft umgewidmet werden. Ziel ist die Sicherung der Wohnbauentwicklung in Garding auf verfügbaren Flächen einerseits (Teilfläche 1), und die Vermeidung von Überkapazitäten durch Reduzierung von Wohnbaufläche an anderer Stelle (Teilflächen 2 und 3).

In Garding sind derzeit keine größeren zusammenhängenden Flächen zur Wohnbauentwicklung vorhanden. Die letzte zentral vorhandene größere Fläche befindet sich derzeit in Planung, die Baugrundstücke des jüngsten Baugebietes zwischen der ehemaligen Berufsschule und dem Wohngebiet Herrenmühle sind bereits fast vollständig vergeben. Aus diesem Grund hat die Stadt Garding beschlossen eigene Flächen zur Verfügung zu stellen, um ihren Auftrag zur bedarfsorientierten Wohnbauentwicklung auch künftig erfüllen zu können.

5.1.1.3 Art, Umfang und Flächenbedarf des Vorhabens

Im Flächennutzungsplan werden die Vorhaben jeweils nur durch Flächendarstellungen ausgewiesen. Die detaillierte Ausarbeitung der Vorhaben mit Festlegung von Versiegelungsgrad, Freiflächen, Gebäudestrukturen etc. erfolgt auf Ebene des noch aufzustel-

lenden Bebauungsplans.

Auf der Teilfläche 1 sind statt Gewerbeflächen künftig Wohnbauflächen vorgesehen (ca. 1,7 ha). Die maximale GRZ von 0,8 (Gewerbegebiet) reduziert sich dadurch auf 0,4 (Wohngebiet). Selbst bei einer zulässigen 50%igen Überschreitung der GRZ von 0,4 durch Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze wird eine maximale GRZ von 0,6 erreicht. Zusätzlich werden die Teilflächen 2 und 3 aus der Wohnbauflächenbilanz wieder herausgenommen (ca. 1,75 ha) und in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt. Somit werden keine zusätzlichen Flächen für eine Bebaubarkeit ausgewiesen, sondern in der Bilanz Flächen in geringfügig größerem Umfang der Bebaubarkeit entzogen.

5.1.2 Darstellung und Berücksichtigung betroffener Umweltschutzziele

5.1.2.1 Relevante Umweltschutzziele

Für die Bauleitplanung relevante Umweltschutzziele befinden sich in allgemeingültiger Form in den verschiedenen Fachgesetzen und speziell gebietsbezogen z.B. in Schutzgebietsausweisungen oder Darstellungen in Fachplänen.

Allgemeine gesetzliche Ziele, die für die Planung relevant sind, sind insbesondere

- Gebot der flächenschonenden Planung (u.a. mit dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- der allgemeine Schutz und die Erhaltung der Entwicklungsfähigkeit von Natur, Landschaft, Boden- und Wasserhaushalt einschließlich dem Ausgleich von Eingriffen
- die Klimaschonung
- Arten- und Lebensraumschutz, auch hinsichtlich der Entwicklungsfähigkeit (z.B. durch Biotopverbundsysteme)
- der Schutz der Umwelt vor Schadstoffeinträgen
- der Immissionsschutz
- der Hochwasserschutz

Schutzgebietsausweisungen sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. In ca. 500 m südöstlicher Richtung befindet sich eine Nebenverbundachse des landesweiten Biotopverbundsystems. In nördlicher Richtung beginnt in rund 1.300 m Entfernung das EU-Vogelschutzgebiet Eiderstedt. Beide Bereiche sind durch die vorliegende Planung nicht berührt.

5.1.2.2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Die Umweltschutzziele, die durch die Planung berührt werden können, werden als öffentliche Belange in die planerische Abwägung eingestellt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Bewertung der Planauswirkungen

5.2.1.1 Arten und Biotope

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet (Teilfläche 1) besteht im wesentlichen aus Intensivgrünland. Innerhalb des Plangebietes befindet sich im nördlichen Bereich eine Tränkekuhle. Rundum entlang der Plangebietsgrenze verlaufen Entwässerungsgräben. Im Norden und Westen sind sie mit Gehölzen gesäumt. Die L 241 verläuft direkt im Anschluss an westlicher Seite des Plangebietes. Außerhalb des Plangebietes schließen sich in nördlicher und östlicher Richtung Gewerbeflächen an. Im Norden grenzen unmittelbar an das Plangebiet ein Lackier- und ein Gebäudereinigungsbetrieb sowie der Gebäudekomplex der Amtsverwaltung an. In ca. 200 m nordöstlicher Richtung befinden sich weitere Gewerbebetriebe. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L241 ist bereits auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Kirchspiel-Garding gelegen ein landwirtschaftlicher Betrieb mit überwiegend Rinderhaltung (Zuchtbetrieb) angesiedelt.

Aufgrund der Ausprägung und der Lage am Siedlungsrand sind vor allem kulturfolgende, störungsunempfindliche Arten (z.B. entsprechende Singvögel und Kleinsäuger) zu erwarten.

Arten der offenen Kulturlandschaft (insbesondere **Wiesenvögel**) können auf der Grünlandfläche vorkommen. Aufgrund der intensiven Nutzung als Mähwiese sowie der vom Straßenverkehr auf der L 241 und den benachbarten Betrieben ausgehenden Beeinträchtigungen durch Fahrzeug- und Personenverkehr ergeben sich unterschiedliche Lärm- und Bewegungsquellen, die auf die benachbarte Grünlandfläche einwirken. Hinzu kommt die periodische Befahrung der Grünlandfläche mit landwirtschaftlichen Maschinen für die Mahd.

In den umgebenden Randgräben gibt es sicherlich **Amphibienvorkommen**, z.B. den weit verbreiteten Moorfrosch. Durch die Vernetzung innerhalb der offenen Entwässerungssysteme können die Teilgebiete zu Lebensräumen der Populationen umgebender Marschlandschaften gehören. Die vorhandene Tränkekuhle ist ein gesetzlich geschütztes Kleingewässer und ebenfalls möglicher Lebensraum für Amphibien.

Das Plangebiet und die Umgebung bieten Lebensraumpotential für **Fledermäuse**, zumindest als Nahrungsraum. Potenzielle Wochenstuben sind im Plangebiet nicht vorhanden (alte Bäume, Gebäude). Aufgrund der Habitatausprägungen und Erfahrungen an anderen Standorten sind Arten wie Breitflügel-Fledermaus, Zwerg-/Mückenfledermaus, Großer Abendsegler und Wasserfledermaus möglich. Für die meisten Fledermäuse dürften eher die Randbereiche des Plangebiets als Jagdreviere eine Rolle spielen, da die genannten Arten Vertikalstrukturen bzw. Wasserflächen zur Nahrungssuche bevorzugen.

Konkrete Erkenntnisse über Vorkommen geschützter Arten gibt es derzeit nicht. Die Empfindlichkeit von Arten und Biotopen bezieht sich insbesondere auf Nutzungsänderungen und bauliche Entwicklung, die zur Veränderung oder Beseitigung von Biotopen und damit zu einer anderen oder geringeren Artenzusammensetzung führen können.

Planauswirkungen

Bei Bebauung des Plangebiets kann die bestehende Vegetation weitgehend beseitigt werden. Vorhandene Arten werden verdrängt. Aufgrund des verminderten Lebensraumpotentials und dem großen Angebot besser geeigneter Lebensräume in der Umgebung dürften aller Wahrscheinlichkeit nach keine lokalen Populationen gefährdet werden.

Das Lebensraumpotential der Grünlandflächen wird durch die Umsetzung der Planung wegfallen. Dieses muss durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden. Geeignet wären in diesem Sinne insbesondere Maßnahmen zur Förderung von Feuchtgrünland im Marschgebiet. Die Tränkekuhle ist, sollte sie nicht erhalten werden können, vor Beginn der Eingriffsmaßnahmen zu ersetzen.

Das Plangebiet war bisher im Flächennutzungsplan schon als Siedlungsflächen dargestellt. Die Inanspruchnahme ist also schon einmal planerisch abgewogen worden.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Ein Bauleitplan, der Vorhaben zulässt, die diese Schutzvorschriften verletzen würden, ohne dass die Voraussetzungen für eine Befreiung von diesen Vorschriften gegeben sind, ist nicht vollzugsfähig.

Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten.

In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn für betroffene Arten in räumlicher Nähe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, durch die die jeweilige Populationsgröße erhalten werden kann.

Die Grünlandflächen des Plangebiets wären grundsätzlich von der Biotopart her als Brutreviere von Wiesenvögeln geeignet. Aufgrund der Lage zwischen Siedlungsrand (Gewerbegebiet) und Landesstraße (Scheuchwirkung auf die Vögel) sowie der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (Mähwiese) wird jedoch davon ausgegangen, dass die anschließenden ausgedehnten Grünlandflächen geeignetere Lebensräume bieten, sodass keine lokalen Populationen gefährdet werden.

Streng geschützte Amphibien könnten in den Entwässerungsgräben und in der Tränkekuhle vorkommen, z.B. der weit verbreitete Moorfrosch.

Als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH ist ein Kleingewässer in Form einer Tränkekuhle vorhanden, die bei Verlust an anderer Stelle zu ersetzen ist. Detaillierte Angaben zu Ausgleich und Ersatz werden im Bebauungsplan geregelt.

Maßnahmen

Der Umwandlung von Gewerbe- in Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 1,7 ha steht die Umwandlung von Wohnbauflächen im Nordosten der Stadt Garding in Flächen für die Landwirtschaft in einer Größenordnung von 1,75 ha gegenüber. Somit werden Flächen in etwa gleicher Größenordnung der Bebaubarkeit und damit Versiegelung entzogen.

Vor Eingriffen in geschützte Biotope (Tränkekuhle) sind entsprechende Genehmigungen einzuholen und diese Biotopstrukturen zu erhalten oder im Bedarfsfall an anderer Stelle möglichst ortsnah zu ersetzen. Vorhandene Entwässerungsgräben und Gehölzstrukturen sind zu erhalten oder entsprechend zu ersetzen. Vor Eingriffen in Gewässerstrukturen und damit in potentielle Lebensräume vom Amphibien sind geeignete Maßnahmen zum

Schutz von Individuen zu treffen (Vergrämung, Umsetzen, Schutzmaßnahmen). Eingriffe sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode durchzuführen und zum Erhalt der Lebensbedingungen für lokale Populationen möglichst ortsnah auszugleichen. Es wird ein Fachgutachten Artenschutz erstellt, dessen Ergebnisse in die nachfolgende B-Planebene einfließen. Auf dieser Planungsebene werden dann detaillierte Aussagen getroffen, wenn Inhalte und Umfang der Planung bekannt sind.

5.2.1.2 Boden

Bestandsaufnahme

Garding liegt im Bereich der Altmarsch im zentralen Teil Eiderstedts. Der zentrale Siedlungsbereich liegt auf einem Geestrücken aus eiszeitlichen Strandwallsand- bzw. Strandsandablagerungen. Das Plangebiet liegt im Bereich der Dwogmarsch südlich des Geestrückens. Diese wird i.A. durch Schluff- und Tonböden gebildet, die meist entkalkt sind und häufig Staunässe aufweisen. Diese Böden weisen eine höhere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen und Verdichtung auf als die sandigen Geestböden. Bedeutung für den Naturhaushalt haben Böden vor allem als Lebensraum, als Standortmedium für Biotope sowie als Speicher (z.B. für Wasser und Nährstoffe) und Filter (z.B. für Schadstoffe).

Planauswirkungen

Durch die Planung werden Bodenversiegelungen in Form von Bebauung und Befestigung zugelassen. Auf den betroffenen Flächen kann in die oberen Bodenschichten eingegriffen werden, die natürlichen Bodenveränderungsprozesse, v.a. durch Klima und Vegetation, werden zukünftig verhindert.

Bodenverunreinigungen sind aufgrund der Art der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

Maßnahmen

Im Plangebiet selbst wird die bislang mögliche maximale Versiegelung von bisher GRZ 0,8 (Gewerbegebiet) auf 0,4 (Wohnbaufläche) bzw. 0,6 (einschließlich 50%iger Überschreitung durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten) reduziert. Zudem sind die durch Versiegelung bedingten Eingriffe in Wasser- und Bodenhaushalt entsprechend auszugleichen. Detaillierte Aussagen hierzu werden auf der Ebene des B-Plans getroffen.

5.2.1.3 Wasser

Bestandsaufnahme

Im Marschgebiet, in dem das Plangebiet liegt, ist ein geringer Grundwasserflurabstand von 1 m oder weniger zu erwarten. Die nächstgelegene Messstelle in der Ortslage Gardings liegt in einem etwas anderen Bodenbereich (Messstelle 1285 Garding F1, ca. 550 m nordöstlicher Richtung).

Oberflächengewässer sind in Form der Tränkekuhle und der Entwässerungsgräben entlang der Plangebietsgrenze vorhanden.

Der Wasserhaushalt ist insbesondere gegenüber Versiegelungen empfindlich, die für schnelleren Wasserabfluss und damit für eine zusätzliche hydraulische Belastung der Entwässerungsgräben sorgen, sowie gegenüber Schadstoffeinträgen, die die Gewässergüte schädigen.

Planauswirkungen

Durch die vorbereitete Bebauung bzw. Versiegelung wird auf den betroffenen Flächen ein Versickern von Niederschlagswasser und damit eine Grundwasserneubildung verhindert. Gleichzeitig wird die Abflussmenge umliegender Gewässer entsprechend erhöht. Die Gräben sind durch die Planung voraussichtlich nicht wesentlich betroffen. Die Tränkekuhle dient weniger der Entwässerung, sondern ist als gesetzlich geschütztes Kleingewässer zu erhalten oder entsprechend zu ersetzen. Gewässerverunreinigungen sind aufgrund der Art der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

Maßnahmen

Im Plangebiet selbst wird die bislang mögliche maximale Versiegelung von bisher GRZ 0,8 (Gewerbegebiet) auf 0,4 (Wohnbaufläche) bzw. 0,6 (einschließlich 50%iger Überschreitung durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten) reduziert. Bei Eingriffen in die vorhandenen Gewässer (Gräben, Tränkekuhle) sind diese möglichst ortsnahe zu ersetzen.

5.2.1.4 Klima/Luft

Bestandsaufnahme

Kleinklimatisch können unbebaute Gebiete im Siedlungsgebiet als Kaltluftentstehungsgebiet dienen. Aufgrund der topographischen Lage hat das Plangebiet jedoch kaum Bedeutung für die Ortslage, da aufgrund der Randlage Kaltluft kaum in Siedlungsgebiete mit Wohnnutzung ziehen kann. Außerdem ist Garding aufgrund des Bauungsgrads kleinklimatisch auch nicht besonders belastet.

Planauswirkungen

Wesentliche Auswirkungen können einerseits durch den Wegfall klimatischer Ausgleichsfunktion von beseitigter Vegetation, andererseits durch erhöhte Wärmeabstrahlung befestigter Flächen entstehen. Aufgrund der geringen Bedeutung für das lokale Kleinklima sind diese Auswirkungen jedoch gering. Großklimatische Auswirkungen (z.B. durch das Freisetzen von klimaschädlichen Gasen) werden aufgrund der geplanten wohnbaulichen Nutzung nicht in wesentlichem Umfang verursacht.

Maßnahmen

Es sind keine gesonderten Maßnahmen erforderlich. Durch die Reduzierung der GRZ von 0,8 (Gewerbegebiet) auf 0,4/0,6 (Wohnbaugewerbegebiet mit 50%iger Überschreitung der maximal zulässigen GRZ für Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze) ergibt sich eine Verringerung der Versiegelung. Vorhandene Gehölzstreifen entlang der Entwässerungsgräben in den Randbereichen sind von der Planung unwesentlich berührt.

5.2.1.5 Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist eine Freifläche am Rande des Siedlungsbereichs und kann daher das Landschaftsbild beeinflussen.

Planauswirkungen

Mit der Änderung der Teilgebiete bleibt die Wohnbauflächenbilanz für Garding erhalten. Zusätzliche Wohnbaufläche wird nicht ausgewiesen. Teilfläche 1 war bisher im Flächennutzungsplan schon als Siedlungsfläche (Gewerbefläche) dargestellt. Die Inanspruchnahme ist also schon einmal planerisch abgewogen worden. Für die Teilflächen 2 und 3 wird die bisherige Darstellung im FNP von Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt. Hier bleibt das Landschaftsbild wie bisher unverändert erhalten. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als eher gering einzustufen.

Maßnahmen

Im nachfolgenden Bebauungsplan können je nach Bedarf und Erfordernis durch entsprechende Festsetzungen (z.B. Maß der Nutzung, Höhenentwicklung, Pflanzmaßnahmen) Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden.

5.2.1.6 Mensch/Erholungsnutzung

Bestandsaufnahme

Die Fläche wird bereits durch angrenzende Gewerbenutzungen und die L 241 geprägt. Östlich anschließend sind im FNP weitere Gewerbeflächen dargestellt. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Lackierbetrieb. Die Bahntrasse Tönning-St. Peter-Ording verläuft rund 150 m weiter nördlich. Westlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb (überwiegend Mutterkuhhaltung).

Eine wesentliche Erholungsnutzung besitzt das Plangebiet aufgrund der Lage und der fehlenden Zugänglichkeit nicht.

Planauswirkungen

Mögliche Lärmbeeinträchtigungen können durch die nördlich verlaufende Bahntrasse entstehen. Vom Lackierbetrieb ausgehende mögliche Geruchsimmissionen liegen laut vorliegender Geruchsprognose des TÜV Nord aus dem Jahr 2016 (siehe Anlage) deutlich unterhalb des von der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Schleswig-Holstein (GIRL) maximal zulässigen Immissionswertes von 0,10 für Wohngebiete. Mögliche Immissionen können jedoch auf Grund der Geruchsart (Lösemittel in Lacken und Farben) von Bewohnern als Belästigung empfunden werden. Vom landwirtschaftlichen Betrieb auf der gegenüberliegenden Seite der L 241 können Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Bei dem Betrieb handelt es sich um biologische Landwirtschaft mit extensiver Rinderhaltung (überwiegend Mutterkuhhaltung).

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die L 241 (Welter Straße), über die das Plangebiet auch erschlossen wird.

Die östlich angrenzende Gewerbefläche ist derzeit unbebaut und dient als Reserve.

Maßnahmen

Immissionen des Lackierbetriebes liegen unterhalb des zulässigen Schwellenwertes für Wohngebiete. Auf Grund der Geruchsart wird in der Geruchsprognose des TÜV Nord jedoch empfohlen, einen Teil des nordöstlichen Plangebietes von Wohnbebauung freizuhalten. Hierzu werden auf der anschließenden B-Plan-Ebene vertiefende Überlegungen angestellt.

Hinsichtlich der östlich angrenzenden Gewerbefläche kann bei Inanspruchnahme über entsprechende Bebauungspläne geregelt werden, dass nur das Wohnen nicht wesentlich

beeinträchtigende Gewerbebetriebe zulässig sind.

Zur Untersuchung möglicher Auswirkungen von Lärm- (Bahn-, Straßenverkehr) und Geruchsimmissionen sind Gutachten in Auftrag gegeben worden, deren Ergebnisse und daraus resultierenden möglichen Maßnahmen in der konkreten Planung auf der B-Planebene berücksichtigt werden.

5.2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Wesentliche Kultur- und Sachgüter sind in den Plangebieten nicht vorhanden. Im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen wird vorsorglich auf § 15 Denkmalschutz-gesetz verwiesen, sofern sich archäologische Funde ergeben.

5.2.1.8 Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen im Ökosystem natürlich vielfältige Wechselwirkungen. Relevant in Bezug auf die geplante Bebauung und Versiegelung im Plangebiet ist z.B. der Wegfall versiegelter Bodenflächen als Speichermedium für den Wasserhaushalt und als Standort für Vegetation, die wiederum als Lebensraum dient.

Wesentliche Auswirkungen auf Schutzgüter, die mittelbar über Eingriffe in andere Schutzgüter entstehen, sind jedoch bei der Beschreibung der Planauswirkungen in den vorangegangenen Abschnitten bereits berücksichtigt.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die wesentlichen Auswirkungen wurden unter der Rubrik 5.2.1 „Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Bewertung der Planauswirkungen“ beschrieben. Darüber hinausgehende erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Abfälle, die durch die üblichen Baumaßnahmen und anschließende Haushaltsführung entstehen, sind entsprechend vorschriftsmäßig zu entsorgen. Erhebliche Auswirkungen auf Mensch und Umwelt durch eingesetzte Stoffe und Techniken sind bei dem geplanten Wohnungsbau nicht zu erwarten. Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit und der Umwelt ist durch die Maßnahme weder während der Bau- noch während der Nutzungsphase zu erwarten. Risiken für evtl. vorhandenes kulturelles Erbe (archäologische Funde) sind bei Beachtung der Hinweise unter Pkt. 3.4 (Hinweise) und 5.2.1.7 (Kultur- und Sachgüter) ebenfalls nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung werden ca. 1,75 ha Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt (Teilflächen 2 und 3) und einer möglichen Bebauung entzogen. Durch die Umwandlung von Gewerbe- in Wohnbaufläche (Teilfläche 1) wird die Versiegelungsfläche durch Bebauung reduziert. Mögliche künftige Immissionen durch gewerbliche Betriebe können an dieser Stelle gar nicht erst entstehen.

5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Teilfläche 1 als Gewerbefläche, die Teilflächen 2 und 3 als Wohnbauflächen ausgewiesen bleiben. In allen drei Teilgebieten wäre zukünftig eine Bebauung/Versiegelung weiterhin möglich.

5.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Eingriffe werden außerhalb des Plangebiets voraussichtlich durch ökologische Aufwertung bestehender Grünlandflächen (Extensivierung) und Gräben oder durch Neuanlage von Kleingewässern ausgeglichen. Details hierzu können erst auf Bebauungsplanebene getroffen werden, wenn Umfang und Ausmaß der Eingriffe bekannt sind.

5.2.5 Mögliche anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Standortalternativenprüfung hat insofern stattgefunden, dass geeignete größere Entwicklungsflächen zur kurz- bis mittelfristigen Wohnbebauung in Garding derzeit nicht zur Verfügung stehen, und parallel eine Potenzialanalyse durchgeführt wird. Im Siedlungsbereich sind vereinzelt Baulücken zu finden, die letzte zentral gelegene größere Fläche (Bodewaldtsche Fenne) befindet sich derzeit in Überplanung. Um ihrem Auftrag zur Deckung des bedarfsorientierten Wohnraumbedarfs nachkommen zu können, ist die Ausweisung entsprechender Entwicklungsflächen für Garding notwendig, um auf künftige Bedürfnisse und Entwicklungen reagieren zu können. Das Plangebiet befindet sich in städtischem Eigentum und bietet sich als verfügbare Entwicklungsfläche für Bebauung an. Sie ist im gültigen FNP als Gewerbefläche dargestellt, wurde also in der Vergangenheit bereits planungsrechtlich abgewogen. Dies betrifft auch die nördlich und westlich benachbarten Gewerbeflächen, die mit dem Teilgebiet einen städtebaulichen Kontext bilden. Die günstige Lage an der L 241 mit Anschluss an die überregionale B 202, in der Nähe zum Versorgungszentrum und zur Stadtmitte stellen gute Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung an diesem Standort dar, auch wenn sich der Siedlungsrand weiter in den Außenbereich hinein verschiebt. Die Teilflächen 2 und 3 sind weniger günstig angebunden und würden durch Bebauung einen tiefgreifenderen Eingriff erfahren, weshalb sie - auch unter dem Aspekt der ausgewogenen Wohnbauflächenbilanz - in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt und somit einer Bebauung entzogen werden.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichts wurde auf vorhandene und öffentlich zugängliche Quellen und Planwerke zurückgegriffen, da diese in der für die Planung ausreichenden Detailschärfe vorliegen.

5.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen wesentlichen Umweltauswirkungen sind baubedingt. Daher können die Auswirkungen im Rahmen der üblichen bauaufsichtlichen Tätigkeit überwacht werden. Gesonderte Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung plant die Stadt Garding die Umwandlung

von Gewerbefläche in Wohnbaufläche (Teilfläche 1), um ihrem Auftrag zur Deckung von bedarfsorientiertem Wohnraum zu entsprechen und auch künftig auf Entwicklungen und Bedürfnisse reagieren zu können. Um einem Überangebot von Wohnbauflächen entgegenzuwirken, werden im Gegenzuge zwei Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt, sodass die Wohnbauflächenbilanz ausgewogen bleibt (Teilflächen 2 und 3).

Die Teilgebiete stellen sich derzeit als unbebautes, intensiv genutztes Grünland dar. Durch die für die Teilfläche 1 vorgesehene Planung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft durch Bebauung und Versiegelung, die minimiert bzw. ausgeglichen werden müssen. Relevant ist vor allem der Lebensraumverlust sowie der Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung, aber auch der mögliche Verlust eines gesetzlich geschützten Kleingewässers (Tränkekuhle). Durch die Lage zwischen Gewerbebetrieben und Landstraße sowie durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist die Lebensraumfunktion im Plangebiet gemindert. Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf der Bebauungsplanebene geregelt.

Eine Geruchsprognose im Zusammenhang mit dem bestehenden Lackierbetrieb aus dem Jahr 2016 kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionswerte deutlich unterschritten werden. Es werden zur Beurteilung möglicher Immissionsauswirkungen durch Straßen- und Bahnverkehr sowie einen benachbarten Rinderzuchtbetrieb Gutachten erstellt. Die Ergebnisse werden auf der Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans berücksichtigt.

5.3.4 Quellenangabe

Dem Umweltbericht liegen folgende Quellen, die für Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, zu Grunde:

- Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (www.umweltdaten.landsh.de)
- Digitaler Atlas Nord (www.danord.gdi-sh.de)
- Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Bd 5 Brutvogelatlas; Berndt, Koop, Struwe-Juhl; Wachholtz Verlag, 2003
- Neuer Biologischer Atlas, Heydemann; Wachholtz Verlag 1997
- Ortsbegehung

6. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Flächennutzungsplans liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVOBl. Schl.-H., S.8)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)
8. Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 11. Oktober 2002 (Amtsbl. 2002, 747)

Garding, den

01. NOV. 2019



A. Kimmerschmidt
(Kimmerschmidt)
-Bürgermeisterin-