



Stadt Garding

Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplans Nr. 28
für das Gebiet „Südlich der 'Tatinger Straße' (B 202), west-
lich des Grundstücks 'Tatinger Straße 27 (ehemals Tankstel-
le)', östlich des Sielzuges, nördlich der Bahnschienen“

Stand Oktober 2018

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



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1	Ziele der Raumordnung	4
2.2	Flächennutzungsplan	5
3.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Überbaubare Grundstückfläche/Bauweise	7
3.4	Erschließung	7
3.5	Immissionsschutz	7
3.6	Entwässerung	9
3.7	Flächen für Naturschutzmaßnahmen	10
3.8	Sonstige Festsetzungen und nachrichtlich Übernahmen	10
4.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10
4.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	10
4.2	Eingriffsermittlung und -bewertung	10
5.	Umweltbericht	12
5.1	Einleitung	12
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
5.3	Zusätzliche Angaben	18
6.	Rechtsgrundlagen	19

1. Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plans) umfasst das Flurstück 78/2 sowie Teile der Flurstücke 419/77 und 15/9 der Flur 15 der Gemarkung Stadt Garding. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,2 ha und liegt am südwestlichen Rand der Ortslage Garding. Die Flurstücke 78/2 und 419/77 werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt, das Flurstück 15/9 umfasst die Trasse der Bundesstraße B 202.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Der B-Plan Nr. 28 der Stadt Garding wurde im Jahr 2013 aufgestellt. Planungsziel war, die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen für die Nahversorgung der Stadt und des Umlands zu ermöglichen. Inhalt des Plans waren im wesentlichen ein Sondergebiet Einzelhandel - Nahversorgung sowie Verkehrsflächen, die zur Erschließung des Gebiets und weiter südlich gelegener Entwicklungsflächen dienen sollten. Das Plangebiet war bis dahin unbebaut und ist es auch heute noch.

Mittlerweile hat sich die Möglichkeit ergeben, die geplante Nahversorgungsnutzung auf einem städtebaulich besser geeigneten Grundstück an der Welter Straße zu realisieren (im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 35). Das dortige Grundstück ist besser geeignet für eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzung, weil es städtebaulich besser integriert ist und an vorhandene Einzelhandelsnutzung anknüpft, stand jedoch bei Aufstellung des B-Plans Nr. 28 nicht zur Verfügung (und die Verfügbarkeit war damals auch nicht abzusehen).

Da die Verwirklichung von Einzelhandelsnutzungen an beiden Standorten die Versorgungsfunktion Gardings übersteigen würde und daher nicht geplant ist, wird der B-Plan Nr. 28 deshalb geändert, um alternative städtebauliche Zielsetzungen der Stadt umzusetzen.

Die Flächen zwischen Tatinger Straße, Welter Straße, Bahnlinie Tönning - St. Peter-Ording und Siekbüller Sielzug (Gesamtgröße ca. 11 ha) sind im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Garding in mehreren Stufen als Bauflächen ausgewiesen worden, zum weit überwiegenden Teil als Mischbauflächen. Bebaut (mit gemischter Nutzung) sind sie bisher lediglich in größeren Teilen entlang der Straßen, die rückwärtigen Flächen sind als Siedlungsentwicklungsraum vorgesehen. Gründe hierfür sind die guten Anbindungsmöglichkeiten an die Bundesstraße 202 (Tatinger Straße) und die Nähe sowohl zum Stadtkern als auch zum Nahversorgungszentrum an der Welter Straße. Mit einer derzeit geprüften Verlegung des Bahnhofs an die Welter Straße wäre auch die überörtliche ÖV-Anbindung in fußläufige Entfernung zu diesen Entwicklungsflächen gerückt. Insgesamt weisen die Flächen also eine städtebauliche Lagegunst sowohl für Wohn- als auch für gewerbliche Nutzung auf, weswegen sie im FNP insgesamt (bis auf einen Wohnbauflächenkern) als gemischte Bauflächen dargestellt wurden.

Diese Planung soll bedarfsgerecht in einzelnen B-Plänen weiter konkretisiert werden. In einem ersten Schritt werden mit der 1. Änderung des B-Plans 28 nun Gewerbegebiete festgesetzt. Dies hat zwei Gründe. Erstens sieht die Stadt es im Rahmen der planerischen Konfliktvermeidung als geboten an, potentiell störende Gewerbe- und störungsempfindliche Wohnnutzung im Bereich der Siedlungsentwicklungsflächen zu trennen, da

hier insgesamt genügend Raum für eine solche Differenzierung vorhanden ist. Die Gewerbenutzung ist dabei günstiger am Ortsrand anzusiedeln (weniger konfliktrträgliche Nachbarnutzungen, evtl. Abschirmungswirkung gegenüber der B 202), also im jetzigen Plangebiet des B-Plans 28. Zweitens ist der örtliche Bedarf an Gewerbeflächen kurzfristig genauso gegeben wie für Wohnnutzung (für die gerade mit den B-Plänen 34a und b sowie 22 neue Flächen geschaffen wurden und werden). Die letzte Gewerbegebietsausweisung (B-Plan 30) ist bereits weitgehend genutzt, weitere erschließbare Gewerbeflächen sind derzeit nicht vorhanden. Es gibt zwar einzelne leer stehende Gewerbeobjekte im Innenbereich, jedoch ausschließlich in faktischen Mischgebietslagen, so dass Angebote für potentiell stärker emittierende Betriebe oder solche mit höherem Flächenbedarf fehlen. Eine solche Angebotsplanung soll mit der B-Plan-Änderung erreicht werden.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung

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

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

Die Stadt Garding ist als ländlicher Zentralort im System zentraler Orte ausgewiesen (LEP Kapitel 2.2.4), und soll die Grundversorgung an Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen, täglichen Bedarfs für den Nahbereich mit ca. 6.000 Einwohnern sicherstellen.

Nach Kapitel 2.6 (1) des LEP können alle Gemeinden unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger und die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe betreiben, zentrale Orte auch für Betriebe über den örtlichen Bedarf hinaus.

Eine praktisch gleichlautende Regelung befindet sich im Regionalplan (Kap. 6.3 (3)). Die städtebauliche Entwicklung soll grundsätzlich in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen (Kapitel 2.7 LEP). Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Vor Einleitung der Planung wurde der Innenbereich Gardings auf Entwicklungspotentiale untersucht, die die Planungsziele gleichwertig erfüllen könnten. Solche Potentiale sind jedoch insbesondere aufgrund der kleinteiligen Siedlungsstruktur und der Nachbarschaft zu störungsempfindlicher Wohnbebauung nicht vorhanden.

Die Siedlungsentwicklung Gardings hat grundsätzlich im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet zu erfolgen, das im Regionalplan ausgewiesen ist (s.a. Kap. 2.2 (4) LEP und 6.1 (3) Regionalplan). Das Plangebiet liegt nur mit dem nördlichen Teil innerhalb dieser Ausweisung. Im Rahmen der zugrunde liegenden Änderungen des Flächennutzungsplans wurden jedoch schon Bauflächen bis zur Bahnlinie ausgewiesen, da dies einer kompakten, ortskernnahen Siedlungsentwicklung entspricht und gleichzeitig andere, weniger gut geeignete Bauflächen im FNP in Freiflächen umgewidmet wurden.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen FNP der Stadt Garding ist das Plangebiet (Größe ca. 2,3 ha), gemeinsam mit den weiter östlich anschließenden Flächen (Gesamtgröße ca. 11 ha), als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan (B-Plan) soll zwar Gewerbegebiete enthalten, dies ist jedoch als Ausdifferenzierung des gesamten Bereichs zwischen Tatinger Straße, Welter Straße, Bahnlinie Tönning - St.Peter-Ording und Siekbüller Sielzug zu verstehen. Auf den angrenzenden Flächen sind teilweise Mischgebiete, teilweise Wohngebiete angedacht. Im Sinne der planerischen Konfliktvermeidung ist diese Differenzierung und Gliederung sinnvoller als insgesamt nur Mischgebiete festzusetzen. Dennoch wird dieser Siedlungsbereich von der Stadt aufgrund der Lage weiterhin als ein zusammengehöriges Quartier betrachtet, das aus gesamtstädtischer Perspektive (also auf FNP-Ebene) gemischt genutzt wird.

Daher wird die B-Plan-Änderung nach Ansicht der Stadt aus dem FNP entwickelt.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Der B-Plan (bisheriges Plangebiet ca. 1,2 ha) setzte bisher ein Sondergebiet Einzelhandel - Nahversorgung fest. Das Einzelhandelsvorhaben, so wie es im Zuge der Aufstellung des B-Plans geplant war, ließ sich in dieser Form nicht verwirklichen. Ein Erschließungsträger, der Interesse an der Umsetzung der Planung hatte, hat zwischenzeitlich wieder Abstand davon genommen, weil die Höhe der Erschließungskosten, insbesondere die Herstellung einer Linksabbiegerspur auf der B 202 einschließlich Fahrbahnverbreiterung und Herstellung von Fußgänger- und Radfahrerüberwegen, die Wirtschaftlichkeit der Vorhabenerstellung in Frage gestellt hat. Außerdem hat sich die Verfügbarkeit eines Grundstücks ergeben, das für eine Einzelhandelsnutzung im Nahversorgungsbereich noch besser geeignet ist als das Plangebiet. Die Stadt hatte sich auch schon im Vorfeld der Aufstellung des B-Plans Nr. 28 (bzw. der vorbereitenden 3. FNP-Änderung) um das besagte Grundstück bemüht, das in städtebaulich integrierter Lage an der Welter Straße direkt neben einem bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandort liegt. Jedoch hatte der Eigentümer auf mehrmalige Anfrage kein Interesse gezeigt, eine entsprechende Planung auf der Fläche umzusetzen oder das Grundstück zu angemessenen Konditionen zu veräußern. Eine Bauleitplanung an dortiger Stelle wäre auf absehbare Zeit nicht umsetzbar gewesen und hätte nicht zur Erfüllung der Versorgungsfunktion der Stadt führen können. Nun konnte jedoch ein Vorhabenträger, der willens und in der Lage ist, das geplante Einzelhandelsprojekt umzusetzen, das Grundstück erwerben. Deshalb hat die Stadt dort den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 35 aufgestellt. Damit ist der B-Plan Nr. 28 in vorliegender Form nicht mehr erforderlich, denn ein zusätzlicher Nahversorgungsstandort dieser Größenordnung ist angesichts des Kaufkraftvolumens in Garding und dem umgebenden Verflechtungsbereich realistischlicherweise nicht mehr zu verwirklichen bzw. würde ggf. Kaufkraft aus Versorgungsbereichen anderer zentraler Orte abziehen, was raumordnerisch nicht vertretbar wäre.

Gleichzeitig ist das Plangebiet des B-Plans 28 von Anfang an ein Baustein für eine Siedlungsentwicklung in größerem Rahmen im Bereich zwischen Tatinger Straße, Welter Straße, Bahnlinie Tönning - St.Peter-Ording und Siekbüller Sielzug gewesen. Da die Verlagerung der Einzelhandelsnutzung mit einer gestiegenen örtlichen Nachfrage nach gewerbli-

chen Bauflächen zusammenfällt, und solche Bauflächen derzeit in Garding nicht mehr in entsprechendem Maß vorhanden sind, wird die Planung dahingehend erweitert und konkretisiert, dass für ein vergrößertes Plangebiet nun allgemeine gewerbliche Nutzungen zugelassen werden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel werden Gewerbegebiete festgesetzt. Die Gebiete sollen insgesamt dem örtlichen Bedarf an Gewerbeflächen dienen, so dass möglichst wenig Einschränkungen gegenüber dem in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Zulässigkeitskatalog vorgenommen werden sollen.

Zum Schutz der Innenstadt und der vorhandenen Versorgungsbereiche wird festgesetzt, dass Einzelhandelsnutzung mit Nahversorgungsfunktion nicht zulässig ist. Nahversorgungssortimente umfassen Güter des täglichen Bedarfs, also Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Zeitungen/Zeitschriften und Blumen.

Außerdem werden Betriebe der Abfall- und Kreislaufwirtschaft sowie Vergnügungsstätten nicht zugelassen, da erstens diese Nutzungstypen an der städtebaulich repräsentativen Lage am Ortseingang nicht passen und die Attraktivität für Gewerbebetriebe mit hohen Ansprüchen an die Lagegunst einschränken könnte, und zweitens um die in der Umgebung vorkommende Wohnbebauung vor Emissionen durch Gerüche, Staub und angelockte Schädlinge (Abfall- und Kreislaufwirtschaft) und Kundenverkehr außerhalb der üblichen Arbeitszeiten (Vergnügungsstätten) zu schützen.

Allgemein zugelassen werden dagegen Wohnungen für Personal- und Betriebsinhaber, sofern sie an den Gewerbebetrieb angegliedert und ihm untergeordnet sind. Die Verbindung eines Gewerbebetriebs mit Wohnraum für den Eigentümer auf demselben Grundstück ist ein regional verbreitetes Siedlungsmodell. Da sich die Gewerbeflächen insbesondere an kleine, örtlich verwurzelte Unternehmen richten sollen, wäre eine Einschränkung auf Ausnahmefälle - wie es in der Baunutzungsverordnung vorgesehen ist - für die Attraktivität des Gebiets von Nachteil. Durch die Beschränkung auf untergeordnete, mit einem Gewerbebetrieb räumlich und funktional verbundene Wohnnutzung bleibt der Gebietscharakter eines Gewerbegebiets gewahrt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Um einerseits Boden- und Wasserhaushalt zu schützen und andererseits dem Charakter der Angebotsplanung als flexible Ansiedlungsmöglichkeit für noch nicht konkret bekannte Nutzer gerecht zu werden, wird die maximal zulässige GRZ allgemein auf 0,6 festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird im nördlichen Bereich am Ortseingang auf 9,00 m über angrenzendem Straßenniveau festgesetzt, im übrigen Gebiet, in dem keine direkte visuelle Beziehung zur Bundesstraße bestehen, auf 11,00 m. Dies stellt einen verträglichen Kompromiss zwischen Bedürfnissen gewerblicher Anlagen und dem Landschaftsschutz am Ortsrand dar (so ist dies z.B. 1,50 m niedriger als das Bestandsgebäude der ehemaligen Landesberufsschule nördlich des Plangebiets). Die Entwurfsplanung der Erschließungsstraße erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren, so dass bei Satzungsbeschluss die Höhenlage der Straßenfläche feststeht, was Voraussetzung dafür ist, dass sie als Bezugshöhe für die Festsetzungen gilt.

Es werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, was für gewerbliche Bebauung ange-

messen ist.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend des Charakters als Angebotsplanung großzügig gefasst, um unnötige Einschränkungen zu vermeiden. Bauordnungsrechtliche Abstandsregelungen bleiben dabei unberührt. Restriktionen für die Bebauung (Anbauverbotszonen entlang der B 202 und des Sielzugs, s.u.) werden berücksichtigt.

Es wird offene Bauweise festgesetzt, da das Bauen mit Grenzabstand die übliche Bauweise in Gewerbegebieten ist, die auch hier umgesetzt werden soll.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine neu anzulegende Stichstraße von der Tatinger Straße (B 202) erschlossen. Die Einmündung in die B 202 einschließlich Berücksichtigung einer Linksabbiegespur aus Richtung Stadtmitte wurde bereits im Zuge umfangreicher Sanierungsmaßnahmen an der B 202 hergestellt. Bei der Erschließung wird auch berücksichtigt, dass ggf. weitere Baugebiete östlich und langfristig möglicherweise auch westlich (vorbehaltlich einer raumordnerischen Prüfung zum gegebenen Zeitpunkt) über diese Straße angebunden werden könnten.

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets erfolgt durch neu zu verlegende Leitungen in der geplanten Straße, die an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden, das in der Tatinger Straße bis in die Höhe des Plangebiets besteht. Für die Stromversorgung ist eine Trafo-Station in der Nähe der Einmündung der Erschließungsstraße in die B 202 notwendig. Um diese zu sichern, wird eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

3.5 Immissionsschutz

Um sicherzustellen, dass die neu geplante Gewerbenutzung nicht zu schädlichen Lärmemissionen für umgebende Wohnnutzung führt, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Schallschutzgutachten angefertigt (Lairm Consult GmbH, Bargteheide, 05.09.2018, Projektnr. 17208). Darin wurde prognostiziert, ob die voraussichtlichen Schallemissionen der geplanten Gewerbenutzung die Orientierungswerte der DIN 18005 mit der TA Lärm und der Verkehrslärmschutzverordnung als Beurteilungsgrundlage einhalten. Als relevante Immissionsorte wurden die umliegenden Wohngebäude sowie die Plangebietsflächen selbst (da ja Betriebswohnungen zugelassen werden) betrachtet. Als Vorbelastung wurden bestehende Gewerbenutzungen in der Umgebung sowie Verkehrslärm der umliegenden überörtlichen Straßen und der Bahnstrecke berücksichtigt.

Zum Schutz vor Gewerbelärm werden für das Plangebiet ausschließlich für den Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr nach Teilgebieten aufgegliederte richtungsbezogene Emissionskontingente bezüglich der Wohnbebauung im Norden und Osten des Plangebiets festgesetzt (für den Tagzeitraum sind keine Einschränkungen der Gewerbenutzung notwendig). Dazu wird auf das anliegende Schallschutzgutachten verwiesen, in dem es zur Einhaltung

der Festsetzungen durch ansiedelnde Betriebe heißt (Lairm Consult, a.a.O., S. 24):

„Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45697:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, des Ruhezeitenzuschlags, Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegel für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzkriterium).“

Für den Nachweis, dass geplante Vorhaben die Immissionsschutzanforderungen im Einzelfall einhalten, ist der Bauherr im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens verantwortlich.

Die durch die Planung erzeugte zukünftige Zunahme des Verkehrslärms durch Fahrten in und aus dem Plangebiet bewegt sich unterhalb der Wahrnehmungsschwelle, ist also nicht relevant. Umgekehrt werden durch Verkehrslärm, der auf das Plangebiet selbst einwirkt zwar die Grenzwerte eingehalten, so dass keine aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, jedoch die Orientierungswerte im nördlichen Teil des Plangebiets überschritten, so dass hier für schutzbedürftige Räume (Büro- und Wohnnutzung) folgende passive Schallschutzmaßnahmen an neu zu errichtenden Gebäuden notwendig werden (Lairm Consult, a.a.O., S. 25):

„Zum Schutz der zulässigen Wohnnutzungen und der Büronutzungen werden für Neubauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt. [Anmerkung: Die Abbildungen sind maßstabsgerecht auf der Planzeichnung übernommen]

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebiet aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

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

Die Abgrenzungen der maßgeblichen Außenlärmpegel werden in der Planzeichnung festgesetzt. Die diesen Festsetzungen zugrunde liegende (und auch zur Ermittlung und zum Nachweis der Einhaltung der Schallschutzanforderungen) maßgebliche Fassung der DIN 4109 wird zusammen mit den Planunterlagen bereitgehalten. Für den Nachweis, dass geplante Gebäude die Schallschutzanforderungen im Einzelfall einhalten, ist der Bauherr im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens verantwortlich.

3.6 Entwässerung

Das Plangebiet ist als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen, da sich in Folge starker und/oder andauernder Niederschläge Wasser aus den angrenzenden Grabensystemen auf die Plangebietsflächen zurückstauen kann. Für die vorgesehene Nutzung und die zusätzliche Versiegelung im Rahmen der Planung ist also zusätzliches Rückhaltevolumen für diese Fälle zu schaffen. An der westlichen Grenze des Plangebiets verläuft der Siekbüller Sielzug, eine Verbandsanlage des Sielverbands Katingsiel, der auch Flächen nördlich der B 202 entwässert. In intensiven Abstimmungen mit dem Deich- und Hauptsielverband wurde vereinbart, durch Aufweitung des Sielzugs und Bildung einer Berme auf der gesamten Länge des Plangebiets Rückhaltekapazität zu schaffen, die insgesamt vor dem Durchlass des Sielzugs unter der Bahnlinie südlich des Plangebiets, die eine Systemengstelle darstellt, wirksam wird. Dafür wird auf der Seite des Plangebiets das vorhandene Gelände in einem Streifen von meist 4 - 5 m Breite bis auf die Bemessungshöhe -0,40 mNN abgetragen, die bei starkem Niederschlagswasseranfall überstaut wird und damit zusätzliches Retentionsvolumen bereitstellt, das ausreichend ist, um eine flächige Überschwemmung im Plangebiet voraussichtlich zu vermeiden. Die Räumung des Sielzugs wird zukünftig ausschließlich von der Westseite aus erfolgen. Die Unterhaltung der Berme darf nur zur Sicherung des Retentionsvolumens und nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über Art und Zeitpunkt der Unterhaltungsmaßnahmen erfolgen. Damit wird die ökologische Funktion der Berme, die auch Grundlage für die Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme ist

Auf der Ost- und Südseite des Plangebiets wird ein weitgehend neuer Entwässerungsgraben angelegt (nur ganz im Norden bestand schon ein kleines Teilstück), der im Südwesten des Plangebiets an die Berme entlang des Siekbüller Sielzugs anschließt. Dieser Graben dient der Entwässerung der Grundstücke östlich der geplanten Erschließungsstraße und stellt auch Ersatz für zwei Grabenstücke im Norden des Plangebiets (an der B 202) und im südlichen Teil dar, die aufgrund der Erschließung bzw. Nutzbarmachung der Plangebietsflächen verfüllt werden müssen. Dieser Graben wird mit Erschließung des Plangebiets erstmalig hergestellt, die weitere Pflege obliegt den zukünftigen Grundstückseigentümern im Rahmen ihrer Niederschlagswasser-Beseitigungspflicht. Der Graben wird im B-Plan als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt, so dass eine Überbauung oder anderweitige Nutzung, die den Entwässerungszweck beeinträchtigen oder verhindern würde, ausgeschlossen ist.

3.7 Flächen für Naturschutzmaßnahmen

Im Süden des Plangebiets wird eine Fläche für Naturschutzmaßnahmen (N1) von ca. 850 qm festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche wird in der Nähe des Sielzugs ein Kleingewässer geschaffen, das als naturnah gestaltetes Ersatzbiotop für eine Tränkekuhle angelegt wird, die im Zuge der Bebauung beseitigt werden muss. Das Gewässer wird mit einer Tiefe von max. 1,50 m und Rändern mit einem Böschungsverhältnis von mindestens 1:3 hergestellt. Zum Sielzug bzw. zum neu hergestellten Graben im Süden hin wird ein Abstand (Oberkante Böschungen) von mindestens 4 m eingehalten, um die Biotope klar voneinander zu trennen. Der nicht für das Gewässer beanspruchte Teil der Fläche wird als extensiv gepflegte Wiese hergestellt.

Als weitere Fläche für Naturschutzmaßnahmen (N2) wird die in Kapitel 3.4 beschriebene Berme entlang des Sielzugs festgesetzt (Flächengröße ca. 1.500 qm). Diese Berme wird nicht für die Räumung des Grabens genutzt bzw. befahren werden müssen, sondern bleibt einer natürlichen Sukzession überlassen, so dass die Festsetzung unter Naturschutzaspekten und nicht als Fläche für die Wasserwirtschaft gewählt wird.

3.8 Sonstige Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen

Die Baugebietsflächen, die innerhalb der straßenrechtlichen Anbauverbotszone der B 202 liegen, werden als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Die Grenze der Anbauverbotszone wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Durch den B-Plan werden Eingriffe in Natur und Landschaft in Form von gewerblichen Bauvorhaben und Verkehrsflächen vorbereitet. Diese Eingriffe sind bei Durchführung der Planung zur Entwicklung des Standortes unvermeidlich.

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Für die Umsetzung der Planungsziele stehen keine geeigneten Flächen in entsprechender Größe im bisherigen Siedlungsbereich Gardings zur Verfügung. Eine Untersuchung anderer Freiflächen hat auf der Ebene des Flächennutzungsplans stattgefunden. Alternative Flächenpotentiale, die bei gleicher städtebaulicher Eignung weniger Eingriffe verursachen würden, sind nicht vorhanden. Im Rahmen der 6. FNP-Änderung wurden - auch im Hinblick auf die Entwicklung im Plangebiet - gewerbliche Bauflächen im Bereich des Langerackweges in Flächen für die Landwirtschaft umgewidmet, um die Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen zu beschränken.

Die Planung umfasst nur Flächen, für die aus Sicht der Stadt ein absehbarer Bedarf besteht.

4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung

Die Eingriffsermittlung und -bewertung wird auf Grundlage des § 1a, Abs. 3 BauGB be-

trachtet. Die ausgleichsbedürftigen Eingriffe, die durch den B-Plan vorbereitet werden, werden im Folgenden auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (V 531 - 5310.23, IV 268) vom 9. Dezember 2013 ermittelt und bewertet.

Das Plangebiet besteht aus intensiv genutztem Grünland (Mähweide). Intensivgrünland zählt laut Anhang zum o.g. Erlass zu den „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“. Unter „Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz“ fallen u.a. sonstige Feuchtgebiete. Eine vorhandene Beet-Gruppen-Struktur innerhalb einer Teilfläche des Plangebietes weist auf feuchtere Teilstandorte und damit auch auf eine Wertigkeit als Lebensraum hin. Daher sind die Eingriffsflächen zwischen den beiden Kategorien einzuordnen, wobei berücksichtigt wird, dass das Plangebiet durch die Lage zwischen zwei Verkehrsstraßen (Bundesstraße und Eisenbahn) und direkt am Siedlungsrand in der Lebensraumqualität vermindert ist.

Mit einer Tränkekuhle befindet sich ein gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH gesetzlich geschütztes Biotop (Kleingewässer) im Plangebiet. Eine Beseitigung ist nur mit Ausnahmegenehmigung unter vorheriger Schaffung eines ortsnahe Ersatzbiotops möglich.

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.

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, deren Bericht der Begründung als Anhang beigelegt ist.

Im Ergebnis werden durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verursacht, wenn bestimmte Bauzeitenvorgaben und Vergrämnungsmaßnahmen beachtet werden (die in der Bauleitplanung nicht geregelt werden können und daher auf die nachfolgende bauaufsichtliche Ebene verlagert werden, wo sie z.B. als Genehmigungsaufgaben gesichert werden können) und ein angemessener und rechtzeitiger Ausgleich für die Lebensraumverluste (Offenland für Brut- und Rastvögel und eine Tränkekuhle für Amphibien) geschaffen wird.

Folgende naturschutzrechtlichen Eingriffe werden durch Umsetzung der Planung verursacht:

Art des Eingriffs	Flächengröße	Betroffene Schutzgüter	Flächenbewertung	Eingriffsin-tensität	Eingriffsfläche
Lebensraumverlust durch Bau-gebiete und Straßen	20.470 qm	Arten und Lebensgemein-schaften, Landschaftsbild	Eingeschränkte besondere Bedeutung/Allgemeine Bedeutung	1	20.470 qm

Art des Eingriffs	Flächengröße	Betroffene Schutzgüter	Flächenbewertung	Eingriffsin- tensität	Eingriffsfläche
Bodenversiege- lung (Baugebie- te)	17.610 qm	Boden, Wasser	Eingeschränkte be- sondere Bedeu- tung/Allgemeine Bedeutung	GRZ 0,8 (ein- schließlich zu- lässiger Über- schreitung für Nebenanla- gen)	14.090 qm
Bodenversiege- lung (Straßen- verkehrsfläche)	2.860 qm	Boden, Wasser	Eingeschränkte be- sondere Bedeu- tung/Allgemeine Bedeutung	1	2.860 qm
Summe:	20.470 qm				16.950 qm

Für die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie den Lebensraumverlust sind Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen bzw. zu Feuchtgrünland zu extensivieren, um die ökologischen Funktionen, die durch die Eingriffe verloren gehen, wiederherzustellen. Für den Ausgleich ist eine entsprechende Fläche zur Verfügung zu stellen. Als Flächenfaktor wird angesichts der oben beschriebenen Bedeutung 1 zu 1 gewählt. Daraus ergibt sich eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen von ca. 20.470 qm. Darin enthalten ist die ortsnahe Herstellung eines neuen Kleingewässers als Ersatz für die Tränkekuhle und für Grabenabschnitte (im Bereich der Straßenüberfahrt), die beseitigt werden. Das neue Gewässer im Süden des Plangebiets ist genau so groß wie die wegfallenden Gewässer und muss naturnah mit flachen Uferböschungen angelegt werden. Die unter 3.4 beschriebene Berme wird, da sie nicht weiter genutzt wird, ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme eingestuft. Der **restliche Ausgleich für den Lebensraumverlust (ca. 18.220 qm)** ist auf externen Flächen durch Extensivierung von Grünlandflächen, ggf. in Verbindung mit biotopgestaltenden Maßnahmen zu erbringen.

Für die Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt durch Versiegelung auf einer Fläche von 16.950 qm muss der übliche Ausgleichsfaktor von 0,5 gemäß Erlass erhöht werden, da die Ausgleichsflächen lediglich extensiviert werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass mit dem Ausgleich des Lebensraumverlust in o.g. Größenordnung auch die Eingriffe durch Versiegelung ausgeglichen sein werden (die Ausgleichsfläche von 20.470 qm entspricht einem Ausgleichsfaktor von 1,2 für die versiegelte Fläche). Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Bewirtschaftungsvorgaben bzw. die Zuordnung geeigneter Öko-Konto-Flächen muss vertraglich gesichert werden.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Darstellung der Planungsinhalte und -ziele

5.1.1.1 Beschreibung des Standorts

Das Plangebiet (Größe ca. 2,2 ha) liegt südlich der Tatinger Straße (B 202) am westlichen Ortsrand der Stadt Garding im Naturraum Eiderstedter Marsch. Es wird derzeit als Grün-

land (Mähweide) genutzt. Im nördlichen Teil befindet sich eine Tränkekuhle. Am östlichen Rand und im südlichen Bereich befinden sich Entwässerungsgräben, westlich grenzt ein Sielzug an.

5.1.1.2 Ziele und Festlegungen der Planung

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 28 der Stadt Garding soll geändert werden, weil die bisher vorgesehene Nutzung (Sondergebiet Einzelhandel) nicht mehr weiterverfolgt wird und in allgemeine gewerbliche Nutzung geändert wird. Gleichzeitig wird das Plangebiet erweitert, um ein mittelfristiges Angebot für Ansiedlungen und Erweiterungen ortsangemessener Betriebe zu schaffen.

5.1.1.3 Art, Umfang und Flächenbedarf des Vorhabens

Im Bebauungsplan (B-Plan) werden in erster Linie Gewerbegebiete und Straßenflächen zur Erschließung festgesetzt. Die Gewerbegebiete umfassen ca. 17.600 qm, die Straßenflächen ca. 2.900 qm.

Zwei Flächen für Naturschutzmaßnahmen (zur Anlage einer Berme entlang des bestehenden Sielzugs sowie eines Kleingewässers) im Westen und Süden des Plangebiets umfassen ca. 2.000 qm.

5.1.2 Darstellung und Berücksichtigung betroffener Umweltschutzziele

5.1.2.1 Relevante Umweltschutzziele

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

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

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

Schutzgebietsausweisungen sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

5.1.2.2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Die Umweltschutzziele, die durch die Planung berührt werden können, werden als öffentliche Belange in die planerische Abwägung eingestellt. Die Eingriffe in Natur und

Landschaft werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Bewertung der Planauswirkungen

5.2.1.1 Arten und Biotope

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet besteht aus Dauergrünland. In der Fläche liegt ein Tümpel (Tränkekuhle), der ein gesetzlich geschütztes Biotop ist. Nördlich grenzen die Trasse der B 202 (Tatinger Straße) sowie Siedlungsflächen an, nordöstlich des Plangebiets befinden sich ebenfalls Siedlungsflächen. Südöstlich und westlich befinden sich Grünlandflächen. Südlich grenzt die Bahnlinie Tönning - St.Peter-Ording an, jenseits derer weitere Grünlandflächen liegen. Die durch den B-Plan vorbereitete bauliche Nutzung ist bisher nicht umgesetzt worden.

Den westlichen Rand des Plangebiets bildet ein Sielzug mit vereinzelt begleitenden Gehölzaufwuchs. Am nördlichen Rand zur Bundesstraße hin und am östlichen Rand zu den angrenzenden Grundstücken hin befinden sich Parzellengräben, teilweise mit Schilfbewuchs. Ein solcher Graben befindet sich auch im südlichen Bereich, wird hier jedoch durch die Planung teilweise überlagert.

Für die Ermittlung (potentiell) vorkommender Arten und der Auswirkungen der Planung auf sie, insbesondere unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften, wurde ein Fachgutachten angefertigt (BioConsult SH, Husum, August 2017).

Von den relevanten Arten können folgende aufgrund der Habitatstrukturen im Plangebiet vorkommen:

- **Fledermäuse** (Breitflügel-, Zwerg-, Rauhhautfledermaus und Großer Abendsegler)
- **Amphibien** (Moorfrosch)
- **Vögel** (Greifvögel, Möwen, Graureiher, Feldlerche, Kiebitz sowie Offenland-, Röhrich-, Hochstauden- und Binnengewässerbrüter sowie Rastvögel als Nahrungsgäste)

Die Empfindlichkeit von Arten und Biotopen bezieht sich insbesondere auf Nutzungsänderungen und bauliche Entwicklung, die zur Veränderung oder Beseitigung von Biotopen und damit zu einer anderen oder geringeren Artenzusammensetzung führen können.

Planauswirkungen

Bei Bebauung des Plangebiets wird die bestehende Vegetation weitgehend beseitigt. Vorhandene Arten werden verdrängt.

Das Lebensraumpotential der Grünlandflächen und der Tränkekuhlen wird durch die Umsetzung der Planung wegfallen. Dieses muss durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden. Der Flächenbedarf wurde im Kapitel 4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung dargestellt. Geeignet wären in diesem Sinne insbesondere Maßnahmen zur Förderung von Feuchtgrünland im Marschgebiet.

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

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

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

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, deren Bericht der Begründung als Anhang beigelegt ist.

Im Ergebnis werden durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verursacht, wenn bestimmte Bauzeitenvorgaben und Vergrämnungsmaßnahmen beachtet werden (die in der Bauleitplanung nicht geregelt werden können und daher auf die nachfolgende bauaufsichtliche Ebene verlagert werden, wo sie z.B. als Genehmigungsaufgaben gesichert werden können) und ein angemessener und rechtzeitiger Ausgleich für die Lebensraumverluste (Offenland für Brut- und Rastvögel und eine Tränkekuhle für Amphibien) geschaffen wird.

Die Tränkekuhle ist als Kleingewässer geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH. Eine Beseitigung im Zuge der Umsetzung der Planung bedarf einer artenschutzrechtlichen Genehmigung. Voraussetzung dafür ist u.a. ebenfalls die ortsnahe Schaffung von Ersatzbiotopen.

5.2.1.2 Boden

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Bereich der Altmarsch. Marschböden weisen eine höhere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen und Verdichtung auf als z.B. sandige Geestböden.

Bedeutung für den Naturhaushalt haben Böden vor allem als Lebensraum, als Standortmedium für Biotope sowie als Speicher (z.B. für Wasser und Nährstoffe) und Filter (z.B. für Schadstoffe).

Planauswirkungen

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

Da durch die geplanten Gewerbegebiete eine große Bandbreite möglicher Betriebe zugelassen wird, kann ein möglicher Umgang mit Schadstoffen auf der Ebene des B-Plans nicht abschließend betrachtet werden. Daher muss eine entsprechende Beurteilung von Auswirkungen und ggf. notwendigen Maßnahmen zum Bodenschutz auf Ebene der einzelnen Objektzulassung erfolgen.

5.2.1.3 Wasser

Bestandsaufnahme

Im Marschgebiet ist ein geringer Grundwasserflurabstand von 1 m oder weniger zu erwarten. Die nächstgelegene Messstelle in der Ortslage Gardings liegt in einem etwas anderen Bodenbereich.

Oberflächengewässer sind in Form der Tränkekuhle und Parzellengräben in und an den Plangebieten vorhanden.

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

Planauswirkungen

Durch die vorbereitete Bebauung bzw. Versiegelung wird auf den betroffenen Flächen ein Versickern von Niederschlagswasser und damit eine Grundwasserneubildung verhindert. Gleichzeitig wird die Abflussmenge umliegender Gewässer entsprechend erhöht. Durch Aufweitung bzw. Neuanlage von Gräben wird zusätzliches Speichervolumen geschaffen, das die zusätzliche Abflussmenge auffängt.

Die Tränkekuhle wird bei Umsetzung der Planung beseitigt, einige Grabenabschnitte im Bereich der Verkehrsflächen werden beseitigt oder verrohrt. Diese Gewässer müssen ersetzt werden, so dass sie in mindestens gleicher Größe ortsnah erhalten bleiben.

Wie beim Schutzgut Boden gilt auch bezüglich des Wasserhaushalts, dass Auswirkungen und Schutzmaßnahmen in Bezug auf Schadstoffe auf Ebene der einzelnen Objektzulassung zu behandeln sind.

5.2.1.4 Klima/Luft

Bestandsaufnahme

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

Planauswirkungen

Wesentliche Auswirkungen können einerseits durch den Wegfall klimatischer Ausgleichsfunktion von beseitigter Vegetation, andererseits durch erhöhte Wärmeabstrahlung befestigter Flächen entstehen. Aufgrund der geringen Bedeutung für das lokale Kleinklima sind diese Auswirkungen jedoch gering.

Bezüglich möglicher luftverunreinigender Stoffe gilt ebenfalls, dass eine Betrachtung auf der Ebene der Objektzulassung erfolgen muss, da die Festsetzung als Gewerbegebiet an sich nicht zwangsläufig Betriebsansiedlungen nach sich zieht, die entsprechende Stoffe verwenden.

5.2.1.5 Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt am Ortsrand und prägt damit grundsätzlich den Übergang zwischen

Siedlungsgebiet und freier Landschaft. Jedoch ist die Fläche eindeutig von der Siedlungsnähe geprägt, da sich nördlich und östlich direkt und westlich in einigen hundert Metern Entfernung (Sandwehle) Siedlungsgebiete anschließen. Südlich liegt die Bahntrasse. Der bisherige Ortsrand ist nicht als solcher gestaltet.

Planauswirkungen

Durch die vorgesehenen Planungen wird die Aufteilung von Siedlungs- und Freiflächen zugunsten der Siedlung verändert. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan schon als Siedlungsfläche dargestellt. Die Inanspruchnahme ist also schon einmal planerisch abgewogen worden.

Aufgrund der geringen Bedeutung für das Landschaftsbild sind die Auswirkungen insgesamt gering.

5.2.1.6 Mensch/Erholungsnutzung

Bestandsaufnahme

Die Flächen werden bereits durch umgebende Siedlungsnutzungen und Verkehrswege geprägt. In der Umgebung befinden sich jedoch auch Wohngebäude. Vorbelastungen durch Lärmimmissionen bestehen durch umliegende Gewerbenutzung sowie Straßen- und Schienenverkehr.

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

Planauswirkungen

Zum Schutz bestehender Wohnbebauung in der Umgebung werden Emissionskontingente für den Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr festgesetzt, die die Einhaltung der einschlägigen Grenzwerte sichern.

Für die zulässige betriebsbezogene Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Verwendung schallgedämmter Bauteile und Lüftungen.

5.2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Wesentliche Kultur- und Sachgüter sind in den Plangebiet nicht vorhanden.

5.2.1.8 Wechselwirkungen

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

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

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Freiflächen in den Plangebieten voraussichtlich zunächst weiterhin als Grünland genutzt werden. Die Eingriffe, vor allem die Beseitigung der Vegetation und die Bebauung/Versiegelung von Flächen würden nicht stattfinden.

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

5.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Als Ausgleich für die Beseitigung der Tränkekuhle wird ortsnah im Süden des Plangebiets ein neues Kleingewässer angelegt. Die restlichen Eingriffe werden außerhalb der Plangebiete voraussichtlich durch ökologische Aufwertung bestehender Grünlandflächen (Extensivierung, ggf. biotopgestaltende Maßnahmen) ausgeglichen.

5.2.4 Mögliche anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Standortalternativenprüfung hat grundsätzlich bereits im Rahmen der 3. FNP-Änderung der Stadt Garding stattgefunden. Eine Betrachtung möglicher Innenentwicklungspotentiale hat keine Alternativen ergeben, die im Rahmen des Planungshorizonts geeignet wären, die Planungsziele zu erfüllen.

5.3 Zusätzliche Angaben

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

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

Für die Beurteilung notwendiger Schallschutzmaßnahmen wurde ein schalltechnisches Gutachten angefertigt, in dem die derzeitige und voraussichtliche künftige Schallsituation sowie notwendige Maßnahmen zur Einhaltung einschlägiger Grenz- und Orientierungswerte berechnet wurden.

5.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Garding soll geändert werden. Die bisher dort vorgesehene Einzelhandelsnutzung wurde an die Welter Straße verlagert. Im Plangebiet, das ca. 2,2 ha groß ist und südlich der B 202 am westlichen Ortsausgang liegt, sollen Gewerbegebiete für die langfristige Stabilisierung der Wirtschaftsstruktur Gardings ausgewiesen werden. Vergleichbare Flächen, insbesondere im bereits bebauten Siedlungsbereich, sind nicht in ausreichender Größe vorhanden.

Das Gebiet besteht aus Grünland und ist bisher als Weide genutzt worden. Im Gebiet befindet sich eine Tränkekuhle, an den Rändern sind Parzellengräben vorhanden, westlich grenzt mit dem Siekbüller Sielzug ein Verbandsgewässer des Sielverbands an.

Die Planung sieht insgesamt ca. 1,75 ha Gewerbegebiete und ca. 0,3 ha Straßenflächen vor. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu großflächigen Bodenveränderungen und Versiegelungen, die vorhandene Vegetation sowie die bisher im Plangebiet lebenden Arten werden verdrängt.

Für die Gewässer, die mit Umsetzung der Planung beseitigt werden, wird im Süden des Plangebiets Ersatz geschaffen. Die übrigen Eingriffe sind durch Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle auszugleichen.

6. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan (B-Plan) liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVOBl. Schl.-H., S.8)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)
8. Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 11. Oktober 2002 (Amtsbl. 2002, 747)