



Stadt Tönning

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26
für das Gebiet südlich der Gardinger Chaussee, westlich
angrenzend an die Bebauung Am Ziegelhof und nördlich der
Bahnstrecke Tönning - St. Peter-Ording

Stand Oktober 2022

Verfasser:
Planungsbüro Sven Methner
Zingelstraße 50, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779, post@planungsbuero-methner.de



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2 Anlass und Ziel der Planung.....	3
2. Übergeordnete Planungsvorgaben.....	4
2.1 Ziele der Raumordnung.....	4
2.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	4
2.3 Landschaftsplan.....	4
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
3.2 Bauweise.....	6
3.3 Erschließung/Infrastruktur.....	6
3.4 Immissionsschutz.....	6
3.5 Hinweise.....	7
4. Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	8
5. Umweltbericht.....	9
5.1 Einleitung.....	9
5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	11
5.3 Zusätzliche Angaben.....	14
6. Rechtsgrundlagen.....	15

1. Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 26 umfasst ein Gebiet westlich der bisherigen Ortslage südlich der Gardinger Chaussee (L 241) in der Flur 6 der Gemarkung Tönning. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 13,3 ha. Die Gewerbegebiete sind bereits voll erschlossen, bisher ist stellenweise eine bauliche Nutzung auf den Grundstücken umgesetzt.

Die Stadt Tönning mit 4.908 Einwohnern (Stand 31.12.2021) liegt an der südlichen Grenze des Kreises Nordfriesland an der Eider unweit ihrer Mündung. Tönning ist ein regionales Versorgungszentrum, Tourismusschwerpunkt (historische Innenstadt und Hafen, Multi-mar Wattforum), Hafen- und Verwaltungsstandort (Nationalparkverwaltung, Wasser- und Schifffahrtsamt).

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Tönning ist im Regionalplan als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen. Als solches ist die Stadt u.a. ein Schwerpunkt für die gewerbliche Entwicklung. Der B-Plan Nr. 26 der Stadt Tönning wurde im Jahr 2016 zur mittelfristigen Versorgung mit Gewerbegebietsflächen für die Entwicklung der örtlichen Wirtschaft aufgestellt.

Zum Schutz der Wohnnutzung sowohl innerhalb des Gebietes als auch an Standorten außerhalb des Geltungsbereichs wurden Festsetzungen zur Gliederung der Nutzungen bzw. zur Zulassung von Gewerbebetrieben, die Lärmemissionen verursachen, getroffen. Kern der Regelungen ist die Festsetzung von Teilgebieten mit unterschiedlichen flächenbezogenen Lärmemissionskontingenten.

Gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung, die nach Inkrafttreten des B-Plans veröffentlicht wurde¹, ist eine solche Gliederung eines Gewerbegebiets jedoch nur zulässig, wenn mindestens ein angemessen großes Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkungen vorgesehen wird, um sicherzustellen, dass alle Arten von Gewerbebetrieben im Gebiet ansiedeln können.

Um die Rechtssicherheit des B-Plans Nr. 26 zu sichern, müssen die Festsetzungen dem entsprechend geändert werden.

In diesem Zuge wird auch die verkehrliche Erschließung des Gebiets ergänzt, da sich aufgrund konkretisierter Grundstücksnachfragen zwischenzeitlich ergeben hat, dass auch die Möglichkeit gegeben sein sollte, zusätzliche kleinere Grundstücke für wenig flächenintensive Betriebsstätten anzubieten. Daher wird ein zusätzliches Straßenstück vorgesehen, mit dem ein Eckbereich des Gebiets kleinteiliger erschlossen werden kann. Außerdem wird die Bauweise angepasst, um eine flexiblere gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

¹ BVerwG, Urteil vom 07.12.2017 (4 CN 7.16)

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung

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

Die Ziele der Raumordnung für die Stadt Tönning werden im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2021 und im Regionalplan V aus dem Jahr 2002 festgelegt. Im Folgenden werden nur die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt.

Tönning ist im System der zentralen Orte als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen. Für den Verflechtungsbereich auf dieser Ebene (mit über 20.000 Einwohnern) soll Tönning damit die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicherstellen und ist darüber hinaus als regionales Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen zu stärken und weiterzuentwickeln. Dazu gehört auch ein angemessenes Gewerbeflächenangebot über den örtlichen Bedarf hinaus (LEP Kapitel 3.1.3, 2.7, Regionalplan Kapitel 6.1, 6.4, 7.1)).

Keine verbindlichen Ziele aber zu berücksichtigende Grundsätze der Raumordnung gibt es außerdem zur allgemeinen städtebaulichen Entwicklung (LEP 3.9). Danach sollen neue Bauflächen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden haben Innenentwicklung, Nachverdichtung, Um- und Nachnutzung Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen. Lärmempfindliche Bereiche wie Wohngebiete sollen von Anlagen mit störenden Wirkungen auf die Umgebung möglichst freigehalten werden.

Ebenfalls als Grundsatz der Raumordnung ist die Lage Tönning an einer Landesentwicklungsachse anzusehen, die unter Nutzung der Lage an überörtlichen Verkehrsachsen die wirtschaftliche Entwicklung fördern sollen.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige FNP der Stadt Tönning stellt für das Plangebiet seit der 18. FNP-Änderung gewerbliche Bauflächen dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 ist aus dem FNP entwickelt.

2.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Tönning ist das Plangebiet zum größten Teil noch als Ackerfläche kartiert worden, nur der östliche und südöstliche Teil als Grünland.

Im Entwicklungsteil gehört das Plangebiet zu Flächen, die als „für die bauliche Entwicklung relativ konfliktarm“ eingestuft wurden. An den Plangebietsrändern sowie das Plangebiet durchquerend sind Fußwegeverbindungen eingeplant. In Berücksichtigung des Gesamtkonzeptes des Landschaftsplans ist dieses geplante Wegenetz jedoch als überholt einzustufen.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Es werden nur die Änderungen in den Festsetzungen dargelegt, die Gegenstand der 1. Änderung des B-Plans Nr. 26 sind.

Festsetzungen, die nicht geändert werden (z.B. Maß der baulichen Nutzung), sind nicht Gegenstand dieser Begründung.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Eine betriebliche Wohnnutzung, wie sie gemäß § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelmäßig als Ausnahme in diesem Baugebietstypus vorgesehen ist, wird für einen Teil der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) ausgeschlossen bzw. beschränkt. Die Gliederungskonzeption für den B-Plan sieht eine Abstufung der Teilgebiete nach Immissionswirksamkeit der darin ansiedelnden Betriebe vor (s.u.). Zudem ist die baurechtlich zulässige Emissionssituation des benachbarten B-Plans Nr. 10 mit zu berücksichtigen.

Konzeptionell will die Stadt das Plangebiet so gliedern, dass die stadtauswärts (nach Südwesten) gerichteten Gebietsflächen für Betriebe aller Art bzw. auch stärker emittierende Betriebe vorgesehen werden und davon ausgehend eine Abstufung der möglichen Störwirkung nach Nordosten erfolgt, da in Richtung der Ortslage im weiteren Verlauf schutzbedürftigere Nutzungen bestehen.

Um Immissionskonflikte zu vermeiden wird daher für die Teilgebiete TF 1, TF 2, TF 7, TF 9 und TF 10 eine Wohnnutzung nicht zugelassen, für die Teilgebiete TF 4, TF 5 und TF 6 nur unter der Voraussetzung, dass zugehörige Fassaden von Aufenthaltsräumen, in die zu öffnende Fenster eingebaut werden sollen, einen Mindestabstand von 32 m zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26 einhalten. In den Teilgebieten TF 3 und TF 8 ist eine betriebsbedingte Wohnnutzung dagegen weiterhin zulässig. So werden sowohl die Interessen emissionsträchtiger Betriebe an ungestörter Ansiedlung als auch das in Tönning und der Region gängige Siedlungsmodell einer Betriebsstätte mit integrierter (untergeordneter) Betriebswohnung berücksichtigt, so dass sichergestellt ist, dass die Gewerbeangebotsangebote ein breites Spektrum lokaler und regionaler Gewerbetreibender anspricht.

Darüber hinaus werden die Gewerbegebiete nach flächenbezogenen Emissionskontingenten gegliedert. Die Teilgebietsgrößen werden dabei - unter dem beschränkten Kenntnissstand einer Angebotsplanung - so abgegrenzt, wie städtebaulich sinnvolle gewerbliche Nutzungseinheiten darin Raum finden können. Dabei fließen sowohl die Abmessungen von gewerblichen Bestandsgrundstücken im Stadtgebiet als auch zukünftig zu erwartende oder gewünschte Betriebsstrukturen ein. Ziel der Stadt ist es dabei, eine möglichst große Bandbreite regional vertretener oder für die wirtschaftliche Entwicklung der Region vorteilhafter Betriebe zuzulassen. Die Emissionskontingente werden dabei ebenfalls von West nach Ost abgestuft.

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist für die anzusiedelnden Nutzungen im Einzelfall im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Festsetzungen basieren auf der schalltechnischen Untersuchung zum Plangebiet²,

² dBCon: Schallgutachten zur Neuordnung der Bebauungspläne Nr. 10 und Nr. 26 Tönning, Kaltenkirchen, 13.02.2020

passen die darin enthaltenen Empfehlungen jedoch entsprechend der städtebaulichen Konzeption zur sicheren Seite an.

Für die Teilgebiete TF 1 werden dabei keine Emissionskontingente festgesetzt, um dort alle Arten von Gewerbebetrieben ansiedeln zu können. Dies gilt auch als entsprechende Angebotsfläche für den benachbarten B-Plan 10, der ebenfalls Gewerbegebiete mit Emissionskontingenten festsetzt und aufgrund der Erschließung und Ausprägung ein städtebaulich einheitliches Gebiet mit dem B-Plan 26 bildet.

Die Teilgebiete TF 1 entsprechen dabei ca. 15 % der gesamten Baugebietsflächen beider B-Pläne, was ein ausreichendes Maß für die Zurverfügungstellung nicht-kontingentierter Gewerbegebietsflächen darstellt.

3.2 Bauweise

Die bisher festgesetzte offene Bauweise wird zukünftig nicht mehr vorgegeben, da aus Sicht der Stadt kein städtebauliches Erfordernis zu einer solchen Regelung im Gewerbegebiet besteht und eine Flexibilität der Bauweise der gewerblichen Entwicklung eher entspricht.

Anforderungen an Abstandsflächen und an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus anderen Rechtsgrundlagen bleiben jedoch unberührt.

3.3 Erschließung/Infrastruktur

Die Gewerbegebiete werden über eine Ringstraße erschlossen, die im Querschnitt Raum für eine 6,50 m breite Fahrbahn (ausreichend für den Begegnungsfall LKW/LKW), einseitige alternierende Parkstreifen sowie einseitigem Geh- und Radweg (3,00 m Breite) bietet.

Diese Ringstraße wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans um eine Stichstraße im Südwesten des Plangebiets ergänzt. Damit wird es möglich, die angrenzenden Gewerbegebiete kleinteiliger zu erschließen und flexiblere Grundstückseinteilungen vorzunehmen. Dies entspricht dem der B-Plan-Änderung zugrunde liegendem Prinzip, ein Ansiedlungsangebot für ein möglichst breites Spektrum an Gewerbebetrieben zu schaffen, zumal gerade die hier angrenzenden Teilgebiete keine Beschränkung in Bezug auf die Störwirkung der zulässigen Anlagen aufweisen (s.a. 3.1).

Direkte Zufahrten und Zuwege zur Landesstraße L 241 werden nicht angelegt.

3.4 Immissionsschutz

Für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung aller zulässigen Nutzungsmöglichkeiten in den Gewerbegebieten sicherzustellen.

Maßgebend hierfür ist die Festsetzung des Lärmpegelbereichs IV für die Baugebiete des Plangebiets. Dieser ergibt sich aus dem maßgeblichen zu erwartenden Außenlärmpegel, der im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zu den B-Plänen Nr. 10 und 26 ermittelt wurde.

Für die Außenbauteile der Hochbauten mit Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, sind dem festgesetzten Lärmpegelbereich entsprechende bewertete Schalldämmmaße im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

3.5 Hinweise

Immissionsschutz

Für den Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente sowie der Lärmschutzvorgaben sind folgende Normen einschlägig, die bei der Stadt Tönning eingesehen werden können:

- DIN 45691 - Geräuschkontingentierung, vom Dezember 2006
- DIN 9613-2:1999-10 - Akustik - Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, vom Oktober 1999
- DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen, vom Januar 2018
- DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, vom Januar 2018

Archäologischer Denkmalschutz

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmal-schutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

Hochwasserschutz

Das komplette Plangebiet wurde im Ursprungsplan als „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder gegen Naturgewalten erforderlich sind“ gekennzeichnet, da es im Hochwasserrisikogebiet liegt. Es wurde empfohlen, Bauflächen so aufzufüllen, dass die Oberkante der untersten Ebene baulicher Anlagen deutlich über 1,00 m NHN liegt (das ursprüngliche Gelände lag zwischen 0,7 und 1,00 m NHN). Diese Kennzeichnung wird unverändert übernommen.

Bahnverkehr

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an

benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. durch einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben muss ausgeschlossen werden. Der Eintrag von Niederschlagswasser aus versiegelten Flächen in Grenzflächen zur Bahn darf zu keiner Vernässung der Bahnanlagen (Untergrund) führen. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen. Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben / Böschung) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.

4. Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die grünordnerischen Festsetzungen des B-Plans werden nicht wesentlich verändert.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen, wobei jedoch kein Ausgleich erforderlich ist, sofern die durch die Planung zugelassenen Eingriffe schon vorher erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch die 1. Änderung des B-Plans 26 werden nur geringe zusätzliche Eingriffe zugelassen, die über das bereits im ursprünglichen Plan festgesetzte Maß hinaus gehen:

- zusätzliche Versiegelung durch Umwandlung von GE-Flächen (GRZ 0,8) in Verkehrsflächen: → ca. 170 m²
- Durchbruch durch bisher festgesetzten Anpflanzungstreifen: → ca. 38 m²
- Verrohrung eines Grabens: → ca. 8 lfdm bzw. 32 m²

Der Nachweis des Ausgleichs dieser zusätzlichen Eingriffsmöglichkeiten wird gegenüber der Naturschutzbehörde nachgewiesen.

Gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planänderung nicht betroffen.

Unabhängig von der allgemeinen naturschutzrechtlichen Eingriffsermittlung ist die Beachtung artenschutzrechtlicher Vorschriften zu beachten.

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

Die durch die Planänderung ermöglichte zusätzliche kurze Grabenverrohrung greift in die Lebensräume geschützter Tierarten, insbesondere Amphibien (z.B. Moorfrosch) ein, jedoch nicht in einem Maß, das zu einer Gefährdung lokaler Populationen führen könnte, da in unmittelbarer Umgebung ausreichende Ausweichlebensräume bestehen. Um allerdings artenschutzrechtliche Verstöße in Bezug auf die Schädigung/Tötung von Individuen zu vermeiden, darf eine Räumung des Grabens zur Verrohrung grundsätzlich nur außerhalb der Laich- und Larvalzeit erfolgen. Am geeignetsten ist der Zeitraum von Mitte September bis Mitte November. Außerhalb dieser Zeit sind Bau- bzw. Räumungsmaßnahmen nur nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit baubiologischer Begleitung möglich.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Darstellung der Planungsinhalte und -ziele

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 13,3 ha und liegt am westlichen Rand der Ortslage Tönning. Es ist vollständig als Gewerbegebiet erschlossen und teilweise bebaut. Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 26 der Stadt Tönning, der im wesentlichen Gewerbegebiete und die entsprechende Erschließung festsetzt, ist seit 2016 rechtskräftig.

Die nun vorliegende 1. Änderung umfasst lediglich eine Neuordnung der Teilflächen der Gewerbegebiete und der immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeits- und Schutzvorschriften sowie die Ergänzung einer Verkehrsfläche, um einen Teil des Gewerbegebiets kleinteiliger erschließen zu können.

Die Stadt Tönning mit 4.908 Einwohnern (Stand 31.12.2021) liegt an der südlichen Grenze des Kreises Nordfriesland an der Eider unweit ihrer Mündung. Tönning ist ein regionales Versorgungszentrum, Tourismusschwerpunkt (historische Innenstadt und Hafen, Multimar Wattforum), Hafen- und Verwaltungsstandort (Nationalparkverwaltung, Wasser- und Schifffahrtsamt). Das Stadtgebiet liegt im Naturraum Eiderstedter Marsch.

Um die Rechtssicherheit des B-Plans Nr. 26 zu sichern, müssen die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Gewerbebetrieben bzw. zu den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften geändert werden.

In diesem Zuge wird auch die verkehrliche Erschließung des Gebiets ergänzt, da sich aufgrund konkretisierter Grundstücksnachfragen zwischenzeitlich ergeben hat, dass auch die Möglichkeit gegeben sein sollte, zusätzliche kleinere Grundstücke für wenig flächenintensive Betriebsstätten anzubieten. Daher wird ein zusätzliches Straßenstück vorgesehen, mit dem ein Eckbereich des Gebiets kleinteiliger erschlossen werden kann.

Zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten entstehen nicht. Lediglich geringfügige zusätzliche Versiegelung durch Straßenflächen, der Durchbruch eines Anpflanzungsstreifens sowie eine zusätzliche Grabenverrohrung auf ca. 8 m Breite im Zuge einer neuen Straßenüberfahrt sind möglich.

5.1.2 Darstellung und Berücksichtigung betroffener Umweltschutzziele

5.1.2.1 Relevante Umweltschutzziele

Für die räumliche Planung relevante gesetzliche Umweltschutzziele befinden sich in allgemeingültiger Form in den verschiedenen Fachgesetzen und speziell gebietsbezogen z.B. in Schutzgebietsausweisungen.

Relevante Ziele aus den Fachgesetzen sind insbesondere

- der sparsame Umgang mit Grund und Boden, insbesondere bezüglich Neubebauung
- der Schutz der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der biologischen Vielfalt sowie Eigenart und Schönheit der Landschaft
- die Vermeidung, Minderung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie der Schutz von wertvollen Biotopen und Lebensräumen
- der Schutz von Menschen, Natur-, Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Plangebiet sind keine gesetzlichen Schutzgebietsausweisungen vorhanden. Die nächstgelegenen Natura-2000-Flächen (EU-Vogelschutzgebiet „Ramsar-Gebiet S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ Nr. 0916-491) liegen in kürzester Entfernung ca. 1,3 km südöstlich des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung durch die Planung ist aufgrund der geringen Auswirkungen der Planung nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.

Planerische Umweltschutzziele

Relevante planerische Umweltschutzziele ergeben sich insbesondere aus Raumordnung und Landschaftsplanung.

Bei der Bauflächenentwicklung gilt der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Neue Bauflächen sollen außerdem nur in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen (Kapitel 2.7 LEP).

Entlang des Gewässerlaufs Norderbootfahrt nördlich außerhalb des Plangebietes ist eine Nebenachse des landesweiten Biotopverbundsystems ausgewiesen. Die Planung hat keine Auswirkungen für diese Ausweisungen.

5.1.2.2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Die Planung wird unter möglichster Schonung von Natur und Landschaft erstellt. Zusätz-

liche erhebliche Eingriffe entstehen durch die Planänderung nur in unwesentlichem Umfang.

Die gesetzlichen Umweltschutzziele werden durch Berücksichtigung der jeweiligen Belange im Aufstellungsverfahren und bei der Abwägung beachtet.

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

5.2.1.1 Bestandsbeschreibung (Basisszenario)

Flächennutzung/Arten und Biotope

Das Plangebiet ist vollständig als Gewerbegebiet ausgewiesen und entsprechend erschlossen. Die unbebauten Flächen sind nach der im Zuge der Erschließung erfolgten Baufeldräumung als regelmäßig gemähte Rasenflächen angelegt.

Das Plangebiet ist von Entwässerungsgräben umgeben, die zur besseren Ableitung des Niederschlagswassers bzw. zur Schaffung zusätzlichen Retentionsraums aufgeweitet wurden.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Ein Bauleitplan, der Vorhaben zulässt, die diese Schutzvorschriften verletzen würden, ohne dass die Voraussetzungen für eine Befreiung von diesen Vorschriften gegeben sind, ist nicht vollzugsfähig. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten.

Räumlich relevant bei der Planänderung ist nur ein Bereich im Südwesten, in dem auf bisher geplanter Gewerbegebietsfläche eine zusätzliche Stichstraße vorgesehen wird. In den Entwässerungsgräben an den Plangebietsrändern sind Amphibienvorkommen, u.a. das Moorfrosch zu erwarten, der zu den streng geschützten Arten zählt.

Boden

Tönning liegt im Bereich der „Altmarsch“ (Dwog- und Knickmarsch) mit von Ton und Schluff geprägten Böden. Die obersten Bodenschichten wurden im Rahmen der bisherigen Erschließungsmaßnahmen bereits umgestaltet.

Wasser

Im Gebiet der Marschböden, auf denen das Plangebiet liegt, ist üblicherweise ein relativ geringer Grundwasserflurabstand im Bereich von ca. 1 m zu erwarten.

Als (künstliche) Oberflächengewässer sind die Entwässerungsgräben entlang der Plangebietsgrenzen vorhanden. Die Gräben entwässern zur Norderbootfahrt nördlich des Plangebiets.

Klima/Luft

Eiderstedt liegt durch die relativ exponierte Lage in der Nordsee und die vorherrschenden West- und Südwestwinde im Einflussbereich maritimen Klimas.

Der mittlere Jahresniederschlag liegt im Bereich Tönning um 850 mm, die mittlere Jahrestemperatur bei ca. 8,5°C.

Das Plangebiet war durch den bisherigen B-Plan bereits für Bebauung vorgesehen. Aufgrund der Lage bzw. der Entfernung zum übrigen Siedlungsgebiet Tönning ist jedoch zu vermuten, dass auch in unbebautem Zustand die Bedeutung des Plangebiets für den örtlichen Klimaausgleich gering ist.

Die Norderbootfahrt als potentieller Klimakorridor für das Stadtgebiet Tönning wird aufgrund der Entfernung und der topographischen Lage nicht wesentlich beeinträchtigt.

Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen im Ökosystem natürlich vielfältige Wechselwirkungen. Boden dient als Speichermedium für den Wasserhaushalt und als Standort für Vegetation, die wiederum als Lebensraum dient und z.B. durch Durchwurzelung und Verdunstung Einfluss auf Boden und Wasserhaushalt hat. Wasser dient als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen und beeinflusst entscheidend die Biotopausprägung, insbesondere in der Marsch.

Landschaft

Im Rahmen des Landschaftsbildes sollen laut Naturschutzgesetzgebung historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von charakteristischer Eigenart, Vielfalt und Schönheit geschützt und entwickelt werden. Dazu gehören einerseits die Bewahrung wertvoller Landschaftselemente als auch die Begrenzung von (Bau-)Strukturen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Beim Plangebiet handelt es sich um erschlossenes Bauerwartungsland ohne spezifischen Wert für das Landschaftsbild.

Auswirkungen auf Menschen/Immissionen

Schutzwürdige menschliche Nutzungen befinden sich nördlich des Plangebiets sowie im östlich benachbarten Baugebiet in Form von Wohnbebauung. Auch die Festsetzung von betriebsbedingter Wohnnutzung im Plangebiet selbst entfaltet einen Schutzanspruch.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.2.1.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Dadurch, dass das Plangebiet bereits als Gewerbegebiet festgesetzt ist, wird sich die Entwicklung nicht wesentlich von der Planung unterscheiden. Statt der festgesetzten Verkehrsfläche wäre an dieser Stelle eine gewerbliche Bebauung möglich. Die bisherigen Zulässigkeits- und Immissionsschutzfestsetzungen haben keine wesentlich andere Wirkung auf die Umweltentwicklung als die geplanten Änderungen.

5.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bau- und anlagenbedingte erhebliche Auswirkungen

Die Umsetzung der Planänderung wird zu keiner wesentlichen Änderung des Umweltzustands führen. Statt gewerblichen Bauflächen wird eine zusätzliche Verkehrsfläche entstehen.

Lediglich die Möglichkeit, eine zusätzliche Überfahrt über den Entwässerungsgraben im südwestlichen Bereich des Plangebiets herzustellen, kommt hinzu. Dies führt jedoch aufgrund der geringen Größe der betreffenden Fläche nicht zu wesentlichen Auswirkungen. Die geringfügigen zusätzlichen Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Zuordnung von Öko-Konto-Maßnahmen kompensiert.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Ein Bauleitplan, der Vorhaben zulässt, die diese Schutzvorschriften verletzen würden, ohne dass die Voraussetzungen für eine Befreiung von diesen Vorschriften gegeben sind, ist nicht vollzugsfähig. In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist jedoch geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn für betroffene Arten in räumlicher Nähe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, durch die die jeweilige Populationsgröße erhalten werden kann.

Sollte eine Grabenräumung im Bereich der geplanten Überfahrt in Laich- bzw. Larvalzeiten der vorkommenden Amphibien erfolgen, könnten Tötungen bzw. Schädigungen von Individuen nicht ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen

Wesentliche betriebsbedingte Umweltauswirkungen sind durch die B-Plan-Änderung nicht zu erwarten. Die geänderten Zulässigkeits- und Immissionsschutzfestsetzungen sichern den Schutzanspruch vorhandener oder planerisch möglicher Wohnnutzung.

5.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans 26 in der Größenordnung von insgesamt **240 m²** notwendig (s.a. Kap. 4).

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch die zusätzliche kurze Grabenverrohrung, die durch die B-Plan-Änderung möglich ist, dürfen die Baumaßnahmen bzw. eine Räumung des Grabens zur Verrohrung grundsätzlich nur außerhalb der Laich- und Larvalzeit erfolgen. Am geeignetsten ist der Zeitraum von Mitte September bis Mitte November. Außerhalb dieser Zeit sind Bau- bzw. Räumungsmaßnahmen nur nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit baubiologischer Begleitung möglich. Dies kann jedoch mangels Rechtsgrundlage nicht im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzt werden. Es kann als Auflage in nachfolgenden Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

5.2.4 Mögliche anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen bestehen nicht, da die Planung speziell auf die Änderung des beste-

henden Plans abzielt.

Planungsalternativen, die zu wesentlich anderen Umweltauswirkungen führen, sind unter Berücksichtigung des Planungsziels nicht denkbar. Im Verfahren wurden mehrere Erschließungsalternativen betrachtet, die jedoch alle zu vergleichbaren Bauflächen und sonstigen Festsetzungen geführt hätten.

5.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen

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

5.3 Zusätzliche Angaben

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

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurde im Wesentlichen auf vorhandene Quellen und Planwerke zurückgegriffen, soweit diese in der für den Planungsstand ausreichenden Detailschärfe vorliegen.

Für die Prüfung der Auswirkungen durch Schallemissionen wurde eine gutachterliche Immissionsprognose erstellt, in der durch Berechnung von Ausbreitungsmodellen unter Berücksichtigung der Vorbelastung iterativ Emissionskontingente ermittelt wurden, die die Einhaltung der Grenzwerte an den umgebenden schutzwürdigen Immissionsorten sicherstellen.

5.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Da durch die Planänderung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, ist eine weitere Überwachung nicht erforderlich.

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Tönning beabsichtigt, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 26 zur Erweiterung des Gewerbegebiets West zu ändern.

Um aktuelle Gerichtsurteile zu berücksichtigen, müssen die Festsetzung zur Zulassung von Gewerbebetrieben, die Lärm verursachen, sowie zu Immissionsschutzmaßnahmen für Betriebswohnungen im Plangebiet angepasst werden. Außerdem soll durch eine Ergänzung der Erschließungsstraße die Möglichkeit geschaffen werden, in einem Teilbereich auch kleiner Grundstücke zu schaffen, um entsprechende Nachfragen kleineren Betriebe zu berücksichtigen.

Wesentliche zusätzliche Eingriffe oder andere erhebliche Umweltauswirkungen gegenüber dem bestehenden B-Plan entstehen nur in geringem Maße von ca. 240 m².

Lediglich für die Erstellung einer möglichen zusätzlichen Grabenüberfahrt der Straße

sind in nachfolgenden Genehmigungsverfahren ggf. Bauzeitenregelungen zum Schutz von Amphibienvorkommen zu berücksichtigen.

5.3.4 Quellenangaben

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

- Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (www.umweltdaten.landsh.de)
- Hochwasserkarten Schleswig-Holstein (www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de)
- Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Bd 5 Brutvogelatlas; Berndt, Koop, Struwe-Juhl; Wachholtz Verlag, 2003
- Neuer Biologischer Atlas, Heydemann; Wachholtz Verlag 1997
- dBCon: Schallgutachten zur Neuordnung der Bebauungspläne Nr. 10 und Nr. 26 Tönning, Kaltenkirchen, 13.02.2020
- BioConsult GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan 26 der Stadt Tönning, Husum, Juli 2014

6. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan-Änderung liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVObL. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 Ges. v. 02.02.2022, GVObL. S. 91
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVObL. Schl.-H., S.8), zuletzt geändert durch Art. 6 Ges. v. 12.11.2020, GVObL. S. 808
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP) in der Fassung vom 25.11.2021 (GVObL. 2021, 1409)
8. Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 11. Oktober 2002 (Amtsbl. 2002, 747)