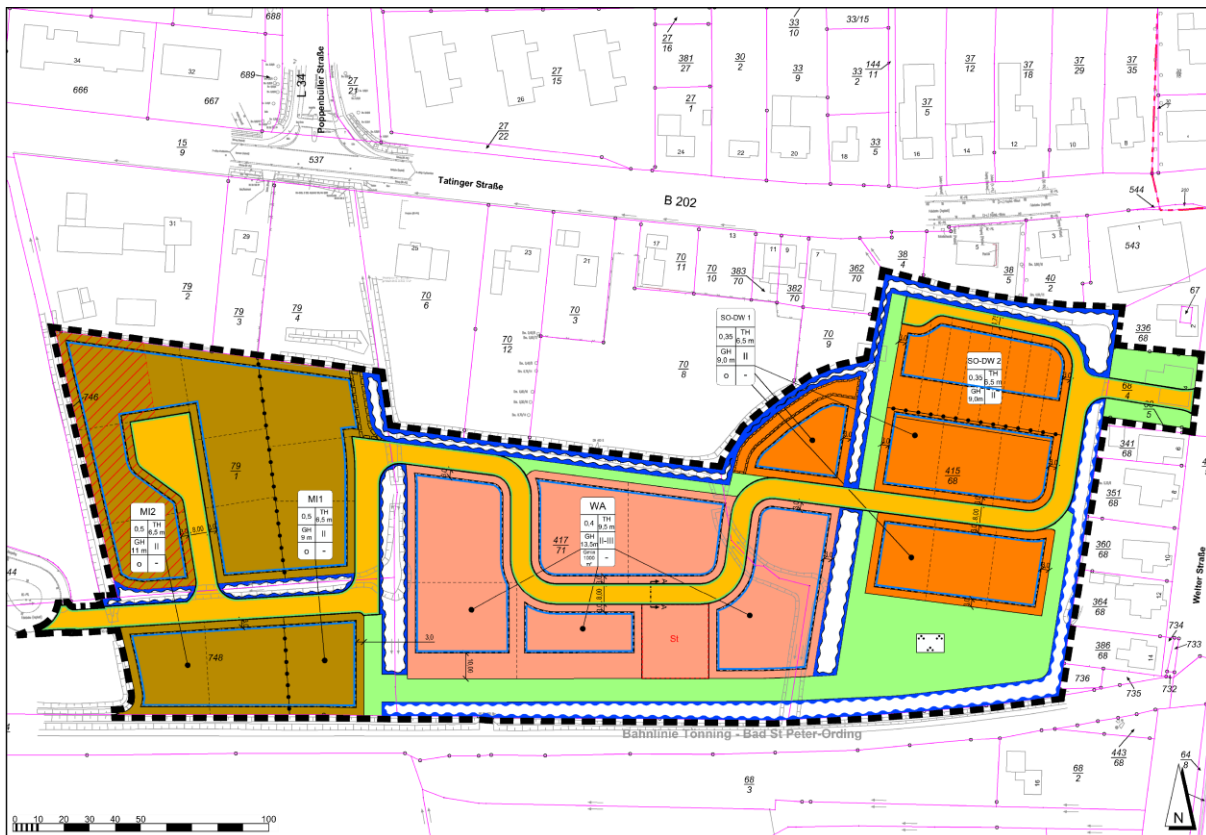


Stadt Garding Bebauungsplan Nr. 38

für das Gebiet für das Gebiet nördlich der Bahnlinie, südlich der "Tatinger Straße" (B202), sowie westlich der "Welter Straße" und östlich der Straße "Am Freiberg"

Bearbeitungsstand: 05.11.25 Satzungsbeschluss
Bvh.-Nr.: 22003

Begründung



Auftraggeber
Stadt Garding
über das Amt Eiderstedt
Welter Straße 1
25836 Garding

Leitung:
Dipl.-Ing. Sven Methner
Stadtplaner
(048 35) 97 77 – 243

Auftragnehmer
Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22

Umweltbericht erstellt von:
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Kristin Oppermann

Projektbearbeitung

Handelsregister
Pinneberg HRB 648 ME
UST 23 223 155 05

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. (TU) Frank Sass
Dipl.-Ing. (FH) Klas Schröter
Joachim Urbat

GROSSERS ALLEE 24 • 25767 ALBERSDORF
TELEFON 04835-9777-0 • TELEFAX 04835-977722

Inhalt

1. Plangrundlagen	1
1.1 Anlass und Ziel der Planung	1
1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	1
1.3 Raumordnungsplanung.....	2
1.4 Flächennutzungsplanung (FNP).....	4
1.5 Wohnraumbedarf	5
1.6 Innenentwicklung, Standortalternativenprüfung.....	6
2. Planinhalte.....	7
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
2.2 Maß der baulichen Nutzung	10
2.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksflächen	11
2.4 Verkehrserschließung	12
2.5 Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung, Hochwasserschutz	13
2.6 Natur- und Landschaft, Grün- und Freiflächen	15
2.7 Örtliche Bauvorschriften.....	15
2.8 Immissionsschutz.....	15
2.9 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen.....	20
3. Fachplanungen.....	21
3.1 Naturschutz/Eingriffsregelung	21
4. Umweltbericht.....	24
4.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	24
4.1.1 Angaben zum Standort.....	24
4.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen.....	24
4.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	25
4.2.1 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	25
4.2.3 Boden/ Fläche	26
4.2.4 Wasser	27
4.2.5 Klima / Luft	27
4.2.6 Landschaft	28
4.2.7 Mensch und Gesundheitsschutz	28
4.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	28
4.2.9 Fachplanungen	29
4.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	30
4.3.1 Die Wirkfaktoren des Vorhabens	30
4.3.2 Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen.....	33
4.3.3 Schutzgut Boden / Fläche	42
4.3.4 Schutzgut Wasser	45
4.3.5 Schutzgut Klima / Luft	46
4.3.6 Schutzgut Landschaft.....	47

4.3.7	Schutzgut Mensch.....	48
4.3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	50
4.3.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	51
4.3.10	Zusammenfassende Prognose	52
4.3.11	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	53
4.4	Vermeidung, Verminderung, Minimierung und Ausgleich.....	53
4.4.1	Vermeidung, Schutz und Minimierung	53
4.4.2	Ausgleich	57
4.4.3	Überwachung von Maßnahmen	61
4.5	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	61
4.5.1	Standortalternativen	61
4.5.2	Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes	61
4.6	Zusätzliche Angaben im Umweltbericht.....	62
4.6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	62
4.6.2	Überwachung der Umweltauswirkungen	62
4.6.3	Zusammenfassung des Umweltberichts	63
4.6.4	Referenzliste	64
Anlagen	65

1. Plangrundlagen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Garding ist als ländlicher Zentralort neben der Bereitstellung von Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen insbesondere auch Schwerpunkt für die wohnbauliche Entwicklung im Verflechtungsbereich, der das mittlere Eiderstedt umfasst.

Die Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen hält in Garding in den letzten Jahren an. Dabei ist insbesondere eine weitere Nachfrage im Wohnungssegment in Mehrfamilienhäusern zu erwarten (s.a. Kapitel 1.5).

Daher will die Stadt Garding in städtebaulich integrierter, zentral angebundener Lage Wohngebiete mit dem Schwerpunkt qualitätvoller, verdichteter Wohnungsbau entwickeln. Ergänzt werden soll dies mit Mischgebietsflächen, die Platz für weiteren Wohnraum sowie kleinteiliges Gewerbe bieten und einen nutzungsartigen Puffer zum bestehenden Gewerbegebiet westlich des Plangebiets darstellen.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im südwestlichen Stadtgebiet Gardings zwischen der Bahnlinie Tönning – St. Peter-Ording und der Bebauung entlang der Bundesstraße 202 westlich der Bebauung an der Welter Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 38 umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 79/1, 748 (teilweise), 417/71, 415/68 sowie 68/4 der Flur 15 der Gemarkung Stadt Garding. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 5,4 ha und wird derzeit im Wesentlichen als Wiesen- bzw. Weidenflächen genutzt. Nördlich und östlich grenzen bestehende Wohn- und Mischbaugrundstücke an und umfasst in diesem Bereich auch eines der bereits bebauten Grundstücke an der Welter Straße. Im Süden grenzt die Bahnstrecke unmittelbar an, dahinter liegen eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie landwirtschaftliche Flächen. Westlich grenzt ein kürzlich erschlossenes Gewerbegebiet (B-Plan 28) an.

Der Geltungsbereich schließt sich an das bestehende Siedlungsgebiet Gardings an und liegt in kürzester Entfernung (Luftlinie) nur ca. 100 m vom Nahversorgungszentrum Welter Straße und ca. 250 m vom Marktplatz entfernt.

Die Stadt Garding mit 2.814 Einwohnern (Stand 31.12.2023) 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.

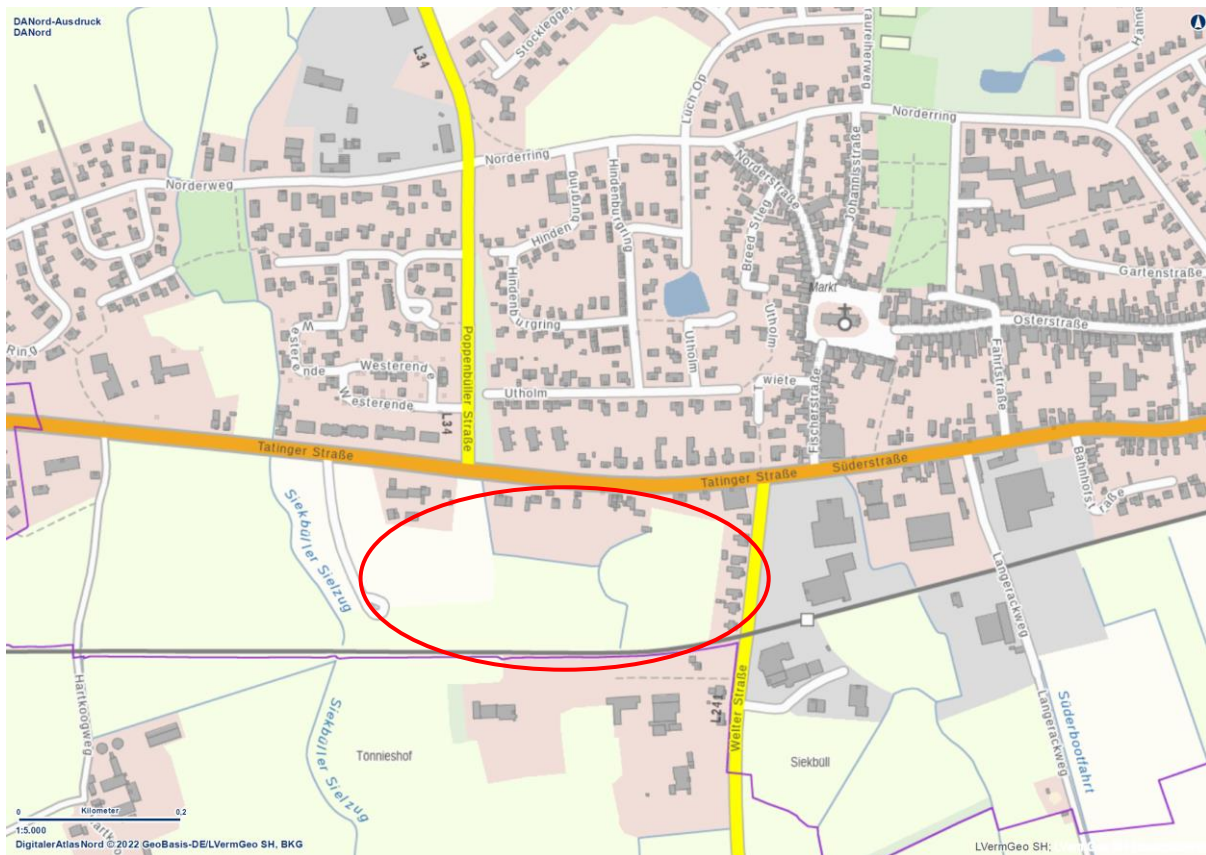


Abb. 1: Übersichtskarte; Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

1.3 Raumordnungsplanung

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 2021 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. Berücksichtigt wird auch der aktuell veröffentlichte Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum I.

Garding ist als ländlicher Zentralort ausgewiesen (Kap. 3.1.4 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. 4.7.2 LEP, Kap. 7.1.3 Regionalplan). Nördlich an die Stadt schließt sich ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft an (Kap. 6.2.2 LEP). Die Stadt Garding stellt den Bebauungsplan in ihrer Funktion als Zentralort insbesondere im Interesse einer wohnbaulichen Entwicklung auf.

Im bisherigen Regionalplan V war das Plangebiet nicht im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet enthalten, das für die Stadt Garding dargestellt wurde. Im aktuellen Entwurf für die Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum I liegt das Plangebiet jedoch im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden haben Innenentwicklung und Nachnutzung Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen (Kap. 3.9 LEP). Zur Prüfung von Flächen für die Innenentwicklung (und ebenso bezüglich Alternativflächen für die Siedlungsentwicklung) hat die Stadt Garding im Jahr 2018 eine Potentialflächenanalyse erarbeitet, die 2021 aktualisiert wurde (ursprüngliche Textfassung und aktualisierte Karten sind der Begründung als Anhang 1 beigefügt). Ein Großteil der darin identifizierten Innenentwicklungspotentiale sind mittlerweile bebaut. Die noch freien Flächen stellen nur Einzelgrundstücke dar, auf denen die geplante bauliche Entwicklung, insbesondere im immer stärker nachgefragten Segment des Geschosswohnungsbaus, nicht im benötigten Maß umgesetzt werden kann. Von den Alternativflächen, die derzeit noch zur Verfügung stehen, ist das jetzige Plangebiet aufgrund seiner städtebaulichen Lage in Zentrumsnähe und der umgebenden Siedlungsnutzung am besten für die geplante Siedlungsentwicklung geeignet (s.a. Kap. 1.6).

Das Plangebiet war schon lange für eine Bebauung vorgesehen (s.a. Kapitel 1.4) und ist weitgehend vom vorhandenen oder gerade erschlossenem Siedlungsgebiet Gardings bzw. von überörtlichen Verkehrsstrassen umgeben. Es handelt sich somit zwar um eine Neuausweisung von Bauflächen auf bisheriger Freifläche, jedoch eine, die städtebaulich zu einer kompakten Siedlungsentwicklung Gardings beiträgt.

Der Bebauungsplan widerspricht somit nicht den Zielvorstellungen der Raumordnung.



Abb.2: Auszug aus dem LEP, Fassung 2021, ohne Maßstab

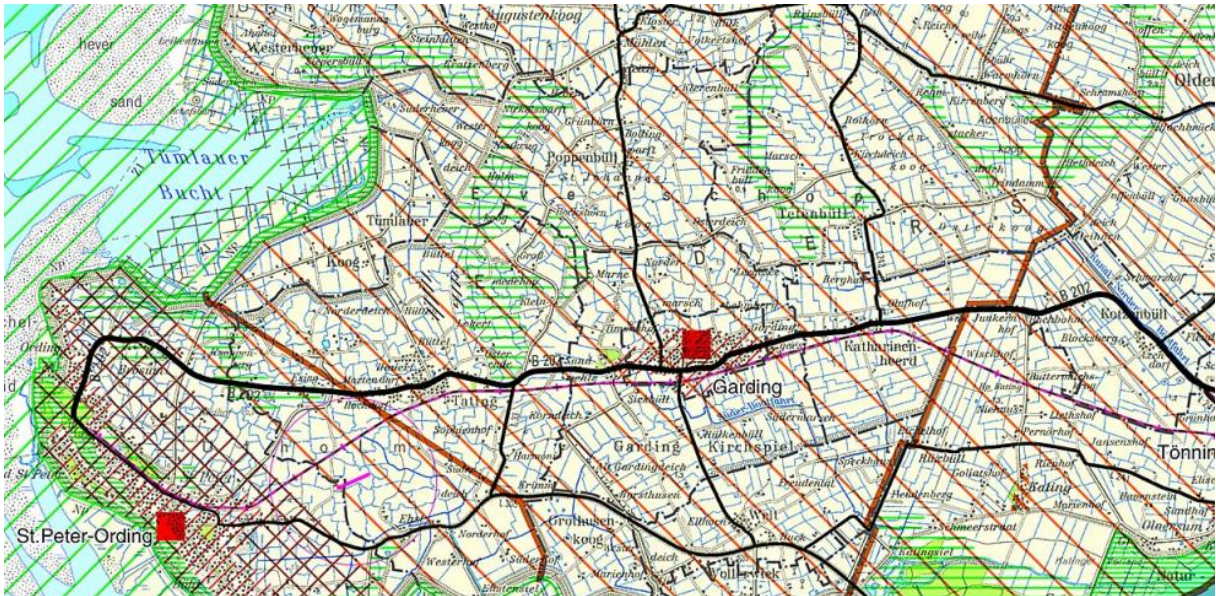


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV, ohne Maßstab

Auf den **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I** (Stand Januar 2020) und den **Landschaftsplan** der Stadt Garding (Stand 1998) wird im Umweltbericht näher eingegangen (siehe **Kapitel 4.2.9**).

1.4 Flächennutzungsplanung (FNP)

Im FNP der Stadt Garding ist das Plangebiet im Rahmen der 1. und 3. Änderung bereits langjährig als Baufläche dargestellt, im westlichen Bereich als Mischbaufläche, im östlichen als Wohnbaufläche (s. Abbildungen 4 und 5).

Der Bebauungsplan wird somit aus dem FNP entwickelt.

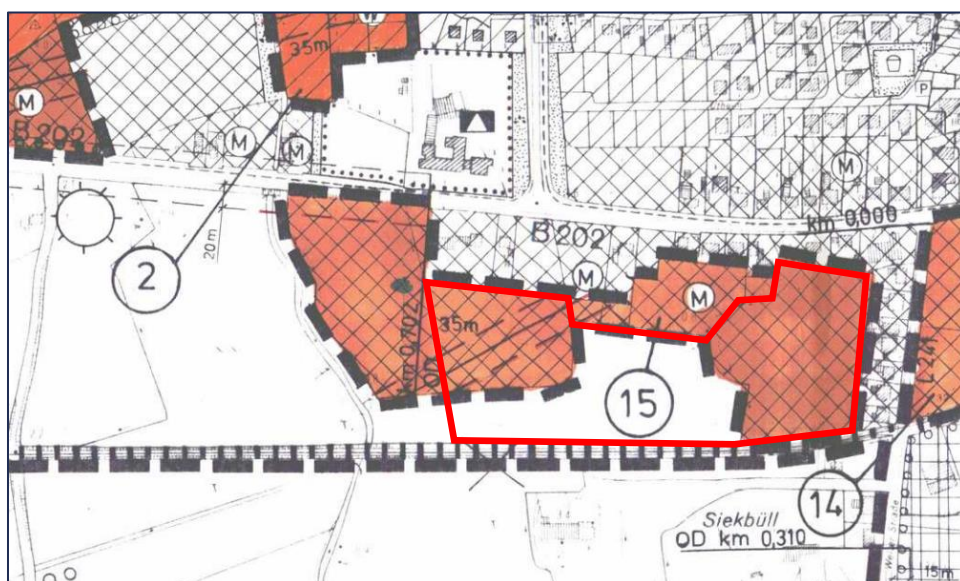


Abb. 4: Ausschnitt 1. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Garding, ohne Maßstab

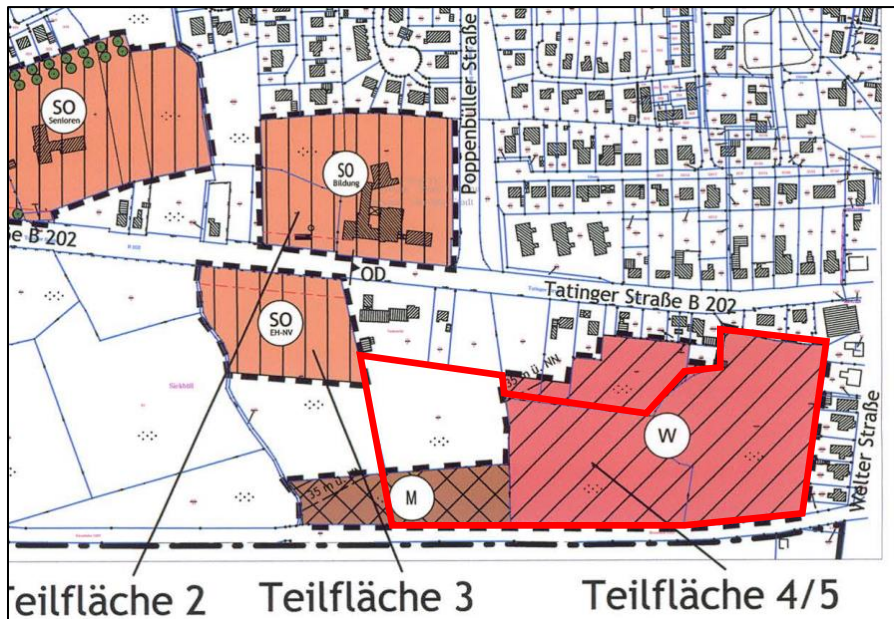


Abb. 5: Ausschnitt 3. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Garding, ohne Maßstab

1.5 Wohnraumbedarf

Nachdem die Einwohnerzahl Gardings in den 2000er Jahren zunächst stabil bis leicht sinkend war, steigt sie in den letzten Jahren an (+372 Einwohner, d.h. ca. +15% von 2011 bis 2020; die Daten dieses Kapitels sind – soweit im Folgenden nichts anderes angegeben – der Internetpräsenz des Statistikamts Nord entnommen). Dies korrespondiert mit dem steigenden Gebäudebestand, wobei Einfamilienhäuser dabei den Hauptteil darstellen. Jedoch hat auch die Zahl der Gebäude mit mehreren Wohnungen in den letzten Jahren leicht zugenommen. Signifikant ist, dass in Garding mehr Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen (einschließlich Heimen) vorhanden sind als in Orten vergleichbarer Größe. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen liegt im Durchschnitt von 2009 bis 2020 bei 9,7 im Jahr (Schwankung zwischen 3 und 22), wenn man das Jahr 2018 ausklammert, in dem 32 neue Wohnungen fertiggestellt wurden. Dies geht vermutlich auf den Umbau eines ehemaligen Berufsschulgebäudes zu Geschosswohnungsbau zurück. Denn die Anzahl der Wohnungen im Neubau liegt in diesem Zeitraum relativ konstant bei 7 und beschränkt sich fast ausschließlich auf Ein- und Zweifamilienhäuser.

In der kleinräumigen Bevölkerungsprognose des Kreises Nordfriesland (Gertz Gutsche Rümenapp, Hamburg/Berlin, 2011) wird für das Amt Eiderstedt bis 2025 ein Bevölkerungsrückgang von 5-10% prognostiziert, wobei einer stark negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung (geringere Geburtenzahlen) ein positiver Wanderungssaldo gegenübersteht. Durch die Einstufung Gardings als ländlicher Zentralort ist von höherer Attraktivität der Stadt gegenüber dem Umland als Wohnstandort auszugehen. Es ist also zu erwarten, dass die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Garding über dem Durchschnitt des Amtes Eiderstedt liegt. Aufgrund der Datenlage und der Entwicklung der letzten 10 Jahre ist zudem erkennbar, dass die Entwicklung bis 2025 positiver verläuft als prognostiziert (Bevölkerungszunahme in Garding von knapp 14% zwischen 2011 und 2023). So wird in einer aktuelleren Bevölkerungsprognose des Kreises Nordfriesland für den Zeitraum von 2018 bis

2030 eine Zunahme der Bevölkerung bzw. der Haushalte für Garding von 0 bis 3 %, für den Verflechtungsbereich Gardings sogar von 3 bis 6 % vorausgesagt. Für den Verflechtungsbereich wird ein Neubaubedarf von insgesamt 445 Wohneinheiten bis 2035 errechnet.

Die Stadt Garding hat sich mit acht Umlandgemeinden zum Kooperationsraum Mittleres Eiderstedt zusammengeschlossen, um zukünftige Herausforderungen in Bezug auf die Sicherung von Daseinsvorsorge und zukunftsfähiger Ortsentwicklung interkommunal gemeinsam zu bewältigen. Im Rahmen dieser interkommunalen Kooperation wurde auch das Thema Wohnen und Siedlungsentwicklung bearbeitet. Dazu wurde eine Studie erstellt, in der u.a. zur zukünftigen Einwohner- und Haushaltsentwicklung folgende Zusammenfassung erfolgte (pakora.net, Karlsruhe, S. 28):

- Der Einwohnerrückgang im Kooperationsraum dürfte sich fortsetzen
- Der Anteil Älterer wird weiterwachsen
- Die Gesamtzahl der Haushalte könnte noch geringfügig ansteigen
- Zusätzliche 1-Personenhaushalte zu erwarten
- Die Zuwanderungswelle durch Flüchtlinge wird voraussichtlich höchstens entlang der Bundesstraße/Bahnlinie langfristig wirksam
- Trotz zurückgehender Gesamt-Einwohnerzahl ist ein Bedarf nach kleinen/günstigen Wohnungen zu erwarten.

Im Weiteren wird in der Studie u.a. empfohlen (ebd., S. 38 f.):

- Bei der Siedlungsentwicklung neben jungen Familien auch ältere Bürger im Blick zu halten, um diesen – sofern sie nicht in den eigenen vier Wänden bleiben können – barrierefreie Wohn-, Versorgungs- und Mobilitätsangebote zu schaffen.
- Neue Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen, betreute Wohnformen und Alten-WGs sind verstärkt anzubieten.
- Der Fokus der Stadtentwicklung soll auf Maßnahmen der Innenentwicklung (Um- und Wiedernutzung von Gebäudebestand, Entwicklung von Baulücken und „Außenbereich im Innenbereich“ statt neuer Flächenausweisungen in Randlagen) und Sicherung von kurzen Wegen in und zum Ortskern liegen.
- Weiteres Potenzial könnte in Tourismus und „Ruhestandszuwanderung“ liegen.

Im Rahmen des Kooperationsraums wurde auch ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur interkommunalen Flächen- und Siedlungsentwicklung zwischen der Stadt Garding und den acht Umlandgemeinden geschlossen. Die darin gemeinsam vereinbarten Ziele sehen die Stadt Garding als Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung innerhalb des Kooperationsraumes vor. Das bedeutet, dass in Garding Wohnflächenangebote für alle sozialen Gruppen und alle Altersklassen bedarfsgerecht vorgehalten werden sollen.

1.6 Innenentwicklung, Standortalternativenprüfung

Der Schutz unbebauter Landschaftsflächen hat in der Siedlungsentwicklung hohe Priorität. Bevor bisher unbebaute Flächen für die Siedlungsentwicklung überplant werden, sollen

zunächst Innenentwicklungspotentiale genutzt werden, um zusätzliche Bodenversiegelungen soweit wie möglich zu vermeiden. Dies dient unter anderem der Sicherung des natürlichen Wasserhaushalts einschließlich der Vorsorge vor Hochwasser, der Biodiversität durch Erhaltung von Lebensräumen und Bodenstrukturen, der Anpassung an Klimaveränderungen, da unversiegelte Flächen sich weniger aufheizen, sowie der Erholung und dem Landschaftserleben durch Begrenzung der Ausweitung von Siedlungsgebieten. Diese Anforderung zieht sich über gesetzliche Grundsätze (§ 1a (2) BauGB) und raumordnerische Vorgaben (Ziff. 3.9 LEP) bis zu informellen Planungsgrundsätzen der Stadt.

Die Stadt Garding hat im Jahr 2018 eine Potentialflächenanalyse erstellt, um unbebaute Innenentwicklungspotentiale zu erfassen und zu bewerten und um die städtebauliche Eignung freier Flächen am Siedlungsrand – insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt einer kompakten Siedlungsstruktur und einer weitgehenden Schonung der freien Landschaft - zu beurteilen. Die zeichnerische Darstellung der Potentialflächenanalyse wurde 2021 anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 aktualisiert und spiegelt auch noch weitgehend den aktuellen Stand wider. Der Textteil von 2018 sowie die Potentialflächen-Karte von 2021 sind der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Die identifizierten Innenentwicklungspotentiale sind bis auf einzelne Baulücken, die für Einfamilien- oder kleine Mehrfamilienhausbebauung in Frage kommen, bereits bebaut oder überplant. Weitere einzelne Baulücken stehen nicht zur Verfügung. Daher kann die beabsichtigte Planung zur Befriedigung des prognostizierten Wohnraumbedarfs nicht durch Innenentwicklung umgesetzt werden.

Von den untersuchten Standortalternativflächen sind diejenigen, die städtebaulich besser geeignet sind als das jetzige Plangebiet, bereits bebaut bzw. überplant (Nr. 09 in der Karte der Potentialflächenanalyse als B-Plan 28, Nr. 16 als B-Plan 22 und Nr. 22 als B-Plan 23). Von den übrigen Flächen ist das Plangebiet diejenige, die aufgrund der Lage nahe dem Ortszentrum und der umgebenden Strukturen (Bestandsbebauung auf zwei Seiten, Bahnlinie auf der dritten, erschlossenes Gewerbegebiet auf der vierten) am ehesten zu einer kompakten, landschaftsschonenden Siedlungsflächenentwicklung beiträgt.

2. Planinhalte

Das Planungskonzept für den B-Plan 38 beruht auf den oben am Ende von Kapitel 1.5 angeführten Grundgedanken.

Im größeren Teil des Plangebiets soll primär Wohnungsbau entwickelt werden. Dabei soll ein Schwerpunkt auf Geschosswohnungsbau liegen. Auf dieses Segment sollen etwa zwei Drittel bis drei Viertel der neuen Wohneinheiten in den Wohngebieten entfallen, davon ein großer Teil im geförderten Wohnungsbau. Dazu will die Stadt für die entsprechenden Grundstücke Konzeptvergaben mit entsprechenden flankierenden Vereinbarungen durchführen. Daneben können in Teilen auch kleinere Mehrfamilienhäuser und verdichteter Einfamilienhausbau (Einzel- oder Doppel- sowie Reihenhäuser) entstehen. Schlüssel für die gewünschte städtebauliche Entwicklung ist die Mischung unterschiedlicher Bauformen im Hinblick auf die sich diversifizierenden Bedarfe, die für die nächsten Jahre prognostiziert werden. Insofern wäre auch die Umsetzung neuer Wohnformen und gemeinschaftlicher Wohnprojekte wünschenswert, wenn entsprechende Initiativen bestehen.

Da sich im Verlauf des mehrjährigen Planungsprozesses die Rahmenbedingungen im Wohnungsbau, insbesondere die Entwicklung der Baukosten sowie der Darlehenszinsen, teilweise dramatisch verändert haben, musste das Plankonzept angepasst werden. Insbesondere der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleinen Mehrfamilienhäusern, der auf Eiderstedt vielen ansässigen Familien zur Eigenheimbildung sowie zur Altersvorsorge dient, war zwischenzeitlich praktisch zum Erliegen gekommen. Auch wenn sich die Lage im Bausektor wieder etwas beruhigt hat, kommt der Bau bzw. Erwerb von eigengenutztem Wohnraum derzeit immer noch vor allem für höhere Einkommens- bzw. Vermögenssegmente in Betracht. Um diese Möglichkeit für breitere örtliche Bevölkerungsschichten zu öffnen, hat die Stadt das Planungskonzept dahingehend angepasst, dass in den entsprechenden Teilbereichen nun auch begleitende Ferienwohnnutzung möglich sein soll. Das bietet einerseits eine zusätzliche Einnahmequelle für die Dauerbewohner, um den Hausbau leistbarer zu machen und eröffnet andererseits besseren Zugang zur Fremdfinanzierung, da diese Nutzungsoption eine zusätzliche Sicherheit darstellt. Ferienwohnnutzung soll aber ausschließlich an eine Dauerwohnnutzung geknüpft sein.

Ein weiteres wesentliches Element des Planungskonzeptes ist eine zentrale öffentliche Grünfläche, die für alle Bewohner einen wohnungsnahen Erholungsraum und eine Begegnungsfläche bietet, die zudem das Kleinklima des Gebiets positiv beeinflusst. Ergänzt werden soll dies durch weitere Grünachsen sowie Straßenraumbegrünung.

Verbunden mit dem Freiraumkonzept soll so wenig wie möglich in die bestehende, für die Marsch typische Grabenstruktur eingegriffen werden. Die bestehenden Gräben werden zu weiten Teilen in die Grünachsen integriert oder begleiten die Straßenräume. Teilweise werden sie verbreitert und darüber hinaus durch neue Gräben ergänzt, um ein Entwässerungskonzept zu schaffen, das möglichst viel Niederschlagswasser im Gebiet zurückhält, um Klima und Biotop zu schonen und durch die verzögerte Ableitung bzw. die Rückstaumöglichkeiten Hochwasserschutz zu fördern. Die Gräben sollen dabei nicht als technische Bauwerke, sondern naturnah mit flacheren Böschungen und ohne Böschungsbefestigung hergestellt werden.

Im kleineren Westteil des Plangebiets wird ein Mischgebiet vorgesehen, das zwischen den geplanten Wohngebieten und den weiter westlich anschließenden Gewerbegebieten städtebaulich vermittelt. Der Bedarf an Mischgebietsflächen ist durch die starken kleingewerblichen und handwerklichen Strukturen gegeben, die viele Siedlungsgebiete Gardings durchziehen. In diesen Bereichen besteht durchaus Nachfrage bzw. Expansions- und Verlagerungsbedarf, so dass die notwendige ausgeglichene Nutzungsmischung eines Mischgebiets erreicht werden kann.

Die Erschließungsmöglichkeiten, insbesondere von der Welter Straße aus, spielen eine große Rolle bei der städtebaulichen Einbindung, so dass die Verkehrsanbindung in Abstimmung mit der parallel erarbeiteten Erschließungsplanung ein integraler Konzeptbestandteil ist. Das gleiche gilt auch für die Niederschlagswasserbewirtschaftung, der erfahrungsgemäß in diesem Teil Gardings und auf Eiderstedt insgesamt aufgrund der Höhenlage und bestimmter Rahmenbedingungen (Durchlässe als Engpunkt, zunehmende Extremwetterereignisse) hohe Bedeutung zukommt. Die notwendigen Flächen zur offenen Zwischenspeicherung des

anfallenden Niederschlagswassers sollen daher im Zuge der Planung ggf. auch außerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden, wenn das Grabenvolumen innerhalb des Gebiets nicht ausreicht.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Ein zentraler Teil der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete wird als Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen, da sie vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. In diesem Teil soll vor allem Geschosswohnungsbau ermöglicht werden.

Einzelne Nutzungsarten eines WA, die aufgrund des Flächenbedarfs, der Bauformen und des Verkehrsaufkommens nicht in die geplante Siedlungsstruktur passen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen), werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zugelassen. Da die in diesen Teilgebieten entstehenden Wohnungen der Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Dauerwohnraum, insbesondere Mietwohnraum, dienen sollen, werden auf gleicher Grundlage Ferienwohnungen (definiert durch § 13a BauNVO) ausgeschlossen, die ansonsten im WA ausnahmsweise zulässig sind. Aus gleichem Grund werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Wohngebäude, die nicht dem Dauerwohnen dienen (Zweit- und Freizeitwohnungen als Unterart des Wohnens) ausgeschlossen. Dauerwohnen im Sinne des Bebauungsplans liegt demnach vor, wenn mindestens einer der Bewohner einer Wohnung dort zulässigerweise seinen/ihren Hauptwohnsitz im Sinne von § 21 Abs. 2 i.V.m. § 22 Bundesmeldegesetz begründet hat, sich dort dauerhaft aufhält und seinen Lebensmittelpunkt gegründet hat. Diese Feindifferenzierung ist städtebaulich gerechtfertigt, weil auf Eiderstedt zunehmend Immobilien von Nicht-Ortsansässigen erworben werden, und es durch die dadurch verursachte Marktentwicklung für die örtliche Bevölkerung und hier Erwerbstätige zunehmend schwieriger wird, bezahlbaren Wohnraum zu bekommen. Solcher Wohnraum soll im Plangebiet für Familien und regional benötigte Fachkräfte geschaffen werden, um die Marktsituation zu entspannen.

Die Baugebiete im östlichen Teil des Plangebietes, wo Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie kleine Mehrfamilienhäuser – auch als neue Wohnformen und gemeinschaftliche Wohnprojekte - gebaut werden können (s.a. Kapitel 2.2) werden gemäß § 11 BauNVO als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbezeichnung „Dauerwohnen mit Ferienwohnen und begleitenden Nutzungen“ (SO-DW) festgesetzt. Diese SO weisen Ähnlichkeit zu WA auf, allerdings bestehen wesentliche Unterschiede: Im SO ist eine (beschränkte) Ferienwohnnutzung allgemein zulässig. Entsprechende Räume (also Teile von Gebäuden) werden zugelassen, allerdings unter der Prämisse, dass in Wohngebäuden mindestens 60 % der Bruttogrundfläche (als objektiv ermittelbares Maß) für Dauerwohnen (Definition s.o.) genutzt werden muss. Dies beschränkt also gleichzeitig auch eine Zweitwohnnutzung. Außerdem werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zugelassen, da sie an dieser Stelle im räumlichen Gefüge der Baugebiete des Zentralortes als unpassend und zudem aus Gründen der Erreichbarkeit und Verkehrserzeugung als zu konfliktrichtig in Bezug auf den Gebietszweck angesehen werden. Diese spezielle Nutzungskonstellation unterscheidet die Baugebiete aus Sicht der Stadt wesentlich von den typisierten Baugebieten der §§ 2 bis 10 BauNVO. In Kenntnis der diesbezüglichen Ausführungen im Urteil 1 KN 1/21 vom 14.01.2025 des OVG Schleswig und

in Folgerung aus dem § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, in dem eine Mischung von Ferienwohnen einerseits und Dauerwohnen andererseits ausdrücklich als Grundlage einer Sondergebietsausweisung aufgeführt ist, werden demnach SO festgesetzt.

Als weitere Nutzungsart werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zugelassen, um eine wohnungsnaher Versorgung zu ermöglichen. Ausnahmsweise werden außerdem Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen, da rein monofunktionale Strukturen städtebaulich nicht wünschenswert sind, solange die Hauptnutzungen der Gebiete nicht gestört werden. Nicht zugelassen werden hingegen ganze Gebäude mit Ferienwohnnutzung (Ferienhäuser), da – wie oben beschrieben – die Ferienwohnnutzung nur als Begleitnutzung die Schaffung von Dauerwohnraum wirtschaftlich erleichtern soll.

Im westlichen Teil des Plangebiets werden Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, da hier – in Überleitung zu den Gewerbegebieten des weiter westlich angrenzenden B-Plans Nr. 28 – eine mehr oder weniger gleichgewichtige Mischung zwischen Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (z.B. örtlichen Handwerksbetrieben mit Erweiterungsbedarf) erreicht werden soll.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Teilgebieten sollen entsprechend des Planungskonzepts unterschiedliche Gebäudeformen für die unterschiedlichen Wohnraumbedarfe verwirklicht werden können. Deshalb wird das Maß der baulichen Nutzung differenziert geregelt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die mittlere Höhe der Straßenbegrenzungslinie am jeweiligen Baugrundstück bzw. an der zum jeweiligen Baugrundstück zugehörigen Erschließungsfläche (z.B. bei Hinterliegergrundstücken). Dies dient der Nachvollziehbarkeit, da sich diese Höhen auf das tatsächliche spätere Erscheinungsbild beziehen. Weil die Entwurfsplanung der Erschließungsstraßen parallel zum Bauleitplanverfahren bearbeitet wurde, lässt sich die jeweilige Höhe bereits feststellen und bezieht sich gleichzeitig auf ein unabhängiges, öffentlich feststellbares Maß. Die Straßengradiente liegt gemäß der Entwurfsplanung größtenteils etwas oberhalb des bestehenden Geländes, dem notwendigen Entwässerungsgefälle folgend etwa 0,20 m bis 1,30 m über der derzeitigen Geländeoberkante.

Die mit WA festgesetzten Baugebiete sind v.a. für Geschosswohnungsbau vorgesehen. Hier werden zwei oder drei Vollgeschosse und dementsprechend maximale Traufhöhen von 9,50 m und maximale Gebäudehöhen von 13,50 m zugelassen. Die GRZ wird mit 0,4 recht hoch festgesetzt, entspricht aber noch dem Orientierungswert in § 17 BauNVO. Die Grundfläche der Baukörper nimmt bei der gewünschten Bauform einen größeren Anteil der Grundstücksfläche ein, so dass die größere Verdichtung gerechtfertigt und notwendig ist. Die Grundstücksgröße wird auf mindestens 1.000 m² festgesetzt. Zweck ist, die gewünschten Bauformen umzusetzen, eine kleinteilige (Einfamilienhaus-)Bebauung jedoch zu vermeiden. Ziel ist eine effiziente, flächenschonende Siedlungsentwicklung und die Bereitstellung von Wohnformen, die sich am Bedarf und nicht nur am Marktpotential orientieren. Einzig verdichtete Reihenhäuser sollen hier im Sinne der Mischung von Bauformen und

Bevölkerungsstruktur unter Berücksichtigung der notwendigen Baudichte auch möglich sein, so dass bei Hausgruppen (Reihenhäusern auf jeweils eigenem Grundstück) die Mindestgrundstücksgröße nicht gilt.

Die Baugebiete SO-DW sind für moderat verdichteten Mehrfamilienhausbau (Appartementshäuser für ca. 4-6 Wohneinheiten) oder auch verdichteten Eigenheimbau (Reihen-/Doppelhäuser) gedacht. Dem entsprechend wird eine für Neubaugebiete in der Region überdurchschnittliche GRZ von 0,35 sowie eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen. Die maximale Traufhöhe wird mit 6,50 m und die maximale Gebäudehöhe mit 9,50 m entsprechend angepasst. In diesen Gebietsteilen sind auch klassische Einfamilienhäuser denkbar. Damit die Festsetzungen nicht „missbraucht“ werden, um diese besonders groß gestalten zu können, wird festgesetzt, dass bei Wohngebäuden mit weniger als zwei Wohnungen nur maximal ein Vollgeschoss sowie eine GRZ von 0,3 zulässig sind.

Es wird weiterhin festgesetzt, dass bei der Errichtung von Hausgruppen die GRZ durch Gemeinschaftsstellplätze, -carports oder -garagen bis zum Maß von 0,7 überschritten werden kann. Bei dieser Bauform sind die Grundstücke aufgrund der fehlenden Grenzabstände meist sehr klein, so dass die Stellplätze oft auf einem separaten Grundstück hergestellt werden. Dort sollten sie jedoch dann in verdichteter Weise ohne größere Freiflächen auf diesem Grundstück angeordnet werden können, da die Freiflächen dort – im Gegensatz zu den Hausgärten - oft nur Begleitflächen sind.

In den Mischgebieten wird eine moderate GRZ von 0,5 (also unterhalb des Orientierungswerts des § 17 BauNVO), maximal zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt, um die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten zu eröffnen, die für ein Mischgebiet typisch sind, und dennoch den Rahmen der örtlichen Baustruktur zu wahren. Die Firsthöhe wird in zwei Teilbereiche differenziert. Im westlichen, dem angrenzenden Gewerbegebiet benachbarten Teil, werden maximal 11,00 m zugelassen, da hier verstärkt mit gewerblichen Baukörpern zu rechnen ist, im östlichen Teil darf sie maximal 9,00 m betragen.

Als weitere Ausnahme wird festgesetzt, dass die maximalen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (z.B. Schornsteine) um maximal 1,0 m überschritten werden darf.

2.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen lassen weitgehenden Spielraum für die Umsetzung der baulichen Nutzung. Lediglich im rückwärtigen Grundstücksbereich werden teilweise etwas größere Flächen freigehalten, um bei höherer und dichter stehender Bebauung städtebaulich unbefriedigende starke Vor- und Rücksprünge zu vermeiden.

In den Teilgebieten des WA werden mehrere Baufenster festgesetzt, um in etwa die Gebäudeanordnung zu erreichen, die dem städtebaulichen Konzept zugrunde liegt.

Das Teilgebiet SO-DW 2 ist für verdichtete Bebauung vorgesehen, freistehende Einfamilienhausbebauung soll hier nicht angeordnet werden, um die kürzeren Wege zum Stadtzentrum mehr Bewohnern zugutekommen zu lassen. Deshalb wird festgesetzt, dass in diesem Gebiet als Wohngebäude mit weniger als drei Wohnungen nur Doppelhäuser und Hausgruppen (also Reihenhäuser auf jeweils separaten Grundstücken) zulässig sind und die Grundstücksgröße in diesem Fall auf maximal 500 m² beschränkt wird.

In den Teilgebieten SO-DW1 wird offene Bauweise festgesetzt, also ein Bauen mit seitlichem Grenzabstand (bei Doppel- und Reihenhäusern bezogen auf die Außenseiten der Abschlusswände). In den anderen Baugebieten wird keine Bauweise vorgegeben.

2.4 Verkehrserschließung

Für die Gebietserschließung sind zwei Ansätze vorgesehen. Erstens soll das Plangebiet im Bereich der Mischgebietsflächen im Westen durch einen Anschluss an die vorhandene Verkehrsfläche im Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 28 angebunden werden. Bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 28 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt und zur Erschließung von der Tatinger Straße (B 202) aus eine Linksabbiegerspur eingerichtet. Beides war damals bereits darauf angelegt, dass ein Anschluss weiterer Siedlungsentwicklungsflächen erfolgt. Insofern sind hier keine Probleme zu erwarten.

Der zweite Erschließungsansatz ist direkt an die Welter Straße (L 241) geplant, um hier – insbesondere auch für den Fuß- und Radverkehr – die direkte Anbindung an das Stadtzentrum, an das Versorgungszentrum auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie an die Mobilitätsstation mit Bahn- und Bushaltestelle zu ermöglichen. Die kurze verkehrliche und vor allem fußläufige Anbindung des Plangebiets an das Stadtzentrum und insbesondere das Nahversorgungszentrum an der Welter Straße ist eine städtebauliche Grundprämisse für die Entwicklung des Plangebiets. Entsprechend hohe Bedeutung hat diese Anschlussmöglichkeit für die Stadt. Durch die Verfügbarkeit des entsprechenden Grundstücks für die Stadt ergibt sich hier die Möglichkeit, einen Knotenpunkt auszugestalten.

Als Grundlage zur Planung der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets wird eine Verkehrsprognose mit Abschätzung des durch die Planung verursachten Verkehrsaufkommens sowie der Leistungsfähigkeit der Straßen und geplanten Knotenpunkte erstellt und der Begründung beigefügt. Auf dieser Grundlage wird eine Abstimmung der konkreten straßentechnischen Ausgestaltung der Anbindung an die Welter Straße mit den zuständigen Stellen vorgenommen.

Die innere Erschließung des Plangebiets verbindet die Anbindungspunkte miteinander. Die Straßenführung im östlichen Mischgebietsteil schließt an die Wendeschleife im B-Plan 28 an und erfolgt hier entlang vorhandener Gräben, die damit von der öffentlichen Verkehrsfläche aus geräumt werden können. Von dieser Erschließungsstraße geht ein kurzer Stich ab, um die rückwärtigen Grundstücksflächen des Mischgebiets erschließen zu können. Im weiteren Verlauf erschließt die Planstraße die Wohngebiete im östlichen Teil des Plangebiets. Die Straßenführung hier ist zum einen davon bestimmt, zur Geschwindigkeitsdämpfung und aus Gestaltungsgründen keine zu langen graden Strecken entstehen zu lassen, und zum anderen auch hier – wo möglich – die Verkehrsflächen dafür zu nutzen, angrenzende Gräben bewirtschaften zu können. Durch die mehrfach abknickende Straßenführung im Gegensatz zum direkteren Verlauf im Mischgebietsteil sowie im angrenzenden Gewerbegebiet soll zudem der gewerbliche Verkehr eher in Richtung Osten zur B 202 abgeführt werden (wohin aufgrund der überörtlichen Anbindung ohnehin der meiste Gewerbeverkehr zielen wird) und nicht durch die Wohngebietsteile zur Welter Straße, um dort keine unnötige zusätzliche Belastung

entstehen zu lassen. Dies kann bei der Umsetzung durch Elemente der Straßenraumgestaltung noch unterstützt werden.

Die konkrete Straßenraumgestaltung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Es ist jedoch grundsätzlich angedacht, einen 1,75 m breiten Gehweg und eine 5,50 breite Fahrbahn herzustellen. Die Erschließungsplanung soll im Entwurfsteil parallel zum Bauleitplanverfahren stattfinden. Klar ist, dass durch die Straßenraumgestaltung einschließlich Baumpflanzungen s.a. Kap. 2.6) ggf. die Fahrtgeschwindigkeit weiter gedämpft und die Gestaltungsqualität erhöht werden soll. Entlang der Haupteerschließung reicht zudem ein einseitiger Gehweg aus, da die Baugebiete überwiegend auf einer Straßenseite liegen. Dafür kann der Gehweg breiter angelegt werden als üblich, um Komfort auch mit Kinderwagen, Rollstühlen und Rollatoren zu gewährleisten.

Das nordöstliche Teilgebiet wird durch eine schmalere Straße erschlossen, die ausschließlich der Erschließung der geplanten Reihenhausbebauung ohne Durchgangsverkehr dient. Bei dieser Bauform können Stellplätze z.B. in Form eines Garagenhofs zentral im östlichen Bereich angeordnet werden, in jedem Fall ist dort ein Sammelabstellplatz für Müllbehälter möglich, so dass eine begrenzte, flächensparende Wendemöglichkeit in der kurzen Stichstraße ausreichend ist.

Ergänzend sieht das zugrunde liegende Planungskonzept Fuß- und Radwege vor, die innerhalb der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet (s.a. Kap. 2.6) angelegt werden können. Dadurch können kürzere Wege für Fußgänger und Fahrradfahrer erreicht werden, die zudem teilweise unabhängig vom Straßenverkehr und damit sicherer sind.

Öffentliche Stellplätze können innerhalb des Straßenraums vorgesehen werden, sofern Grundstückszufahrten, die weitere Straßenraumgestaltung (z.B. Baumpflanzungen) und die Verkehrssicherheit (Kurvensicht) dies erlauben. Eine massive Präsenz des ruhenden Verkehrs im Straßenraum wäre städtebaulich eher weniger erwünscht, deshalb ist eine explizite Markierung von öffentlichen Stellplätzen denkbar. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Garding sind bei Wohnnutzung abhängig von der Wohnungsgröße zwischen 0,7 und 1,5 Kfz-Stellplätze und zwischen 1 und 3 Fahrradstellplätze je Wohneinheit auf den Baugrundstücken oder in unmittelbarer Nähe nachzuweisen. Die Baugebietsflächen in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen bieten hierfür genügend Spielraum.

Innerhalb des südlichen Teilgebiets des WA wird eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Diese sind zum Nachweis der Stellplätze ohnehin nötig und da an dieser Stelle aufgrund von Geruchsmissionen keine Wohnbebauung möglich ist (s.a. Kap. 2.7) wird die Fläche entsprechend für Stellplatzanlagen vorgehalten. Notwendige Stellplätze sind aber selbstverständlich auch ansonsten auf den Grundstücksflächen zulässig.

2.5 Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung, Hochwasserschutz

Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt innerhalb der Verkehrsflächen. In der Regel werden diese unter dem geplanten Gehweg angeordnet. Durch die vorgesehene größere Breite des einseitigen Gehwegs bietet sich hier genügend Raum. Nähere

Ausarbeitungen und Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Sollte aufgrund der Gebietsgröße und der Höhenverhältnisse eine Pumpstation für das Schmutzwasser notwendig werden, kann diese voraussichtlich auf öffentlichen Flächen (Verkehrs- oder Grünflächen) angeordnet werden, ebenso wie weitere notwendige technische Anlagen (z.B. zur Strom- oder Telekommunikationsverteilung). Es ist jedoch auch eine Positionierung auf Baugebietsflächen als Nebenanlage zulässig. Nähere Abstimmungen erfolgen auch diesbezüglich im Rahmen der Erschließungsplanung.

Für die Löschwasserversorgung ist ein Volumen von mindestens 48 m³/h für eine Dauer von zwei Stunden sicherzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen sollen in einer Entfernung von nicht mehr als 150 m (tatsächliche Weglänge) zu Gebäuden liegen. Art und Lage der Entnahmestellen werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Stellen abgestimmt. Dabei sind auch die übrigen technischen und organisatorisch-rechtlichen Vorgaben zur Löschwasserversorgung zu beachten.

Durch die mit Umsetzung der Planung verbundene Bebauung und Versiegelung wird die natürliche Speichermöglichkeit der Plangebietsflächen für Niederschlagswasser gestört, zumal einige der derzeit vorhandenen Entwässerungsgräben verfüllt werden müssen. Zudem wird es in den Marschgebieten an der Nordseeküste immer wichtiger, Rückhalteräume vorzuhalten, um die durch den Klimawandel bedingten Schwierigkeiten bei der noch vorherrschende Freispiegelentwässerung in die Nordsee abzapfen zu können. Um Überflutungen in Folge von Rückstau bei langanhaltenden starken Niederschlägen zu vermeiden, ist die Schaffung von ausreichend Retentionsraum erforderlich, in dem das anfallende Niederschlagswasser zwischengespeichert wird, bis es kontrolliert abgeleitet werden kann. Dafür werden die bestehenden Gräben soweit wie möglich erhalten, teilweise (bei Grenzgräben nur innerhalb des Geltungsbereichs) verbreitert und teilweise neue Gräben in einer Breite von 8-10 m angelegt. Alle Gräben werden miteinander verbunden, so dass sie kumulativ wirken. Da sie mit lebensraumfreundlichen Profil angelegt werden müssen (flachere Böschungen, kein Uferverbau, s.a. Kap. 2.6), können sie in die Freiflächenkonzeption des Gebiets einbezogen werden und zur Wohnumfeldverbesserung beitragen. Möglicherweise reicht durch diese Profilgestaltung das Rückhaltevolumen durch die Gräben nicht aus. In diesem Fall kann außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans im Gewässersystem zusätzlicher Rückstauraum geschaffen werden (z.B. durch weitere Grabenaufweitungen). Es ist zu beachten, dass nur Volumen wirksam ist, das oberhalb des mittleren Wasserstands im jeweiligen System geschaffen wird.

Mit der Konkretisierung im weiteren Verfahren wird ein Nachweis über den notwendigen Retentionsraum sowie eine Berechnung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (A-RW1) erstellt und vorgelegt.

Die Gräben werden durchgehend von öffentlichen Flächen (Verkehrs- oder Grünflächen) begleitet, so dass die Bewirtschaftung/Räumung zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit uneingeschränkt möglich ist. Nur an einem kurzen Abschnitt am Nordrand des Geltungsbereichs wird auf einen öffentlichen Räumstreifen verzichtet und stattdessen eine Fläche für ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Da eine öffentliche Fläche an dieser Stelle keinen zusätzlichen Nutzen als Wegeverbindung hätte, erscheint dies angemessen und, da auf der Fläche voraussichtlich nur ein einzelnes Baugrundstück angelegt wird, auch in Zukunft gut durchsetzbar. Der Abfluss aus dem Plangebiet ist zudem nicht von diesem Abschnitt abhängig, da die übrigen Grabenflächen einen zweiten Weg zur Einleitstelle gewährleisten.

Als weiterer Überflutungsschutz wird festgesetzt, dass die Standflächen von (Haupt-) Gebäuden, Außenwohnbereichen, Garagen, Carports und Stellplätzen mindestens auf dem Niveau der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche anzulegen sind. Die Straßenhöhen werden mit einem deutlichen Puffer auf den höchsten bisher am einschlägigen Pegel ermittelten Hochwasserstand hergestellt.

2.6 Natur- und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Ein wesentliches Element des Planungskonzepts ist die öffentliche Grünfläche im Südosten des Plangebiets, die als Parkanlage gestaltet werden soll. Diese soll insbesondere für die Wohngebiete mit Mehrfamilienhausbebauung der wohnungsnahen Erholung dienen, der Begegnung, der Förderung eines gesunden Kleinklimas im Stadtraum und allgemein der Aufwertung des Wohnungsumfelds. Die übrigen Grünflächen im Plangebiet ergeben sich insbesondere aus der Notwendigkeit, an den Entwässerungsgräben öffentliche Räumstreifen vorzusehen, um deren Funktion dauerhaft erhalten zu können. Sie sollen aber auch mit öffentlichen Fußwegen versehen werden und Funktion als Begegnungsflächen, Gestaltungselement und kleinflächige Lebensrauminseln für Fauna und Flora übernehmen. Dazu passend wird festgesetzt, dass die Entwässerungsgräben mit einer Böschungsneigung von mindestens 1:2 und ohne Uferverbau- oder -befestigung anzulegen sind. Damit sind sie weniger technische Elemente der Entwässerung, sondern eher zusätzliche Lebensräume und Elemente des wohnungsnahen Erholungsraums.

Darüber hinaus ist eine durchgehende Gestaltung der Verkehrsflächen mit Straßenbäumen geplant. Diese verbessern das Stadtklima und die städtebauliche Qualität und bieten ebenfalls zusätzlichen Lebensraum für durch die Bebauung verdrängte Arten. Nach Ermittlung der möglichen Zahl auf der Grundlage der Erschließungsplanung wird eine Anzahl von 15 einheimischen Bäumen festgesetzt. Diese können in die Straßenraumgestaltung einbezogen werden (s.a. Kap. 2.3).

2.7 Örtliche Bauvorschriften

Ein einheitlicher baulicher Gestaltungsrahmen ist aus Sicht der Stadt wichtig, um der Konzeptidee des vielfältigen, aber integrativen Wohnquartiers auch eine greifbare visuelle Leitlinie zu verleihen. Dieser Gestaltungsrahmen drückt sich in der Festsetzung örtlicher Bauvorschriften gemäß § 84 Landesbauordnung zu Dach- und Fassadengestaltung, äußeren Bauteilen, Fenstern, Einfriedungen (mit Ausschluss von Sandfüllungen/-befestigungen etc., die erfahrungsgemäß im Laufe der Zeiterodieren), der Breite von Grundstückszufahrten sowie Nebenanlagen einschließlich Stellplätzen/Garagen/Carports aus. Außerdem wird klarstellend festgesetzt, dass sogenannte „Schottergärten“ ohne Vegetation nicht zulässig sind (was sich bereits aus der Landesbauordnung ergibt) und dass Wege und Stellplätze wasserdurchlässig anzulegen sind.

2.8 Immissionsschutz

Berücksichtigt werden muss in der Planung einerseits der Schutzanspruch der geplanten Nutzungen gegenüber der Umgebung bzw. der Schutz emittierender Nutzungen vor

Einschränkungen durch die heranrückende Planung. Andererseits müssen auch die Auswirkungen, die die Planung ihrerseits auf benachbarte schützenswerte Nutzungen verursacht, beurteilt werden. Schützenswert ist insbesondere Wohnnutzung, zum Teil auch gewerbliche Aufenthaltsräume (z.B. Büros, Sozialräume). Das Plangebiet liegt im Einflussbereich mehrerer potenzieller Emissionsquellen. Im Bereich des Verkehrslärms sind sowohl die Bundesstraße 202 im Norden, die Welter Straße im Osten als auch die Bahnstrecke Tönning - St. Peter-Ording im Süden zu beachten. Bezüglich des Gewerbelärms sind einige Betriebe in der Umgebung des Plangebiets ansässig (einschließlich des landwirtschaftlichen Betriebs weiter südlich), zudem sind die Festsetzungen der Gewerbegebiete im westlich angrenzenden B-Plan 28 zu berücksichtigen. Schließlich sind auch Geruchsimmissionen der landwirtschaftlichen Tierhaltung südlich der Bahnstrecke zu berücksichtigen. Auf der anderen Seite sind insbesondere die durch die Planung verursachten Verkehrslärmimmissionen auf benachbarte Wohnnutzungen zu beurteilen.

Alle diese immissionsschutzrechtlichen Aspekte wurden gutachterlich untersucht. Auf die entsprechenden Gutachtenberichte wird verwiesen (s. Anhänge 3 und 4). Im Folgenden werden lediglich die relevanten Ergebnisse zusammengefasst.

Gewerbelärm

Eine für das Plangebiet relevante gewerbliche Nutzung besteht in erster Linie im Rahmen des westlich angrenzenden Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 28, der Gewerbegebiete (mit gewissen emissionstechnischen Beschränkungen) festsetzt. Der etwas weiter südöstlich des Plangebiets gelegene B-Plan 23 sowie diverse Bestandsnutzungen in der bebauten Ortslage der Umgebung wurden ebenfalls berücksichtigt.

Im überwiegenden Teil des Plangebiets werden die jeweils einschlägigen Orientierungswerte eingehalten, so dass keine Konflikte mit Gewerbelärm zu befürchten sind. Am westlichen Rand des im Planentwurf festgesetzten Mischgebiets werden die einschlägigen Immissionsrichtwerte nachts überschritten, so dass hier bei Wohnnutzung die Grundrissgestaltung so angepasst werden sollte, dass schutzbedürftige Räume (Wohn-/Kinder-/Schlafzimmer) mit offenbaren Fenstern dort nicht angeordnet werden. Nebenräume (z.B. Bäder, Küchen, Abstellräume) sind nicht betroffen. Gewerbliche Nutzung innerhalb des festgesetzten Mischgebiets ist ebenfalls nicht betroffen, so dass ggf. eine Wohnnutzung durch eine begleitende Gewerbenutzung abgeschirmt werden kann und dadurch keiner Einschränkungen bedarf. Der entsprechende Bereich ist in der Planzeichnung als „Lärmzone“ gekennzeichnet. Die Grundstücks- bzw. Grundrissorganisation können im B-Plan nicht festgesetzt werden, sondern sind im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen, so dass im B-Plan lediglich ein entsprechender Hinweis erfolgen kann.

Verkehrslärm

Berücksichtigt wurden die Lärmemissionen auf die Umgebung durch den Straßenverkehr, der durch die Planung zusätzlich entsteht, sowie die Emissionen der umgebenden Straßen und der angrenzenden Bahnstrecke auf die geplanten Baugebiete. Dabei wurden vorhandene Verkehrsmengendaten verwendet und auf den Prognosehorizont 2035/2040 hochgerechnet (unter Berücksichtigung einer jährlichen Verkehrszunahme).

- Emissionen

Für das durch die Planung entstehende Verkehrsaufkommen wurde anhand der einschlägigen Richtlinien eine mögliche Bandbreite geschätzt und dann ein mittlerer Wert von 500 Kfz-Fahrten pro Tag angenommen. Es wurde weiterhin angenommen, dass der Kfz-Verkehr in und aus dem Plangebiet zu 70 % über den Anschluss Welter Straße (Richtung Innenstadt) und zu 30 % über die Straße Am Freiberg (Richtung Gewerbegebiet/außerorts) läuft.

Unter diesen Annahmen nehmen für die Häuser an der Welter Straße, die unmittelbar neben dem geplanten Straßenanschluss liegen, die Beurteilungspegel für den Straßenlärm um maximal 1,4 dB(A) zu. Das liegt deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A), so dass die Zunahme durch die Planung nicht beurteilungsrelevant ist. Die Immissionsgrenzwerte werden hier bereits ohne die Planung nachts und teilweise auch tagsüber überschritten. Durch die Planung wird keine erstmalige Überschreitung verursacht.

Für eine potentielle Betriebswohnung im Gewerbegebiet Am Freiberg unmittelbar am geplanten Straßenanschluss des Plangebiets wird eine Zunahme des Beurteilungspegels von 4,5 dB(A) durch den zusätzlichen Verkehr des Plangebiets prognostiziert. Allerdings werden die Immissionsgrenzwerte hier dennoch mit deutlichem Puffer eingehalten, so dass auch hier keine wesentlichen Konflikte durch die Planung entstehen.

Bei den Berechnungen ist nicht berücksichtigt, dass durch verkehrstechnische Regelungen (z.B. Durchfahrtsverbot für LKW) oder landschaftsbauliche Gestaltung der Grünflächen zusätzliche Maßnahmen getroffen werden können, um die bestehende Wohnbebauung im Bereich des Anschlusses an die Welter Straße zu schonen.

- Immissionen

Die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden tagsüber in allen geplanten Baugebieten im Plangebiet eingehalten. Im Nachtzeitraum werden sie in einem Streifen entlang der Bahnstrecke überschritten. Die niedrigeren Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden tagsüber im nordöstlichen Baufeld sowie ebenfalls in einem Streifen entlang der Bahnstrecke überschritten, nachts im gesamten Wohn- und Sondergebietsteil. Im Mischgebiet werden die Orientierungswerte lediglich nachts in einem Streifen an der Bahnstrecke überschritten.

Ein aktiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzwänden/-wällen kommt nicht in Frage, da aufgrund der Grenzen des Geltungsbereichs des B-Plans wesentliche Immissionen verbleiben würden, die das Aufwand-Nutzen-Verhältnis von aktiven Lärmschutzanlagen unverhältnismäßig machen würden, auch unter Berücksichtigung der städtebaulich-gestalterischen Nachteile für die Bewohner.

Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann auch durch eine angepasste Grundrissgestaltung (Orientierung der schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten Seite hin) erfolgen oder durch eine Bauweise, die gemäß DIN 4109 (Januar 2018) die maßgeblichen

Außenlärmpegel in den jeweiligen Baugebieten berücksichtigt, wie sie in Abbildung 5 und 6 dargestellt sind. Dies ist im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen, so dass im B-Plan lediglich ein entsprechender Hinweis erfolgen kann.

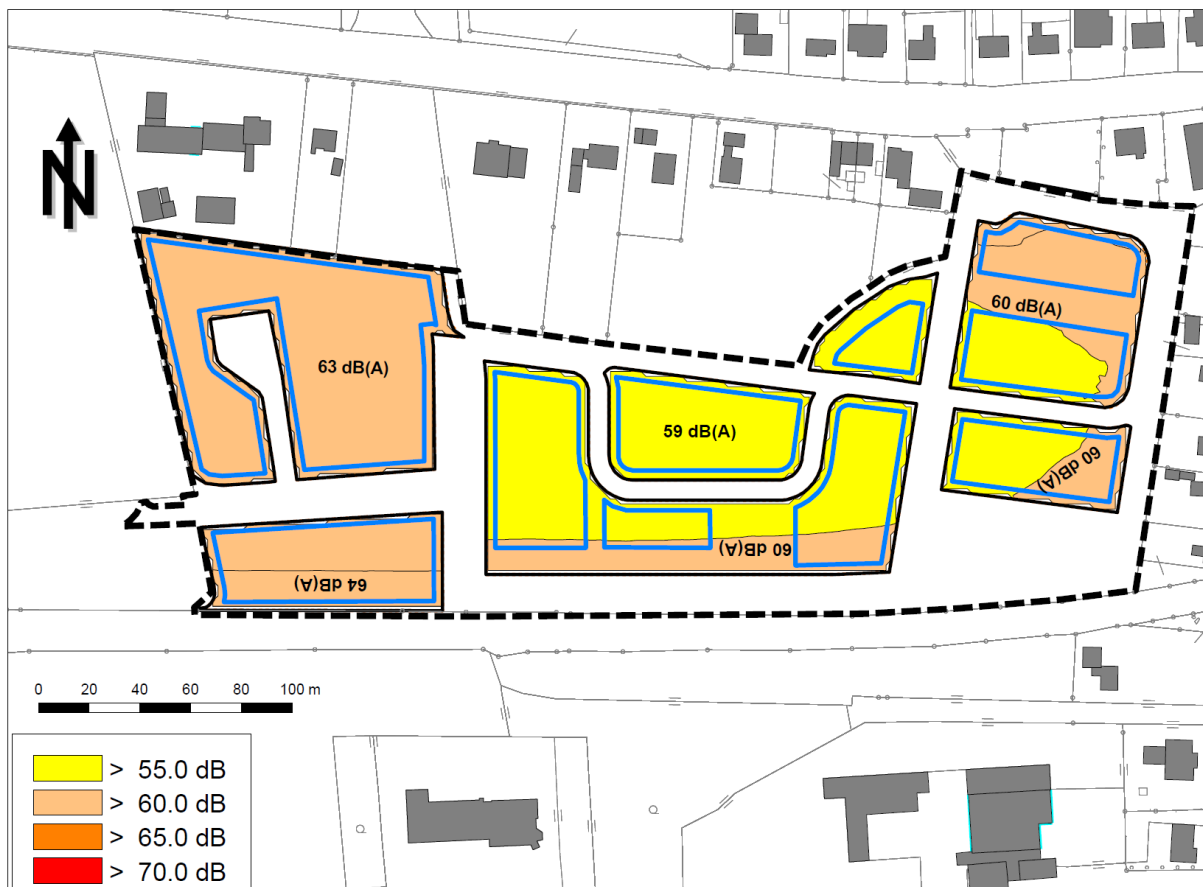


Abb. 5: maßgebliche Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, ohne Maßstab, Quelle: Lairm Consult GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 38 Garding, 29.07.2025

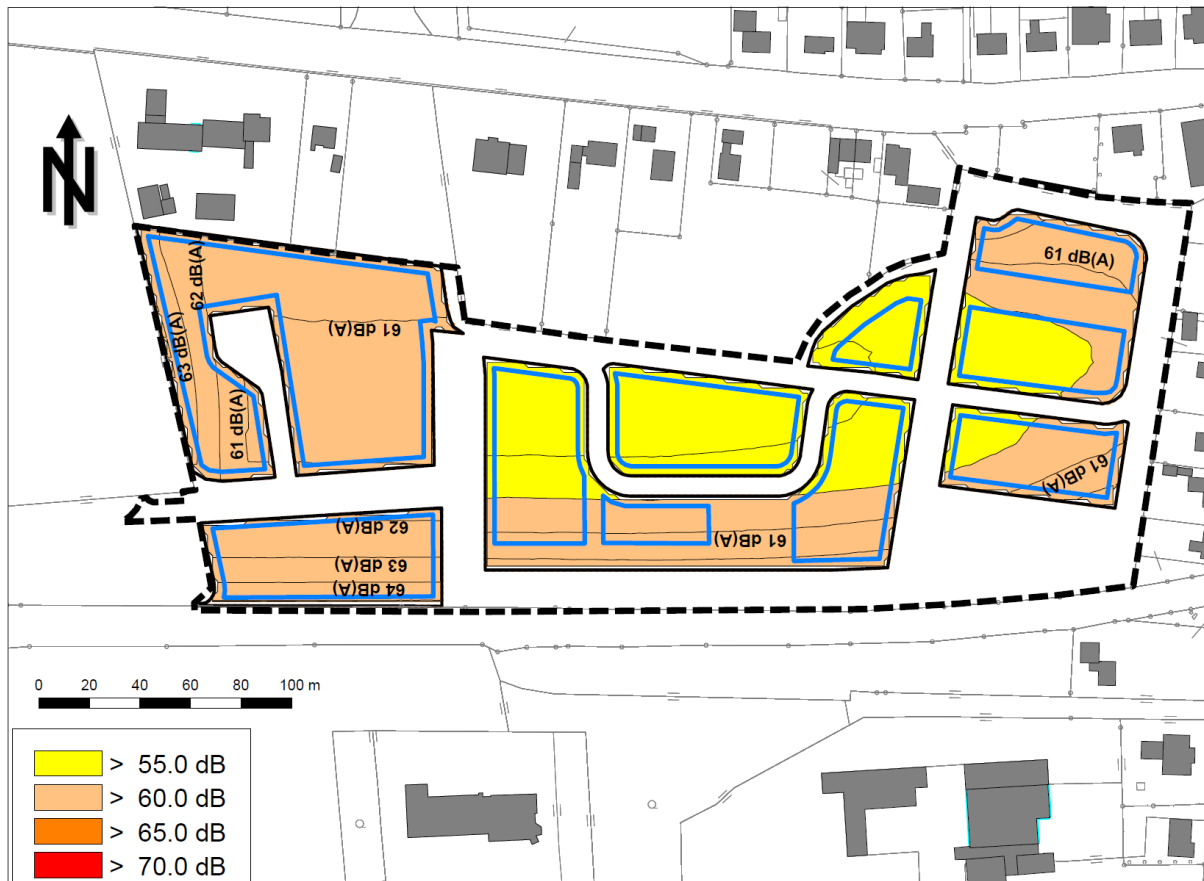


Abb. 6: maßgebliche Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ohne Maßstab, Quelle: Lairm Consult GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 38 Garding, 29.07.2025

Die Grenzwerte für Außenwohnbereiche werden eingehalten, sie können also frei angeordnet werden.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte im Nachtzeitraum sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Davon kann ausnahmsweise abgewichen werden, falls der hygienische Luftwechsel auf andere, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schallgedämmten Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.

Von den vorgenannten Regelungen bzw. Festsetzungen kann außerdem ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Die DIN 4109 (Januar 2018) wird zur Einsicht bei der Verwaltung bereitgehalten.

Geruchsimmissionen

Südlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung (Shorthornzucht mit geplanter weiterer Viehhaltung). Weiter südwestlich liegt ein weiterer Betrieb mit Viehhaltung (Ferienhof mit Rinderhaltung und möglicher Schafhaltung). Im Bereich des B-Plans 23 südöstlich des Plangebiets befindet sich ein Lackierbetrieb, der ebenfalls Geruchsemissionen verursachen kann. Bei der Ermittlung wurde nicht nur der Bestand der

jeweiligen Betriebe berücksichtigt, sondern der laut Betreiber denkbare bzw. maximal zulässige zukünftige Ausbau, so dass die Prognose in jedem Fall auf der sicheren Seite liegt.

Die Emissionen der Lackiererei sind nach gutachterlicher Ermittlung entsprechend den Beurteilungskriterien der Technischen Anleitung Luft (TA Luft) irrelevant für das Plangebiet. In Bezug auf den östlichen Teil des Plangebiets gilt dies auch für die Vorbelastung durch den Ferienhof.

Insgesamt ist das Plangebiet jedoch durch Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung betroffen. Für Wohn- und Mischgebiete gilt gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) bzw. der darauf aufbauenden TA Luft, dass eine belästigungsrelevante Häufigkeit der Geruchsimmissionen von 10 % der Jahresstunden nicht überschritten werden soll (dabei wird die Art der Gerüche durch spezifische Gewichtungsfaktoren berücksichtigt). Im Übergangsbereich zum (in der Regel landwirtschaftlich genutzten) Außenbereich sind auch Werte bis 15 % möglich. Im überwiegenden Teil des Plangebiets wird der Wert von 10 % eingehalten. In einigen Baugebietsflächen des WA (und des vergleichbar schutzbedürftigen SO) wird er jedoch überschritten. Hier liegt der zu berücksichtigende Wert zwischen 10 und 15 % der Jahresstunden (in der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze liegt er noch darüber, deshalb wird dort kein Baufenster festgesetzt). Da der südliche Teil des Plangebiets im Übergangsbereich zum weiter südlich anschließenden Außenbereich liegt, stehen diese Werte einer Wohnnutzung jedoch nicht grundsätzlich entgegen. In der Abwägung der unterschiedlichen Belange wird dabei auch berücksichtigt, dass in dieser Wohnlage im ländlichen Raum in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen eine höhere Akzeptanz gegenüber entsprechenden Gerüchen vorausgesetzt werden kann, so dass der Wert bis 15 % der Jahresstunden vertretbar ist.

2.9 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Die Plangebietsflächen liegen außerhalb von archäologischen Interessengebieten. Es wird daher auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Stadt dem Archäologischen Landesamt mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, 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 für den Fund Verantwortlichen 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.

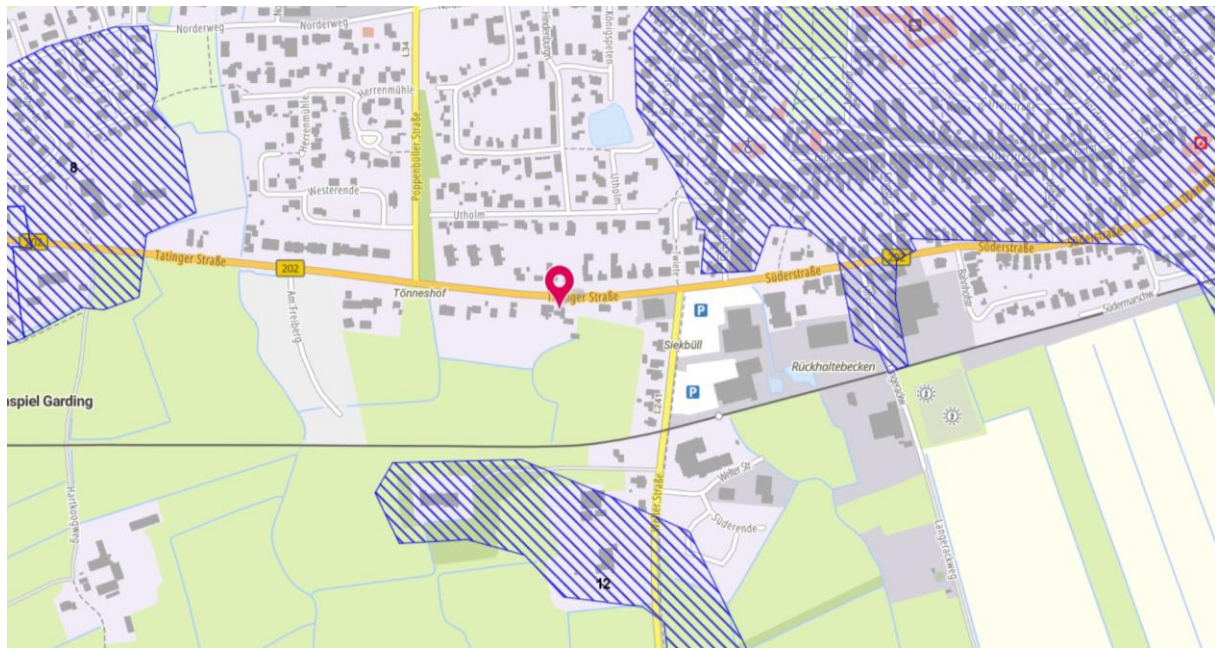


Abb. 7: Das Plangebiet liegt außerhalb von Archäologischen Interessengebieten.

Quelle: Digitalatlas Nord, Zugriff: Feb. 2024, ohne Maßstab

3. Fachplanungen

3.1 Naturschutz/Eingriffsregelung

Relevant aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes sind zunächst fachrechtliche Bestimmungen. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten Zugriffsverbote bezüglich besonders und streng geschützter Arten. Dies umfasst sowohl den Individuenschutz als auch den Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Störungen während empfindlicher Zeiträume. Im Zuge der Beurteilung der Bauleitplanung bleiben Auswirkungen unberücksichtigt, die Risiken für geschützte Individuen nicht signifikant erhöhen („übliches Lebensrisiko“), sowie Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann. Dies kann u.U. auch durch Ersatzmaßnahmen gewährleistet werden.

Folgende **artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen** sind zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG umzusetzen:

- **Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung**

Bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist zum Schutz von Gehölzbrütern die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung einzuhalten. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

- Bauzeitenregelung Brutvogelschutz

Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen muss im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar erfolgen. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere der potenziell betroffenen Vogelarten.

- Ausschlussfrist für Grabenräumungen

Grabenräumungen und Baumaßnahmen am Ufer der Gräben dürfen **nur im Herbst von Mitte September bis Mitte November** durchgeführt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände beim Moorfrosch zu vermeiden. Durch diese Maßnahme werden auch Schädigungen oder Tötungen von Individuen der Brutvögel sicher vermieden.

- Grabenverfüllungen – Zeitfenster und Maßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände beim Moorfrosch dürfen Gewässerfüllungen nur im Herbst von **Mitte September bis Mitte November** durchgeführt werden. Vor der Verfüllung/Verrohrung ist die Mahd der Ufervegetation mit einem Messerbalken- Mähwerk o.ä. (keine Rotationsmähwerke) mit einer Schnitthöhe von min. 10 cm von außen nach innen erforderlich, um die Attraktivität der Gewässer für den Moorfrosch zu verringern und vorhandene Individuen zu verscheuchen. Das Mahdgut ist min. 3 Tage liegen zu lassen, damit die Tiere genügend Zeit zum Abwandern haben. Anschließend darf mit weiteren Arbeiten zur Verfüllung/Verrohrung begonnen werden.

Mit dieser Maßnahme können darüber hinaus Schädigungen oder Tötungen von Individuen der Brutvögel sicher vermieden werden. Zum Schutz von Brutvögeln dürfen die Gewässer nur außerhalb der Brutzeit der Wasservögel inkl. Röhrichtbrüter (01.03.-31.07.) verfüllt werden.

- Bauzeitenregelung zur Baufeldfreiräumung (Grünlandumbruch)

Zum Schutz von Schädigungen und Tötungen des Moorfrosches, für den das Grünland einen potentiellen Landlebensraum darstellt, dürfen die landwirtschaftlichen Flächen nur während der Winterruhe des Moorfrosches (**Mitte November bis Ende Januar**) umgebrochen und freigeräumt werden. Nach Abschluss der Verfüllung der Gewässer dürfen die Grünlandflächen auch außerhalb dieses Zeitraumes freigeräumt werden, da dann damit zu rechnen ist, dass die Moorfrösche abgewandert sind.

Zusätzlich sind für den Moorfrosch als Ausgleich neue Lebensräume anzulegen in einer Größe von ca. 4 ha.

Im allgemeinen Wohngebiet, im Sondergebiet und im Mischgebiet ist insgesamt von einer Flächenversiegelung von maximal ca. **21.600 m²** auszugehen. Für die geplanten Verkehrsflächen werden maximal ca. **6.500 m²** Fläche vollversiegelt. Die Vollversiegelung im Allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet und auf Verkehrsflächen beträgt somit insgesamt ca. **28.100 m²** Fläche (vgl. **Kap. 4.3.3**).

Daraus ergibt sich ein Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen im Schutzgut Boden in der Größenordnung von **2,25 ha**.

Der Ausgleich für den Moorfrosch durch die Sicherung bzw. Neuanlage von **4 ha** Grünland (vgl. AF) mit offenen Wasserflächen kann im Zusammenhang mit dem genannten Ausgleichserfordernis erfolgen, so dass **insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 4 ha** entsteht.
Der Ausgleich für den Eingriff soll auf folgenden Flächen erfolgen:

Ausgleichsbereich 1 – nordöstlich vom Plangebiet in ca. 1.500 m Entfernung in Garding:

Flur Nr.	Flurstück Nr.	Fläche, die zur Verfügung steht	
4	46	10.157	m ²
4	47	10.594	m ²
4	100	5.710	m ²
4	125	8.587	m ²
Ausgleichsbereich 2, Flur 3			
3	29	4.952	m ²
Summe:		40.000	m ²

Tabelle 1

Gesetzlich geschützte Biotopie gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Förmliche Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Ausführlichere Angaben zu den Umweltauswirkungen und den Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im nachfolgenden Umweltbericht.

4. Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist die Stadt verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

4.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

4.1.1 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im südwestlichen Stadtgebiet Gardings zwischen der Bahnlinie Tönning – St. Peter-Ording und der Bebauung entlang der Bundesstraße 202 westlich der Bebauung an der Welter Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) umfasst die Flurstücke 743 (kleines Teilstück - Anschluß an „Am Freiberg“) 79/1, 748 (teilweise), 417/71, 415/68 sowie 68/4 der Flur 15 der Gemarkung Stadt Garding. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,4 ha und wird derzeit im Wesentlichen als Wiesen- bzw. Weidenflächen genutzt. Nördlich und östlich grenzen bestehende Wohn- und Mischbaugrundstücke an. Auf der östlichen Seite wird eine Verbindung zur Welter Straße (L 241) hergestellt über ein derzeit noch bebautes Grundstück.

Im Süden grenzt die Bahnstrecke unmittelbar an, dahinter liegen eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich befindet sich ein kürzlich erschlossenes Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 28). Die Verbindung zur B 202 erfolgt über die Straße „Am Freiberg“ dieses B-Plan Gebietes.

Im Rahmen der Bauflächenanalyse wurde das Plangebiet als eine der geeigneten Flächen identifiziert aufgrund guter Erschließungsmöglichkeiten, einer im Vergleich raumverträglichen Lage, der kurzen Wege zu zentralen Einrichtungen des Ortes und der Tatsache, dass es im FNP bereits als Baufläche (M- und W-Flächen) vorgesehen war (vgl. Kap. 1.6 „Standortalternativenprüfung“).

4.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll ein Großteil (östlicher Bereich) der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie als Sonstiges Sondergebiet (SO) „Dauerwohnen mit Ferienwohnen und begleitenden Nutzungen“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird differenziert geregelt, weil in den Teilgebieten unterschiedliche Gebäudeformen für die jeweiligen Wohnraumbedarfe verwirklicht werden sollen.

Im WA ist Geschosswohnungsbau vorgesehen mit zwei oder drei Vollgeschossen und einer maximalen Traufhöhe von 9,50 m und Gebäudehöhen von max. 13,50 m. Die GRZ wird in diesem Bereich mit 0,4 festgesetzt.

Die SO sind für Mehrfamilienhausbau oder verdichteten Eigenheimbau (Reihen-/Doppelhäuser) vorgesehen. Die GRZ liegt bei 0,35, die maximale Traufhöhe wird mit 6,50 m und die maximale Gebäudehöhe mit 9,0 m festgesetzt. Es wird weiterhin festgesetzt, dass bei

der Errichtung von Hausgruppen die GRZ durch Gemeinschaftsstellplätze, -carports oder -garagen bis zum Maß von 0,7 überschritten werden kann.

Im westlichen Teil des Plangebiets werden Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, da hier – in Überleitung zu den Gewerbegebieten des weiter westlich angrenzenden B-Plans Nr. 28 – eine gleichgewichtige Mischung zwischen Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (z.B. örtlichen Handwerksbetrieben mit Erweiterungsbedarf) erreicht werden soll.

In den Mischgebieten wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt sowie maximal zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von 6,50 m. Die GH im MI 1 darf max. 9 m betragen, im MI 2 sind maximal 11,00 m zugelassen.

Das Plangebiet ist über eine östlich liegende Zufahrt von der Welter Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Eine weitere Zufahrt erfolgt über die Erschließungsstraße „Am Freiberg“ des westlich liegenden Gewerbegebietes.

Im Norden und Westen wird das Plangebiet von wasserführenden Gräben begrenzt. Ein weiterer Graben verläuft zwischen dem Flurstück 415/68 und 417/71.

4.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze und -verordnungen

Für das Bauleitplanverfahren ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017, zuletzt geändert am 20. Dezember 2023, zu beachten. Darin sind insbesondere § 1 (6) Nr. 7, § 1 a, § 2 (4) sowie § 2 a BauGB bezüglich Eingriffsregelung und Umweltprüfung relevant. Es wird daher ein Umweltbericht als Teil der Begründung erstellt.

Für die einzelnen Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden im Folgenden die in den Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, sowie die Art, wie diese im Bauleitplan berücksichtigt wurden.

Die auf Ebene der Europäischen Union bestehenden, in Gesetzen niedergelegten Ziele sind in nationales Recht übernommen worden und entsprechend in Bundesgesetzen festgelegt. Die Umweltschutzziele auf kommunaler Ebene sind in den Fachplänen Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan festgelegt.

4.2.1 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Gesetzliche Vorgaben

In § 1 (2) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind allgemeine Anforderungen zur Sicherung der biologischen Vielfalt benannt:

"Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere eine lebensfähige Population wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen."

Darüber hinaus heißt es im § 1 (3) Nr. 5 BNatSchG:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten."

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Inanspruchnahme von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz,
- Ausgleichsmaßnahmen für Inanspruchnahme von Freiflächen,
- Weitgehende Erhaltung der vorhandenen Gräben und Neuanlage von Grabenflächen
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.4.2.2 Natura 2000 -Gebiete

Gesetzliche Vorgaben

Der § 31 des BNatSchG nennt die Verpflichtungen des Bundes und der Länder zum Aufbau und Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000". Dieses besteht aus FFH-Gebieten gemäß Richtlinie 92/43/EWG sowie Vogelschutzgebieten gemäß Richtlinie 79/409/EWG.

Nach § 34 (1) des BNatSchG bedeutet dies für Planungen und Projekte:

"Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie (...) geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen."

Berücksichtigung:

- Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 sind durch die Planung nicht betroffen.

4.2.3 Boden/ Fläche

Gesetzliche Vorgaben

Als Grundsatz der Bauleitplanung legt § 1 (5) des Baugesetzbuches fest:

"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen (...) Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen."

Das BNatSchG stellt den Bodenschutz im § 1 (3) Nr. 2 wie folgt dar:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können."

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) stellt den Bodenschutz im § 4 (1) Nr. 1 wie folgt dar:

"Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden."

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Vor der planerischen Entscheidung für den Standort wurden Standortalternativen geprüft,
- Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz werden ergriffen,
- Die Inanspruchnahme von Freifläche und der Grad der möglichen Überbauung und Versiegelung über die Grundflächenzahl werden im Bebauungsplan an dem erforderlichen Umfang orientiert und eng begrenzt festgesetzt.

4.2.4 Wasser

Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben werden durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorgegeben. In den unter § 5 WHG aufgeführten allgemeinen Sorgfaltspflichten heißt es:

„(1) Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- 1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,*
- 2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,*
- 3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und*
- 4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“*

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Die Fläche der Gräben wird insgesamt nicht reduziert durch Schaffung neuer Gräben als Ersatz für verfüllte Abschnitte sowie Verbreiterung bestehender Gräben
- Gemäß Anforderungen des Sielverbands sind für Neubebauungen im Marschgebiet Eiderstedts 500 m³ Stauraumausgleich je ha Baugebiet zu schaffen, z.B. in Form von Grabenaufweitungen.

4.2.5 Klima / Luft

Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben nach § 1 (3) Nr. 4 BNatSchG sind:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere 4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen (...); dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu.“

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Zur Erhaltung der Verdunstungsfähigkeit von Bodenfläche wird der Grad der möglichen Versiegelung über die Grundflächenzahl an dem erforderlichen Umfang orientiert und eng begrenzt festgesetzt.

- Durch Neupflanzung von Bäumen entlang der Straße und die Herstellung einer Parkanlage im Plangebiet werden beschattete Bereiche geschaffen und die kleinklimatischen Auswirkungen starker Sonneneinstrahlung, u.a. der zur starken Erwärmung und der Verringerung der Luftfeuchtigkeit, vermindert.

4.2.6 Landschaft

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 (4) BNatSchG sowie § 1 LNatSchG sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich *"die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft"* auf Dauer zu sichern.

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Zur Begrenzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden eingriffsmindernde Maßnahmen durchgeführt, wie die Höhenbegrenzung baulicher Anlagen und die Erhaltung von Gräben mit Abstandsflächen,
- durch Gestaltungsvorschriften (siehe textliche Festsetzung) sind Vorgärten als lebende Gärten mit Bepflanzung und / oder Rasen anzulegen.

4.2.7 Mensch und Gesundheitsschutz

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 50 BImSchG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastigung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die TA Lärm. Für die Bewertung der Geruchsbelastigung ist die Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL und die TA Lärm maßgebend.

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien.
- Berücksichtigung der Aussagen des Lärmgutachtens

4.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturell oder wirtschaftlich relevante Güter liegen im Bestand nicht vor. Baudenkmale sind auch im direkten Umgebungsbereich des Plangebietes nicht vorhanden. Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG (gem. Neufassung vom 30.12.2014, geändert 01.09.2020) durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden (siehe **Kap. 3.7**).

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 DSchG Schleswig-Holstein dienen Denkmalschutz und Denkmalpflege *„dem Schutz, der Erhaltung und der Pflege der kulturellen Lebensgrundlagen. (...) Mit diesen Kulturgütern ist im Rahmen einer nachhaltigen Ressourcennutzung schonend und werterhaltend umzugehen.“*

Berücksichtigung:

- Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale oder Baudenkmale müssen nicht berücksichtigt werden.

4.2.9 Fachplanungen**Landschaftsrahmenplan:**

Dem **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I** (Stand Januar 2020, Hauptkarte 1a, Blatt 1) ist zu entnehmen, dass die Fläche im Bereich von Wiesenvogelbrutgebieten liegt. Südlich der Bahnlinie befinden sich Flächen, die eine herausragende Bedeutung als Nahrungs- und Rastgebiet außerhalb von EU Vogelschutzgebieten aufweisen.

Die Halbinsel Eiderstedt ist als "Gebiet mit besonderer Erholungseignung" dargestellt (siehe Karte 2 LRP). Für die Umgebungsbereiche, jedoch nicht unmittelbar für das Plangebiet, sind Historische Kulturlandschaften „Beet- und Grüppengebiet“ abgebildet. Des Weiteren liegt das Plangebiet in einem Bereich, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 NatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

Westlich des Plangebietes, am westlichen Rand des B-Planes Nr. 28, in Nord-Süd-Richtung verlaufend, erstreckt sich entlang des Siekbüller Seelzuges eine Nebenverbundachse. Weitere Nebenverbundachsen verlaufen nördlich des Plangebietes und südöstlich, jedoch nicht im Bereich des Plangebietes.

Von Auswirkungen auf die im Umgebungsbereich verzeichneten Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems ist nicht auszugehen.

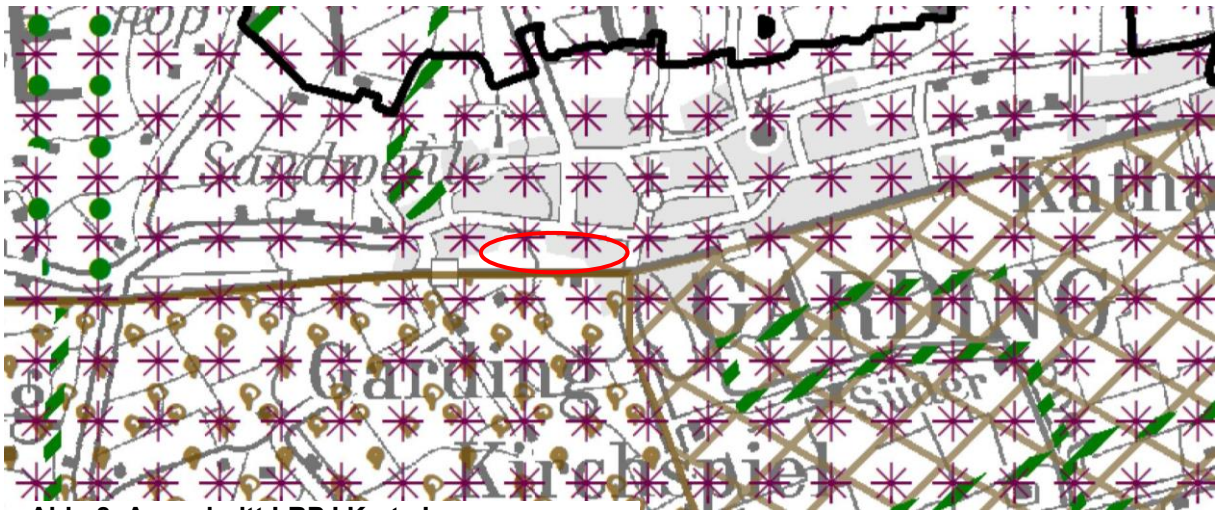


Abb. 8: Ausschnitt LRP I Karte I

Die Karte 3 des Landschaftsrahmenplans zeigt für das Plangebiet keine Darstellungen.

Das Plangebiet liegt **außerhalb** von Schutzgebieten (gem. BNatSchG/ LNatSchG) und außerhalb von Kompensationsflächen.

Im gültigen **Landschaftsplan** der Stadt Garding (Stand: 1998) ist die Fläche des Plangebietes im Bestand als Feuchtgrünland dargestellt, welches teilweise von Gräben begrenzt wird.

In der Karte „Maßnahmen“ ist die Fläche des B-Plan-Gebietes in der nördlichen Hälfte als Vorrangflächen für Siedlungsentwicklung dargestellt. Die südliche Hälfte der Plangebietsfläche ist als Vorrangfläche für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Somit entspricht die vorliegende Planung ca. zur Hälfte der Planung des Landschaftsplanes.



Abb. 9: Ausschnitt L-Plan „Bestand“

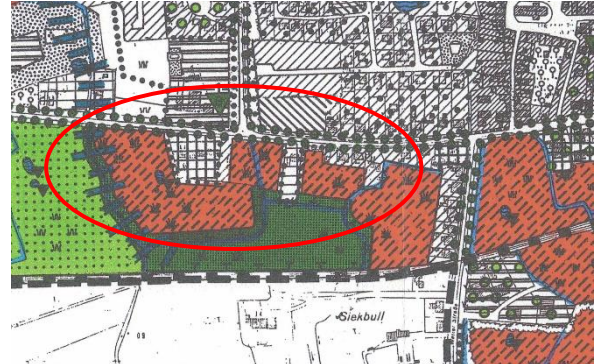


Abb. 10: Ausschnitt L-Plan „Maßnahmen“

4.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung wird auf Basis des Landschaftsrahmenplanes, des Landschaftsplanes und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AF) des Büros OLAF (Stand: 12.01.2023) sowie weiterer umweltbezogener Informationen und einer Ortsbegehung durch den Verfasser des Umweltberichtes im Frühjahr 2024 geleistet. Es wurde eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme durchgeführt, die wesentlichen Auswirkungen der Planung beschrieben und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet.

Zunächst werden die einzelnen Wirkfaktoren des Vorhabens dargestellt. Dies dient als Rahmen für die Bewertung der Umweltschutzgüter im Bestand und die Prognose der Umweltauswirkungen in jedem Schutzgut, die in den anschließenden Kapiteln vorgenommen werden.

4.3.1 Die Wirkfaktoren des Vorhabens

Durch den Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Garding wird ein allgemeines Wohngebiet, ein sonstiges Sondergebiet und ein Mischgebiet auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ausgewiesen.

Von diesem Vorhaben gehen vielfältige Wirkungen, nachfolgend Wirkfaktoren genannt, aus, die positive und negative Auswirkungen auf die Schutzgüter haben können. Um diese Auswirkungen ermitteln und beschreiben zu können, muss der Ist-Zustand der Schutzgüter jeweils zu den Wirkfaktoren des Vorhabens in Beziehung gesetzt werden.

Die Wirkungskette kann wie folgt veranschaulicht werden:

Vorhaben => Wirkfaktoren => Schutzgüter => Auswirkungen

An dieser Stelle werden deshalb erst einmal die verschiedenen Wirkfaktoren des Vorhabens dargestellt. Diese Darstellung orientiert sich an der Aufzählung aa) bis hh) der Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nummer 2 BauGB. Gleichzeitig wird – soweit möglich – verdeutlicht, auf welche Schutzgüter die Faktoren in erster Linie wirken.

Wirkfaktoren aa) infolge des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens und bb) infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen.

Die Realisierung des geplanten Vorhabens führt zu temporären und dauerhaften Wirkungen sowie zu einer temporären und dauerhaften Nutzung natürlicher Ressourcen. Temporäre Wirkungen sind zumeist auf die Bauphase beschränkt, während dauerhafte Wirkungen sowohl von dem Vorhandensein des Vorhabens als auch von seinem Betrieb ausgehen.

Die Wirkfaktoren des Vorhabens und die damit verbundene Nutzung natürlicher Ressourcen sowie die potenziell betroffenen Schutzgüter werden in der folgenden Tabelle 2 zusammengetragen.

<i>Anlagebedingte Wirkfaktoren</i>	<i>Betroffenes Schutzgut</i>
Flächeninanspruchnahme	Biotope, Tiere und Pflanzen Fläche
Versiegelung	Biotope, Tiere und Pflanzen Boden, Wasser
<i>Baubedingte Wirkfaktoren</i>	<i>Betroffenes Schutzgut</i>
Lärm- und Staubemissionen	Mensch und Gesundheit Biotope, Tiere und Pflanzen
<i>Betriebsbedingte Wirkfaktoren</i>	<i>Betroffenes Schutzgut</i>
Erhöhtes Verkehrsaufkommen	Mensch und Gesundheit Tiere
Lärm- und Lichtemissionen	Mensch und Gesundheit Biotope, Tiere und Pflanzen
Zunahme von Bewegungen von Menschen	Biotope, Tiere und Pflanzen

Tabelle 2: Wirkfaktoren des Vorhabens

cc) Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Aufgrund des Charakters der Planung (Nutzung als Wohngebiet und Mischgebiet) ist mit erheblichen Emissionen von Schadstoffen oder Strahlung nicht zu rechnen. Eine erhebliche Belästigung durch weitere Emissionen wie z. B. Lärm und Staub kann zeitlich begrenzt durch Baumaßnahmen entstehen. Schallemissionen beim Betrieb werden im nicht im erheblichen Bereich liegen.

dd) Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Abfälle fallen in der Bau- und in der Betriebsphase des Vorhabens an. Hierbei wird es sich bei Art und Menge um übliche Abfälle von Baumaßnahmen und von Haushalten handeln. Hier sind keine Wirkungen zu erwarten, da für die Abfälle vorgegebene Entsorgungswege bestehen. Die Abfallentsorgung über die Satzung des Kreises geregelt und durch die Schmutzwasserentsorgung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich nicht im Umkreis von Betriebsbereichen, die der Störfall-Verordnung nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) unterfallen. Für das im Bebauungsplan geplante Vorhaben sind

daher keine Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

Von dem Vorhaben selbst gehen keine Wirkungen aus, die gravierende Risiken für die o. a. Schutzgüter verursachen können.

ff) Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Auswirkungen der Planung auf Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten, da in einem ausreichenden Abstand zum Plangebiet keine Natura 2000-Gebiete liegen.

In Verbindung mit angrenzenden Planungen könnten sich theoretisch die sehr begrenzten Beeinflussungen der Umwelt kumulieren und dadurch zu erheblichen Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter führen. Entsprechende Planungen werden jedoch von der Stadt Garding nicht verfolgt und Planungen anderer in dieser Hinsicht, die zu solchen Kumulierungseffekten führen könnten, sind nicht bekannt.

gg) Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die messbaren Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima werden sich nur kleinräumig auf das Mikroklima auswirken.

Klimaschädliche Emissionen werden durch die allgemeinen gesetzlichen Regelungen auf ein technisch vertretbares Maß reduziert. Darüber hinaus reichende erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht erkennbar.

Die Anfälligkeit des Vorhabens auf die Folgen des Klimawandels, wie beispielsweise die erhöhte Sonneneinstrahlung und infolgedessen besondere Erwärmung von Flächen im Plangebiet wird bei Umsetzung der Planung nicht wesentlich erhöht, da ausreichend unversiegelte Fläche verbleibt und durch Baum- und weitere Gehölzpflanzungen im Plangebiet Verdunstungseffekte und Beschattung gefördert werden, die positiv auf das Kleinklima einwirken.

hh) Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die bei dem Vorhaben voraussichtlich zum Einsatz kommenden Techniken und Stoffe entsprechen dem Stand der Technik und werden üblicherweise durch gesetzliche Vorgaben geregelt. Hier sind keine gravierenden Wirkungen zu erwarten.

4.3.2 Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen

4.3.2.1 Bestand Biotoptypen

Der Bestand an Biotoptypen im Plangebiet wird im Folgenden auf Grundlage der Luftbildauswertung und durch eine Ortsbegehung und Biotoptypenkartierung im Frühjahr und Sommer 2024 sowie auf Grundlage des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AF, als **Anhang 5** beigefügt) und des Landschaftsplanes (LP) beschrieben.

Bezeichnung und Code der Biotoptypen orientieren sich an der „Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein“ Hrsg. LLUR, Stand 2023

Der Bestand an Biotoptypen im Plangebiet des Bebauungsplans wird auch in der Biotoptypenkarte (siehe **Anlage 6**) dargestellt. Folgende Biotope wurden kartiert:

GYf/ FGg artenarmes bis mäßig artenreiches Feuchtgrünland mit Gruppenstruktur

WGf Gebüsch, Gehölz feuchter/ frischer Standorte

HEw Weidenbusch

HU Gehölzsaum am Gewässern

FG Gräben

FX künstliches Gewässer

RHf feuchte Hochstaudenflur

RHm ruderale Staudenflur frischer Standorte

RHg ruderale Grasflur

RHr Brombeerflur

SB Wohnbebauung im Innenbereich

SVs vollversiegelter Weg/ Verkehrsfläche

SVi Bankette, intensiv gepflegt

SVy sonstige Verkehrsfläche

SVb Gleisbett/ Schotter

SZg Gleisanlage

SGg urbanes Gehölz im besiedelten Bereich

Slg Gewerbegebiet

Sly sonstige Bebauung (nicht für Wohnzwecke)

SG Grünfläche im besiedelten Bereich

Die überwiegende Fläche des geplanten Bebauungsplanes wurde als Grünland kartiert. Bei dem Grünland handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche aus artenarmer Vegetation, bestimmt von wenigen Wirtschaftsgrasarten, mit für Marschland typischer, leicht gewellter Geländeoberfläche, d. h. von parallel verlaufenden Gruppen und dazwischen liegenden Erhöhungen durchzogen. Die Gruppen sind in dieser Fläche muldenartige leichte Vertiefungen, die nach sehr niederschlagreichen Perioden Wasser führen.

Beim intensiv nutzbar gemachten Grünland sind durch die massiven Aufdüngungs- und Entwässerungsmaßnahmen, aber auch durch Tritt- und Fraßbelastung konkurrenzschwache,

auf feuchte bzw. nährstoffärmere Standortbedingungen angewiesene Arten nicht vorhanden. Das Pflanzeninventar wird zumeist von einigen wenigen, dafür aber in hoher Zahl vorkommenden Arten gebildet. Hauptbestandsbildend sind Gräser.



Abb. 12: Biotopkartierung (Plangebietsgrenze ist rot-gestrichelt eingetragen)

Im Landschaftsplan (1998) wird auf Seite 30 beschrieben, dass das ökologische Entwicklungspotential dieser Fläche relativ hoch sei, „*allerdings gestattet das gegenwärtige Vegetationsinventar noch keine Einstufung als ein nach § 15 a gesetzlich geschütztes Feuchtbiotop (binsen- und seggenreiche Naßwiese).*“

Bei der Begehung im Frühjahr 2024 wurde festgestellt, dass die Fläche mit Gülle gedüngt wurde.

Die vorhandenen Gräben sind 2 bis 7 m breit und werden partiell von typischer Ufervegetation wie Schilf begleitet und weisen Wasserpflanzen in unterschiedlicher Ausprägung auf. Die Ufer der einzelnen Grabenabschnitte sind sehr unterschiedlich beschaffen mit steiler bis flacher Uferneigung. An den flachen Randbereichen der östlichen Gräben dominieren stellenweise Röhricht, stellenweise Seggen. Vereinzelt stehen am Ufer der nördlich liegenden Gräben Erlen und Weiden (siehe auch Beschreibung und Fotos im AF).

Nördlich und Nordöstlich des Plangebietes grenzen private Gartenflächen an das Plangebiet. Im Bereich des vormals geplanten Anschlusses an die Tatinger Straße wird im AF auf die dort stehenden markanten Einzelbäume, wie eine alte Weide, verwiesen. Die Weide steht jedoch außerhalb des aktuellen Plangebietes auf einem privaten Grundstück.

Im Süden verläuft die Bahnlinie von St. Peter-Ording nach Husum. Ein Graben trennt die Bahnanlage von dem Plangebiet. Die Böschungen sind mit Brombeergebüschen und Gehölzen frischer Standorte bewachsen.



Abb. 13: Luftbild Plangebiet

4.3.2.2 Bestand Fauna

Zur Fauna finden sich im Landschaftsplan einige Angaben über Artenvorkommen für das gesamte Gebiet der Stadt Garding, die jedoch aufgrund des Erfassungsdatums vor mehr als 25 Jahren hier nicht aufgeführt werden. Genauere Angaben zur Fauna finden sich im AF. Bei der örtlichen Begehung zum vorliegenden Umweltbericht wurden im Plangebiet keine Tierartenvorkommen beobachtet. Da keine systematische Erfassung des faunistischen Bestandes erfolgt, werden im vorliegenden Umweltbericht für das Plangebiet und Umgebung die Aussagen des AF zugrunde gelegt und eine Potenzialabschätzung vorgenommen, in der die Lebensraumeignung für Tierarten bewertet wird.

Säugetiere:

Das Vorkommen von Fledermäusen wurde im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages untersucht. Es wurde zum Zeitpunkt (12.01.23) der Erstellung des Fachbeitrages festgestellt, dass gebäudebewohnende Fledermausarten sicher ausgeschlossen werden können. In dem nun vorliegenden Planentwurf soll die Erschließung des Plangebiets über das Grundstück Welter Straße 4 vorgesehen werden, wofür das dort bestehende Wohnhaus abgerissen werden müsste. Vorkommen gebäudebewohnender Fledermausarten (z.B. Breitflügel-, Zwerg- und Mückenfledermaus) sind dort zurzeit nicht bekannt bzw. festgestellt, können aber grundsätzlich aufgrund der typischen Quartiersstrukturen auch für die Zukunft nicht sicher ausgeschlossen werden. Aufgrund der grundsätzlichen Eignung und der möglicherweise zukünftigen Nutzung des Gebäudes als Fledermausquartier muss vor dem Abriss ein Fledermauskundler das Gebäude untersuchen.

Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes ist sehr gering, so dass es - bis auf einen Baum - keine geeigneten Bäume für Quartiere als Wochenstuben oder Winterquartiere (Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des Artenschutzrechtes) gibt.

Eine Weide auf dem Grundstück Tatinger Str. Nr. 3, die somit nicht innerhalb des Plangebietes steht, wird im AF als geeignetes Fledermausquartier beschrieben. Die Weide wird im AF als Habitatbaum eingestuft mit geeigneten Wochenstubenquartieren für Rauhaufledermaus, Braunes Langohr und Großen Abendsegler. Aufgrund des Stammdurchmessers von mehr als 50 cm ist sie potenziell auch als Winterquartier für den Großen Abendsegler geeignet. Die Esche, die etwas weiter nördlich steht, hat zur aktuellen Planung einen größeren Abstand und ist nicht Teil des B-Plan Gebietes, wie auch die im AF genannte Pappelreihe. (Im AF wurde noch von einem größeren Plangebiet ausgegangen, so dass es dort zu anderen Aussagen hinsichtlich der Fledermausarten, die auf Bäume angewiesen sind, kommt.)

In der Konfliktanalyse des AF werden die baumbewohnenden Fledermausarten Rauhaufledermaus, Braunes Langohr und Großer Abendsegler vertiefend betrachtet.

Flüge von weiteren Fledermausarten über das Plangebiet über längere Distanzen sowie die Nutzung des Plangebietes als Jagdgebiet sind prinzipiell möglich.

Weitere Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, die in Schleswig-Holstein in terrestrischen Lebensräumen vorkommen sind Haselmaus, Waldbirkenmaus, Biber und Fischotter. Das Plangebiet liegt außerhalb des Verbreitungsgebietes der Haselmaus. Für Fischotter und Biber sind keine geeigneten Gewässerlebensräume im Plangebiet vorhanden. Gemäß AF wird ein Vorkommen dieser Säugetierarten ausgeschlossen.

Für große Säugetiere der Feldflur ist das Plangebiet möglicherweise zur Nahrungsaufnahme geeignet, weist jedoch keine besondere Bedeutung auf.

Vögel:

Im AF wird das prüfungsrelevante Artenspektrum der Vögel untersucht. Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes (langgezogenes Grünland, eingefasst durch Gebäude und Gehölzen im Norden und Osten sowie im Süden von der Bahntrasse mit dahinterliegenden hohen Gehölzen) kann das Vorkommen von Wiesenvögeln mit hohen Raum- und Weitsichtanspruch (Kiebitz, Rotschenkel, Uferschnepfe) sicher ausgeschlossen werden. Auch ein Vorkommen der Feldlerchen, die einen Abstand von min. 60-120 m zu Wäldern einhalten, werden im Plangebiet sicher ausgeschlossen, ebenso wird das Vorkommen der Wiesenpieper ausgeschlossen.

Aufgrund der umliegenden optischen Barrieren rund um das Plangebiet sind auch in der näheren Umgebung des Plangebietes keine Wiesenvogelvorkommen zu erwarten, die durch die vorliegende Planung beeinträchtigt werden können. Eine Beeinträchtigung von Wiesenvögeln im Plangebiet wird nicht erwartet.

Weiterhin wird ein Vorkommen von Braunkehlchen ausgeschlossen.

Gemäß AF sind innerhalb des Plangebietes Brutvögel zu erwarten, die eine Bindung an die Gewässer und die Uferstrukturen zeigen. Aufgrund der Ausprägung der Grabenstrukturen und der Siedlungs-/Straßennähe können Röhrichtbrüter und Wasservögel, die nicht besonders störungsempfindlich sind, vorkommen. Wasservögel großer Gewässer oder Arten großflächiger Schilfbereiche werden ausgeschlossen.

Gebüsch- und Gehölzfreibrüter können potenziell im Bereich von Gehölzaufwuchs (Weiden und junge Erlen) an den nördlich und östlich verlaufenden Gräben vorkommen.

Weitere Gehölzbrüter sind in dem Gartenbereich im Nordosten zu erwarten. Die Weide nördlich der geplanten Erschließungsstraße (außerhalb des Plangebietes) ist mit ihren Fäulnis-Höhlen im Stamm auch ein potentieller Baum für Höhlenbrüter.

Im Rahmen der Untersuchung für den AF wurden an den vorhandenen Bäumen keine größeren Nester oder Horste, z.B. von Greifvögeln, Rabenvögeln oder Tauben festgestellt.

Potentiell vorkommende Gilden/Arten sind gem. Potentialanalyse AF:

- Binnengewässerbrüter (inkl. Röhrichtbrüter) sowie Arten der Ruderalfluren/ Säume, Staudenfluren, wie z.B. Stockente, Reiherente, Krickente, Teichralle, Rohrammer, Dorngrasmücke, Schilfrohrsänger, Teichrohrsänger, Zaunkönig, Blaukehlchen
- Potenzielle Gehölzbrüter sind hier v.a. Amsel, Singdrossel, Blaumeise, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Buchfink, Bachstelze, Star, Ringeltaube, Rabenkrähe.
- Für das Gebäude Welter Straße 4, das in den Geltungsbereich mit einbezogen wurde und für die geplante Erschließung abgerissen werden müsste, können Gebäudebrüter, z.B. Haus- und Feldsperling oder Bachstelze nicht ausgeschlossen werden, auch wenn derzeit keine Nachweise bestehen.

Für Wasser- und Watvögel stellt das Plangebiet kein regelmäßiges und wichtiges Rastgebiet dar, sie finden in der näheren Umgebung ausreichend Ausweichflächen, so dass von einer Beeinträchtigung von Rastvögeln nicht ausgegangen wird.

Für Zugvögel entsteht durch die Umsetzung der Planung auch keine Beeinträchtigung, so dass diese ebenfalls nicht weiter betrachtet werden müssen im Rahmen der Konfliktanalyse.

Amphibien und Reptilien:

In Schleswig-Holstein kommen acht Amphibienarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie vor, deren Habitat-Ansprüche im AF untersucht wurden. Bis auf den Moorfrosch bietet das Plangebiet keine geeigneten Habitate, die für Amphibien- oder Reptilienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (europarechtlich streng geschützte Arten) als Lebensraum in Frage kommen würden.

Auf Eiderstedt besiedelt der Moorfrosch in sehr großer Anzahl und nahezu flächendeckend ganzjährig die Grabensysteme der Grünlandgebiete (vgl. AF S. 15). Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist auch von einer Besiedlung des Plangebietes durch den Moorfrosch aufgrund der Biotopausstattung mit begrüpten Grünland und mit schmalen bis breiten Gräben auszugehen. Außerdem ergab eine Abfrage beim LLUR für den Moorfrosch insgesamt 81 Nachweise im Umkreis von 1 km um das Plangebiet. Der Moorfrosch wird im AF vertiefend betrachtet.

Wirbellose:

Vorkommen von Libellen, Heuschrecken, Schmetterlingen, Käfern, Schnecken und anderen Wirbellosen der europarechtlich streng geschützten Arten sind aufgrund ihrer Verbreitung bzw. ihrer Habitatanforderungen im Plangebiet nicht zu erwarten (vgl. auch AF S. 17ff).

Fische:

In Schleswig-Holstein sind drei Fischarten des Anhang IV FFH-Richtlinie zu erwarten.

In den Gewässern des Plangebietes können Vorkommen des Europäischen und des Baltischen Störs, sowie des Nordseeschnäpels ausgeschlossen werden (vgl. auch AF, S. 17).

Pflanzen:

Die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt Farn- und Blütenpflanzenarten besiedeln jeweils sehr spezielle Standorte, die im Plangebiet nicht vorhanden sind. Aufgrund der vorliegenden Habitatausstattung bzw. mangelnder Verbreitung sind Vorkommen dieser Pflanzenarten im Plangebiet auszuschließen (vgl. auch AF, S. 19).

4.3.2.3 Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen**- Bauliche Veränderungen und Eingriffe in das Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen**

Das geplante Wohn- und Mischgebiet liegt in Bereichen mit *allgemeiner bis besonderer* Bedeutung für den Naturschutz. Da der Moorfrosch potenziell ganzjährig im Plangebiet vorkommt, kann es durch die Umsetzung der Planung zur Zerstörung von Fortpflanzungsstätten des Moorfrosches kommen (siehe auch unten).

Die Bauweisen und die Art der Bebauung werden entsprechend dem Bestand in den umgebenden Wohngebieten festgesetzt.

Im geplanten Wohn- und Mischgebiet werden Wohngebäude bzw. im Mischgebiet auch Gewerbebauten errichtet und Straßen und Fußwege angelegt. Grabenabschnitte werden verfüllt. Neue Gräben werden hergestellt (siehe Tab. 4).

Das Lebensraumpotenzial für Binnengewässerbrüter (inkl. Röhrichtbrüter) sowie Arten der Ruderalfluren/Säume, Staudenfluren wird bei Umsetzung der Planung eingeschränkt, jedoch werden neue Habitate hergestellt, durch die Anlage neuer Gräben sowie einer öffentlichen Grünfläche. Die Gräben sollen mit flachen Uferböschungen hergestellt werden und die Parkanlage wird mit heimischen und standortgerechten Arten naturnah gestaltet. Potenzielle Gehölzbrüter werden in der neuen Parkanlage und den Gärten neue Lebensräume finden.

Das Gebäude Welter Straße 4 wird zur Herstellung der Erschließung in diesem Bereich abgerissen werden. Zur Schonung der umgebenden Bewohner ist jedoch geplant, diesen Erschließungsansatz erst nachgezogen herzustellen, um einen Großteil des Bauverkehrs über die Anbindung an das Gewerbegebiet Am Freiberg im Westen abzuwickeln. Das bedeutet, dass bei Abriss wahrscheinlich bereits neue Gebäudestrukturen im Plangebiet entstanden sind, die ggf. als Ersatzquartiere dienen können.

Die Weide, die gem. AF potenziell als Habitat für Fledermäuse und Höhlenbrüter dient, steht auf privatem Grundstück und ist nicht Teil des B-Planes Nr. 38 und wird durch die Umsetzung des B-Planes nicht beeinträchtigt.

- Auswirkungen durch die Wohn- und Gewerbenutzung

Von der geplanten Wohn- und Gewerbenutzung auf den Grundstücken können Störungen wie Bewegungen, Licht- und Lärmemissionen ausgehen. Im Bereich der vorhandenen Gräben wird von störungsunempfindlichen Vogelarten ausgegangen. Diese Arten werden nach

Umsetzung der Planung weiterhin ausreichende Lebensräume vorfinden und voraussichtlich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Außerdem wird festgesetzt, dass Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen als lebende Gärten mit Bepflanzung und / oder Rasen anzulegen sind (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.12) und die Anlage von ökologisch minderwertigen Schottergärten damit ausgeschlossen ist. Es ist davon auszugehen, dass zumindest in einem Teil der Gärten mit der Anpflanzung von Gehölzen auf niedrigem Niveau auch neuer Lebensraum für Tiere entsteht.

Durch die vorliegende Planung werden jedoch sowohl Fortpflanzungs- als auch Ruhestätten des Moorfrosches dauerhaft zerstört. Im AF steht: *„Aufgrund der Größe des zerstörten Lebensraumes kann eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht sicher ausgeschlossen werden. Es sind zusätzliche Lebensräume, z.B. durch die Herstellung neuer Lebensräume oder die Aufwertung von Gräben und Grünländern erforderlich“* (S. 24 AF).

Insgesamt wird bei Umsetzung der Planung von erheblichen Beeinträchtigungen des Moorfrosches durch die Gewerbe- und Wohnnutzung ausgegangen, die nur durch die Schaffung von neuen geeigneten Ganzjahreslebensraum auf einer Fläche von ca. 4 ha ausgeglichen werden kann (siehe AF, Seite 26 Ausgleichsmaßnahme A 1: Neuanlage von Moorfrosch-Lebensräumen (FCS-Maßnahme - Favourable Conservation Status Maßnahmen)).

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der Beeinträchtigung durch die angrenzenden Nutzungen weist das Plangebiet insgesamt eine mäßige biologische Vielfalt auf – bis auf die oben beschriebene potentielle Lebensraumnutzung durch den Moorfrosch.

Das Plangebiet hat insgesamt eine *allgemeine Bedeutung* für den Naturschutz im Sinne des „Runderlasses zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Gemeinsamer Runderlass des Innen- und des Umweltministeriums vom 9.12.2013).

4.3.2.4 Artenschutzrechtliche Bewertung

Über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung hinaus sind in der Bauleitplanung Aussagen zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz), d. h. zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten zu treffen.

Im Ergebnis der Lebensraumpotenzialabschätzung sind folgende Arten/ Artengruppen planungsrelevant:

- Binnengewässerbrüter (inkl. Röhrichte)
- Gehölzbrüter (alle Arten)
- Gebäudebrüter (beschränkt auf das Wohnhaus Welter Straße 4)
- Fledermäuse (Großer Abendsegler, Braunes Langohr, Flughautfledermaus)
- Moorfrosch

Im AF wurde für die relevanten Arten eine Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände bei Umsetzung des Bebauungsplanes vorgenommen. Zur Vermeidung möglicher Verstöße gegen Zugriffsverbote werden Vermeidungsmaßnahmen beschrieben.

Zum Artenschutz ist der § 44 BNatSchG zu beachten, nach dem

1. die Verletzung oder Tötung wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten,
2. die erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten,
3. das Beschädigen und Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten sowie
4. die Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Pflanzen der besonders geschützten Arten

verboten sind (Zugriffsverbote, § 44 Abs. 1 BNatSchG).

Für Vorhaben innerhalb eines Bebauungsplans gilt, dass bei Betroffenheit von streng geschützten Tierarten (hier Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), von europäischen Vogelarten oder von bestandsgefährdeten Arten gemäß Rechtsverordnung ein Verstoß gegen das o.g. Verbot Nr. 3 nur dann vorliegt, wenn die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt ist.

Für das Verbot Nr. 1 gilt, dass ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 1) vorliegt, wenn sich durch die unvermeidbare Beeinträchtigung durch das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten signifikant erhöht. (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Für das Verbot Nr. 2 gilt, dass eine erhebliche Störung dann vorliegt, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Im Kapitel 6 des AF wird das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Auswirkungen des geplanten Vorhabens geprüft und beschrieben.

Im Umweltbericht wird auf den AF verwiesen und nur zusammenfassend die dort genannten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt.

Für die Auswirkungen durch den Abriss des Wohngebäudes Welter Straße 4, auf das das Plangebiet in einem späteren Entwurf erweitert wurde, wurde eine nachträgliche Stellungnahme des Fachgutachterbüros eingeholt. Demnach ist eine Besatzkontrolle auf gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten im Planungsstadium nicht sinnvoll, da damit weder in positiver noch in negativer Hinsicht eine sichere Aussage über einen Besatz zum späteren Abrisszeitpunkt getroffen werden kann. Deshalb ist in diesem Fall eine fachgutachterliche Kontrolle direkt im Vorfeld der Abrissmaßnahme notwendig (s.u.). Sollten dann dort Vorkommen von Brutvögeln und/oder Fledermäusen festgestellt werden, ist sicherzustellen, dass durch den Gebäudeabriss keine Individuen zu Schaden kommen. Die konkreten Maßnahmen sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei nachgewiesenen aktiven Fledermausvorkommen sind Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen in der direkten Umgebung anzubringen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Fazit der artenschutzrechtlichen Bewertung:

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes können Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot) und Nr. 3 eintreten. Aufgrund dessen sind die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs – und Ausgleichsmaßnahmen zu beachten und werden in die Planung aufgenommen:

Schädigungen und Tötungen von *Wasservögeln und Röhrichtbrütern* können ausgeschlossen werden, wenn die Gewässer außerhalb der Brutzeit (01.03.-31.07.) geräumt und beseitigt werden. Für diese Vögel bestehen in der näheren Umgebung ausreichende Ausweichhabitate. Die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt somit sowohl für die Brutvögel im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Schädigungen und Tötungen von *Gehölzbrütern* können ausgeschlossen werden, wenn die Gehölze, inkl. Sträucher und Gebüsche außerhalb der Brutzeit und der Gehölzschonfrist beseitigt werden. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt somit auch für die Gehölz- und Gebüschbrüter im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

In Bezug auf *gebäudebewohnenden Fledermausarten und Brutvögel* sind im Vorfeld des geplanten Abrisses des Gebäudes Welter Straße 4 nähere Untersuchungen zu vorkommenden Fledermäusen und Gebäudebrütern durchzuführen. Dazu ist das Gebäude von einer biologischen Fachkraft auf geeignete Quartierstrukturen bzw. aktuelle Vorkommen zu überprüfen. Bei einem aktiven Vorkommen von Fledermäusen und/oder Brutvögeln ist sicherzustellen, dass durch den Gebäudeabriss keine Individuen zu Schaden kommen. Die konkreten Maßnahmen sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei nachgewiesenen aktiven Fledermausvorkommen sind Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen in der direkten Umgebung anzubringen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Eine Umsetzung der Planung steht dadurch nicht grundsätzlich in Frage.

Im AF wird darauf hingewiesen, dass Schädigungen und Tötungen von *baumbewohnenden Fledermäusen* bei der Fällung der Weide nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können. Die Weide steht auf dem Flurstück 40/2 (Tatinger Straße Nr. 3) und somit außerhalb des Plangebietes. Die geplante Straßenführung wurde außerhalb des Kronenbereiches der Weide gelegt, so dass hier keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Der *Moorfrosch* kann durch die Zerstörung des Grünlandes sowie durch die erforderlichen Grabenräumungen und Verfüllungen von Gewässern geschädigt und getötet werden, somit wird mit der Umsetzung der Planung eine Schädigung und Tötung von Individuen nicht verhindert werden, jedoch wird die Gefährdung von Individuen durch eine *Grabenverfüllung im September/Oktobre* so weit wie möglich verringert. Es sind *zusätzliche Lebensräume*, z.B. durch die Herstellung neuer Lebensräume oder die Aufwertung von Gräben und Grünländern erforderlich in der Größe von ca. 4 ha.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz bei Beachtung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht berührt werden bzw. so weit wie möglich vermindert werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 (5) BNatSchG) sind jedoch erforderlich.

Neben diesen aufgeführten Maßnahmen sind gem. AF aus artenschutzrechtlicher und naturschutzfachlicher Sicht auch Maßnahmen zur Verringerung von Lichtimmissionen im Plangebiet wünschenswert.

4.3.2.5 Natura-2000-Gebiete

Gemäß § 34 BNatSchG ist eine Prüfung von Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen von Gebieten durchzuführen, die durch die Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) und durch die Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung wildlebender Vogelarten geschützt sind. EU-Vogelschutzgebiete und Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung nach FFH-Richtlinie bilden das Europäische Schutzgebietsnetz ‚Natura 2000‘.

Das EU-Vogelschutzgebiet „Eiderstedt“ befindet sich nördlich von Garding in einer Entfernung von 960 m zum Plangebiet.

4.3.3 Schutzgut Boden / Fläche

4.3.3.1 Bestand

Die Bodenschutz- und Flächenbelange werden in der Umweltprüfung hinsichtlich der Auswirkungen des Planungsvorhabens, der Prüfungen von Planungsalternativen und der Ermittlung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen geprüft. Insbesondere der vorsorgende Bodenschutz ist in der Bauleitplanung ein zentraler Belang, der im vorliegenden Umweltbericht in den entsprechenden Abschnitten jeweils gesondert behandelt wird.

Die Umweltprüfung orientiert sich in diesem Aspekt an dem im Auftrag der Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erstellten Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (2009).

Die Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet erfolgt nach dem Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013).

Das Plangebiet liegt naturräumlich im Bereich der Eiderstedter Marsch. Die heutige Halbinsel Eiderstedt ist durch sukzessives Eindeichen ab etwa 1.000 n. Chr. entstanden. Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Marschlandschaft. Die Marsch zeichnet sich durch feinkörnige Bodenarten (Ton, Schluff, Feinsand) vor allem in Form des humus- und tonreichen Kleibodens aus.

Angaben zum Boden im Plangebiet werden dem Landschaftsplan, dem Umweltatlas SH, sowie der Bodenuntersuchung, die am 07.02.2023 durch das Erdbaulabor Gerowski (siehe Anlage 7) erfolgt ist, entnommen.



Abb. 14: Bodentypen Plangebiet

(Quelle: Umweltatlas SH, Entnahme: Feb. 2024)

Laut Aussage des Landschaftsplanes befindet sich das Plangebiet im Bereich der Dwogmarschböden. Der Auszug (s. Abb.14) aus dem Umweltportal Schleswig-Holstein zum Thema Boden bestätigt diese Aussage.

Der Bodentyp Dwogmarsch besteht aus marinem bis brackischen Schluff bis Ton.

Gemäß Umweltportal Schleswig-Holstein weist der Boden eine sehr hohe bodenfunktionale Gesamtleistung auf. Die Gesamtfilterwirkung ist hoch und die Ertragsfähigkeit sehr hoch (Bodenzahl > 83, Grünlandgrundzahl > 72), die Sickerwasserrate mittel (< 309 - 349 mm/a).

Im Rahmen der Bodenuntersuchung durch das Erdbaulabor Gerowski wurden insgesamt 25 Kleinbohrungen bis in Tiefen von -6,0 m unter Gelände abgeteuft. Im Bodengutachten wird festgestellt, dass bis in Tiefen zwischen ca. -0,4 m und ca. -1,0 m unter Gelände ein organischer, stark schluffiger, schwach sandiger Oberboden in weicher bis weich-steifer Konsistenz ansteht.

Die Bohrungen zeigen bis in Tiefen zwischen ca. -1,9 m und ca. -2,6 m unter Gelände einen organischen, tonigen, schluffigen, wasserführend-sandgebänderten Klei in weicher bis weich-steifer Konsistenz.

Bis zur Endteufe (Bohrende) von -6,0 m folgt unter Gelände ein schwach kiesiger, schwach schluffiger, lagenweise Klei und Schalenreste enthaltender in locker-mitteldichter bis mitteldichter Lagerung.

Es wird festgestellt, dass der anstehende organische Oberboden als Gründungsschicht grundsätzlich nicht geeignet ist.

Der setzungs- und tragempfindliche Boden in den darunterliegenden Schichten ist gering tragfähig und neigt unter Belastung zu Verformungen. Zudem neigt dieser Boden bei Entwässerungsmaßnahmen zum Schrumpfen und bei Wasserzugabe zum Vernässen.

Die anstehenden Sande (hier: SE) in den unteren Schichten sind bei mindestens mitteldichter Lagerung und optimalem Wassergehalt mäßig bis gut tragfähig und gering verformbar. Zusammenfassend wird festgestellt, dass das UG für eine Bebauung mit Wohnhäusern mit Aufwendungen geeignet ist.

4.3.3.2 Bewertung der Auswirkungen

Durch Bodenversiegelungen wird die Speicher- und Filtereigenschaft des Bodens stark verändert und eingeschränkt. Bodenversiegelungen führen zu erheblichen und nachhaltigen Veränderungen im gesamten Ökosystem Boden. Durch Versiegelung fällt Boden als Standort für Vegetation und als Lebensraum für Bodenorganismen fort. Bei Teilversiegelung bleiben diese Bodenfunktionen eingeschränkt erhalten, da der Boden in eingeschränktem Maße durchlässig bleibt.

Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird durch eine Versiegelung der Böden massiv beeinträchtigt. Wenn der Boden dauerhaft von Luft und Wasser abgeschlossen ist, geht die Bodenfauna zugrunde, welche wiederum wichtige Funktionen für den Erhalt und die Neubildung von fruchtbaren Böden erfüllt. Daher bedingt die Versiegelung den Verlust landwirtschaftlicher Flächen und fruchtbarer Böden als Ressource für die Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln, Energiepflanzen und nachwachsenden Rohstoffen.

Mit der Umsetzung der Planung sind umfangreiche Bodenversiegelungen und Maßnahmen zum Bodenaustausch verbunden. Das Planungsziel wird auf im Bestand unversiegelten Flächen umgesetzt, daher sind bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen im Schutzgut Boden zu erwarten. Im Bodengutachten werden Hinweise (S. 13, Erdbaulabor Gerowski, Anlage 7) genannt, die während der Bauphase einzuhalten sind (siehe auch Kap. 4.4.1.1, vorsorgender Bodenschutz).

Durch die geplante Errichtung von Wohn- und Gewerbegebäuden, baulichen Nebenanlagen und Verkehrsanlagen werden Flächen mit geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Bodenschutz in Anspruch genommen.

Mit der Festsetzung der GRZ als Größe der überbaubaren Grundfläche wird die maximal zulässige Flächengröße für Versiegelung und Bebauung in den Bauflächen bestimmt. Die Grundfläche kann gemäß § 19 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen um bis zu 50 % überschritten werden. Unter bestimmten Voraussetzungen darf sie sogar bis auf 0,7 überschritten werden.

In der folgenden Tabelle wird daher für die einzelnen Teilgebiete (Baufelder) der Versiegelungsgrad in Prozent, einschließlich der Überschreitung der GRZ um 50 % in den Baufeldern angegeben. Von der maximal zulässigen Flächenversiegelung ist bei der Eingriffsbilanzierung auszugehen.

Baufeld	Gebietsgröße (m ²)	GRZ	Versiegelungsgrad (%) einsch. Überschreitung der GRZ um 50 bis 70%	zulässige Versiegelung (m ²)
WA	11.185	0,4	60	7606
SO-DW1	5.766	0,35	70	3.431
SO-DW2	2.577	0,35	70	1.533
MI 1	3.994	0,5	75	2.996
MI 2	8.045	0,5	75	6.034
Summe	31.567			21.600

Tabelle 3: Zulässige Versiegelung

Im allgemeinen Wohngebiet sowie Sondergebiet ist von insgesamt maximal **12.570 m²** und im Mischgebiet von **9.029 m²** Flächenversiegelung auszugehen, insgesamt somit **21.600 m²**.

Für die im B-Plan ermittelte Straßenverkehrsfläche einschl. Zufahrten wird eine Versiegelung von insgesamt rd. **6.460 m²** ermittelt. Pflanzinseln und öffentliche Grünflächen wurden in dieser Bilanz nicht berücksichtigt.

Die Vollversiegelung im Allgemeinen Wohngebiet und auf Verkehrsflächen beträgt somit insgesamt aufgerundet **28.100 m²** Fläche.

4.3.4 Schutzgut Wasser

4.3.4.1 Bestand

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und Trinkwassergewinnungsgebieten. Zu beachtende Schutzvorschriften ergeben sich nicht, jedoch sind die Vorschriften des Gewässerschutzes gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG), insbesondere §§ 46 bis 49, einzuhalten.

Das Plangebiet liegt gem. Umweltportal innerhalb von sturmflutgefährdeten Niederungen (potentiell_signifikantes_Risikogebiet_2ter_Ordnung). Dieser Datensatz stellt das potenziell signifikante Hochwasserrisikogebiet an der Küste dar. Es entspricht dem Gebiet, das - nach Wegnahme aller Küstenhochwasserschutzanlagen - bei einer Sturmflut mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren (HW200) überflutet wäre.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere Gräben, jedoch kein Verbandsgraben.

Die vorhandenen Gräben werden zum überwiegenden Teil erhalten und teilweise verbreitert.

Im Rahmen der Bodenuntersuchung (s.o.) wurde zur Erkundungszeit Wasser in Tiefen zwischen -0,1 m und -0,8 m unter Geländeoberkante (GOK) innerhalb wasserführend-sandgebänderter feinkörniger Böden angetroffen. Die unten lagernden Sande sind wasserführend. Auf NN bezogen liegt der Wasserstand i. M. bei +0,6 m NHN. Es wird im Gutachten darauf hingewiesen, dass es sich grundsätzlich um eine einmalige Messung (jahreszeitabhängig) handele, die weder den höchsten Stand noch den Schwankungsbereich des Wasserstandes wiedergebe. Nach niederschlagsintensiven Perioden können höhere natürliche Wasserstände (z.B. als Schichten- bzw. Stauwasser) erwartet werden.

Der Bemessungswasserstand ist in Höhe der derzeitigen Geländeoberkante anzusetzen.

Es wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung des erkundeten Baugrundaufbaus (gering durchlässige Kleiböden) und des Bemessungswasserstands in Höhe der derzeitigen Geländeoberkante, das gesamte Untersuchungsgebiet für die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser **nicht** geeignet ist.

4.3.4.2 Bewertung der Auswirkungen

Oberflächenbefestigungen wirken sich auch auf den Wasserhaushalt im Boden aus, indem die Versickerungsfähigkeit des Bodens in den betreffenden Flächen verringert wird. Um den Auswirkungen der zusätzlichen Flächenversiegelung entgegenzuwirken, wurde gemäß Arbeitsblatt A-RW 1 eine Wasserhaushaltsbilanzierung für den Planungsraum durchgeführt.

Wie oben beschrieben, kann anfallende Niederschlagswasser nicht versickert werden.

Es ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser zur offenen Zwischenspeicherung vorerst in vorhandene und geplante Gräben im Plangebiet einzuleiten. Diese Gräben sollen gleichzeitig als Gestaltungselement in das Freiraumkonzept einbezogen werden.

Mit dem Fortfall eines Teils der Gräben gehen rund 1.420 m² offene Wasserfläche verloren. Durch die Neuanlage von Gräben mit einer Fläche von ca. 3.950 m² innerhalb des Plangebietes wird der Verlust offener Wasserfläche jedoch ausgeglichen.

Wasserwirtschaft		
Graben Bestand	7.361	m ²
Graben entfällt	1.047	m ²
Graben geplant	4.490	m ²
Differenz - Gräben zusätzlich	3.443	m²

Tabelle 4: Bilanz Gräben

Das häusliche Schmutzwasser der zu erschließenden Grundstücke wird in einem neu herzustellenden Schmutzwasserkanalnetz gesammelt und an das bestehende Netz angeschlossen, das das Schmutzwasser über Pumpleitungen der Kläranlage St. Peter-Ording zuführt.

Die genaue Einleitstelle des Schmutzwassers in das Entwässerungsnetz der Stadt Garding wird daher im Zuge der weiteren Planung festgelegt.

Das Grundwasser wird gemäß der vorliegenden Baugrundgutachten bei Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Erhebliche Beeinträchtigungen im Schutzgut Wasser sind daher nicht zu erwarten.

4.3.5 Schutzgut Klima / Luft

4.3.5.1 Bestand

In seiner Grundausprägung wird das Klima im Raum Eiderstedt wie in ganz Schleswig-Holstein von den in Nordeuropa vorherrschenden Großwetterlagen wie Westwindströmungen, subtropischen Hochdruckgebieten (Azoren) und polaren Tiefdruckgebieten bestimmt. Charakteristisch sind ausgeglichene Temperaturen mit relativ kühlen Sommer- und milden Wintertemperaturen bei hohen Niederschlägen.

Das Kleinklima im Plangebiet wird durch die Freiflächen und die umliegenden Gehölzbestände sowie die bebauten Bereiche bestimmt.

Das lokale Klima hängt erheblich vom Relief, der Vegetationsbedeckung und dem Anteil von Wasserflächen ab. In den Sommermonaten wirken sich die mit Vegetation bestandenen landwirtschaftlichen Flächen positiv auf das Kleinklima aus. Es kommt zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und zur Senkung der Lufttemperatur.

Kaltluftentstehung in benachbarten Flächen und der weitgehend ungehinderte Luftaustausch sorgen für ein ausgeglichenes Kleinklima.

4.3.5.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Flächenversiegelungen können sich grundsätzlich auf das Kleinklima in den betroffenen Flächen auswirken, indem die Verdunstung herabgesetzt und die Erwärmung bei Sonneneinstrahlung verstärkt wird. Bei der geplanten Realisierung des Misch- und Wohngebietes werden die Auswirkungen auf dieses Schutzgut voraussichtlich nicht im erheblichen Bereich liegen, da der weitgehend ungehinderte Luftaustausch für ein ausgeglichenes Kleinklima sorgen wird.

Die Baugrundstücke sind insgesamt so gestaltet, dass die einzelnen Gebäude zur Sonne ausgerichtet werden können und die Nutzung von Solaranlagen begünstigt wird. Durch die so begünstigte Nutzung regenerativer Energien wird die Einsparung von CO₂-Emissionen gefördert und damit ein Beitrag zum globalen Klimaschutz geleistet.

Erhebliche Beeinträchtigungen im Schutzgut Klima / Luft sind daher nicht zu erwarten.

4.3.6 Schutzgut Landschaft

4.3.6.1 Bestand

Das Orts- und Landschaftsbild wird anhand der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand von Garding zwischen der Bahnlinie Tönning – St. Peter Ording und der Bebauung entlang der B202 und der Welter Straße.

Das Landschaftsbild im Plangebiet zeigt eine Ortsrandsituation. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbegebiet, das sich aktuell im Bau befindet. Nördlich und östlich grenzen Wohngebiete an das Plangebiet, die zum Teil von Hecken oder Gehölzen eingegrünt sind.

Im Landschaftsbild überwiegt das Siedlungselement gegenüber der Offenlandschaft.

Positive Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild geht im Bereich des Plangebietes von den offenen Grünlandflächen mit Gruppenstruktur und den Gräben, die teilweise mit Schilf oder Seggen bestanden sind, aus. Diese Wirkung ist jedoch von außen kaum erlebbar, nur Zugreisende haben einen Blick auf die noch freie Fläche. Südlich der Bahnlinie befindet sich eine Hofstelle, die von hohen Bäumen umgeben ist.

Die Halbinsel Eiderstedt ist ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Das Plangebiet selbst ist aufgrund der Lage und der landwirtschaftlichen Nutzung als Weidefläche nicht öffentlich zugänglich und daher nur eingeschränkt von außen erlebbar.

4.3.6.2 Prognose

Durch die bauliche Entwicklung im Plangebiet wird eine dauerhafte Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch Einbeziehung von Offenlandschaft in den Siedlungsraum bewirkt.

Durch eingriffsmindernde Maßnahmen, wie die Neuanlage einer Freifläche entlang der Gräben, Neuanlage von Gräben, Pflanzung von Straßenbäumen sowie durch Festsetzungen zur Gebäudehöhe und örtlicher Bauvorschriften wird erreicht, dass sich das neue Misch- und Wohngebiet in die Umgebung einpasst.

Dennoch verbleiben Beeinträchtigungen durch die Inanspruchnahme von Freifläche.

4.3.7 Schutzgut Mensch

4.3.7.1 Bestand

Erholungseignung

Die Stadt Garding liegt im "Gebiet mit besonderer Erholungseignung". Westlich der Stadt Garding gibt es einen Stadtwald für die Naherholung. Im Umfeld von Garding bieten zahlreiche Feldwege die Möglichkeit spazieren zu gehen oder Fahrrad zu fahren.

Das Plangebiet selbst weist nur geringe Erholungseignung auf, da Wegebeziehungen durch das Plangebiet fehlen.

Emissionen

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind schutzwürdige Nutzungen (insbesondere Wohnnutzung) vorhanden. Es ist zu prüfen, ob durch die Planung (insbesondere durch Emissionen aus dem zusätzlichen Verkehr) schädliche Einwirkungen auf diese Nutzungen entstehen können. Dafür wird ein Fachgutachten erstellt.

Immissionen

Das Plangebiet im Einflussbereich mehrerer potenzieller Emissionsquellen (Verkehrslärm, Gewerbelärm und Gerüche):

- Die Bundesstraße 202 im Norden
- Die Welter Straße im Osten
- die Bahnstrecke Tönning - St. Peter-Ording im Süden
- einige bestehende Gewerbe-Betriebe in der Umgebung
- das Gewerbegebiet im westlich angrenzenden B-Plan 28
- landwirtschaftliche Betriebsstätten im Süden

Im entsprechenden Fachgutachten muss auch geprüft werden, dass aus diesen Quellen keine schädlichen Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen entstehen.

Abwasser/ Abfall

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers und des anfallenden Oberflächenwassers wird im Kapitel 3.3.4 zum Schutzgut Wasser beschrieben.

Die Abfallbeseitigung wird über die Abfallwirtschaftsgesellschaft Nordfriesland mbH geregelt und sichergestellt.

Störfallbetriebe / Unfallvorsorge / Gesundheit

Die Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist im Umweltbericht zu prüfen. Zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) sind zur Vermeidung von Auswirkungen angemessene Abstände nachzuweisen. Das im Bebauungsplan geplante Wohngebiet und das Mischgebiet gelten als schutzbedürftige Nutzungen.

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich keine Betriebe, die der Störfall-Verordnung unterliegen.

Es wird daher davon ausgegangen, dass für das im Bebauungsplan geplante Vorhaben keine Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Die Stadt Garding ist nicht in der „Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen“ (Anlage zur Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein) aufgeführt, daher ist eine Kampfmittelbelastung unwahrscheinlich.

4.3.7.2 Bewertung der Auswirkungen

Emissionen/Immissionen

Die immissionsschutzrechtlichen Aspekte wurden gutachterlich untersucht und werden in der Begründung im Kapitel 2.7 ausführlich dargestellt. Deshalb erfolgt hier nur eine Kurzdarstellung.

Gewerbelärmimmissionen

Das Mischgebiet im Westen des Plangebietes wird durch das Gewerbegebiet westlich beeinträchtigt. In der Planzeichnung ist eine „Lärmzone“ gekennzeichnet, d.h. hier müssen bei der Grundrissgestaltung von Wohngebäuden Vorgaben eingehalten werden. Eine Wohnnutzung ist jedoch grundsätzlich möglich. Gewerbliche Nutzung innerhalb des festgesetzten Mischgebiets sind nicht betroffen.

Verkehrslärmimmissionen

In den Gutachten wurden die Lärmimmissionen der umgebenden Straßen sowie der angrenzenden Bahnstrecke untersucht und im B-Plan berücksichtigt. Tagsüber werden die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) in allen geplanten Baugebieten im Plangebiet eingehalten, nachts wird der Grenzwert in einem Streifen entlang der Bahntrasse im Süden überschritten. Da auch die niedrigen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nachts im WA und SO sowie in einem kleinen Teil des MI überschritten werden, sind Vorgaben für eine angepasste Grundrissgestaltung (Orientierung der schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten Seite hin) oder Bauweisen, die gemäß DIN 4109 (Januar 2018) die maßgeblichen Außenlärmpegel in den jeweiligen Baugebieten berücksichtigen, zu beachten (siehe Begründung, Kapitel 2.7). Für Schlaf- und Kinderzimmer sind zum Schutz der Nachtruhe schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Von den vorgenannten Regelungen bzw. Festsetzungen kann außerdem ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Verkehrslärmemissionen

Durch den zusätzlichen Verkehr, der durch die geplanten Nutzungen entsteht, werden an den bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung keine erheblichen Lärmimmissionen verursacht.

Für mögliche Betriebswohnungen im Gewerbegebiet des B-Plans 28 erfolgt durch den Anschluss des Plangebiets eine erhebliche Steigerung der Verkehrslärmimmissionen,

allerdings werden die entsprechenden Grenzwerte in jedem Fall eingehalten. Auch hier entstehen somit keine wesentlichen Konflikte durch die Planung.

Geruchsimmissionen

Südlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung und weiter südwestlich liegt ein weiterer Betrieb mit Viehhaltung (Ferienhof mit Rinderhaltung und möglicher Schafhaltung). Im Bereich des B-Plans 23 südöstlich des Plangebiets befindet sich ein Lackierbetrieb, der gem. Gutachten keine Auswirkungen auf das Plangebiet hat.

Insgesamt ist das Plangebiet durch Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung betroffen. Flächen, in denen die Geruchsimmissionen über dem Grenzwert liegen, werden nicht bebaut (keine Baufester), sondern sind als Grünflächen oder Stellplatzflächen ausgewiesen.

Abwasser, Abfall

Bei Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und behördlichen Vorgaben sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

Störfallbetriebe / Unfallvorsorge / Gesundheit

Bezüglich Störfallbetriebe, Unfallvorsorge und zum Gesundheitsschutz sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

4.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

4.3.8.1 Bestand

Bau- und Bodendenkmäler

Für das Plangebiet und dessen Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines archäologischen Interessengebiets (vgl. Abb. 7).

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Dennoch wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde dem Archäologischen Landesamt mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, 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 für den Fund Verantwortlichen 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.

4.3.8.2 Bewertung der Auswirkungen

Da nach derzeitigem Stand bezüglich Bau- und Bodendenkmale keine Hinweise vorliegen, sind keine negativen Auswirkungen in diesem Schutzgut zu erwarten. Sollte sich dies durch eine anderweitige Aussage der oberen oder unteren Denkmalschutzbehörde ändern, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Sonstige Sachgüter

Die landwirtschaftliche Nutzung wird durch eine bauliche Nutzung als Wohngebiet abgelöst. Damit verbunden ist ein Flächenverlust für die landwirtschaftliche Nutzung. Der baulichen Nutzung wird in der planerischen Abwägung aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet der Vorzug gegeben.

Insgesamt wird daher nicht von erheblichen negativen Auswirkungen in diesem Schutzgut ausgegangen.

4.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Beispielsweise wird durch den Verlust von Freifläche durch Flächenversiegelung der Anteil an Vegetationsfläche verringert, wodurch indirekt auch das Kleinklima beeinflusst werden kann.

Im vorliegenden Fall werden durch weitere Faktoren, wie z. B. Luftaustausch mit der Umgebung, diese Wechselwirkungen kompensiert und nicht im wesentlichen Bereich liegen. Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind insgesamt als gering zu beurteilen.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im vorliegenden Plangebiet nicht zu erwarten.

4.3.10 Zusammenfassende Prognose

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden zunächst in der folgenden Tabelle 5 für jedes Schutzgut kurz dargestellt und anschließend in einer Gesamtprognose zusammengefasst.

	Umweltauswirkungen	Grad der Beeinträchtigung
Biotope, Tiere, Pflanzen, Biol. Vielfalt	Inanspruchnahme von Freifläche allgemeiner Bedeutung, teilweise von besonderer Bedeutung	++
Natura-2000-Gebiete	Keine Beeinträchtigung durch die Planung	O
Boden	Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung	++
Fläche	Inanspruchnahme von Freifläche	+++
Wasser	Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushaltes durch Flächenversiegelung	+
	Verfüllung von Gräben, Schaffung neuer Grabenflächen	++
Klima, Luft	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Flächenversiegelung	+
Landschaft	Bebauung von Freifläche	++
Mensch:		
Erholungseignung	Plangebiet nicht öffentlich zugänglich	O
Immissionen	Schallimmissionen durch Verkehr und Gewerbe	+
Kultur-, Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	O
Wechselwirkungen	Verstärkung von erheblichen Auswirkungen	O

Tabelle 5: Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

+++ starke Beeinträchtigung, ++ mittlere Beeintr., + geringe Beeintr., O keine Beeintr.

Die Bestandsaufnahme der Schutzgüter und die Beschreibung der Umweltauswirkungen zeigen, dass von der Flächeninanspruchnahme Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen sind. Das Schutzgut Boden wird dort, wo die Flächen versiegelt werden, erheblich beeinträchtigt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, hier Gesundheitsschutz, und Tiere durch Lärmimmissionen bzw. Bewegungen von Menschen aus der Wohnnutzung werden nicht im erheblichen Bereich liegen.

Durch die Bebauung von Freifläche wird das Landschaftsbild beeinträchtigt. Durch die Erhaltung des wesentlichen Teils der Gräben wird die Beeinträchtigung vermindert.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf geschützte Tierarten sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu treffen.

Darüber hinaus gehen von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen aus.

4.3.11 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen im Plangebiet im Bestand in ihrer Biotop- und Nutzungsstruktur, wie sie unter Ziffer 4.3.1 bis 4.3.9 schutzgutbezogen als Basisszenario (Bestandssituation) beschrieben sind, voraussichtlich bestehen.

Die Entwicklung des Umweltzustandes wird sich bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich nicht wesentlich von dem beschriebenen Basisszenario unterscheiden.

Die bisher unversiegelten Flächen blieben unversiegelt. Diese Flächen sind von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Die Verfüllung einiger Gräben würde unterbleiben. Das Plangebiet würde vermutlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Insgesamt sind somit bei Nichtdurchführung der Planung keine negativen und keine wesentlichen positiven Auswirkungen zu erwarten, mit Ausnahme der Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit im Plangebiet und Erhaltung des potentiellen Lebensraumes des Moorfrosches.

4.4 Vermeidung, Verminderung, Minimierung und Ausgleich

4.4.1 Vermeidung, Schutz und Minimierung

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht der Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist jedoch die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Aufgrund der Wahl eines landwirtschaftlich genutzten Standortes mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und der Erhaltung des Großteils der vorhandenen Gräben fallen die Umweltauswirkungen im Schutzgut Biotope und Pflanzen gering aus. Im Schutzgut Tiere fallen die Umweltauswirkungen gering aus, wenn die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (u.a. Bauzeitenregel) eingehalten werden.

Zusätzlich müssen gem. AF Ausgleichsmaßnahmen (FCS-Maßnahme) für den Moorfrosch getroffen werden (vgl. S. 26 AF). Die genannten CEF Maßnahmen für Fledermäuse entfallen, da die im AF untersuchten Bäume nicht durch die Planung betroffen sind. Sollten gebäudebewohnende Fledermäuse in dem Gebäude Welter Str. 4 bei der Untersuchung festgestellt werden, sind müssen Maßnahmen erfolgen, die durch den Fachgutachter festgelegt werden.

Die Hinweise (S. 27 AF) zur Beleuchtung sind zu beachten.

Der Eingriff ins Schutzgut Boden mit der damit einhergehenden Versiegelung ist eine erhebliche Beeinträchtigung.

4.4.1.1 Vorsorgender Bodenschutz

Die Grundflächenzahl (GRZ), durch die der Versiegelungsgrad bestimmt wird, liegt mit 0,35 bzw. 0,40 in dem für Wohnbauflächen in der Umgebung angemessenen Bereich. Für die Mischgebiete ist eine GRZ von 0,5 festgelegt, die ebenfalls im angemessenen Bereich liegt für Mischgebiete. Der Umfang der neu entstehenden Verkehrsflächen sowie die Ausbaumerkmale der Erschließungsstraße bewegen sich im Verhältnis zu den entstehenden Wohneinheiten in einer adäquaten Größenordnung; die Breite der Straßen und Zuwegungen ist für den zu erwartenden Verkehr angemessen.

Der Boden der geplanten Grünflächen bleibt - bis auf die Wegeflächen - gemäß Festsetzung dauerhaft unversiegelt. Durch geeignete Maßnahmen wird sichergestellt, dass diese Bereiche auch während der Bauphase nicht durch Zwischenlagerung, Verunreinigungen oder Bodenverdichtungen beeinträchtigt werden.

Bei der Anlage eines Baugebietes sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§ 1 BBodSchG i. V. mit § 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Im Sinne der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher folgende Vorgaben im Rahmen der Erschließungsplanung und -ausführung zu beachten.

- Sinnvolle Baufeldunterteilung, um flächendeckende, unregelmäßige Befahrungen zu vermeiden. Trennung der Bereiche für Bebauung-, Freiland-, Grünflächen etc.,
- Schädliche Bodenverdichtungen/ Befahrungen auf nicht zur Überbauung vorgesehenen Flächen vermeiden, Baustraßen (Stahlplatten bzw. Baggermatratzen sind mit einzuplanen),
- Keine Erdarbeiten und kein Befahren bei hoher Bodenfeuchte/ nasser Witterung,
- Vor Beginn des Erdbaus ist sämtliches Oberflächen- und Stauwasser abzuleiten,
- Die Baugruben sind zu jeder Zeit wasserfrei zu halten (offene / geschlossene Wasserhaltung),
- Ausreichende Flächenbereitstellung für Baustelleneinrichtung, Lagerung von Baumaterialien, Bodenzwischenlagerung,
- Bodenzwischenlagerung: sauber getrennt nach humosem Oberboden und Unterboden in profilierten und geglätteten Mieten. Maximale Mietenhöhe 2 m,
- Ordnungsgemäßes und schadloses Wiederverwerten des auf dem Baufeld verbleibenden Bodenmaterials und Verwerten des überschüssigen Materials. Beachtung der DIN 19731,
- Mutterboden, der nicht als Oberboden auf dem Baufeld verwertet werden kann, ist auf landwirtschaftliche Flächen aufzubringen oder in anderen Bereichen wieder als Mutterboden zu verwenden. Mutterboden darf nicht zur Auffüllung von Bodensenken o. Ä. genutzt werden. Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu sichern,
- Anlage von Baustraßen und Bauwegen nach Möglichkeit nur dort, wo später befestigte Wege und Plätze liegen. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. Beim Rückbau von temporären Bauwegen muss der

gesamte Wegeaufbau entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern,

4.4.1.2 Landschaftsbild

Die Erhaltung der Großteil der Gräben und die Neuanlage von Gräben sowie die Neuanlage einer Grünfläche am südlichen Plangebietsrand führt zur Verringerung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Durch Festsetzungen zu Gebäudehöhen und örtliche Bauvorschriften wird sichergestellt, dass die Gebäude im Plangebiet sich in den vorhandenen Siedlungsbestand einpassen.

4.4.1.3 Neuanpflanzung von Straßenbäumen

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens 15 heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (vgl. Text (Teil B) Ziffer 5). Diese Maßnahme sowie die im Plangebiet liegenden öffentlichen Grünflächen tragen zur Gestaltung und Durchgrünung des Plangebietes bei und erhöhen die Verdunstung innerhalb des Plangebietes.

4.4.1.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Von künstlicher Beleuchtung können Störwirkungen auf Fluginsekten ausgehen, wenn die künstlichen Lichtquellen Licht in Wellenlängenbereichen aussenden, die von Insekten wahrgenommen werden. Dadurch können Insekten in ihrer Orientierung beeinträchtigt werden. Im Sinne des Insektenschutzes sollte die künstliche Beleuchtung im neuen Wohn- und Mischgebiet daher möglichst so gestaltet werden, dass Störwirkungen möglichst geringgehalten werden.

Um Störungen lichtempfindlicher Fledermausarten und Laichgewässer von Moorfröschen zu verringern, ist es sinnvoll, die Beleuchtung von Straßen und Plätzen im öffentlichen Raum nach folgenden Vorgaben auszuwählen (gem. AF Seite 27):

- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED mit warm-weißem Licht), geschlossenes Gehäuse
- Gehäuse mit Richtcharakteristik und gezielter Ausrichtung auf den Gehweg, um unnötige Lichtimmissionen zu vermeiden
- Keine Beleuchtung von Gewässern und Gehölzen
- Möglichst niedrige Anbringung, um weite Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden
- Minimierung der Lichtimmission durch Einschränkung der Leuchtdauer und -intensität (z.B. Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und/oder Bewegungsmeldern).

4.4.1.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende **artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen** sind zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG umzusetzen:

- **Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung**

Bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist zum Schutz von Gehölzbrütern die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung einzuhalten. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

- **Bauzeitenregelung Brutvogelschutz**

Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen muss im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar erfolgen. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere der potenziell betroffenen Vogelarten.

- **Ausschlussfrist für Grabenräumungen**

Grabenräumungen und Baumaßnahmen am Ufer der Gräben dürfen **nur im Herbst von Mitte September bis Mitte November** durchgeführt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände beim Moorfrosch zu vermeiden. Durch diese Maßnahme werden auch Schädigungen oder Tötungen von Individuen der Brutvögel sicher vermieden.

- **Grabenverfüllungen – Zeitfenster und Maßnahmen**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände beim Moorfrosch dürfen Gewässer-Verfüllungen nur im Herbst von **Mitte September bis Mitte November** durchgeführt werden. Vor der Verfüllung/Verrohrung ist die Mahd der Ufervegetation mit einem Messerbalken- Mähwerk o.ä. (keine Rotationsmähwerke) mit einer Schnitthöhe von min. 10 cm von außen nach innen erforderlich, um die Attraktivität der Gewässer für den Moorfrosch zu verringern und vorhandene Individuen zu verscheuchen. Das Mahdgut ist min. 3 Tage liegen zu lassen, damit die Tiere genügend Zeit zum Abwandern haben. Anschließend darf mit weiteren Arbeiten zur Verfüllung/Verrohrung begonnen werden.

Mit dieser Maßnahme können darüber hinaus Schädigungen oder Tötungen von Individuen der Brutvögel sicher vermieden werden. Zum Schutz von Brutvögeln dürfen die Gewässer nur außerhalb der Brutzeit der Wasservögel inkl. Röhrichtbrüter (01.03.-31.07.) verfüllt werden.

- **Bauzeitenregelung zur Baufeldfreiräumung (Grünlandumbruch)**

Zum Schutz von Schädigungen und Tötungen des Moorfrosches, für den das Grünland einen potentiellen Landlebensraum darstellt, dürfen die landwirtschaftlichen Flächen nur während der Winterruhe des Moorfrosches (**Mitte November bis Ende Januar**) umgebrochen und freigeräumt werden. Nach Abschluss der Verfüllung der Gewässer dürfen die Grünlandflächen auch außerhalb dieses Zeitraumes freigeräumt werden, da dann damit zu rechnen ist, dass die Moorfrösche abgewandert sind.

- **Vorgaben für den Abriss von Gebäuden**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für gebäudebewohnenden Fledermausarten und Brutvögel sind im Vorfeld des geplanten Abrisses (Welter Straße 4) nähere Untersuchungen zu vorkommenden Fledermäusen und Gebäudebrütern durchzuführen. Dazu ist das Gebäude von einer biologischen Fachkraft auf geeignete Quartierstrukturen bzw. aktuelle Vorkommen zu überprüfen. Bei einem aktiven Vorkommen von Fledermäusen und/oder Brutvögeln ist sicherzustellen, dass durch den Gebäudeabriss keine Individuen zu Schaden kommen. Die konkreten Maßnahmen (z.B. Bauzeitenanpassung, Umsiedlung etc.) sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei

nachgewiesenen aktiven Fledermausvorkommen sind Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen in der direkten Umgebung anzubringen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Zusätzlich sind für den Moorfrosch als Ausgleich neue Lebensräume anzulegen in einer Größe von ca. 4 ha (siehe AF, Maßnahme A1).

4.4.2 Ausgleich

Mit Umsetzung der Planung verbleiben trotz Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen im Schutzgut Boden / Fläche, die auszugleichen sind (vgl. Kap. 4.3.3). Dies bezieht sich auf die zulässige Versiegelung im Wohngebiet.

Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist insgesamt von einer Flächenversiegelung von maximal ca. **21.600 m²** auszugehen. Für die geplanten Verkehrsflächen werden maximal ca. **6.460 m²** Fläche vollversiegelt. Die Vollversiegelung im Allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet und auf Verkehrsflächen beträgt somit insgesamt ca. **28.100 m²** Fläche (vgl. **Kap. 4.3.3**).

Die Ausgleichsermittlung erfolgt auf Basis des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Umwelt und ländliche Räume (vom 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 - ‚Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht‘). Gemäß Anlage zum Runderlass ‚Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht‘ sind bei Flächen mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft bei Vollversiegelung (VV) Flächen im Verhältnis 1 : 0,5 aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biototyp zu entwickeln (Ausgleichsmaßnahmen). Nach Rücksprache und Abstimmung mit der UNB wird hier ein Verhältnis von **1 : 0,8** angesetzt, weil es sich bei den Flächen im Bestand um Grünland handelt, das teilweise eine gruppierte Struktur aufweist.

Daraus ergibt sich ein Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen im Schutzgut Boden in der Größenordnung von **2,25 ha**.

Der Ausgleich für den Moorfrosch durch die Sicherung bzw. Neuanlage von **4 ha** Grünland (vgl. AF) mit offenen Wasserflächen kann im Zusammenhang mit dem genannten Ausgleichserfordernis erfolgen, so dass **insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 4 ha** entsteht. Zusätzlich werden im Baugebiet rd. 2.500 m² neue Grabenflächen hergestellt.

Der Ausgleich für den Eingriff soll auf folgenden Flächen erfolgen:

Ausgleichsbereich 1 – nordöstlich vom Plangebiet in ca. 1.500 m Entfernung in Garding:

Ausgleichsbereich 1, Flur 4			
Flur Nr.	Flurstück Nr.	Fläche, die zur Verfügung steht	
4	46	10.157	m ²
4	47	10.594	m ²
4	100	5.710	m ²
4	125	8.587	m ²
Ausgleichsbereich 2, Flur 3			
3	29	4.952	m ²
Summe:		40.000	m²

Tabelle 6: Zusammenstellung Ausgleichsflächen

Für den B-Plan Nr. 38 können die nördlich des Nordergeestweges liegenden Grünlandflächen, die Flurstücke Nr. 46, 47, 100 und 125 der Flur 4 als Ausgleich herangezogen werden.

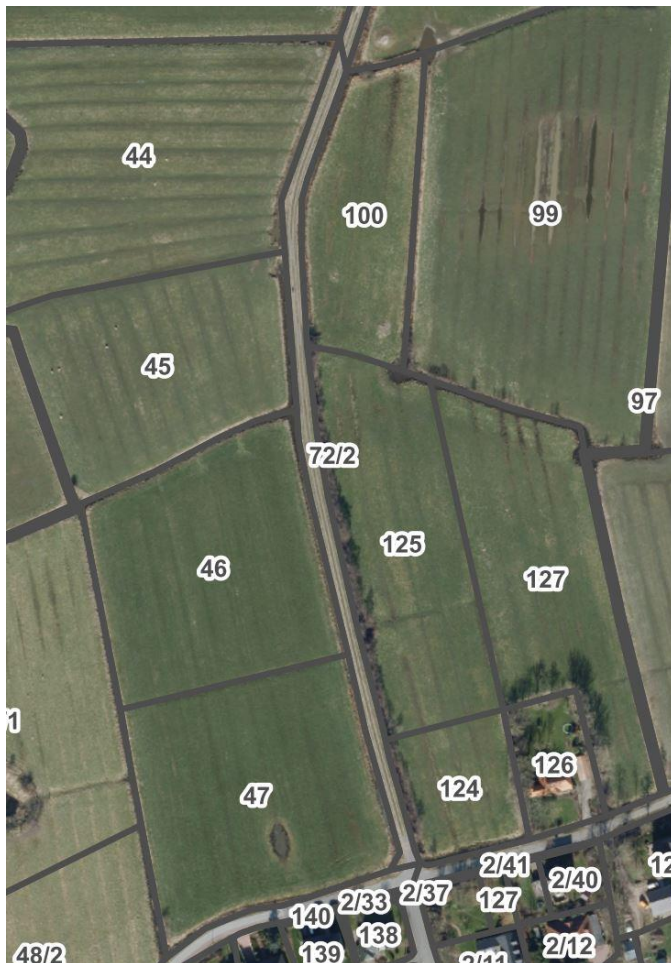


Abb. 15: Luftbild Ausgleichsflächen im Norden von Garding, nördlich des Nordergeestweges, westlich und östlich des Krumpen Weges. (Quelle: Digital Atlas Nord)

Das Flurstück 127 und ein Teil von 125 wurden für den Ausgleich zum Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Garding gesichert. Für den B-Plan Nr. 37 wurden 9.160 m² benötigt. Das Flurstück Nr. 100 steht in Gänze mit 5.710 m² und das Flurstück 125 zum Teil mit 8.587 m² als Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 38 zur Verfügung.

Auf den Flurstücks-Flächen Nr. 46 und 47 müssen Maßnahmen zur dauerhaften Vernässung durchgeführt werden, um hier einen Lebensraum für den Moorfrosch zu schaffen. Auch auf den Flächen Nr. 100 und 125, die teilweise mit Seggen bewachsen sind und schon eine Gruppenstruktur aufweisen, müssen Maßnahmen durchgeführt werden, die im Folgenden Unterkapitel 4.4.2.1 beschrieben werden.

Alle Maßnahmen und Flächennutzungen müssen in einem städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

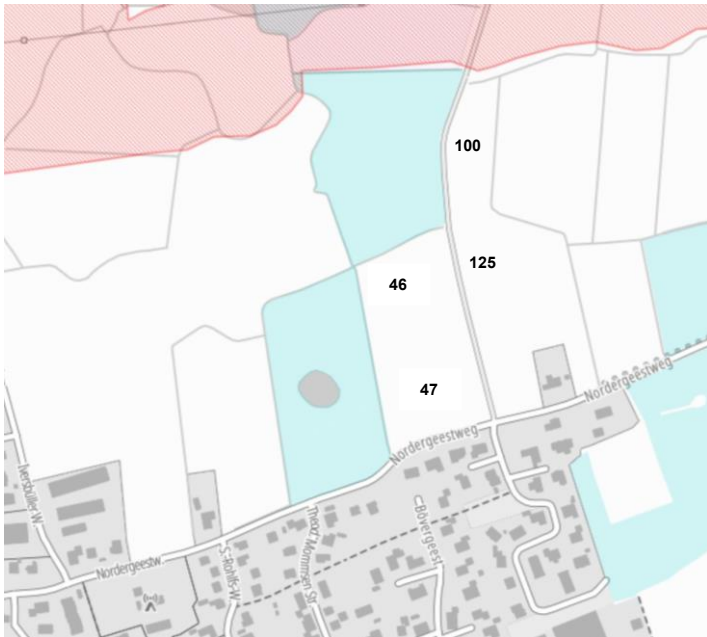


Abb. 16: Ausschnitt aus dem Umweltatlas: die gewählten Ausgleichsflächen unterliegen keinen naturschutzfachlichen Einschränkungen.

Die aufgeführten Flächen unterliegen aktuell keinen naturschutzfachlichen Einschränkungen und sind als Ausgleichsfläche geeignet. Laut Aussage der Stadt Garding kann der bestehende Pachtvertrag aus öffentlichem Interesse (hier: Ausgleich für die Schaffung von Wohnraum) gekündigt werden.

2. Ausgleichsfläche:

Die zweite Ausgleichsfläche befindet sich ebenfalls im Norden von Garding im Anschluss an die Ausgleichsflächen des B-Planes Nr. 22 (siehe Abb. 18). Es handelt sich um das Flurstück Nr. 29 der Flur 3, das insgesamt 8.153 m² groß ist. Von diesen Flächen werden für den B-Plan Nr. 38 nur 4.952 m² benötigt. Es verbleibt eine Restfläche von 2.385 m², die für andere Vorhaben als Ausgleich verwendet werden kann, nachdem die Fläche als Ausgleichsfläche hergerichtet worden ist.

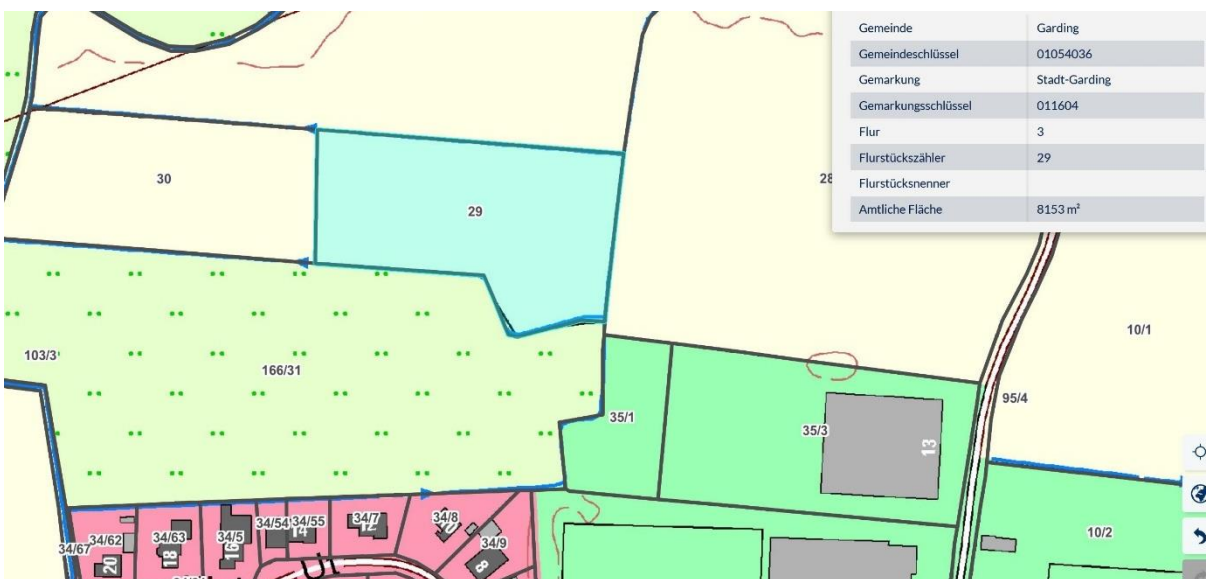


Abb. 17: Ausgleichfläche Nr. 2, nordwestlich der Dreiländenhalle, Flurstück Nr. 29, Flur 3

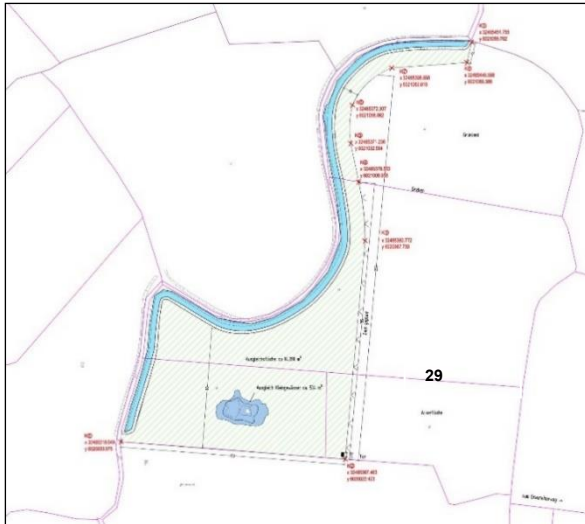


Abb. 18 (rechts): die grünschraffierte Fläche ist die Ausgleichsfläche zum B-Plan Nr. 22. Die für den B-Plan 38 geplante Ausgleichsfläche, Flurstück 29, grenzt an diese Fläche.

Das Flurstück Nr. 29 wird zurzeit noch als Ackerfläche genutzt. Auf dieser Fläche wird - wie auf der westlichen Fläche - ein Stillgewässer in der Größe von mind. 200 m² angelegt.

4.4.2.1 Beschreibung der Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen

Folgende Maßnahmen sollen, in Abstimmung mit der UNB, auf den Ausgleichs-Flächen ausgeführt werden:

- Aufweitung vorhandener Grüppen
- Anlage von Kleingewässern auf mind. 2 % der Fläche
- Verstärkung des Binnenwasserstandes durch Kappung von Drainagen und Aufstau von Grüppen und Gräben
- Rohbodenbereiche, die bei den vorgenannten Biotopmaßnahmen entstehen, sollen mit Regiosaat begrünt werden

Nutzungsbedingungen:

Nutzung der Flächen als Grünland; kein Walzen und/oder Schleppen in der Zeit vom 01.04. - 20.06.;

- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln;
- generelles Düngungsverbot.
- Eine Nutzung muss bis spätestens zum 01.09. des Jahres erfolgt bzw. begonnen sein;

Variante 1: Standweide (ohne Schnittnutzung):

ab 01.04.; Auftrieb von max. 4 Tieren/ha (mind. 1 Tier/ha) ab 16.07 bis 15.12 ohne Tierzahlbegrenzung.; Auftrieb von Pferden frühestens jedoch ab 16..07.

Variante 2: Mähweide:

Mahd ab 21.06. u. anschließend Nachbeweidung mit max. 4 Tieren/ ha bis 15.07. bzw. ohne Tierzahlbegrenzung ab 16.07. - 31.10.;

Auftrieb von Pferden frühestens jedoch ab 16.07

=> Beide Varianten: Vom 16.12. bis 31.03. Winterbeweidung mit Schafen ohne Tier-Zahlbegrenzung erlaubt;

=> Umrechnungsfaktor: 1 Tier entspricht 1 Rind oder 1 Pferd oder 3 Mutterschafen

Diese Maßnahmen und Flächennutzungen müssen in einem städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

4.4.3 Überwachung von Maßnahmen

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Minimierung sowie zum Ausgleich werden im Bebauungsplan dargelegt. Die Umsetzung der Maßnahmen wird über einen Vertrag gesichert.

Sofern die Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ordnungsgemäß hergestellt und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer nachhaltigen Umsetzung der Maßnahmen ausgegangen werden, so dass eine zusätzliche Umsetzungskontrolle entbehrlich ist.

Die Gemeinde behält sich ein Einschreiten vor, sofern Hinweise für einen nicht ordnungsgemäßen Zustand vorliegen oder sich die getroffenen Annahmen als fehlerhaft herausstellen.

4.5 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

4.5.1 Standortalternativen

Im Rahmen der Aktualisierung der Innenentwicklungsanalyse (**vgl. Anlage 1**) wurde festgestellt, dass kurz- und mittelfristig (bis 2030) ca. 11-13 Wohneinheiten in der Stadt Garding entstehen könnten.

Des Weiteren wurden im Rahmen der genannten Innenentwicklungsanalyse Außenbereichsflächen mit Anschluss an den Siedlungskörper der Ortslage Garding hinsichtlich ihrer Eignung für den Wohnungsbau untersucht. Das Teilgebiet 1 hat sich dabei als eine der am besten geeigneten Flächen für die Siedlungsentwicklung ergeben.

Zu weiteren Angaben und Ergebnissen zur Innenentwicklungs- und Standortalternativenprüfung wird auf Kapitel 1.5 und 1.6 sowie Anhang 1 verwiesen.

4.5.2 Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes

Die vorliegende Planung wurde unter größtmöglicher Berücksichtigung des Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gewählt. Es wurde ein vergleichsweise großer Frei- und Grünflächenanteil eingeplant und es wurde ein Planentwurf gewählt, der einen größtmöglichen Erhalt der bestehenden Entwässerungsgräben erlaubt. Dennoch wird bei Umsetzung der Planung das im Plangebiet vorhandene Grünland durch Versiegelung und Umnutzung der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit der ertragreichen Böden im Plangebiet wird durch die Umsetzung der Planung nachhaltig beeinträchtigt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird eine Parkanlage angelegt, so dass die Bodenfunktionen in diesem Bereich des Plangebietes durch die naturnahe Gestaltung teilweise erhalten bleiben.

Aufgrund der Geruchsemissionen aus dem südlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb und den Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet, waren alternative Flächenaufteilungen und -nutzungen kaum sinnvoll möglich.

Die Erschließung hätte auch anders geführt werden können, jedoch wollte die Stadt Garding die Möglichkeit bewahren auch zur Welter Straße eine Wegeverbindung herstellen zu können.

Wenn die Straßenführung anders geplant worden wäre, hätten mehr Stichwege gebaut werden müssen, die versiegelte Fläche für den Verkehr wäre gleich hoch geblieben. Die erschlossene Wohngebietsfläche wäre geringer ausfallen und das Vorhaben wäre dadurch nicht mehr wirtschaftlich. Es wurden im Verlauf des Planungsprozesses mehrere Entwurfsvarianten geprüft, die letztendlich aber alle in der Summe ähnliche Umweltauswirkungen verursacht hätten. Planungsalternativen mit einem geringeren Wohnflächenanteil wurden daher nicht weiterverfolgt.

4.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

4.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die zur Untersuchung der Umweltauswirkungen verwendeten Quellen und angewendeten Verfahren, Methoden, Anleitungen etc. werden in den entsprechenden Abschnitten genannt bzw. beschrieben.

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die verwendeten Verfahren bei der Erstellung der separaten Fachgutachten sind jeweils dort genannt. Die Bestandsaufnahme basiert auf einer Auswertung bestehender Unterlagen auf Kreis-, Gemeinde- und Projektebene sowie auf den im Rahmen von Ortsterminen gewonnenen Erkenntnissen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

4.6.2 Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umweltauswirkungen („Monitoring“) dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können.

Zu überwachen sind (gemäß § 4 c BauGB) nur die erheblichen Umweltauswirkungen, und hier insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen. Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Darstellungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Sofern die Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen im Plangebiet ordnungsgemäß eingehalten werden, ist eine zusätzliche Umsetzungskontrolle entbehrlich. Die Gemeinde behält sich ein

Einschreiten vor, sofern Hinweise für einen nicht ordnungsgemäßen Zustand vorliegen oder sich die getroffenen Annahmen als fehlerhaft herausstellen.

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Es wird auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) verwiesen.

4.6.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 der Stadt Garding, befindet sich zwischen der Bahnlinie Tönning – St. Peter-Ording und der Bebauung entlang der Bundesstraße 202 westlich der Bebauung an der Welter Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) umfasst die Flurstücke 743 (kleines Teilstück - Anschluß an „Am Freiberg“) 79/1, 748 (teilweise), 417/71, 415/68 sowie 68/4 der Flur 15 der Gemarkung Stadt Garding. Das Plangebiet ist über eine östlich liegende Zufahrt von der Welter Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Eine weitere Zufahrt erfolgt über die Erschließungsstraße „Am Freiberg“ des westlich liegenden Gewerbegebietes.

Im Rahmen der Bauflächenanalyse wurde das Plangebiet des B-Plans 38 als eine der geeigneten Flächen identifiziert. Es ist im gültigen FNP bereits als Baufläche vorgesehen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Archäologischen Interessengebieten.

Das Plangebiet wird zurzeit als Grünland genutzt und ist von Gräben umgeben und teilweise durchzogen. Es wurde eine Biotoptypenkartierung vorgenommen (siehe Anlage 6) und ein artenschutzfachliches Gutachten erstellt (Anlage 5).

Im Plangebiet ist durch die vorliegende Planung die Realisierung von Sondergebieten für Wohnen mit Ferienwohnen, allgemeinen Wohngebieten und eines Mischgebietes geplant.

In dem Plangebiet wird eine ein- bis dreigeschossige Bauweise mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,35-0,5 festgesetzt. Die max. Gebäudehöhe wird im WA mit 15,5 m, im SO mit 9 m und im MI mit 11 m festgesetzt. Weiterhin ist festgesetzt, dass bei der Errichtung von Hausgruppen die GRZ durch Gemeinschaftsstellplätze, -carports oder -garagen bis zum Maß von 0,7 überschritten werden kann.

Ein Teil der vorhandenen Gräben wird für Baugebietsflächen aufgegeben, dafür entstehen neue Grabenflächen entlang der östlichen Grenze und entlang der Bahnlinie. Nach Umsetzung der Planung sind mehr Grabenflächen vorhanden als im Bestand vor der Planung.

Es sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Flächenversiegelung auf bisher unversiegelten Flächen zu erwarten.

Der flächenhafte Ausgleichsbedarf wird zusammen mit den geforderten FCS-Maßnahmen ausgeglichen durch Ausgleichs-Flächen im Norden von Garding in einer Größenordnung von 4 ha.

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Vorschriften werden vermieden, indem die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung und Bauzeitenregelungen eingehalten werden.

Vor dem Abriss des Gebäudes Welter Straße 4 muss eine biologischen Fachkraft das Gebäude untersuchen auf Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern und ggf. Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festlegen.

Grabenräumungen dürfen nur **von Mitte September bis Mitte November** durchgeführt werden. Grünlandumbruch von **Mitte November bis Ende Januar**.

Die Hinweise (S. 27 AF) zur Beleuchtung sind zu beachten.

Im Ergebnis sind bei Realisierung der Planung einschließlich Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen insgesamt keine nachhaltigen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

4.6.4 Referenzliste

Gesetze und Fachplanungen (in der jeweiligen gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) werden im Kapitel 4.2 „Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen“ aufgeführt. Auf diese wird weitergehend verwiesen.

Die im Umweltbericht und der Begründung aufgeführten Gutachten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 erstellt worden sind bzw. erstellt werden, sind der Begründung als Anlage beigefügt bzw. werden nachgereicht.

Sonstige Referenzen

BAUGESETZBUCH (BauGB) - Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht: vhw – Dienstleistung GmbH, Bonn. Stand: 09.2017

DENKMALSCHUTZGESETZ (DSchG SH 2015): Stand: 30.01.2015

GEMEINSAMER RUNDERLASS DES INNENMINISTERIUMS UND DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE; LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME Az.: V 531 - 5310.23, IV 268, Landesregierung Schleswig-Holstein. Stand: 9.12.2013

LLUR SH - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (2019): Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein. Version 2.2 von April 2023

Landschaftsplan der Stadt Garding (1998), UAG Umweltplanung und -audit GmbH, Schmiedestraße 13, 25899 Niebüll

Garding, _____

Die Bürgermeisterin

Anlagen

1. Potentialflächenanalyse Stadt Garding 2021
2. Leistungsfähigkeitsstudie Verkehrsanbindung L 241
3. Schalltechnische Untersuchung
4. Geruchsimmissionsprognose
5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
6. Biotoptypenkartierung
7. Geotechnisches Gutachten