



Stadt Garding

Begründung zum Bebauungsplan 34 b zwischen Poppenbüller Straße (L 34) und ehem. Berufsschule/Tatinger Straße (B 202)

Fassung Februar 2018

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 | 4 |
| 3. | Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung | 4 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise | 6 |
| 3.3 | Überbaubare Grundstücksfläche | 7 |
| 3.4 | Erschließung, Verkehr | 7 |
| 3.5 | Grünordnung | 8 |
| 3.6 | Gestaltungsvorschriften | 8 |
| 3.7 | Hinweise | 9 |
| 4. | 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 | 14 |
| 5.3 | Zusätzliche Angaben | 19 |
| 6. | Rechtsgrundlagen | 20 |

1. Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet liegt im westlichen Bereich Gardings zwischen der B 202 (Tatinger Straße) und der L 34 (Poppenbüller Straße). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) umfasst die Flurstücke 392/12, 639, 640, 27/19 (jeweils teilweise) sowie 15/7, 15/11 und 641 der Flur 15 der Gemarkung Garding. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,3 ha und umfasst Teile des Geländes der 2006 geschlossenen Landesberufsschule sowie im westlichen Bereich ein Grundstück der Stadt Garding sowie die Erweiterungsfläche eines Reetdachdeckerbetriebs.

Die Stadt Garding mit 2.597 Einwohnern (Stand 31.12.2015) liegt zentral auf der Halbinsel Eiderstedt und dient als Versorgungszentrum für die Umgebung und zentraler Verwaltungssitz Eiderstedts. Auch Tourismus, Kultur und Bildung sind zentrale Funktionen Gardings.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Garding ist als ländlicher Zentralort neben der Bereitstellung von Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen insbesondere auch für die bauliche Entwicklung zuständig. Zudem liegt Garding im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung zentral auf der Halbinsel Eiderstedt. Von hier aus sind touristisch attraktive Ziele gut zu erreichen, etwa das ca. 12 km entfernte St.Peter-Ording. Es besteht entsprechend Wohnraumbedarf sowohl für Beschäftigte der Tourismusbranche als auch für Feriengäste. Das Angebot ist jedoch beschränkt und konzentriert sich auf bestimmte Marktsegmente. Für eine bauliche Weiterentwicklung zur Deckung der Nachfrage bieten sich das Gelände und der Gebäudekomplex der ehemaligen Landesberufsschule an, die seit 2006 leersteht und sich in Privateigentum befindet. Seit Frühjahr 2015 sind mittlerweile im ehemaligen Internatsteil der Berufsschule 19 Appartements entstanden und vermietet. Die Nachnutzung des Unterrichtsbauwerkes sowie zwei Neubauten mit Appartements sind in Planung. Hierfür wird parallel der vorhabenbezogene B-Plan 34a aufgestellt. Die Stadt Garding beabsichtigt, im Zuge der Nachnutzung des Berufsschulgeländes das Angebot an Wohnraum zu erweitern und ergänzend zu den Appartements auch andere Wohnformen wie Eigenheime für Familien, seniorengerechtes oder generationsübergreifendes Wohnen zu ermöglichen. Neben dem Schwerpunkt des dauerhaften Wohnens soll den Eigentümern grundsätzlich auch die Option eingeräumt werden, Ferienwohnungen zu integrieren. Erschließungspartner der Stadt ist der Vorhabenträger des B-Plans 34a. Mit dem vorliegenden B-Plan 34b wird für ein entsprechendes Wohngebiet durch die Ausweisung eines Sondergebietes der planungsrechtliche Rahmen geschaffen. Mit der Wohnbebauung und Nachnutzung wird das ehemalige Berufsschulgelände städtebaulich eingebunden und an die benachbarte Wohngebietsnutzung angegliedert.

Parallel dazu soll der westlich angrenzende örtliche Dachdeckerbetrieb gesichert werden und Raum für zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten erhalten. Daher wird die Fläche in das Plangebiet mit aufgenommen.

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 Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt, die allgemein für das Plangebiet bzw. für die Planungsaufgabe relevant sind.

Garding ist als ländlicher Zentralort ausgewiesen (Kap. 2.2 LEP, Kap. 6.1 Regionalplan). Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. Darüber hinaus befindet sich Garding im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (Kap. 3.7 LEP, Kap. 7.1.3 Regionalplan). Die Stadt Garding weist in ihrer Funktion als Zentralort im Interesse einer wohnbaulichen Entwicklung ein Baugebiet zum Hauptzweck des Dauerwohnens aus. Gleichzeitig wird die westlich angrenzende Betriebsfläche in den B-Plan mit einbezogen, um die Entwicklung des dort ansässigen Gewerbes für die Zukunft zu sichern.

Der B-Plan trägt somit den Zielvorstellungen der Raumordnung Rechnung.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden haben Innenentwicklung und Nachnutzung Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen (Kap. 2.7 LEP). Deshalb werden im Zuge der parallel aufgestellten 7. FNP-Änderung bisher nicht erschlossene Wohnbauflächen an anderer Stelle in Garding reduziert, um kein Überangebot entstehen zu lassen.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Garding stellt das Plangebiet derzeit überwiegend als Sondergebiet „Bildungseinrichtung“ dar, in Randbereichen des Geltungsbereiches als Mischgebiet und Wohnbaufläche. Die Erweiterung des westlich an das Gelände der ehemaligen Landesberufsschule angrenzenden Betriebes befindet sich in einem als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich des F-Plans.

Da die Planung nicht in allen Bereichen dem FNP entspricht, ist dieser deshalb im Parallelverfahren geändert worden (7. Änderung, ist bereits rechtskräftig). Darin wurde statt des Sondergebiets „Bildungseinrichtung“ Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzung von Sondergebieten „Wohnen und Ferienwohnen“ im B-Plan 34b entwickelt sich daraus, da die Sondergebiet in Zweckbestimmung und zugelassenen Nutzungen eine Konkretisierung der grundsätzlichen Ausweisung als Wohnbaufläche darstellen.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich Gardings in Ortslage zwischen der B 202 (Tatinger Straße) und der Poppenbüller Straße (L 34) und umfasst Teile des Geländes

des der ehemaligen Landesberufsschule und eine städtische Fläche im Westen sowie eine Erweiterungsfläche für den westlich angrenzenden Betrieb. Das Gelände der Landesberufsschule befindet sich im Eigentum eines Vorhabenträgers mit dem Ziel, die leerstehenden Hauptgebäude in Wohnraum umzuwandeln. Im Internatsgebäude der Berufsschule wurden bereits 19 Apartments eingerichtet und vermietet. Die Nachnutzung des Schulungsgebäudes sowie zwei Neubauten mit Apartments auf der Parkplatzfläche des Geländes sollen folgen. Hierfür wird parallel der vorhabenbezogene B-Plan 34a aufgestellt. Die Stadt Garding beabsichtigt, mit dem Vorhabenträger des B-Plans 34a als Erschließungspartner das rückwärtige Gelände als Baugebiet mit dem vorrangigen Zweck des Dauerwohnens auszuweisen. Die Erschließung erfolgt von der L34 (Poppenbüller Weg) durch das Plangebiet über die stadteigene Fläche und bindet fußläufig an das nördlich angrenzende Siedlungsgebiet an (Straße „Herrenmühle“). Mit der Umnutzung der Bestandsgebäude bietet es sich an, das zugehörige weitläufige Gelände ebenfalls einer neuen Nutzung zuzuführen und damit die städte- und wohnbauliche Entwicklung in zentraler Ortslage zu stärken. Dies entspricht sowohl der Funktion der Stadt Garding als ländlichem Zentralort als auch den Zielen der Raumordnung. Mit der Bebauung wird die bestehende Nachfrage nach Wohnraum berücksichtigt (im bisher zur Verfügung stehenden Baugebiet Marten-van-Achten-Ring/Kaspar-Hoyer-Ring sind mittlerweile keine freien Grundstücke mehr verfügbar).

Damit die Stadt Garding ihre Funktion als Zentralort optimal wahrnehmen kann, ist die Entwicklung und Sicherung von örtlichen Gewerbestandorten von Bedeutung. Aus diesem Grund wird die Fläche eines westlich angrenzenden Betriebes mit einbezogen, da der Eigentümer der Fläche signalisiert hat, diesen mittelfristig erweitern zu wollen. Zur planungsrechtlichen Sicherheit und geregelten Entwicklung und Erschließung stellt die Gemeinde Garding den vorliegenden B-Plan auf.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Sondergebiet Wohnungen und Ferienwohnungen (SO W/FW)

Das im Planbereich liegende Baugebiet wird als Sondergebiet Wohnungen und Ferienwohnungen (SO W/FW) ausgewiesen. Eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) würde touristische Ferienwohn-Nutzung ausschließen, da gemäß Rechtsprechung zum Zeitpunkt der Aufstellung Ferienwohnungen in Wohngebieten unzulässig sind. Eine Novellierung des Baugesetzbuchs zur Änderung/Klarstellung dieses Sachverhalts ist zwar mittlerweile in Kraft, zum einen wird das Verfahren jedoch noch nach alter Rechtslage zu Ende geführt und zum anderen sind auch nach der Novellierung in allgemeinen Wohngebieten Ferienwohnungen nur ausnahmsweise zulässig. Die Nutzung oder Teilnutzung von Gebäuden in Wohngebieten zum Ferienwohnen ist in Garding - wie auch in anderen Ortschaften im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (s.a. 2.1) - Bestandteil der städtebaulichen Struktur. Die Durchmischung dient zum einen der ansässigen Bevölkerung als Einnahmequelle, die einer Abwanderung aus wirtschaftlichen Gründen entgegenwirkt, zum anderen der Vermeidung von reinen Touristengebieten, die im Winterhalbjahr ungenutzt sind, für die die Gemeinde aber dennoch Infrastrukturen bereitstellen muss. Die Gemeinde möchte auch mit der Neuausweisung des Baugebietes weiterhin das Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnen -auch als Regelfall - ermöglichen. Daher wird das Baugebiet als Sonstiges Sondergebiet „Wohnen und Ferienwohnen“ (SO W/FW) ausgewiesen. Gebietszweck ist das Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnen. Zulässig sind

Wohnungen sowie Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer für einen wechselnden Personenkreis als Erholung bestimmt sind. Dabei sind Ferienwohnungen im Wohngebäude nur in Verbindung mit Dauerwohnnutzung zulässig. Dadurch wird großflächiger Leerstand außerhalb der Saison vermieden, für die die Gemeinde dennoch die erforderliche Infrastruktur bereitstellen müsste. Weitere Nutzungen orientieren sich an den für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Nutzungen. Diese Festsetzungen ermöglichen der Stadt Garding Entwicklungsräume zur Erfüllung ihrer Aufgaben als ländlicher Zentralort. Eine in anderen touristischen Kommunen verfolgte Beschränkung der Wohnnutzung auf Dauerwohnen (unter Ausschluss von Zweitwohnungen) ist in Garding derzeit nicht notwendig, da die andernorts beobachtete Kombination aus knappen Wohnbauflächen und steigender Nachfrage nach Zweitwohnungen, die zu Preissteigerungen und Verdrängung einheimischer (Dauerwohn-)Bevölkerung führt, in Garding bisher nicht auftritt.

Die einzelnen Baugebiete im Geltungsbereich sind so bemessen, dass v.a. kleinere Grundstücke veräußert werden können. Dies spiegelt zum einen die Marktentwicklung im Eigenheimbereich der letzten Jahre wider, nach der große Grundstücke immer schwerer zu veräußern sind, zum anderen ermöglicht dies auch flexible und neue Wohnformen, die zum Beispiel auch ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter erleichtern, da die zu pflegende Grundstücksfläche angepasst werden kann. Angesichts des zunehmenden Bevölkerungsanteils älterer Menschen wird dadurch ein zukunftsfähiges Wohnflächenangebot gesichert.

3.1.2 Mischgebiet

Westlich angrenzend befindet sich ein Reetdachdeckerbetrieb, der mittelfristig seine Kapazitäten erweitern möchte. Als Zentralort hat die Stadt Garding die Funktion, neben der wohnbaulichen auch die gewerbliche Entwicklung zu fördern und zu unterstützen. Dies betrifft nicht nur die Bereitstellung von Flächen zur künftigen Ansiedlung von Gewerbeflächen, sondern auch die zukunftsfähige Weiterentwicklung bestehender Betriebe, um eine mögliche Abwanderung zu vermeiden und somit auch weiterhin die Funktion eines Zentralortes wahrnehmen zu können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Als zulässige Baufläche wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Eine übermäßige Versiegelung des Bodens wird somit vermieden. Es wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Terrassen um bis zu 30 m² überschritten werden darf, um bei den zu erwartenden kleinen Grundstücken diese Form der Freisitze zusätzlich zu adäquaten Hausgrößen zu ermöglichen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten um bis zu 50% überschritten werden.

Für das SO W/FW ist eine zweigeschossige Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 6,70 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenoberkante ausgewiesen. Die Ausbauplanung der Straßen liegt vor, so dass diese als Bezugspunkt verwendet werden können. Da das Plangebiet weitgehend eben ist, ist der Höhenbezug auch bestimmt genug. Mit diesen Festsetzungen wird eine moderne architektonische Formensprache zugelassen, die zu einem eigenen Charakter des Baugebiets führen kann (Stadt villen, kubische Baukörper). Gleichzeitig wird durch die maximale Firsthöhe, die der Bebauung in angrenzenden Gebieten entspricht, die Größe der Bau-

körper insgesamt auf ein ortsübliches Maß begrenzt.

Vorgesehen ist eine offene Bauweise entsprechend § 22 (2) BauNVO mit der Abweichung, dass die Länge der Hausformen maximal 25 m betragen darf. Damit werden untypisch große Baukörper vermieden, die erdrückend auf die übrige Bebauung wirken können. Dem dient auch die Beschränkung auf maximal zwei Wohnungen sowie zwei Ferienwohnungen je Wohngebäude.

Diese Festsetzungen erscheinen angemessen, um zum einen Raum für die bauliche Entwicklung zu geben und zum anderen den Siedlungscharakter Gardings aufzugreifen, wie er sich auch in anschließenden Wohngebieten äußert.

Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die Traufhöhe wird analog zum SO auf 6,7 m, die Firsthöhe auf maximal 9,50 m, gemessen ab Straßenoberkante Tatinger Straße (B202) sowie eine offene Bauweise festgesetzt, um die Entwicklung angemessener Betriebsgebäude zu ermöglichen.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen des Sondergebietes werden als durchgängiges Fenster dargestellt mit einem Grenzabstand von 3 Metern. Lediglich zur L 34 (Poppenbüller Straße) berücksichtigt die Baugrenze die Anbauverbotszone gemäß Straßenrecht. Auf diese Weise sind die Gebäude unter Einhaltung vorgegebener Grenzabstände frei positionierbar, was den weiter oben beschriebenen möglichen flexiblen Bauformen entgegenkommt. In Kombination mit der offenen Bauweise und einer Beschränkung auf eine Hauslänge von maximal 25 m Länge wird der städtebauliche Charakter der angrenzenden Siedlung aufgegriffen und planungsrechtlich abgesichert.

Die Baugrenze des Mischgebietes folgt außerhalb der Fläche des Bestandsgebäudes dem 20-m-Abstand der Anbauverbotszone entlang der B202 (Tatinger Straße) und ermöglichen in Verbindung mit der offenen Bauweise eine optimale Entwicklung der baulichen Möglichkeiten zur Erhaltung des Betriebes an diesem Standort.

3.4 Erschließung, Verkehr

Die Zufahrt zum SO W/FW erfolgt über eine neu anzulegende Erschließungsstraße von der L 34 (Poppenbüller Straße) aus. Weitere Zufahrten von der L 34 und der B 202 werden ausgeschlossen. Die Einmündung liegt ca. 70 m nördlich der B 202 und ca. 50 m vom Beginn des Knotenpunktbereichs (Querungshilfe auf der Poppenbüller Straße) entfernt, so dass diesbezüglich keine Konflikte bestehen.

Das Plangebiet wird über eine Ringstraße erschlossen, von der eine kurze Stichstraße zum westlichen Gebietsteil führt. Der nördliche Gebietsteil wird lediglich über eine fußläufige Verbindung mit dem direkt angrenzenden bestehenden Gebiet „Herrenmühle“ verbunden, so dass kein Durchgangsverkehr über die Herrenmühle erzeugt wird.

Die geplante Straße ist als ebenengleiche gemischte Fläche für alle Verkehrsteilnehmer in einer Fahrbahnbreite von 5,50 m vorgesehen. Dies reicht laut Richtlinie RAST06 für Wohnstraßen aus, auch im Hinblick auf die Befahrung mit Müllfahrzeugen oder LKW aus. In Kurvenbereichen wird die Fahrbahn durch großzügige Innenradien und Eckausbildung an den Außenseiten aufgeweitet, um die Aufenthaltsqualität dieser öffentlichen Flächen im Wohngebiet zu erhöhen, die Übersichtlichkeit für alle Verkehrsteilnehmer zu verbessern und die Baugebiete räumlich zu gliedern.

Für die Errichtung der Erschließung schließt die Stadt vor Satzungsbeschluss zum B-Plan 34b einen städtebaulichen Vertrag mit einem Erschließungsträger ab. Grundlage des Vertrags ist die vorliegende Ausbauplanung.

Mit der Errichtung der Erschließungsstraße werden die notwendigen Versorgungsleitungen neu gelegt, mit denen das Plangebiet an bestehende Netze angeschlossen wird. Für die Löschwasserversorgung muss eine neue Entnahmestelle eingerichtet werden, voraussichtlich im Bereich der östlichen T-Kreuzung der geplanten Straße. Die genaue Lage und Dimensionierung wird im Rahmen der Erschließungsplanung bestimmt.

Für die Errichtung und Bewirtschaftung von zwei Sammelleitungen zur Abwasserentsorgung des Gebiets (Schmutzwasser zur Tatinger Straße, Niederschlagswasser zum Sielzug westlich des Plangebiets) werden in den entsprechenden Trassen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Trägers der kommunalen Abwasserentsorgung festgesetzt.

Bei der Erschließungsplanung muss darauf geachtet werden, dass die Leitungen so dimensioniert bzw. ausgestattet (z.B. Drosselungen) sind, dass die anschließenden Kanäle bzw. Vorfluter nicht hydraulisch überlastet werden.

Das Mischgebiet wird bereits von der Tatinger Straße (B 202) aus erschlossen. Die Flächen befinden sich außerhalb der Ortsdurchfahrt, so dass zusätzliche Zufahrten laut Straßenrecht grundsätzlich nicht möglich sind. Zudem gilt hier außerhalb des Bereichs des Bestandsgebäudes die Anbauverbotszone für Hochbauten aller Art.

3.5 Grünordnung

Entlang der Poppenbüller Straße (L 34) befindet sich derzeit ein Pflanzstreifen mit Gehölzstruktur (PfB1) und beidseitigem Entwässerungsgraben. Aufgrund der im Zuge der Baumaßnahmen neu zu verlegenden Entwässerung kann auf den bauseits gelegenen Entwässerungsgraben verzichtet werden. Entlang der Nordgrenze befindet sich ein weiterer Grünstreifen (PfB2). Die Gehölzstreifen werden den anliegenden Grundstücken zugeschlagen und ein Erhaltungsgebot festgesetzt, um durch den Erhalt und die Pflege des Grünstreifens die abschirmende Wirkung zur L 34 einerseits und zum Wohngebiet Herrenmühle andererseits zu bewahren. Gehölze ab 2,50 m Höhe sind zu erhalten und zu pflegen und bei Bedarf durch heimische Gehölze zu ersetzen. Geeignete Gehölze sind Hasel, Hainbuche, Feldahorn, Roter Hartriegel, Eberesche und Weide). Sichtbeziehungen an der Einmündung auf die Poppenbüller Straße werden nicht beeinträchtigt, da sich zwischen Gehölzstreifen und der Fahrbahn der Poppenbüller Straße in diesem Bereich noch ein Grünstreifen, ein Fuß- und Radweg und ein Bankett befinden, so dass ausreichend Aufstellfläche zur vollständigen Einsehbarkeit des Straßenraums vorhanden ist.

3.6 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltung der Bauvorhaben soll grundsätzlich offen gehalten werden, um in diesem in sich geschlossenen Gebiet auch Gebäude mit moderner Architektursprache zuzulassen. Es wird lediglich festgesetzt, dass Einfriedigungen zur Straßenverkehrsfläche hin nicht höher als 1,00 m sein dürfen, um angesichts des relativ schmalen Straßenraums (s.a. 3.4) keine „Schluchten“ entstehen zu lassen, und dass Einfriedigungen in Form von „Strandwällen“ unzulässig sind, da sie in Garding unpassend erscheinen und an anderer

Stelle bereits nachbarliche Belästigungen durch Flug- und Schwemmsand hervorgerufen haben.

3.7 Hinweise

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. 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. 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 den B-Plan werden Eingriffe in Natur und Landschaft in Form von Gebäuden für Wohnungen und Ferienwohnungen zugelassen. Diese Eingriffe sind bei Durchführung der Planung zur Entwicklung des Standortes unvermeidlich.

Eine Standortalternativenprüfung ergibt, dass innerhalb des Siedlungsbereiches Gardings verstreut einige wenige Baulücken vorhanden sind. Von der Größe her sind sie eher für Lückenschluss durch Einzelbebauung geeignet. Im bisher zur Verfügung stehenden Baugebiet Marten-van-Achten-Ring/Kaspar-Hoyer-Ring sind mittlerweile keine freien Grundstücke mehr verfügbar. Es erscheint daher sinnvoll, im Sinne der Innenentwicklung zunächst freie Flächen in Ortskernnähe und mit direktem Siedlungszusammenhang zu erschließen. Hierzu gehört das Gelände der ehemaligen Berufsschule. Ein Ausweichen auf größere zusammenhängende Flächen in Ortsrandlage würde die Frage nach der weiteren Nutzung des Geländes offen lassen. Die gute Anbindungsmöglichkeit an die Landesstraße mit kurzen Wegen sowie die Möglichkeit der wohnbaulichen Nachnutzung lassen den Standort des ehemaligen Berufsschulgeländes geeignet für die angestrebte bauliche Entwicklung erscheinen. Dies wäre an anderer Stelle in der gewünschten Form im Sinne einer kompakten städtebaulichen Innenentwicklung nicht möglich.

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Planung wurde so orientiert, dass eine flächensparende Erschließung über ein Ringstraßensystem erreicht wird. Die Festsetzung einer GRZ von 0,3 bedeutet eine moderate Versiegelung des Geländes bei gleichzeitiger Wahrung der baulichen Entwicklungsmöglichkeit. Durch Abriss vorhandener Nebengebäude und Verkehrsflächen der ehemaligen Berufsschule wird ein Teil der Fläche entsiegelt.

4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung

Die Eingriffsermittlung und -bewertung wird auf Grundlage des § 1a, Abs. 3 Bau GB betrachtet. Die ausgleichsbedürftigen Eingriffe, die durch den B-Plan vorbereitet werden, werden im Folgenden auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (V 531 - 5310.23, IV 268) vom 9. Dezember 2013 ermittelt und bewertet.

Das Plangebiet besteht aus dem Gelände der ehemaligen Landesberufsschule sowie einer ergänzenden städtischen Grünlandfläche, die sich westlich anschließt. Das Berufsschulgelände besteht zu einem Teil aus überbauten Flächen (Gebäude und Verkehrsflächen, ca. 950 qm), zum Teil aus befestigten bzw. aufgeschütteten Flächen (ehemaliger Reitübungsplatz, ca. 1.250 qm) zum überwiegenden Teil aus intensiv genutzten Grünlandflächen (Weide, Wiese) sowie Gehölz- und Baumstrukturen. Insgesamt haben Grünlandflächen besondere Bedeutung, die hier jedoch durch die geringe Größe und die Lage innerhalb von Siedlungsflächen reduziert ist. Die wesentlichen Auswirkungen einer Bebauung sind vor allem zusätzliche Versiegelung sowie der Wegfall bestehender Grünflächen, Gehölzstrukturen und Gruppen mit Auswirkungen auf die vorhandene Flora und Fauna, für die Ausgleichsflächen zu schaffen sind. Da es sich überwiegend um intensiv genutzte Grünfläche innerhalb des Siedlungsgebiets handelt, sind schwerwiegende Auswirkungen auf empfindliche Arten nicht zu erwarten.

Folgende Eingriffe werden durch die Planung verursacht:

| Art des Eingriffs | Flächengröße | Betroffene Schutzgüter | Flächenbewertung | Eingriffsin-tensität | Eingriffsfläche |
|--|------------------|--|---|----------------------|--|
| Baugebiete (Lebensraum-verlust) | 20.289 qm | Arten und Lebensgemein-schaften, Landschaftsbild | Eingeschränkte besondere Bedeu-tung/Allgemeine Bedeutung | 1 | 20.289 qm |
| Straßenverkehrs-fläche (Lebens-raumverlust) | 2.913 qm | Arten und Lebensgemein-schaften, Landschaftsbild | Eingeschränkte be-sondere Bedeu-tung/Allgemeine Bedeutung | 1 | 2.913 qm |
| Abzüglich bereits vorher befestigter Flächen | | Arten und Lebensgemein-schaften, Landschaftsbild | | 1 | (410 qm MI 1.675 qm SO) - 2.085 qm |
| Summe: | 23.202 qm | | | | 21.117 qm |

| Art des Eingriffs | Flächengröße | Betroffene Schutzgüter | Flächenbewertung | Eingriffsin-tensität | Eingriffsfläche |
|--------------------------------|--|------------------------|---|--|--|
| Bebauung (ver-siegelte Fläche) | 16.280 qm (13.524 qm SO 2.757 qm MI) | Boden, Wasser | Eingeschränkte be-sondere Bedeu-tung/Allgemeine Bedeutung | 0,45 (GRZ SO einschl. Neben-anlagen) 0,75 (GRZ MI einschl. Neben-anlagen) | 6.086 qm 2.068 qm = 8.154 qm |

Begründung zum B-Plan 34 b - Stadt Garding

| Art des Eingriffs | Flächengröße | Betroffene Schutzgüter | Flächenbewertung | Eingriffsin- tensität | Eingriffsfläche |
|---|------------------|------------------------|--|--------------------------|-----------------|
| | | | | | |
| Straßenverkehrs- fläche (versie- gelte Fläche) | 2.913 qm | Boden, Wasser | Eingeschränkte be- sondere Bedeu- tung/Allgemeine Bedeutung | 1 | 2.913 qm |
| Abzüglich bereits vorher versiegel- ter Flächen | | Boden, Wasser | | | - 2.085 qm |
| Summe: | 19.193 qm | | | | 8.982 qm |

Die Versiegelung wird durch die festgesetzte GRZ von 0,3 für das SO W/FW und GRZ 0,5 für das Mischgebiet beschränkt, so dass die Eingriffsfläche entsprechend reduziert ist. Die GRZ darf durch Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden. Abgezogen werden die bereits bebauten bzw. versiegelten Flächen.

Die Eingriffe betreffen maßgeblich den Lebensraumverlust von ca. 21.117 qm, die derzeit überwiegend als Weide- und Wiesenfläche intensiv genutzt und von Gehölzstreifen gesäumt wird. Intensivgrünland zählt laut Anhang zum o.g. Erlass zu den „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“. Unter „Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz“ fallen u.a. sonstige Feuchtgebiete. Eine vorhandene Beet-Gruppen-Struktur innerhalb einer Teilfläche des Plangebietes weist auf feuchtere Teilstandorte und damit auch auf eine Wertigkeit als Lebensraum hin. Daher sind die Eingriffsflächen zwischen den beiden Kategorien einzuordnen, wobei auch berücksichtigt wird, dass die Flächen inmitten des geschlossenen Siedlungsbereichs liegen.

Die schutzgüterbezogene Bestandserfassung und -bewertung sowie die Darstellung der Auswirkungen der Planung ist im Umweltbericht in Kapitel 6 enthalten.

4.3 Ausgleichsermittlung

Es ist auf der Grundlage des gemeinsamen Erlasses von allgemeiner bzw. eingeschränkter besonderer Bedeutung für den Lebensraum auszugehen, da die Flächen des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereichs intensiv als Weide und Grünfläche genutzt werden.

Für die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie den Lebensraumverlust sind Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen bzw. zu Feuchtgrünland zu extensivieren, um die ökologischen Funktionen, die durch die Eingriffe verloren gehen, wiederherzustellen. Für den Ausgleich ist eine entsprechende Fläche zur Verfügung zu stellen. Als Flächenfaktor wird angesichts der oben beschriebenen geringeren Bedeutung 1 zu 0,8 gewählt. Daraus ergibt sich eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen von ca. 16.894 qm (80 % von 21.117 qm).

Für die Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt auf einer Fläche von 8.982 qm muss der übliche Ausgleichsfaktor von 0,5 gemäß Erlass erhöht werden, da die Ausgleichsflächen lediglich extensiviert werden. Es ist davon auszugehen, dass mit dem Ausgleich des Lebensraumverlust in o.g. Größenordnung auch die Eingriffe durch Versiegelung ausgeglichen sein werden (die Ausgleichsfläche von 16.894 qm entspricht etwa der doppelten Eingriffsfläche).

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Bewirtschaftungsvorgaben bzw. die Zuordnung geeigneter Öko-Konto-Flächen wurde grundbuchlich bzw. vertraglich

gesichert. Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen (auf 12.535 m² Fläche) werden auf den Flurstücken 24 und 27 der Flur 6, Gemarkung Westerhever, erbracht, der restliche Ausgleichsbedarf wird in Form von 4.360 Ökopunkten aus dem Ökokonto Rosenhof 4 (Flurstück 31, Flur 2, Gemarkung Katharinenheerd) erbracht.

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 keine Nachweise geschützter Arten vor.

Das Grünland ist zwar grundsätzlich geeigneter Lebensraum für Wiesenvogelarten. Aufgrund der Nutzung des Geländes als Weide und Grünfläche, der Lage innerhalb der Ortschaft und der damit verbundenen Scheuchwirkungen kann jedoch praktisch ausgeschlossen werden, dass Offenlandarten im Plangebiet brüten. Allenfalls als Nahrungsraum kommt es in Frage, jedoch auch hier nur eingeschränkt. Somit sind **keine artenschutzrechtlich relevanten Konflikte bezüglich der Gefährdung von Wiesenvogelarten** zu erwarten.

Dagegen können in den Gehölzstrukturen und Bäumen durchaus Vögel nisten. Dabei kann es sich zwar nur um eher unempfindliche und ungefährdete Kulturfolgerarten handeln, jedoch fallen auch diese unter die artenschutzrechtliche Bestimmungen. Der wesentliche Gehölzstreifen entlang der Poppenbüller Straße wird durch Festsetzung erhalten, womit Artenschutzkonflikte vermieden werden. Die **Beseitigung anderer vorhandener Gehölze darf nur von Anfang Oktober bis Ende Februar** erfolgen, um keine Brut zu gefährden.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH, die durch die geplanten Vorhaben zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden können, sind nicht betroffen.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Darstellung der Planungsinhalte und -ziele

5.1.1.1 Beschreibung des Standortes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,3 ha und liegt im westlichen Teil der Stadt Garding zwischen der L 34 (Poppenbüller Straße) und der B 202 (Tatinger Straße). Im Norden und Westen schließt sich Siedlungsstruktur an. Zum Plangebiet gehören das Gelände der 2006 geschlossenen Landesberufsschule, das derzeit überwiegend als Weide und Grünfläche genutzt wird, eine städtische Fläche, die sich westlich anschließt, sowie ein Gewerbegrundstück im Westen des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes und in den Randbereichen finden sich Gehölzstrukturen und Baumbestand sowie Grünlandflächen, teil-

weise mit Beet-Gruppen-Struktur. Ein Teil des Geländes ist noch mit Anlagen, die zur Berufsschule gehörten, bebaut. Diese Anlagen werden für die Neubebauung entfernt.

Die Stadt Garding liegt im Naturraum Eiderstedter Marsch.

5.1.1.2 Ziele und Festlegungen der Planung

Für die 2006 geschlossene Landesberufsschule wurde eine Nachnutzung gesucht. Das gesamte Gelände befindet sich im Eigentum eines Vorhabenträgers, der den Gebäudekomplex in Wohnraum umwandeln möchte und zwei weitere Wohngebäude auf der einstigen Parkplatzfläche vorsieht. Das Internatsgebäude ist bereits mit 19 Appartements ausgestattet und vermietet. Mit diesem Vorhaben werden nicht nur brach liegende Gebäude wieder genutzt, sondern auch dem Bedarf nach Wohnraum Rechnung getragen. Die Stadt Garding möchte in ihrer Funktion als Zentralort mit der Erschließung und Bebauung des Geländes die wohnbauliche Entwicklung fortsetzen. Verkehrstechnisch wird das Gelände über die L 34 (Poppenbüller Straße) im Osten erschlossen und an das benachbarte Siedlungsgebiet im Norden (Straße „Herrenmühle“) fußläufig angebunden. Für die Erschließung und Bebauung soll durch die Aufstellung des B-Planes die planungsrechtliche Sicherheit geschaffen werden.

Für das Gewerbegebiet (Reetdachdeckerbetrieb) sind Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen, um den betrieblichen Standort zu erhalten.

5.1.1.3 Art, Umfang und Flächenbedarf des Vorhabens

Das Baugebiet wird als Sondergebiet Wohnung und Ferienwohnung (SO W/FW) festgesetzt. Es sind Wohnungen, Ferienwohnungen sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Baugebiete umfassen ca. 13.524 qm bebaute Fläche, hinzu kommen 2.913 qm Verkehrsfläche. Das Mischgebiet umfasst 2.757 qm bebaute Fläche.

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

Es bestehen keine Schutzgebiete im oder in direkter Nähe des Plangebietes. An die nördliche Gemeindegrenze ca. 1 km entfernt schließt das EU-Vogelschutzgebiet Eiderstedt mit einer Größe von 6.704 ha als Teil des Schutzgebietnetzwerkes Natura 2000 an. Besondere Erhaltungsziele sind die Bewahrung der großräumig offenen Grünlandstrukturen als Brut-, Nahrungs- und Rastgebiete sowie die Erhaltung des Grabennetzes und der Tränkekühen. Das Vogelschutzgebiet ist für die Trauerseeschwalbe von besonderer Bedeutung, für Uferschnepfe und Goldregenpfeifer von Bedeutung (Erhaltungsziele für das Vogelschutzgebiet DE - 1618 - 404 „Eiderstedt“).

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 besteht im wesentlichen aus Intensivgrünland mit teilweiser Bebauung. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Gehölzstreifen entlang Entwässerungsgräben, ein ehemaliger befestigter Reitplatz sowie eine Teilfläche mit Beet-Gruppen-Struktur. Entlang der Poppenbüller Straße, über die die Zufahrt in das Plangebiet erfolgt, verläuft eine Baumreihe mit beidseitigem Entwässerungsgraben. Hier ist für die Zufahrt ein Durchstich zu schaffen, durch den ein Teil des Bestandes entfernt werden muss.

Aufgrund der Ausprägung und der Nutzung als Weide und Grünfläche mit entsprechenden Aktivitäten sind vor allem kulturfolgende, störungsunempfindliche Arten (z.B. entsprechende Singvögel und Kleinsäuger) zu erwarten.

Arten der offenen Kulturlandschaft (insbesondere **Wiesenvögel**) können auf den Grünlandteilen aufgrund der störungsempfindlichen Lage mit umgebender Besiedlung kaum vorkommen. Brutvorkommen wurden bisher nicht festgestellt und sind aufgrund der Scheuchwirkungen, die durch die Aktivitäten ausgehen, auch äußerst unwahrscheinlich, zumal es außerhalb der Ortslage große ungestörte und zusammenhängende Grünlandflächen gibt, die geeigneter sind. Als Nahrungsraum kann das Gebiet aber noch Teilfunktionen aufweisen. Insofern ist das Plangebiet als vermindert geeigneter Lebensraum einzustufen.

Die Beet-Gruppen-Struktur auf einer Teilfläche des Plangebietes sowie Entwässerungsgräben in Randzonen lassen den Schluss zu, dass **Amphibien** vorkommen, z.B. der weit

verbreitete Moorfrosch. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass Teile des Geltungsbereiches zu Lebensräumen von Populationen der Marschlandschaften südlich der B 202 oder angrenzender feuchter Grünflächen gehören.

Das Plangebiet und die Umgebung bieten auch Lebensraumpotential für **Fledermäuse**, zumindest als Nahrungsraum. Als potenzielle Wochenstuben kommen einzelne alte Bäume und der Gebäudebestand in Betracht (Höhlen, Nischen). Baum- und Gebäudebestand sind daher vor Beginn der Baumaßnahmen auf eventuelle Nutzung zu prüfen. Aufgrund der Habitatausprägungen und Erfahrungen an anderen Standorten sind Arten wie Breitflügelfledermaus, Zwerg-/Mückenfledermaus, Großer Abendsegler und Wasserfledermaus möglich. Die geplante Bebauung des Geländes stellt zwar eine Einschränkung des Jagdrevers dar, diese ist jedoch eher geringfügig. Das sich südlich der B 202 (Tatinger Straße) anschließende weiträumige Marschland mit Entwässerungsgräben, Gräben- und Gehölzstrukturen bietet als Nahrungsraum einen deutlich höheren Stellenwert als das sich innerorts befindliche Plangebiet.

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 Durchführung der Planung wird die bestehende Vegetation sowie die auf einer Teilfläche vorhandene Gruppenstruktur auf den zulässigen Bauflächen sowie Straßenverkehrswegen weitgehend beseitigt werden. Vorhandene Arten können aus dem Plangebiet verdrängt werden. Aufgrund des bereits jetzt verminderten Lebensraumpotentials und des großen Angebotes besser geeigneter Lebensräume in der Umgebung dürften aller Wahrscheinlichkeit nach keine lokalen Populationen gefährdet werden.

Bis auf den Bereich der geplanten Zufahrt zum Baugebiet bleibt der Gehölzstreifen entlang der Poppenbüller Straße (L 34) erhalten und wird den angrenzenden Grundstücken zum Erhalt und zur Pflege zugeordnet. Die Gehölz- und Baumstrukturen sowie ein Teil der offenen Entwässerungssysteme innerhalb des Plangebietes werden für die Bebauung entfernt.

Das Lebensraumpotential der Grünflächen mit Gehölzstrukturen und Entwässerungsgräben wird durch die Umsetzung der Planung wegfallen. Hierfür sind Ausgleichsflächen zu schaffen. Geeignet wären in diesem Sinne insbesondere Maßnahmen zur Förderung von Feuchtgrünland im Marschgebiet. Der Flächenbedarf wurde im Kapitel 5.2 Eingriffsermittlung und -bewertung dargestellt.

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 im Siedlungszusammenhang, der Beweidung und Aktivitäten im Zusammenhang mit Pferdehaltung (Scheuchwirkung auf die Vögel) sowie der für Brutreviere zu geringen Flächengröße ist jedoch davon auszugehen, dass keine Brutplätze vorkommen und damit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht eintreten.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH, die durch die geplanten Vorhaben zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden können, sind nicht betroffen.

5.2.1.2 Boden

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Bereich der Altmarsch, ist jedoch durch Siedlungsnutzung beeinflusst. Marschböden weisen eine höhere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen und Verdichtung auf als z.B. sandige 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 zusätzliche Bodenversiegelungen in Form von Bebauung und Befestigung auf einer Fläche von ca. 9.000 qm zugelassen. Auf dieser Fläche 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 Nutzung nicht zu erwarten.

5.2.1.3 Wasser

Bestandsaufnahme

Im Marschgebiet, in dem das Plangebiet liegt, ist ein geringer Grundwasserflurabstand von 1 m oder weniger zu erwarten.

Oberflächengewässer sind in Form von Entwässerungsgräben innerhalb und außerhalb des Plangebietes 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 der betroffenen Fläche (ca. 9.000 qm Größe) ein Versickern von Niederschlagswasser und damit eine Grundwasserneubildung verhindert. Gleichzeitig wird die Abflussmenge umliegender Gewässer entsprechend erhöht.

Gewässerverunreinigungen sind aufgrund der Art der geplanten Nutzung (Wohnen) nicht zu erwarten.

5.2.1.4 Klima/Luft

Bestandsaufnahme

Kleinklimatisch kann das unbebaute Plangebiet als Kaltluftentstehungsgebiet dienen. Für die angrenzende Siedlungsstruktur ist die Auswirkung eher gering, da umgebende Marschlandschaft und Grünstrukturen diese Einschränkung kompensieren können und das Siedlungsgebiet mit Kaltluft versorgen. Zudem ist Garding aufgrund des Bebauungsgrads kleinklimatisch 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.

Mit dem Wohngebiet ist auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten mit zusätzlicher Belastung der Luft durch Abgase. Kleinklimatisch wird dem durch den weitestgehenden Erhalt der Gehölzstreifen in Randbereichen des Plangebietes entgegengewirkt sowie durch die zu erwartende Begrünung der Baugrundstücke (Gärten). Die Auswirkungen der zusätzlichen Belastung sind als gering einzustufen.

Großklimatische Auswirkungen (z.B. durch das Freisetzen von klimaschädlichen Gasen) sind aufgrund der Nutzung nicht zu erwarten.

5.2.1.5 Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist eine Freifläche zwischen der L 34 (Poppenbüller Straße) und der B 202 (Tatinger Straße) innerhalb der Ortschaft Garding.

Planauswirkungen

Durch Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen und die Festsetzung einer Häuserlänge von maximal 25 m im Sondergebiet werden Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemildert und das Plangebiet in die vorhandene Siedlungsstruktur eingebettet. Ebenso werden die Trauf- und Firsthöhen im Mischgebiet begrenzt. Hier wird jedoch eine offene Bauweise angezeigt, um für die bauliche Entwicklung optimale Voraussetzungen zu schaffen, damit der Betrieb am Standort verbleiben kann.

5.2.1.6 Mensch/Erholungsnutzung

Bestandsaufnahme

Das Gelände wird derzeit überwiegend als Grasland und Weide, teilweise auch für Pferdehaltung und damit verbundene Freizeitaktivität genutzt.

Planauswirkungen

Es ist durch das Neubaugebiet (ca. 30 Einheiten) mit Lärmemissionen aufgrund erhöhten Verkehrsaufkommens und zusätzlicher Belastung der L 34 sowie der B 202 zu rechnen. Das Plangebiet wird über die L 34 (Poppenbüller Straße) und die Ringstraße des Plangebietes angefahren, die Herrenmühle wird lediglich fußläufig angebunden. Aufgrund der durch die Gehölzreihe an der Poppenbüller Straße im Osten und die Gebäude der ehema-

ligen Berufsschule sowie die geplanten Neubauten des B-Plans 34 a im Süden abgeschirmte rückwärtige Lage sind wesentliche schalltechnische Auswirkungen durch die L 34 im Osten und die B 202 im Süden kaum zu erwarten.

5.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Wesentliche Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Nahbereich des Plangebiets sind archäologische Fundplätze nicht bekannt. Bei Funden (dazu gehören auch einzelne Objekte und auffällige Bodenverfärbungen) sind die Melde- und Sicherungspflichten laut Denkmalschutzgesetz zu beachten.

5.2.1.9 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 Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet voraussichtlich zunächst weiterhin als Grünfläche und Weide genutzt werden. Die Eingriffe - Bebauung/Versiegelung von Flächen - würden nicht stattfinden.

Da allerdings konkrete Nutzungsabsichten hinter der Planung stehen, müssten diese unter Umständen an anderer Stelle weiterverfolgt werden, so dass der Nutzungsdruck auf andere, eventuell weniger gut geeignete Freiflächen erhöht wird.

Für den Reetdachdeckerbetrieb im Mischgebiet könnten sich ohne bauliche Entwicklungsmöglichkeiten betriebliche Engpässe ergeben, die einen Verbleib am jetzigen Standort erschweren oder gar unmöglich machen würden.

5.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Auswirkungen auf die Umwelt werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan reduziert. So wird durch eine GRZ von 0,3 im SO und die GRZ von 0,5 im MI die Versiegelung der Fläche möglichst gering gehalten (Unterschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO trotz sehr kompakter Baugebiete), Höhen- und Längenbegrenzungen der Gebäude sowie die Erhaltungsfestsetzungen der Randbegrünung verringern die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Vegetationsflächen, die für die Baumaßnahme beseitigt bzw. versiegelt werden, werden außerhalb des Plangebiets auf Flächen in der Gemarkung Westerhever durch ökologische Aufwertung (Extensivierung) bzw. durch Zuordnung von Öko-Konto-Punkten ausgeglichen (s.a. Kapitel 4.3 dieser Begründung).

5.2.4 Mögliche anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vergleichbare für eine zusammenhängende Bebauung in entsprechender Größenordnung in Betracht kommende Flächen sind weniger gut geeignet, da sie in Ortsrandlage in freier Landschaft liegen. Das brach liegende Gelände der ehemaligen Berufsschule eignet sich für die Nachnutzung, da es sich im Siedlungszusammenhang befindet und eine direkte Anschlussmöglichkeit an die L 34 besteht. Das im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Bildungseinrichtung dargestellte Gelände wird in ein Sondergebiet Wohnung und Ferienwohnung umgewandelt, um dem Bedarf an Wohnräumen zu entsprechen.

Andere Planungsvarianten sind zur Erreichung der Planungsziele weniger geeignet bzw. es würden dadurch eher umfangreichere Auswirkungen verursacht.

Für den benachbarten Betrieb stellt sich die Frage eines Alternativstandortes nicht, da es um den Erhalt des jetzigen Standortes geht.

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. Wenn die bauliche Entwicklung abgeschlossen ist, können zusätzliche (betriebsbedingte) erhebliche Umweltauswirkungen nur durch Lärmemissionen entstehen. Der Nachweis, dass dies aufgrund des Betriebsablaufs nicht passiert, ist im Rahmen der Betriebsgenehmigung zu führen. Daher können die Auswirkungen im Rahmen der üblichen bauaufsichtlichen Tätigkeit überwacht werden. Gesonderte Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Garding plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Nachnutzung des Geländes der 2006 geschlossenen Landesberufsschule, um der Nachfrage nach Wohnraum zu entsprechen, sowie die Sicherung des Betriebsstandortes des Reetdachdeckergewerbes im Westen des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Stadt Garding zwischen der L 34 (Poppenbüller Straße) und der B 202 (Tatinger Straße) hinter dem Gebäude der ehemaligen Berufsschule und besteht derzeit im wesentlichen aus Grünlandfläche, die als Weide und Wiese genutzt wird.

Durch die Planung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft durch Bebauung und Versiegelung, die minimiert bzw. ausgeglichen werden müssen. Zur Reduzierung der Auswirkungen gehören Vorgaben zur maximal zulässigen Grundfläche, Gestaltungsvorgaben und Höhenbegrenzungen. Relevant ist vor allem der Lebensraumverlust sowie der Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung. Durch die innerörtliche Lage und die intensive Nut-

zung ist die Lebensraumfunktion im Plangebiet gemindert. Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft soll durch Extensivierung von Grünlandflächen an anderer Stelle erfolgen.

6. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
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 23. FEB. 2018



Kummerscheidt
-Bürgermeisterin-