



Stadt Garding

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 23
für das Gebiet östlich der "Welter Straße" (L241), südlich
der "Welter Straße" (Gewerbegebiet und Amtsverwaltung)
sowie nördlich der Stadtgrenze (Nachbargemeinde Kirch-
spiel Garding)

Stand November 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 Art der baulichen Nutzung	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung	6
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	7
3.4 Erschließung	7
3.5 Flächen für Naturschutzmaßnahmen/Wasserwirtschaft	7
3.6 Gestaltungsvorgaben	8
3.7 Immissionsschutz	8
3.8 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	9
4. Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	9
4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung	10
4.3 Ausgleichsermittlung	11
5. Umweltbericht	12
5.1 Einleitung	12
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
5.3 Zusätzliche Angaben	20
6. Rechtsgrundlagen	21

1. Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus dem Flurstück 64/13 der Flur 15 der Gemarkung Garding und hat eine Größe von ca. 1,5 ha. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Westlich angrenzend verläuft die Welter Straße (Landesstraße L 241), nördlich befindet sich ein bebauter Bereich mit der Verwaltung des Amtes Eiderstedt sowie Gewerbebetrieben. Westlich und südlich grenzen weitere Grünlandflächen an. Die südliche Grenze des Plangebiets bildet gleichzeitig die Grenze des Stadtgebiets von Garding.

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

Die Stadt Garding mit 2.743 Einwohnern (Stand 30.09.2018)¹ 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 Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) 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 (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 lässt die Stadt momentan eine umfassende Potenzialflächenanalyse erstellen, um vorhandene Baulücken und unbebaute Flächen zu ermitteln, zu analysieren und auf ihre Eignung als Baulandfläche hin zu bewerten. Das erste Ergebnis der Auswertung lässt erkennen, dass neben vereinzelt Bau-lücken 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 Details der Betrachtung von Alternativflächen wird auf die Potentialflächenanalyse bzw. die parallel zum B-Plan durchgeführte 10. Flächennutzungsplan (FNP)-Änderung verwiesen.

Der Bedarf an Wohnbauland besteht jedoch kurzfristig weiter. Die Einwohnerzahl Gardings ist von 2011 bis 2016 um 155 bzw. 6,3 % gestiegen, die Zahl der Wohnungsfertigstellungen betrug von 2009 bis 2016 im Schnitt knapp acht pro Jahr, wobei sieben auf den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern entfielen.²

Im Rahmen der zentralörtlichen Funktion stellt Garding Wohnraum über den reinen örtlichen Bedarf hinaus zur Verfügung. In einem öffentlich-rechtlichen Vertrag, den die Stadt im Rahmen des Kooperationsraums Mittleres Eiderstedt mit acht Umlandgemeinden zur interkommunalen Flächen- und Siedlungsentwicklung geschlossen hat, wird die Stadt Garding als Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung innerhalb des Kooperationsraumes festgelegt.

Das Plangebiet, das sich im Eigentum der Stadt befindet, liegt am südlichen Ende eines imaginären Daseinsvorsorgekorridors, an dem die wichtigsten Versorgungseinrichtungen

¹ Datenquelle: Statistikamt Nord: www.statistik-nord.de, Zugriff 06.09.2018

² ebd.

der Stadt liegen, bietet also gute Lagevoraussetzungen für eine städtebaulich integrierte Wohnbauentwicklung.

Bisher war das Plangebiet als Entwicklungsfläche für Gewerbe vorgesehen, jedoch weist die Stadt gerade mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 28 am westlichen Siedlungsrand Gewerbeflächen aus. Daher kann das städtebaulich besser integrierte Plangebiet zur Deckung des Wohnraumbedarfs genutzt 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 parallel aufgestellten 10. FNP-Änderung wird die bisherige Gewerbe- in Wohnbaufläche umgewandelt, im Gegenzug werden in gleicher Größenordnung Wohnbaufläche an anderer Stelle in Fläche für die Landwirtschaft umgewidmet, um einem Überangebot entgegenzuwirken. Anhand der oben unter 1.2 angeführten statistischen Werte sowie auf Grundlage einer Studie zur zukünftigen Einwohner- und Haushaltsentwicklung, die im Rahmen des Kooperationsraums Mittleres Eidersstedt angefertigt wurde (pakora.net, Karlsruhe), ist bei der Wohnbauflächenentwicklung vor allem auf ältere Bürger (kleinere, barrierearme, zentrale Wohnungen) sowie junge Familien (bezahlbare Miet- und Eigentumwohnraum, kleinere bzw. flexiblere Grundstücke und Wohnformen) zu zielen. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der Lage am Siedlungsrand eher weniger für ältere und kleine Haushalte, richtet sich aber mit nicht zu großen Grundstücken und guter Anbindung an junge Familien.

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, wobei dort speziellere Wohnraumbedürfnisse befriedigt werden sollen und nur ein kleiner Teil für günstigere Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen ist. Das Plangebiet ist zwar planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen, grenzt jedoch direkt an bestehendes Siedlungsgebiet an und liegt im Bereich des in der Potentialflächenanalyse der Stadt identifizierten Daseinsvorsorgekorridors, der sich in Nord-Süd-Richtung durch Garding

zieht und in dem alle wesentlichen Versorgungseinrichtungen konzentriert sind.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit gültigen FNP der Stadt Garding ist das Plangebiet als Gewerbefläche dargestellt. Der FNP soll mit seiner 10. Änderung entsprechend angepasst werden.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Im Plangebiet sollen Wohnbauflächen ausgewiesen werden, um die Nachfrage nach Einzel- und Doppelhausbebauung zu befriedigen. Die Erschließung erfolgt dabei teilweise von der bestehenden Straße nördlich des Plangebiets aus. Geplant ist dabei eine ebene Wohnstraße, in deren Querschnitt auch öffentliche Stellplätze integriert werden sollen. Die Option einer langfristigen weiteren Anbindung der weiter östlich gelegenen Flächen wird durch die Freihaltung entsprechender Straßenanbindung offen gehalten. Es sollen insgesamt ca. 14-15 Wohngrundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser entstehen. Im Norden des Plangebiets wird eine Gewerbefläche als Puffer zu bestehenden Nutzungen angeordnet. Die vorhandenen Randstrukturen (Entwässerungsgräben und Gehölzstreifen entlang der Welter Straße) werden erhalten.

Mit der Planung entsteht ein Wohngebiet auf einer bisher als Grünland genutzten Außenbereichsfläche. Damit wird das zentrale Siedlungsgebiet Gardings gestärkt. Das bestehende Nahversorgungszentrum liegt nur etwa 200 m entfernt ebenfalls an der Welter Straße. Auch der Bahnhof Gardings soll an die Welter Straße verlegt werden und wäre dann nur ca. 100 m vom Plangebiet entfernt. Damit folgt die Planung dem Grundsatz, neue Wohngebiete, wenn nicht direkt im Innenbereich - wofür in Garding keine geeigneten verfügbaren Flächen zur Verfügung stehen -, in möglichst zentraler, integrierter Lage und in der Nähe von Versorgungseinrichtungen und Haltepunkten des öffentlichen Verkehrs anzuordnen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. WA dienen vorwiegend dem Wohnen. Da dies auch das Planungsziel für das Plangebiet ist, sind WA die geeignete Ausweisung dafür. Die Größe der Wohngebiete beträgt insgesamt ca. 9.550 qm. Aus dem Katalog zulässiger und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden hier einige Nutzungsarten ausgeschlossen, die entweder regelmäßig viel Besucherverkehr verursachen oder große Baukörper benötigen, was beides nicht in die geplante kleinteilige Gebietsstruktur passen würde. Im einzelnen sind dies Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Um Fehlentwicklungen in Form von saisonaler Verödung des Gebiets zu vermeiden, wird außerdem die ausnahmsweise zulässige Ferienwohnnutzung im Plangebiet demgemäß beschränkt, dass nur eine Ferienwohnung je Gebäude zulässig ist und auch nur, wenn im selben Gebäude auch Dauerwohnnutzung stattfindet. Ferienwohnungen sind gemäß § 13a BauNVO „Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.“

Eine ca. 1.450 qm große Teilfläche im Norden des Plangebiets wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Nördlich des Plangebiets befinden sich bereits zwei Gewerbebetriebe, einer davon ist ein Lackierbetrieb. In einer Geruchsprognose (TÜV Nord, Rostock, 21.07.2016), die die Stadt vor Einleitung des Planverfahrens hat anfertigen lassen, wurden die von diesem Betrieb auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsmissionen berechnet und bewertet. Im Ergebnis heißt es dazu (TÜV Nord, a.a.O., S. 13): „Nach dem Bewertungsmaßstab der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) ist festzustellen, dass im betrachteten Plangebiet der Immissionswert für ein Wohngebiet eingehalten wird. Unter Berücksichtigung der Geruchsart und der Vorsorge gegenüber Geruchseinwirkungen sollte berücksichtigt werden, dass im direkt an den Betriebsstandort der Lackiererei angrenzenden Bereich Geruchseinwirkungen auftreten, die trotz Einhaltung des Immissionswertes von den Betroffenen als belästigend empfunden werden können. Daher sollten im Bereich mit Geruchsbelastungen von mehr als 2,5 Prozent [der Jahresstunden] möglichst keine Wohnungen geplant werden.“ Dieser Empfehlung folgt die Stadt, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Um die betroffene Fläche jedoch nicht ungenutzt zu lassen, wird hier ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, in dem jedoch einschränkend das Wohnen wesentlich störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden, um schädliche Immissionen in den Wohngebieten zu vermeiden. Um weitere Konflikte mit der Wohnnutzung durch Besucherverkehr und -lärm zu vermeiden, werden außerdem auch Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten an dieser Stelle ausgeschlossen. So wird die Fläche städtebaulich angemessen genutzt und dient gleichzeitig als Puffer zu den Gewerbebetrieben außerhalb des Plangebiets.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die WA wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, für das GE beträgt sie 0,5. Dies entspricht ortsüblichen Bauweisen und unterschreitet die in § 17 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgelegten Obergrenzen von 0,4 bzw. 0,8 im Sinne der Minimierung unnötiger Eingriffe.

Es wird außerdem festgesetzt, dass die GRZ durch an das Hauptgebäude angebaute Terrassen bis zu 30 m² überschritten werden darf. Da solche Terrassen in Nordfriesland der GRZ angerechnet werden, für Bauherrn aber oft gedanklich nicht dazu gehören, werden so unnötige Konflikte vermieden, zumal bei recht kleinen Grundstücken sonst ggf. zu wenig Fläche für einen Freisitz verbleibt.

Es wird außerdem eingeschossige Bauweise festgesetzt, um die Bauformen entsprechend der Lage am Siedlungsrand zu beschränken. Aus dem gleichen Grund wird die Firsthöhe auf maximal 9 m begrenzt. Zusätzlich wird für die WA eine Traufhöhe von 3,50 m festgesetzt, um Gebäude, die baurechtlich zwar noch eingeschossig sind, optisch jedoch zweigeschossig wirken (z.B. durch hohe Drempe, Staffelgeschosse o.ä.) zu vermeiden. Für das GE wird die Traufhöhe dagegen auf 5,00 m festgesetzt, da die benötigte Bauform hier je nach Art des Betriebs sehr unterschiedlich sein kann und ggf. höhere Durchfahrts Höhen erfordert.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung dient der höchste Punkt der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie. Das setzt voraus, dass die Entwurfsplanung für die neu herzustellenden Straßen im Plangebiet spätestens zu Satzungsbeschluss vorliegt, um die Höhe eindeutig ermitteln zu können.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Anzahl der Wohnungen

Es werden durch Baugrenzen Baufenster festgelegt, die recht flexibel sind, insbesondere keine Vorgaben für die seitliche Abgrenzung der Baugrundstücke geben. Zur Straße hin wird ein Abstand von in der Regel 4 m vorgegeben, um den Straßenraum nicht durch zu dicht anliegende Bebauung optisch einzuengen. Die hinteren Grundstücksteile werden ebenfalls frei gehalten, um ein weites Zurückspringen der Bebauung und einen damit verbundenen uneinheitlichen und willkürlichen städtebaulichen Eindruck zu verhindern. Mit ca. 16 bis 21 m Tiefe bieten die Baufenster genug Spielraum für individuelle Bauwünsche.

Es wird offene Bauweise, also Bebauung mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt, weil dies der gewünschten Bauform entspricht, die mit der Festsetzung auf Einzel- und Doppelhäuser noch näher bestimmt wird. Dies geschieht auch im Hinblick auf die Planung zum B-Plan Nr. 22 am Norderring, wo anderen Wohnformen (Hausgruppen/Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau) der Vorzug gegeben werden soll. Eine Konkurrenz zwischen beiden Gebieten soll vermieden werden. Den gleichen Hintergrund hat die festgesetzte Beschränkung auf zwei Wohnungen je Wohngebäude.

3.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt durch Stichstraßen mit Anschluss an die bestehende Straße im Norden. An die freie Strecke der Welter Straße im Westen wird nicht angeschlossen. Die interne Erschließung erfolgt durch zwei kurze Wohnwege, die ebenfalls als Stichstraßen gestaltet werden, jedoch über Fußwege verbunden sind.

Der Straßenraum wird variabel gestaltet. Die Haupteerschließung hat eine Grundbreite von 5,50 m, die abzweigenden Wohnwege 4,50 m. In den Straßenraum, der als Mischverkehrsfläche ausgestaltet werden soll, werden einzelne öffentliche Stellplätze ggf. in Verbindung mit Bauminseln eingestreut. Dafür sind Aufweitungen der Verkehrsfläche vorgesehen, die auf einer Entwurfsskizze beruhen. Auch in Höhe der Stellplätze wird so eine Mindestbreite von 5,00 m bzw. 4,00 m für den Verkehrsraum gewährleistet.

Im Osten des Plangebiets erfolgt der Abschluss der Haupteerschließung mittels eines Wendeplatzes, der auch für LKW bzw. Müllfahrzeuge ausgelegt ist. Die Verkehrsfläche wird hier bis an die Gebietsgrenze geführt, um dort die Option offen zu halten, später einmal eine bauliche Entwicklung der Nachbarflächen zu ermöglichen.

Die technische Erschließung muss durch Verlegung neuer Versorgungsleitungen in den festgesetzten Verkehrsflächen erfolgen. Bei der Planung der Wasserversorgung sind auch der notwendige Löschwasserbedarf (nach derzeitigem Stand 48 m³/h für zwei Stunden) sowie ggf. erforderliche neue Entnahmestellen (max. 75 m Entfernung zu Grundstückszugängen) zu berücksichtigen.

3.5 Flächen für Naturschutzmaßnahmen/Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Fläche N1 im Nordosten des Plangebiets dient als Raum für die Anlage eines Ersatzgewässers für die bisher bestehende Tränkekuhle im Plangebiet. Für die notwendige Inaussichtstellung der biotopschutzrechtlichen Genehmigung für die Beseitigung der Trän-

kekuhle ist die vorzeitige Herstellung eines Ersatzbiotops in räumlicher Nähe notwendig. Dies soll an dieser Stelle geschehen. Die nicht für das Gewässer benötigten Flächen werden als extensiv gepflegte Wiese angelegt.

Mit der Fläche N2 wird entlang der bestehenden und zu erhaltenden Parzellengräben (die als Wasserflächen festgesetzt sind, soweit sie im Plangebiet liegen) Raum freigehalten, um eine Berme anzulegen, die das Retentionsvolumen der Gräben vergrößert und damit verhindern soll, dass sich Niederschlagswasser auf der Plangebietsfläche zurückstaut. Damit wird der Lage als Marschfläche Rechnung getragen, die grundsätzlich als Hochwasserrisikogebiet gilt. Die für die Anlage der Berme zu beachtende Höhe des Bemessungswasserstands sowie ggf. notwendige weitere Maßnahmen zum Hochwasserschutz im Gewässersystem werden mit den zuständigen fachlichen Stellen abgestimmt. Die Festsetzung als Fläche für Naturschutzmaßnahmen bedingt, dass die Fläche nicht regelmäßig begangen oder befahren werden darf. Eine ggf. notwendige Pflege der Fläche etwa alle 10 Jahre, um ein Verlanden zu verhindern, ist im Einzelfall mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Entlang der Welter Straße besteht ein ausgewachsener Gehölzstreifen. Dieser wird durch Festsetzung gesichert, so dass er erhalten bleibt. Dies umfasst auch die Schließung der bisher in diesem Bereich vorhandenen landwirtschaftlichen Zufahrt durch flächige Bepflanzung mit standortgerechten, bereits im Gehölzstreifen vorkommenden Gehölzen.

3.6 Gestaltungsvorschriften

Im Hinblick auf die Sichtbeziehung zur denkmalgeschützten Kirche St. Christian auf dem höchsten Punkt der Innenstadt ca. 500 m nördlich der Plangebietsgrenze werden grüne oder blaue Dacheindeckungen ausgeschlossen. Der Umgebungsschutz des Denkmals und die damit verbundene Genehmigungspflicht (s.a. Kap. 3.7) bleibt darüber hinaus unberührt.

3.7 Immissionsschutz

Nördlich des Plangebietes besteht ein Lackierbetrieb, westlich des Plangebiets ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung. Um sicherzustellen, dass die geplante Wohnnutzung keinen schädlichen Immissionen ausgesetzt ist, wurde zusätzlich zu der bereits vorliegenden Geruchsprognose (s.o. Kapitel 3.1) unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung eine gutachterliche Beurteilung der Geruchsimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans angefertigt (TÜV Nord, Rostock, 12.03.2019). Ergebnis der Untersuchung ist, dass mit der in der Planung vorgenommenen Nutzungsgliederung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz zu erwarten sind.

Aufgrund der Lage des Plangebiets an einer überörtlichen Straße (Welter Straße L 241) sowie in der Nähe einer Bahntrasse (Strecke Tönning - St. Peter-Ording mind. 90 m nördlich) wurde außerdem durch gutachterliche Prognose (TÜV Nord, Hamburg, 19.06.2019) überprüft, ob Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind. Im Ergebnis werden die anzuwendenden Orientierungswerte der DIN 18005 zwar in einem Teilbereich im Westen des Plangebiets um bis zu 3 dB(A) überschritten (entsprechend Lärmpegelbereichen I und II DIN 4109 Fassung 1989), baurechtliche Festsetzungen sind jedoch nicht erforderlich, da das notwendige Schalldämmmaß für Außenbauteile bereits durch Beach-

tung der Anforderungen des Energieeinsparungsgesetzes bei der Bauausführung beachtet werden.

3.8 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Der „Kanal Süderbootfahrt“ (ca. 200 m östlich der Plangebietsgrenze) und die „Kirche St. Christian mit Ausstattung“, Markt 28 (ca. 500 m nördlich der Plangebietsgrenze), sind eingetragene Kulturdenkmale. Gemäß § 12 (1) Satz 3 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (DSchG SH) bedarf „die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen“, der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Der überplante Bereich befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Es wird deshalb auf § 15 DSchG hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

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.

Das Plangebiet besteht derzeit aus Intensivgrünland. 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.

Eine Standort- und Planungsalternativenbetrachtung hat auf übergeordneter Wege im Zuge einer Potentialflächenanalyse der Stadt Garding stattgefunden. Vergleichbare, in der Analyse besser eingestufte Flächen, die derzeit verfügbar sind, wurden oder werden bereits überplant. Da weiterer Bedarf an Wohnbauflächen vorhanden ist, wird nun auf die Plangebietsfläche zurückgegriffen. Diese zeichnet sich im Vergleich mit anderen Flächen im Stadtgebiet besonders durch ihre günstige Lage zum Nahversorgungszentrum und Stadtkern mit zukünftigem Bahnhofpunkt sowie durch ihre Verfügbarkeit aus.

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Entwässerungsgräben am Ost- und Südrand des Plangebiets werden erhalten und durch Festsetzung gesichert, ebenso der Gehölzstreifen am Westrand.

Der Versiegelungsgrad wird mit einer GRZ von 0,3 für die Wohngebiete und 0,5 für das Gewerbegebiet auf ein Maß beschränkt, das unter der zulässigen Obergrenze für diese Gebietstypen liegt. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds wird durch Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 9 m für die Wohngebiete vermindert.

Damit die Umsetzung des B-Plans nicht zu artenschutzrechtlichen Verstößen führt, sind laut Artenschutzfachbeitrag (BioConsult, Husum, Mai 2019) folgende Maßnahmen notwendig, die jedoch nicht direkt durch Festsetzungen im B-Plan geregelt werden können:

- Gehölze (als potentielle Fledermaushabitate) und die vorhandene Tränkekuhle (als Amphibienhabitat) dürfen nur im Dezember oder Januar beseitigt werden. Für die Tränkekuhle muss zum Zeitpunkt des Zuschüttens bereits das geplante Ersatzbiotop (s.a. Kapitel 3.5 und 4.3) vorhanden sein.
- Die Beseitigung der übrigen Vegetation sowie die Baufeldräumung dürfen nicht in der Brutperiode der vorkommenden Vögel (01.03. bis 15.07.) stattfinden.
- Zum Schutz wandernder Amphibien ist im Winter vor Baufeldräumung bis Mai ein Amphibienzaun an den äußeren Baugebietsrändern zu errichten und dafür Sorge zu tragen, dass im Plangebiet vorhandene Moorfrosche nach außerhalb gelangen.

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. Im Westen und Norden ziehen sich Gehölzstreifen aus verschiedenen Bäumen und Büschen an den Plangebietsgrenzen entlang. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Moorfrosch- und Wiesenvogelschutzkulisse, womit darauf besonderes Augenmerk zu richten ist. Die Bedeutung des Grünlandes ist aufgrund der Störwirkungen benachbarter Nutzungen sowie den Ansitzmöglichkeiten für Greifvögel auf den Gehölzstreifen mit Abstrichen zu versehen.

Im Plangebiet befinden sich ein gesetzlich geschütztes Kleingewässer in Form einer Tränkekuhle sowie in den Randbereichen größtenteils Entwässerungsgräben (im Westen außerhalb des Plangebiets, im Norden unvollständig ausgebildet). Sie sind potentielle Lebensräume für Amphibien. So wurde z.B. der geschützten Moorfrosch bereits auf der Fläche nachgewiesen.

Die Auswirkungen der Planung auf geschützte Arten wird im Verlauf des Verfahrens noch gesondert gutachterlich untersucht und in einem eigenen Fachbeitrag aufgearbeitet.

Die Grünlandfläche, das Kleingewässer sowie Teile der Gehölzstreifen gehen als Lebensraum verloren, vorhandene Vegetation wird wahrscheinlich beseitigt werden. Bebauung und Versiegelung führen zu Eingriffen in den Boden- und Wasserhaushalt.

Insgesamt ergeben sich folgende Eingriffsflächen:

Begründung zum B-Plan 23 - Stadt Garding

Art des Eingriffs	Flächengröße	Betroffene Schutzgüter	Flächenbewertung	Eingriffsintensität	Eingriffsfläche
Lebensraumverlust Grünland	11.720 qm	Arten und Biotope	Eingeschränkte besondere Bedeutung/Allgemeine Bedeutung	1	ca. 11.720 qm
Lebensraumverlust Kleingewässer	200 qm	Arten und Biotope	Eingeschränkte besondere Bedeutung/Allgemeine Bedeutung	1	ca. 200 qm
Lebensraumverlust Gehölze	480 qm	Arten und Biotope	Eingeschränkte besondere Bedeutung/Allgemeine Bedeutung	1	ca. 480 qm
Summe					ca. 12.400 qm

Art des Eingriffs	Flächengröße	Betroffene Schutzgüter	Flächenbewertung	Eingriffsintensität	Eingriffsfläche
Bodenversiegelung (WA)	9.169 qm	Boden, Wasser	Allgemeine Bedeutung	GRZ 0,45 (einschließlich zulässiger Überschreitung für Nebenanlagen)	ca. 4.126 qm
Bodenversiegelung (GE)	1.416 qm	Boden, Wasser	Allgemeine Bedeutung	GRZ 0,75 (einschließlich zulässiger Überschreitung für Nebenanlagen)	ca. 1.062 qm
Bodenversiegelung (Verkehrsfläche)	2.042 qm	Boden, Wasser	Allgemeine Bedeutung	1	ca. 2.042 qm
Summe					ca. 7.230 qm

4.3 Ausgleichsermittlung

Aus der oben dargestellten Eingriffsermittlung ergibt sich der Lebensraumverlust des Plangebiets als maßgebender, weil umfangreichster Eingriff mit ca. 12.400 qm auszugleichender Fläche. Mit dem angemessenen Ausgleich dieser Fläche, können gleichzeitig auch die Eingriffe durch Versiegelung abgedeckt werden, da diese nur eine geringere Ausgleichsfläche erfordern.

Innerhalb des Plangebiets wird im Nordosten eine Fläche festgesetzt, innerhalb derer ein Kleingewässer im Flächenverhältnis 1:2 als Ersatz für die bisher bestehende Tränkekuhle anzulegen ist. Zu den 400 qm für das Gewässer kommen weitere etwa 450 qm für die umgebende Fläche, die von Bebauung und sonstigen Nutzungen freigehalten wird. Entlang der bestehenden Entwässerungsgräben im Osten und Süden des Plangebiets wird eine 6 m breite Fläche vorgesehen, um eine Berme anzulegen, die das Retentionsvolumen dieser Gräben vergrößert. Diese Berme wird von anderen Nutzungen freigehalten,

so dass sie als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden kann. Diese Flächen haben eine Größe von ca. 1.130 qm.

Unter Anrechnung dieser Maßnahmenflächen innerhalb des Plangebiets bleiben also von der genannten Eingriffsfläche etwa 10.400 qm für notwendige Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets.

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 bereits Nachweise des Moorfrosches auf der Plangebietsfläche vor. Auf benachbarten Flächen wurden Wiesenvögel nachgewiesen, für die auch das Plangebiet anhand der Biotopstruktur potentiell geeignet ist. Laut artenschutzfachlichen Planungsbeitrag (BioConsult, Husum, Mai 2019) sind aufgrund der Habitatausprägung und der über das Plangebiet hinausgehenden Wirkfaktoren der Planung (insbesondere Scheuchwirkungen für Vögel) zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Betroffenheiten für Amphibien die Sicherung von 1,5 ha Feuchtgrünland und für Wiesenvögel die Sicherung von 3 ha offenem, siedlungsentferntem Feuchtgrünland mit hohem Grundwasserstand und offenen Wasserflächen erforderlich. Dieses Ausgleichserfordernis wird durch vertraglich gesicherte Zuordnung von **3 ha einer anerkannten Öko-Konto-Maßnahme auf dem Flurstück 68 der Flur 19 in der Gemarkung Tating (Ökokonto 67.30.3-41/12)** im Landschaftsraum Marsch abgegolten. Im Rahmen der Maßnahme erfolgt eine extensive Grünlandnutzung einer ehemaligen Ackerfläche einschließlich biotopgestaltender Maßnahmen (Unterbrechung der Flächenentwässerung, Entwicklung von Röhrichtstreifen an umgebenden Gräben). Mit diesem artenschutzrechtlichen Ausgleich wird gleichzeitig auch der übrige naturschutzrechtliche Ausgleich von 10.400 qm abgedeckt.

Mit der derzeit vorhandenen Tränkekuhle wird ein gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop von der Planung betroffen. Deren Beseitigung bedarf einer Genehmigung der Naturschutzbehörde, die nur in Aussicht gestellt werden kann, wenn vor der Beseitigung ein gleichwertiges Ersatzbiotop geschaffen wird, dass die ökologischen Funktionen übernimmt (CEF-Maßnahme). Diese Maßnahme ist im B-Plan festgesetzt.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Darstellung der Planungsinhalte und -ziele

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,5 ha. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Westlich angrenzend verläuft die Welter Straße (Landesstraße L 241), nördlich befindet sich ein bebauter Bereich mit der Verwaltung des Amts Eiderstedt sowie Gewerbebetrieben. Westlich und südlich grenzen

weitere Grünlandflächen an. Die südliche Grenze des Plangebiets bildet gleichzeitig die Grenze des Stadtgebiets von Garding.

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

Die Stadt Garding liegt im Naturraum Eiderstedter Marsch.

Im Plangebiet sollen im wesentlichen Wohngebiete ausgewiesen werden. 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. Eine Teilfläche im Norden wird als Gewerbegebiet für nicht-störendes Gewerbe festgesetzt, da sich hier bereits gewerbliche Nutzungen anschließen und von einem bestehenden Betrieb Abstandsflächen für Wohnbebauung einzuhalten sind, die auf diese Weise sinnvoll genutzt werden können. Die Erschließung erfolgt durch Stichstraßen mit einem Anschluss an die bestehende Straße nördlich des Plangebiets. Im Osten werden Straßenanschlüsse für eine optionale zukünftige Erweiterung des Wohngebiets vorgehalten. Im Nordosten wird eine Fläche für Naturschutzmaßnahmen festgesetzt, in der ein Gewässerbiotop als Ersatz für eine bestehende Tränkekuhle anzulegen ist. Die vorhandenen Gräben im Osten und Süden werden erhalten und durch eine Berme ergänzt, die zusätzliches Retentionsvolumen schafft, um das übrige Plangebiet ohne verstärktes Hochwasserrisiko nutzen zu können. Ein Gehölzstreifen am westlichen Rand wird durch entsprechende Festsetzung gesichert.

Im Plangebiet werden ca. 10.585 qm Baugebiete (9.169 qm Wohngebiet und 1.416 qm Gewerbegebiet) und ca. 2.042 qm Verkehrsflächen vorgesehen. Für die Wohngebiete wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, für das Gewerbegebiet 0,5. Daraus ergibt sich insgesamt eine Fläche von ca. 7.230 qm, die neu versiegelt werden kann. Darüber hinaus können die übrigen Baugebietsflächen durch private Grundstücksgestaltung umgeformt werden.

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 erheblichen Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Beschreibung der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

5.2.1.1 Bestandsbeschreibung (Basisszenario)

Flächennutzung/Arten und Biotope

Im Zuge der Planung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Potentialabschätzung) angefertigt (BioConsult SH, Husum, Mai 2019), auf den sich die folgenden Ausführungen und die jeweils mit Seitenangabe zitierten Passagen beziehen. Das Plangebiet besteht im wesentlichen aus Intensivgrünland (Mähwiese) mit Beet-Gruppen-Struktur. Innerhalb des Plangebietes befindet sich im nördlichen Bereich eine Tränkekuhle. Rundum entlang der Plangebietsgrenze verlaufen Entwässerungsgräben, im Westen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans, der Graben im Norden ist nur noch eingeschränkt durchgängig. Im Norden und Westen sind die Plangebietsgrenzen mit Gehölzen gesäumt. „Als Ergebnis der Ortsbegehung wird eine hohe Eignung sowohl der Tränkekuhle als auch der umgebenden Gräben für Amphibien angenommen. Die in beiden Gewässern befindliche Vegetation und die jeweils eher flachen Ufer, von denen aus Vegetation ins Gewässer hinein ragt, bieten sehr gute Einstiegsmöglichkeiten und Laichhabitate für Amphibien. Die Fläche des Plangeltungsbereichs selber wird aufgrund der relativ vielen Gehölze und der 300 m entfernten Baumreihe, die das Gebiet optisch begrenzt sowie der Nachbarschaft von Gebäuden nur für mäßig geeignet als Bruthabitat für Wiesenvögel gesehen, da Wiesenvögel im allgemeinen eher weit geöffnete Flächen in Entfernung zu bestehender Bebauung bevorzugen.“ (Seite 13)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Moorfrosch- und Wiesenvogelschutzkulisse mit Grünlandumbruchverbot, womit darauf besonderes Augenmerk zu richten ist. Moorfrosch-Vorkommen wurden bereits im Plangebiet nachgewiesen, Wiesenvögel auf be-

nachbarten Flächen.

Die L 241 (Welter Straße) verläuft direkt im Anschluss an westlicher Seite des Plangebietes. Im Norden grenzen unmittelbar an das Plangebiet ein Lackier- und ein Gebäudereinigungsbetrieb sowie der Gebäudekomplex der Amtsverwaltung an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L241 ist bereits auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Kirchspiel-Garding gelegen ein landwirtschaftlicher Betrieb mit überwiegend Rinderhaltung (Zuchtbetrieb) angesiedelt.

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.

Potentiell durch die Planung betroffene geschützte Arten, die im Plangebiet vorkommen können, sind fünf Fledermausarten, Moorfrosch sowie diverse verbreitet im Naturraum vorkommende Brutvogelarten. Nähere Angaben zu den betroffenen Arten bzw. Artengilden sind dem artenschutzfachlichen Beitrag zu entnehmen, der den B-Plan-Unterlagen beigelegt ist.

Boden

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).

Wasser

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.

Klima/Luft

Kleinklimatisch können unbebaute Gebiete im Siedlungsgebiet als Kaltluftentstehungsge-

biet 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 Bebauungsgrads kleinklimatisch auch nicht besonders belastet.

Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern

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.

Landschaft

Das Plangebiet ist eine Freifläche am Rande des Siedlungsbereichs und kann daher das Landschaftsbild beeinflussen. Als Grünlandfläche ist es Teil der weiträumig typischen Kulturlandschaft.

Auswirkungen auf Menschen/Immissionen

Die Fläche wird bereits durch angrenzende Gewerbenutzungen und die L 241 geprägt. 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.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

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

5.2.1.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Plangebietsflächen zunächst weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Da allerdings im Flächennutzungsplan bereits Bauflächen vorgesehen sind, wäre zukünftig eine Bebauung/Versiegelung weiterhin grundsätzlich möglich.

5.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baubedingte erhebliche Auswirkungen

Bei Bebauung des Plangebiets wird die bestehende Vegetation auf einer Fläche von ca. 12.400 qm weitgehend beseitigt. Das Lebensraumpotential der Grünlandflächen wird durch die Umsetzung der Planung wegfallen. 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 Plangebiet war bisher im Flächennutzungsplan schon als Siedlungsflächen (Gewerbe- fläche) dargestellt. Die Inanspruchnahme ist also schon einmal planerisch abgewogen worden.

Den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG unterliegen Schädigung / Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten sowie ihre Tötung, Verletzung oder erhebliche Störung. „Tötungen und Verletzungen können insbesondere baubedingt im Rahmen der Baufeldfreimachung entstehen, aber auch betriebsbedingt durch Verkehr im Plangeltungsbereich. [...] Zu einer Schädigung bzw. Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Arten kommen, sofern diese vorher den Bereich des Plangeltungsbereichs als Fortpflanzungs- und / oder Ruhestätte genutzt haben bzw. sofern diese Arten aufgrund der Scheuchwirkung des Vorhabens aus diesem und umliegenden Bereichen dauerhaft verdrängt werden.“ (Artenschutzfachliche Stellungnahme, BioConsult SH, Husum, 2019, S. 46).

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 ein günstiger Erhaltungszustand der jeweiligen Population erhalten werden kann.

Mit der derzeit vorhandenen Tränkekuhle wird ein gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop von der Planung betroffen. Deren Beseitigung bedarf einer Genehmigung der Naturschutzbehörde, die nur in Aussicht gestellt werden kann, wenn vor der Beseitigung ein gleichwertiges Ersatzbiotop geschaffen wird, dass die ökologischen Funktionen übernimmt (CEF-Maßnahme).

Durch die Planung werden Bodenversiegelungen in Form von Bebauung und Befestigung auf bis zu 7.230 qm 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.

Auf den betroffenen Flächen wird ein Versickern von Niederschlagswasser und damit eine Grundwasserneubildung verhindert. Gleichzeitig wird die Abflussmenge umliegender Gewässer entsprechend erhöht. Die Gräben im Osten und Süden des Plangebiets werden durch die Planung nicht berührt. Die Tränkekuhle wird als gesetzlich geschütztes Kleingewässer in mindestens gleicher Größe ersetzt. Gewässerverunreinigungen sind aufgrund der Art der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

Wesentliche kleinklimatische 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.

Das Landschaftsbild wird durch die Umwandlung einer bisherigen Freifläche in Siedlungsfläche betroffen. Allerdings war das Plangebiet bisher im Flächennutzungsplan schon als Siedlungsfläche (Gewerbefläche) dargestellt. Die Inanspruchnahme ist also schon einmal planerisch abgewogen worden. Eine Randbepflanzung mit Gehölzen zur freien Landschaft hin könnte die Funktionsfähigkeit der Gräben/Bermen gefährden, die zur Retention erforderlich sind, und zudem eine zusätzliche Anstammungsmöglichkeit für Greifvögel bieten, was die Wiesenvogelpopulationen in der Umgebung des Plangebiets zusätzlich unter Druck setzen würde. Außerdem besteht durch Gehölze in der weiteren Umgebung bereits eine zumindest teilweise visuelle Abschirmung des Plangebiets.

Baubedingte Emissionen (Lärm, Staub) werden nur kurzfristig und begrenzt auftreten. Erhebliche Belästigungen entstehen mangels schutzwürdiger Nutzungen nicht.

Es werden übliche Baustellenabfälle entstehen, die durch den Bauherrn bzw. die ausführenden Unternehmen der geordneten Entsorgung zugeführt werden.

Weitere erhebliche baubedingte Auswirkungen entstehen nicht.

Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen

Auch durch Verkehr bzw. die Siedlungsnutzung des Plangebiets können Scheuchwirkungen entstehen, die vorkommende Arten aus dem Umfeld des Plangebiets verdrängen (s.o.).

Mit der Umsetzung neuer Baugebiete wird zusätzlicher Ressourcenverbrauch entstehen (Baumaterialien, Wasser, Energie). Dies kann nicht näher beziffert werden, wird sich aber äquivalent zur ansiedelnden Wohn- bzw. Arbeitsbevölkerung entwickeln, der relative Ressourcenverbrauch je Wohneinheit wird sich also durch die Planung nicht wesentlich ändern.

Betriebsbedingte Emissionen (v.a. Lärm, Treibhausgase) sowie Abfälle werden sich im Vergleich zum jetzigen Zustand ebenfalls nur im Rahmen zusätzlicher Wohnbevölkerung proportional verändern. Dadurch kann auch zusätzlicher Verkehr zum Plangebiet gelenkt werden.

Die Gefahr eines Schadstoffeintrages in Boden oder Gewässer besteht aufgrund der vorgesehenen Nutzungsart nicht.

Weitere erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen entstehen nicht.

5.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Versiegelungsgrad wird mit einer GRZ von 0,3 für die Wohngebiete und 0,5 für das

Gewerbegebiet auf ein Maß beschränkt, das unter der zulässigen Obergrenze für diese Gebietstypen liegt. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds wird durch Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 9 m für die Wohngebiete vermindert.

Die Entwässerungsgräben im Osten und Süden des Plangebiets sowie der Gehölzstreifen im Westen werden durch Festsetzungen gesichert und erhalten.

Im Plangebiet wird eine Ausgleichsfläche von ca. 875 qm Größe als extensiv gepflegte Wiesenfläche angelegt, in der ein Kleingewässer als Ersatz für die bestehende Tränkekuhle vor deren Beseitigung angelegt werden muss (CEF-Maßnahme). Außerdem wird entlang der Gräben im Osten und Süden eine Berme hergestellt, die den gewässergeprägten Lebensraum vergrößert und ebenfalls nicht anderweitig genutzt wird. Der übrige durch die Planung verursachte Lebensraumverlust wird durch Zuordnung einer Öko-Konto-Maßnahme zur Förderung von Feuchtgrünland im Marschgebiet in der Gemeinde Tating auf 3 ha Fläche ausgeglichen.

Darüber hinaus sind bei der Umsetzung der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen gemäß artenschutzfachlichem Planungsbeitrag (BioConsult SH, Husum, 2019, S. 70 ff.) weitere Maßnahmen zu beachten, die allerdings nicht direkt im B-Plan festgesetzt werden können:

- Gehölze (als potentielle Fledermaushabitate) und die vorhandene Tränkekuhle (als Amphibienhabitat) dürfen nur im Dezember oder Januar beseitigt werden. Für die Tränkekuhle muss zum Zeitpunkt des Zuschüttens bereits das geplante Ersatzbiotop (s.a. Kapitel 3.5 und 4.3) vorhanden sein.
- Die Beseitigung der übrigen Vegetation sowie die Baufeldräumung dürfen nicht in der Brutperiode der vorkommenden Vögel (01.03. bis 15.07.) stattfinden.
- Zum Schutz wandernder Amphibien ist im Winter vor Baufeldräumung bis Mai ein Amphibienzaun an den äußeren Baugebietsrändern zu errichten und dafür Sorge zu tragen, dass im Plangebiet vorhandene Moorfrösche nach außerhalb gelangen.

Vor Eingriffen in geschützte Biotope (Tränkekuhle) sind entsprechende Genehmigungen einzuholen.

Laut Geruchsgutachten (TÜV Nord, Rostock, 12.03.2019) werden die für die vorgesehenen Nutzungen einschlägigen Werte für die jährliche Geruchsbelastung deutlich unterschritten.

Gemäß Verkehrslärmgutachten (TÜV Nord, Hamburg, 19.06.2019) werden die Orientierungswerte für Wohnbebauung in einem Streifen entlang der Welter Straße überschritten. Spezifische (passive) Lärmschutzmaßnahmen müssen jedoch im Rahmen des Bebauungsplans nicht festgesetzt werden. Auf der Grundlage einer Bauausführung, die den Anforderungen des Energieeinsparungsgesetzes entspricht, werden die notwendigen Schalldämmmaße für Außenbauteile bereits erreicht.

5.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Standortalternativenprüfung hat auf der Ebene der 10. FNP-Änderung stattgefunden, mit dem Ergebnis, dass geeignete größere Entwicklungsflächen zur kurz- bis mittelfristigen Wohnbebauung in Garding derzeit nicht zur Verfügung stehen. Parallel wurde eine Potenzialanalyse durchgeführt. Im Siedlungsbereich sind vereinzelt Baulücken zu finden, die letzte zentral gelegene größere Fläche (Bereich B-Plan 22) befindet sich derzeit in Überplanung. Um ihrem Auftrag zur Deckung des bedarfsorientierten Wohnraum-

bedarfs 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.

5.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen

Zu berücksichtigende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen sind für die Art der geplanten Nutzung nicht bekannt.

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 Umweltberichtes wurde im wesentlichen auf vorhandene Quellen und Planwerke zurückgegriffen, da diese in der für die Planung ausreichenden Detail-schärfe vorliegen.

Die Immissionsprognosen wurden anhand vorliegender bzw. von Fachbehörden und Betrieben zur Verfügung gestellter Daten auf der Grundlage von Ausbreitungsberechnungen nach gängiger gutachterlicher Methodik erstellt.

Der artenschutzfachliche Planungsbeitrag beruht auf in Literatur recherchierten und von den zuständigen Fachbehörden zur Verfügung gestellten Daten sowie einer örtlichen Begehung durch Fachgutachter.

5.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind im wesentlichen 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 plant die Stadt Garding die Ausweisung von Wohngebieten, um ihrem Auftrag zur Deckung von bedarfsorientiertem Wohnraum zu entsprechen und auch künftig auf Entwicklungen und Bedürfnisse zu reagieren. Ein kleiner Teil des Gebiets wird als Gewerbefläche für nicht störende Betriebe ausgewiesen, um Abstandsflächen zwischen Wohnnutzung und der vorhandenen Lackiererei nördlich des Plangebiets zu nutzen.

Das Plangebiet ist derzeit unbebautes, intensiv genutztes Grünland. Entlang der westlichen und nördlichen Grenze an der Welter Straße bestehen Gehölzstreifen, entlang der

östlichen und südlichen Grenze Entwässerungsgräben, innerhalb des Gebiets liegt eine Tränkekuhle.

Durch die vorgesehene Planung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft durch Bebauung und Versiegelung, die minimiert bzw. ausgeglichen werden müssen. Relevant ist vor allem der Lebensraumverlust (ca. 12.400 qm) sowie der Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung (bis zu 7.230 qm), 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.

Als Ersatz für die Tränkekuhle wird ein Kleingewässer im Nordosten des Gebiets angelegt. Der Gehölzstreifen im Westen und die Entwässerungsgräben im Osten und Süden werden erhalten. Die Gräben werden durch eine Berme ausgebaut, um zusätzlichen Rückhalteraum für Niederschlagswasser zu schaffen.

Für die Lebensraumverluste von Amphibien und Vögeln einschließlich der Auswirkungen auf benachbarte Flächen (Scheuchwirkungen) werden als Ausgleichsmaßnahme an anderer Stelle 3 ha extensiv genutztes Feuchtgrünland dauerhaft gesichert.

Mögliche Geruchsbelästigungen der zukünftigen Wohnnutzung durch den bestehenden Lackierbetrieb im Nordosten des Plangebiets und durch den landwirtschaftlichen Betrieb mit Rinderhaltung im Westen des Plangebiets entstehen nicht, wie durch eine Geruchsprognose ermittelt wurde.

Mögliche Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm von der Welter Straße können ganz im Westen des Plangebiets auftreten, durch die aufgrund des Energieeinsparungsgesetzes vorgegebenen Anforderungen an die Bauausführung wird die geplante Wohnbebauung laut des durchgeführten Immissionsgutachtens bereits ausreichend geschützt.

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
- TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG: Geruchsprognose, Rostock, 21.07.2016
- TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG: Geruchsprognose, Rostock, 12.03.2019
- BioConsult SH GmbH & Co. KG: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Husum, Mai 2019
- Ortsbegehung

6. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan 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)

Begründung zum B-Plan 23 - Stadt Garding

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 13. FEB. 2020



[Handwritten signature]

(Krumerscheidt)
- Bürgermeisterin