



Stadt Garding

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35
für das Gebiet: Im Westen begrenzt durch die "Welter
Straße" (L241), im Süden begrenzt durch die Bahnlinie Tön-
ning - St.Peter-Ording sowie im Norden begrenzt durch die
südliche Grundstücksgrenze "Süderstraße 65" (Edeka-Markt)

Stand Oktober 2016

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



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Anlass und Ziel der Planung	3
2. Übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1 Ziele der Raumordnung	4
2.2 Flächennutzungsplan	4
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
3.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung	7
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche	7
3.4 Erschließung, Verkehr	7
3.5 Immissionsschutz	7
3.6 Sonstige Festsetzungen, Hinweise	9
4. Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	10
4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung	10
4.3 Ausgleichsermittlung	10
5. Umweltbericht	11
5.1 Einleitung	11
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
5.3 Zusätzliche Angaben	18
6. Rechtsgrundlagen	19

1. Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst die Flurstücke 529, 651, 652 und 134/2 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. 1 ha und liegt am südlichen Rand der Ortslage Garding zwischen der Bundesstraße 202 (Süderstraße) und der Bahnlinie Tönning - St. Peter-Ording. Das Plangebiet besteht derzeit im Wesentlichen aus Wiesenflächen.

Die Stadt Garding mit 2.597 Einwohnern (Stand 31.12.2015) liegt zentral auf der Halbinsel Eiderstedt und ist als ländlicher Zentralort ein Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkt sowie Verwaltungssitz des Amtes Eiderstedt.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Als ländlicher Zentralort übernimmt Garding Versorgungsfunktion für die Stadt selbst und den umliegenden Verflechtungsbereich mit insgesamt knapp 6.000 Einwohnern. Der Verflechtungsbereich besteht neben der Stadt aus elf kleinen ländlichen Gemeinden. In diesen Gemeinden ist aufgrund ihrer geringen Größe kaum eine wirtschaftlich tragbare Nahversorgung möglich, so dass ein entsprechend breites Angebot zentral in Garding angeboten werden muss. Abgesehen von zwei Fachgeschäften (Bäcker und Fleischer) und dem Wochenmarkt beschränkt sich das Angebot derzeit auf einen großflächigen Vollsortiment-Supermarkt mit integriertem Backshop. Ein kleinerer Nahversorger in der Innenstadt musste vor kurzer Zeit den Betrieb aufgeben.

Um das Angebot zu erweitern und die Nahversorgungsfunktion vollständiger auszufüllen, ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters geplant. Erfahrungsgemäß ergänzen sich die Angebote von Vollsortimenter und Discounter, so dass die Ansiedlung nicht nur eine quantitative, sondern auch qualitative Ausweitung darstellt.

Vor einigen Jahren war die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters in Garding schon einmal geplant und weit vorangetrieben. Dafür wurde der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 28 an der Tatinger Straße (B202) am westlichen Ortsausgang aufgestellt. Die geplante Ansiedlung hat sich jedoch nicht verwirklichen lassen. Nun steht ein anderes Grundstück unmittelbar angrenzend an den Vollsortimenter an der Welter Straße (L241) zur Verfügung, das städtebaulich deutlich besser geeignet ist als das Gebiet des B-Plans 28 (bei dessen Aufstellung dieses Grundstück noch nicht verfügbar war).

Deshalb sollen nun mit dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 35 die Ansiedlung des Discounters an der Welter Straße ermöglicht und parallel der B-Plan Nr. 28 geändert werden.

Für die Umsetzung der Ansiedlung steht mit der KG Projektgesellschaft Brook-Höfe GmbH & Co aus Hamburg ein Vorhabenträger bereit, der willens und in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen und die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans beantragt hat.

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.

Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen sind das Zentralitätsgebot (Ansiedlung nur in zentralen Orten), das Beeinträchtigungsverbot (kein Bewirken von Funktionsverlusten für bestehende Versorgungszentren, auch in anderen zentralen Orten) und das Kongruenzgebot (Angemessenheit für die zentralörtliche Bedeutung sowie für die Bevölkerungszahl und Kaufkraft im Verflechtungsbereich) zu beachten (LEP Kapitel 2.8).

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.

Das Plangebiet ist zwar als baurechtlicher Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen, liegt jedoch städtebaulich integriert im Siedlungsbereich der Ortslage und bietet sich insbesondere durch die benachbarte Einzelhandelsnutzung für die Planung an.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit gültigen FNP der Stadt Garding ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Planung sieht eine Verlagerung des geplanten Nahversorgungsstandorts innerhalb des Siedlungsgebiets Gardings vor.

Mit dem Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 28 war vor einigen Jahren eine entsprechende Einzelhandelsfläche am westlichen Ortsausgang südlich der Bundesstraße 202 ausgewiesen worden. Aus verschiedenen Gründen hat sich das Vorhaben dort jedoch nicht realisieren lassen. Ein wesentlicher Grund war, dass für die Erschließung des Standorts der angrenzende Abschnitt der B 202 unter Herstellung einer Linksabbiegerspur hätte umgebaut werden müssen. Dies hätte die Umsetzungskosten des Vorhabens deutlich erhöht, was letztendlich zur Unwirtschaftlichkeit der angedachten Planung beigetragen hat. Schon zum damaligen Zeitpunkt hätte die Stadt eine Planung auf den jetzigen Flächen

des B-Plans 35 bevorzugt, jedoch waren die Grundstücke trotz mehrmaliger Bemühungen nicht verfügbar. Dies hat sich nun geändert, ein Vorhabenträger hat die Flächen erworben und ist bereit, die geplante Einzelhandelsnutzung dort umzusetzen.

Der Standort ist städtebaulich günstiger, weil er näher zum Ortskern und den umgebenden Wohngebieten liegt und damit ein größeres fußläufiges Einzugsgebiet hat und die Erschließung durch den geringeren Durchgangsverkehr auf der Welter Straße sowie die Möglichkeit, eine Zufahrt vom benachbarten bestehenden Einzelhandelsstandort zu schaffen, deutlich einfacher ist. Das Vorhaben liegt in Nachbarschaft zu einem Lebensmittelmarkt und ist in das städtebauliche Gesamtbild eingebunden. Der Standort erfüllt somit sowohl das städtebauliche und das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot als auch das Zentralitätsgebot, da Garding als ländlicher Zentralort ausgewiesen ist.

Um die Wirtschaftlichkeit und Verträglichkeit eines Einzelhandelsbetriebes an diesem Standort zu prüfen, wurde ein Verträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Dieses wurde im Dezember 2015 vom Büro Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg, erstellt. Die Ergebnisse fließen in die Abwägungen und Begründung ein, im folgenden Kapitel 3.1 sind wesentliche Ergebnisse aus dem Gutachten dargestellt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird entsprechend § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel festgesetzt.

Das geplante Vorhaben übersteigt den Regelvermutungswert von 1.200 qm Geschossfläche für die Großflächigkeit, ab der mit Auswirkungen auf die Raumordnung zu rechnen ist. Somit ist das Vorhaben nur in einem SO zulässig (da ein Kerngebiet an diesem Standort nicht in Betracht kommt).

Die Auswirkungen auf die Raumordnung ergeben sich schon dadurch, dass der Standort zusammen mit dem benachbarten Einzelhandel die Nahversorgungsfunktion nicht nur für die Stadt Garding, sondern auch für die Umlandgemeinden im Einzugsbereich übernimmt. Diese sieben Gemeinden, die gemäß Verträglichkeitsgutachten zum Einzugsbereich des Marktes gehören, sind so klein, dass sie sich als eigene Standorte für die wohnungsnah Versorgung nicht tragen. Lediglich einzelne Fachläden (z.B. für Backwaren oder Hofläden landwirtschaftlicher Betriebe) sind vorhanden, die aber nicht die komplette Nahversorgung abdecken können. Daher ist es sinnvoll, diese Nahversorgung konzentriert in integrierter Lage im zentralen Ort anzubieten. Zusätzlich zu den 4.600 Personen des Einzugsbereiches besteht eine Potenzialreserve von ca. 15 % (ca. 800 Personen), die sich aus Touristen, Durchreisenden, Zufallskunden und Kunden außerhalb des Einzugsbereiches zusammensetzt und dem geplanten Vorhaben zu Gute kommen können.

Im vorhabenbezogenen B-Plan ist die Stadt bei den Festsetzungen nicht von vorne herein an die Begrifflichkeiten der BauNVO gebunden. Im SO wird als Hauptnutzung ein Discounter mit dem Hauptsortiment Lebensmittel, Getränke und Genussmittel und mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.100 qm zugelassen.

Der Betriebstyp des Discounters, der sich durch ein schmaleres Warensortiment und ein deutlich preisorientiertes Angebot kennzeichnet, ist in der Einzelhandelswirtschaft hinreichend eingeführt, um als festgesetzte Nutzungsart bestimmt genug zu sein.

Die Größenordnung von 1.100 qm Verkaufsfläche leitet sich zunächst aus der bereits im B-Plan Nr. 28 als verträglich eingestuften Größe von 800 qm ab. Die Erhöhung ergibt sich

außerdem aus dem Umstand, dass seit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 28 ein kleiner Lebensmittelmarkt (ca. 300 qm Verkaufsfläche) sowie eine Bäckerei mit angeschlossenem Laden im Ortskern schließen mussten. Aus dem dadurch zusätzlich frei gewordenen Versorgungspotential resultiert die Größenordnung von 1.100 qm zulässiger Verkaufsfläche für den Lebensmittel-Discounter. Diese Größenordnung erweist sich unter Berücksichtigung von Anbietern mit einem ähnlichen Sortiment im Umkreis (Tönning und St.Peter-Ording) als wirtschaftlich tragfähig. Eine größere Verkaufsfläche ginge zu Lasten der Verträglichkeit, eine kleinere würde dem Auftrag der Nahversorgung nicht gerecht werden, zumal durch die Schließung eines Einzelhandels in der Innenstadt rund 300 qm Verkaufsfläche bereits entfallen sind.

Neben dem Lebensmittel-Discounter ist die Ansiedlung eines Fachmarktes mit maximal 450 qm Verkaufsfläche geplant. Dies dient der Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des Standortes und der Nutzung von Synergieeffekten (z.B. der gemeinsamen Stellplätze). Ein Fachmarkt ist ein SB-Markt eines bestimmten Sortimentsbereichs, der im Gegensatz zu Fachgeschäften (die meist geringere Verkaufsflächen aufweisen) weniger auf Beratung und Service setzt. Dieser Betriebstyp ist in Garding und im Verflechtungsbereich nur vereinzelt vorhanden (z.B. im Sortimentsbereich Elektronik/Haushaltsgeräte). Favorisiert wird ein Bekleidungsmarkt, da dieser Sektor im Einzugsbereich nur schwach repräsentiert ist. Ein ebenfalls angedachter Schuhmarkt wurde nach einer ersten Tragfähigkeitsprüfung verworfen, da hierfür das Nachfragepotenzial nicht ausreicht.

Im gesamten Einzugsbereich ist die Verkaufsflächendichte als unterdurchschnittlich und die Einzelhandelszentralität als gering einzustufen. Dies deutet auf Flächenpotenziale und Kaufkraftabflüsse hin, insbesondere in die zentralen Orte Tönning und St.Peter-Ording. Bei der geplanten Größenordnung wird für den Discounter nach ersten Analysen mit einem Marktanteil von ca. 16% gerechnet, für den Bekleidungsmarkt mit ca. 36%. Bei der Einrichtung eines großflächigen Einzelhandels ist das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot einzuhalten. Das bedeutet, dass wirtschaftliche Unternehmen im näheren und weiteren Einzugsbereich mit einem ähnlichen Angebotssortiment durch mögliche Kaufkraftabflüsse nicht in ihrer Existenz bedroht oder beeinträchtigt werden dürfen (Umsatzverteilungswirkung). Die Umsatzverteilungswirkungen für Tönning und St.Peter-Ording liegen deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10% und erfüllen somit das Beeinträchtigungsverbot. Für Garding selbst liegen sie im Bereich des periodischen Bedarfs knapp darüber. Für eine rein rechnerische Einhaltung der Quote von maximal 10% müsste die Verkaufsfläche auf 1.000 qm reduziert werden. „Unter Abwägung der Vor- und Nachteile kann die leichte Überschreitung jedoch in Kauf genommen werden, da die Nahversorgung insgesamt aufgewertet wird und die zentralörtliche Funktionswahrnehmung dadurch erst möglich wird.“ (Verträglichkeitsgutachten Dr. Lademann & Partner, Hamburg, 2015, S. 38). Da die Stadt Garding die Planung vor allem im Hinblick auf die verbesserte Wahrnehmung ihrer Funktion als ländlicher Zentralort durchführt, wird - auch vor dem bereits oben dargestellten Hintergrund der in den letzten Jahren weggefallenen Verkaufsfläche - eine maximale Verkaufsfläche von 1.100 qm für die Nahversorgungssortimente Lebensmittel, Getränke und Genußmittel festgesetzt. Die Größenordnung der geplanten Einrichtungen entspricht sowohl einzeln als auch in Addition dem Kongruenzgebot, wonach in ländlichen Zentralorten mit bis zu 5.000 Einwohnern Einzelhandelseinrichtungen mit bis zu 1.500 qm Verkaufsfläche je Einzelvorhaben möglich sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das SO Einzelhandel - Nahversorgung wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies reicht für das geplante Vorhaben aus. Da jedoch für die Einzelhandelsnutzung größere Nebenflächen (insbesondere Stellplätze und Zufahrten) erforderlich sind als bei anderen Nutzungsarten, wird ergänzend festgesetzt, dass die GRZ durch Zufahrten und Stellplätze bis zum Wert 0,8 überschritten werden darf (eine Überschreitung um 50%, also bis 0,45, wäre ohnehin laut Baunutzungsverordnung zulässig).

Die maximal zulässigen Höhen für Traufe (7,00 m) und First (10,00 m), jeweils gemessen von der Fahrbahnoberkante der Welter Straße, orientieren sich an benachbarter gewerblicher Bebauung.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers entwickelt und beschränkt die Bebauung auf den östlichen Teil des Plangebiets, auch, um die Wohnbebauung westlich der Welter Straße weitestgehend zu schonen.

Gegenüber der Vorhabenplanung sind die überbaubaren Flächen mit einem zusätzlichen Puffer versehen, um kleineren, für das Gesamtvorhaben unwesentlichen Änderungen bei der Objekt- bzw. Genehmigungsplanung nicht entgegenzustehen.

3.4 Erschließung, Verkehr

Grundsätzlich ist das Plangebiet durch die Lage an der Welter Straße erschlossen. Dort wird eine Zufahrt zum Plangebiet erstellt. Die Lage der Zufahrt ist noch nicht endgültig festgelegt, wird aber vermutlich eher im nördlichen Bereich der Plangebietsgrenze zur Welter Straße liegen. Im B-Plan muss die Zufahrt jedoch ohnehin nicht festgesetzt werden.

Um mögliche Konflikte mit dem Bahnübergang von vorne herein zu vermeiden, wird ein Bereich von 25 m Länge an der südwestlichen Grenze des Plangebiets als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Es ist sinnvoll, das Vorhaben mit den Stellplatzflächen des benachbarten Einzelhandelsstandortes zu verknüpfen, um Synergieeffekte zu nutzen, unnötige Fahrzeugbewegungen zu vermeiden und die Zufahrtssituation zu beiden Standorten zu entlasten. Für die bisherige Bewirtschaftung des Plangebiets war bereits ein Zufahrtsrecht über die Parkplatzflächen des bestehenden Einzelhandelsbetriebs vorhanden. Die Sicherung solcher Überfahrt- bzw. Übergangsmöglichkeiten muss privatrechtlich erfolgen, eine wirksame Festsetzungsmöglichkeit im B-Plan besteht nicht. Im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Teil der Planunterlagen wird, sind diese internen Wege jedoch dargestellt.

3.5 Immissionsschutz

Durch die geplante Nutzung könnten schädliche Umwelteinwirkungen in Form von betriebsbedingten Schallemissionen entstehen. Deshalb wurde ein Schallgutachten zum Vorhaben angefertigt (LAIRM Consult GmbH, Bargteheide, Projekt-Nr. 16128, 22.06.2016).

Zum Schutz der nächstgelegenen, maßgeblichen schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangeltungsbereich wurden die Beurteilungspegel an allen maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches tags und nachts (lauteste Stunde nachts) für die dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde liegende Planungsvariante getrennt ermittelt.

Als relevante Vorbelastungen aus Gewerbelärm wurde die Vorgänge auf der Stellplatzanlage der Betriebe innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Garding (Edeka-Markt sowie 3 Fachmärkte) berücksichtigt.

Bei den Berechnungen wurden folgende Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt:

- Überdachte Einhausung bzw. Abschirmung der Einkaufswagensammelbox westlich des Gebäudeeingangs des Netto-Marktes (Höhe 2,5 m);
- Lärmarme Kunststoff-Einkaufswagen für den Netto-Markt und den Fachmarkt;

Zusammenfassend ist festzustellen, dass an der umliegenden maßgebenden Wohn- und Bürobebauung die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte tags und nachts unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eingehalten werden.

Im vorliegenden Fall werden die Mindestabstände tags zu allen benachbarten Nutzungen eingehalten, so dass dem Spitzenpegelkriterium der TA Lärm entsprochen wird. Für den Nachtabschnitt ist festzustellen, dass falls in der Nacht auf den Stellplätzen Parkvorgänge stattfinden, betrifft dies voraussichtlich lediglich die Nutzung der westlichen Stellplatzanlage. Erfahrungsgemäß konzentrieren sich die Stellplatznutzungen in den späten Abendstunden hauptsächlich auf die dem Eingang nächstgelegenen Stellplätzen. Für diese sind im vorliegenden Fall die Mindestabstände eingehalten. Somit stehen in der Nähe des Eingangsbereiches weit über 50 Stellplätze zur Nutzung zur Verfügung, so dass die entfernteren und im vorliegenden Fall kritischen Stellplätze eher nicht genutzt werden und eine Einschränkung der Nutzung nach 22 Uhr z.B. durch eine Beschilderung möglich ist. Unter Berücksichtigung dieser Randbedingungen kann davon ausgegangen werden, dass auch bei Öffnungszeiten bis 22:00 Uhr und die daraus resultierenden geringfügigen nächtlichen Nutzungen eine Überschreitung des zulässigen Spitzenpegels nicht zu befürchten ist.

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung und der Betrieb des Netto-Marktes und des Fachmarktes unter Berücksichtigung der oben genannten Lärmschutzmaßnahmen grundsätzlich mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich sind.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden auch die Belastungen aus Verkehrslärm von umliegenden Straßen- und Schienenwegen berechnet.

Für die Immissionsorte außerhalb des Plangeltungsbereichs ist festzustellen, dass sich durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Zunahmen ergeben.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete in Teilbereichen überschritten. Die Immissionsgrenzwerte und die Anhaltswerte der Gesundheitsgefahr werden im gesamten Plangeltungsbereich nicht überschritten.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind aufgrund der geplanten Nutzungen nicht angemessen.

Gesunde Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm sind in den nachfolgenden

Genehmigungsverfahren die Anforderungen an den passiven Schallschutz des Lärmpegelbereichs IV gemäß DIN 4109 zu erfüllen.

Als für die geplante Nutzung bodenrechtlich relevantes Merkmal bezüglich der Emissionssituation wird die Betriebszeit der Einzelhandelsnutzung (einschließlich Anlieferungen) durch textliche Festsetzung auf den Tageszeitraum (6 bis 22 Uhr) beschränkt.

Die übrigen Anforderungen an den Immissionsschutz (Überdachung der Einkaufswagen-Sammelbox, Verwendung lärmarmer Einkaufswagen, passiver Schallschutz für Büro- und Sozialräume) betreffen die Betriebsvorgaben bzw. die bauliche Ausführung und können daher rechtssicher und gezielt im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren bzw. über gesonderte Rechtsvereinbarungen (z.B. im Durchführungsvertrag) sichergestellt werden.

3.6 Sonstige Festsetzungen, Hinweise

Es wird obligatorisch festgesetzt, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet. Dies erfolgt nur klarstellend, da in Kombination des B-Plans mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers sowie dem Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger das geplante Vorhaben detailliert und abschließend geregelt wird.

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

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

Um einen Konflikt zwischen Anliefer- und Schienenverkehr zu vermeiden, ist zwischen nördlichem Bahndamm und südlicher Anlieferzone eine Einfriedung zu errichten.

4. Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Durch den B-Plan werden Eingriffe in Natur und Landschaft in Form von Bebauung zugelassen. Diese Eingriffe sind bei Durchführung der Planung zur Entwicklung des Standortes unvermeidlich. Eine Standortalternativenprüfung hat im B-Plan-Verfahren nicht stattgefunden, da das Plangebiet bereits bei der 3. FNP-Änderung der Stadt Garding im Vergleich mit anderen Flächen als geeigneter Standort identifiziert wurde, damals aber

nicht verfügbar war.

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Generell wird mit der Wahl eines Standorts innerhalb des Siedlungszusammenhangs bereits unnötiger Flächenverbrauch vermieden. Die kompakte Bauweise im Plangebiet führt zwar zu einem hohen Versiegelungsgrad, jedoch gleichzeitig auch zu einer effizienten Nutzung der in Anspruch genommenen Fläche.

4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung

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, kurz gehaltenem Grünland. Die Lage inmitten von Siedlungsflächen reduziert die Lebensraumqualität der Fläche. Insgesamt haben Grünlandflächen besondere Bedeutung, die hier jedoch mit Abschlägen versehen werden muss.

Folgende Eingriffe werden durch die Planung verursacht:

Art des Eingriffs	Flächengröße	Betroffene Schutzgüter	Flächenbewertung	Eingriffsintensität	Eingriffsfläche
Baugebiete - Lebensraumverlust	9.650 qm	Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild	Eingeschränkte besondere Bedeutung	1	9.650 qm
Bauliche Nutzung - Versiegelung	9.650 qm	Boden, Wasser	Allgemeine Bedeutung	0,8	7.720 qm

Der Lebensraumverlust betrifft das komplette Baugebiet, da es vollständig umgestaltet wird. Die Versiegelung wird durch die festgesetzte GRZ von 0,3 beschränkt, die durch Stellplätze und Zufahrten auf bis zu 0,8 erhöht werden kann, was der Eingriffsintensität entspricht.

Die Eingriffe betreffen Grünlandflächen, die von Siedlungs- und Verkehrsflächen umgeben sind.

4.3 Ausgleichsermittlung

Es ist auf der Grundlage des gemeinsamen Erlasses von eingeschränkter besondere Bedeutung für den Lebensraum bzw. allgemeiner Bedeutung für Boden- und Wasserhaushalt auszugehen. Für die Eingriffe sind Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen bzw. zu Feuchtgrünland extensivieren, um die ökologischen Funktionen, die durch die Eingriffe verloren gehen, wieder herzustellen. Für die Eingriffe in den Bodenhaushalt erhöht sich der übliche Ausgleichsfaktor von 0,5, da die Ausgleichsflächen extensiviert genutzt werden sollen.

Als Flächenfaktor wird angesichts der oben beschriebenen Bedeutung für die Eingriffe in

die Biotopstruktur 1 zu 0,75 gewählt, also ein Faktor zwischen allgemeiner und besonderer Bedeutung. Daraus ergibt sich eine **Fläche für Ausgleichsmaßnahmen von ca. 7.238 qm** (75 % von 9.650). Damit sind auch die Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt ausgeglichen, da die angegebene Ausgleichsfläche einem Ausgleichsfaktor von ca. 0,9 für die Eingriffsfläche Boden und Wasser (7.720 qm laut Tabelle) entspricht.

Eine Ausgleichsfläche entsprechender Größenordnung wird auf dem Flurstück 18, Flur 33, Gemarkung Oldenswort der Planung zugeordnet. Es handelt sich dabei um landwirtschaftliche Fläche im Marschgebiet zwischen Oldenswort und Norderfriedrichskoog, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen wird.

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

Es liegen keine Nachweise geschützter Arten vor. Das Grünland ist zwar grundsätzlich geeigneter Lebensraum für Wiesenvogelarten. Aufgrund der umgebenden Siedlungsnutzungen (nicht mehr als ca. 50 m Abstand zur Mitte des Plangebiets) und der damit verbundenen Scheuchwirkungen kann jedoch praktisch ausgeschlossen werden, dass Offenlandarten im Plangebiet brüten. Allenfalls als Nahrungsraum kommt es in Frage, jedoch auch hier nur eingeschränkt. Somit sind **keine artenschutzrechtlich relevanten Konflikte mit Wiesenvogelarten** zu lösen.

Im Plangebiet liegt eine Tränkekuhle, die als Kleingewässer ein geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH ist. **Vor einer möglichen Beseitigung**, die einer naturschutzrechtlichen Genehmigung bedarf, ist ein **Ersatzgewässer in gleicher Größe (ca. 120 qm)** und in räumlicher Nähe zu schaffen. Damit könnten auch mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bezüglich Amphibienvorkommen (z.B. Moorfrosch) vermieden werden.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Darstellung der Planungsinhalte und -ziele

5.1.1.1 Beschreibung des Standortes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1 ha und liegt am südlichen Rand der Ortslage Garding zwischen der Bundesstraße 202 (Süderstraße) und der Bahnlinie Tönning - St. Peter-Ording. Das Plangebiet besteht derzeit im Wesentlichen aus Wiesenflächen.

Die Stadt Garding liegt im Naturraum Eiderstedter Marsch.

5.1.1.2 Ziele und Festlegungen der Planung

Im Plangebiet soll Einzelhandelsnutzung in Form eines Lebensmittel-Discountmarkts sowie eines untergeordneten Fachmarkts mit begleitenden Nebenflächen (insbesondere Stellplätze) angesiedelt werden.

5.1.1.3 Art, Umfang und Flächenbedarf des Vorhabens

Im Plangebiet soll ein Lebensmittel-Discountmarkt mit ca. 1.550 qm Geschossfläche, ein Fachmarkt mit ca. 500 qm Geschossfläche sowie ca. 90 Stellplätze und Nebenflächen (Laderampen, Müllsammelplatz etc.) entstehen. Dafür kann insgesamt eine Fläche von ca. 7.700 qm bebaut werden.

5.1.2 Darstellung und Berücksichtigung betroffener Umweltschutzziele

5.1.2.1 Relevante Umweltschutzziele

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

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

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

Schutzgebietsausweisungen sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

5.1.2.2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Die Umweltschutzziele, die durch die Planung berührt werden können, werden als öffentliche Belange in die planerische Abwägung eingestellt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestands-

aufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Bewertung der Planauswirkungen

5.2.1.1 Arten und Biotope

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet besteht im wesentlichen aus Intensivgrünland. Innerhalb der Fläche liegt eine Tränkekuhle. Östlich des Plangebiets befindet sich außerhalb des Plangebiets ein Regenrückhaltebecken bzw. ein Sielzug. Südlich des Gebiets verläuft eine Eisenbahnstrecke auf einem Damm, vom Plangebiet getrennt durch einen Entwässerungsgraben. Westlich grenzt unmittelbar der Straßenverlauf der Welter Straße mit begleitendem Fuß- und Radweg an, nördlich liegt ein bestehender Einzelhandelsstandort mit Stellplatzflächen.

Aufgrund der Ausprägung und der Lage im Siedlungsgebiet sind vor allem kulturfolgende, störungsunempfindliche Arten (z.B. entsprechende Singvögel und Kleinsäuger) zu erwarten.

Arten der offenen Kulturlandschaft (insbesondere **Wiesenvögel**) können auf den Grünlandteilen aufgrund der störungsempfindlichen Lage zwischen Siedlungs- und Verkehrsflächen kaum vorkommen. Brutvorkommen wurden bisher nicht festgestellt und sind aufgrund der Scheuchwirkungen, die von der Ortslage und den angrenzenden Verkehrsstraßen ausgehen, auch praktisch ausgeschlossen, zumal es weiter südlich große ungestörte Grünlandflächen gibt, die geeigneter sind. Als Nahrungsraum kann das Gebiet aber noch Teilfunktionen aufweisen. Insofern ist das Plangebiet als vermindert geeigneter Lebensraum einzustufen.

In der Tränkekuhle und den umgebenden Gräben gibt es sicherlich **Amphibienvorkommen**, z.B. den weit verbreiteten Moorfrosch. Durch die Vernetzung innerhalb der offenen Entwässerungssysteme können die Teilgebiete zu Lebensräumen der Populationen umgebender Marschlandschaften gehören.

Das Plangebiet und die Umgebung bieten - wie große Teile der Ortslage - auch Lebensraumpotential für **Fledermäuse**, zumindest als Nahrungsraum (für Wochenstuben oder Winterquartiere fehlen weitgehend geeignete Standorte, z.B. Baumhöhlen oder Gebäude mit zugänglichen Nischen und Hohlräumen). Aufgrund der Habitatausprägungen und Erfahrungen an anderen Standorten sind Arten wie Breitflügelfledermaus, Zwerg-/Mückenfledermaus, Großer Abendsegler und Wasserfledermaus möglich. Für die meisten Fledermäuse dürften eher die Randbereiche als Jagdreviere eine Rolle spielen, da die genannten Arten Vertikalstrukturen bzw. Wasserflächen zur Nahrungssuche bevorzugen.

Konkrete Erkenntnisse über Vorkommen geschützter Arten gibt es derzeit nicht. Die Empfindlichkeit von Arten und Biotopen bezieht sich insbesondere auf Nutzungsänderungen und bauliche Entwicklung, die zur Veränderung oder Beseitigung von Biotopen und damit zu einer anderen oder geringeren Artenzusammensetzung führen können.

Planauswirkungen

Bei Durchführung der Planung kann die bestehende Vegetation weitgehend (bis auf Randstrukturen) beseitigt werden. Vorhandene Arten werden aus dem Plangebiet verdrängt.

Aufgrund des verminderten Lebensraumpotentials und dem großen Angebot besser geeigneter Lebensräume in der Umgebung dürften aller Wahrscheinlichkeit nach keine lokalen Populationen gefährdet werden.

Die Tränkekuhle muss jedoch vor einer möglichen Beseitigung durch die Anlage eines geeigneten Ersatzgewässers in räumlicher Nähe ersetzt werden, das die Lebensraumfunktionen übernehmen kann.

Das Lebensraumpotential der Grünlandflächen und der Tränkekuhle wird durch die Umsetzung der Planung wegfallen. Dieses muss durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden. 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.

Die Grünlandflächen des Plangebiets wären grundsätzlich von der Biotopart her als Brutreviere von Wiesenvögeln geeignet. Aufgrund der Lage im bzw. am Siedlungsgebiet (Scheuchwirkung auf die Vögel) sowie der für Brutreviere zu geringen Flächengröße ist jedoch davon auszugehen, dass keine Brutplätze vorkommen und damit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht eintreten.

Streng geschützte Amphibien könnten in den Gewässern des Plangebiets vorkommen, z.B. der weit verbreitete Moorfrosch. Für die zu beseitigende Tränkekuhle wird eine geeignete, ortsnahe Kompensationsmaßnahmen in Form einer Neuanlage eines Grabens mit aufgeweiteten Bereichen durchgeführt. Dies muss aus Artenschutzgründen vor Beseitigung des bestehenden Grabens erfolgen.

Die Tränkekuhle im Plangebiet ist als Kleingewässer ein geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH. Eine Beseitigung im Zuge der Umsetzung der Planung bedarf einer naturschutzrechtlichen Genehmigung.

5.2.1.2 Boden

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Bereich der Altmarsch, ist jedoch teilweise durch Siedlungsnutzung beeinflusst. Marschböden weisen eine höhere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen und Verdichtung auf als z.B. sandige Geestböden.

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

Planauswirkungen

Durch die Planung werden Bodenversiegelungen in Form von Bebauung und Befestigung auf einer Fläche von ca. 7.720 qm zugelassen. Auf dieser Fläche kann in die oberen Bodenschichten eingegriffen werden, die natürlichen Bodenveränderungsprozesse, v.a. durch Klima und Vegetation, werden zukünftig verhindert.

Bodenverunreinigungen sind aufgrund der Art der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

5.2.1.3 Wasser

Bestandsaufnahme

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

Oberflächengewässer sind in Form einer Tränkekuhle und Parzellengräben im und am Plangebiet vorhanden. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Rückhaltebecken.

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 (ca. 7.720 qm Größe) ein Versickern von Niederschlagswasser und damit eine Grundwasserneubildung verhindert. Gleichzeitig wird die Abflussmenge umliegender Gewässer entsprechend erhöht.

Das Kleingewässer muss ersetzt werden, bleibt also in mindestens gleicher Größe erhalten. Die Gräben sind durch die Planung nicht betroffen.

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

5.2.1.4 Klima/Luft

Bestandsaufnahme

Kleinklimatisch kann das unbebaute Plangebiet im Siedlungsgebiet als Kaltluftentstehungsgebiet dienen. Aufgrund der topographischen Lage hat es jedoch kaum Bedeutung für die Ortslage, da Kaltluft kaum in Siedlungsgebiet 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.

Großklimatische Auswirkungen (z.B. durch das Freisetzen von klimaschädlichen Gasen) werden aufgrund der Nutzung nicht in wesentlichem Umfang verursacht.

5.2.1.5 Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist eine Freifläche im Siedlungsbereich und hat daher geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Planauswirkungen

Durch die vorgesehenen Planungen wird die Aufteilung von Siedlungs- und Freiflächen zugunsten der Siedlung verändert. Aufgrund der geringen Bedeutung für das Landschaftsbild sind die Auswirkungen jedoch gering. Grundsätzlich ist das Plangebiet aufgrund der schon benachbarten Siedlungsnutzung eher als Freiflächen am Siedlungsrand als logische Siedlungsergänzungsfläche wahrnehmbar.

5.2.1.6 Mensch/Erholungsnutzung

Bestandsaufnahme

Die Flächen werden bereits durch umgebende gewerbliche Nutzungen geprägt. Westlich des Plangebiets befinden sich jedoch auch Wohngebäude jenseits der Welter Straße. Um auszuschließen, dass auf diese Wohnnutzung schädliche Immissionen durch die Planung einwirken, wurde ein Schallgutachten erarbeitet.

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

Planauswirkungen

Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen werden durch die Planung voraussichtlich nicht verursacht. Zusammenfassend ist festzustellen, dass an der umliegenden maßgebenden Wohn- und Bürobebauung die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts, für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eingehalten werden.

Im vorliegenden Fall werden die Mindestabstände tags zu allen benachbarten Nutzungen eingehalten, so dass dem Spitzenpegelkriterium der TA Lärm entsprochen wird. Für den Nachtabschnitt ist festzustellen, dass falls in der Nacht auf den Stellplätzen Parkvorgänge stattfinden, betrifft dies voraussichtlich lediglich die Nutzung der westlichen Stellplatzanlage. Erfahrungsgemäß konzentrieren sich die Stellplatznutzungen in den späten Abendstunden hauptsächlich auf die dem Eingang nächstgelegenen Stellplätze. Für diese sind im vorliegenden Fall die Mindestabstände eingehalten. Somit stehen in der Nähe des Eingangsbereiches weit über 50 Stellplätze zur Nutzung zur Verfügung, so dass die entfernteren und im vorliegenden Fall kritischen Stellplätze eher nicht genutzt werden und eine Einschränkung der Nutzung nach 22 Uhr z.B. durch eine Beschilderung möglich ist. Unter Berücksichtigung dieser Randbedingungen kann davon ausgegangen werden, dass auch bei Öffnungszeiten bis 22:00 Uhr und die daraus resultierenden geringfügigen nächtlichen Nutzungen eine Überschreitung des zulässigen Spitzenpegels nicht zu befürchten ist.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Für die Immissionsorte außerhalb des Plangeltungsbereichs ist festzustellen, dass sich durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Zunahmen ergeben.

Der Orientierungswert für Gewerbegebiete (GE) von 65 dB(A) tags wird bis zu einem Abstand von 21 m zur Straßenmitte der Landesstraße L121 (Welter Straße) überschritten.

Der Immissionsgrenzwert von 69 dB(A) tags für Gewerbegebiete (GE) wird innerhalb des Plangeltungsbereichs eingehalten. Der Orientierungswert von 55 dB(A) nachts wird bis zu einem Abstand von etwa 23 m zum Gleis überschritten und der Immissionsgrenzwert nachts von 59 dB(A) für Gewerbegebiete (GE) wird innerhalb des Plangeltungsbereichs eingehalten. Die Anhaltswerte der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im gesamten Plangeltungsbereich nicht überschritten. Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind aufgrund der geplanten Nutzungen nicht angemessen. Gesunde Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

5.2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Wesentliche Kultur- und Sachgüter sind im 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 das Plangebiet voraussichtlich zunächst weiterhin als Grünland genutzt werden. Die Eingriffe, vor allem die Beseitigung der Vegetation, die Verlegung des Grabens und 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 ein neues Kleingewässer neu angelegt. Die restlichen Eingriffe werden außerhalb des Plangebiets durch ökologische Aufwertung bestehender Grünlandflächen (Extensivierung) ausgeglichen. Eine Ausgleichsfläche entsprechender Größenordnung wird auf dem Flurstück 18, Flur 33, Gemarkung Oldenswort der Planung zugeordnet. Es handelt sich dabei um landwirtschaftliche Fläche im Marschgebiet zwischen Oldenswort und Norderfriedrichskoog, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen wird.

5.2.4 Mögliche anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bereits bei früheren Planungen zur Einzelhandelsnutzung (3. FNP-Änderung/B-Plan 28) wurden bereits andere mögliche Standorte betrachtet. Das Plangebiet wurde bereits damals als bester Standort identifiziert, allerdings stehen die Fläche erst jetzt zur Verfügung. Deshalb wurden keine weiteren Standortalternativen betrachtet.

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, da diese in der für die Planung ausreichenden Detailschärfe vorliegen.

Für die speziell durch Schallimmissionen auf das Schutzgut Mensch verursachten Auswirkungen des Vorhabens wurden die zu erwartenden schall-schutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung aufgezeigt und beurteilt (LAIRM Consult GmbH, Bargteheide, Projekt-Nr. 16128, 22.06.2016).

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung an-hand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren. Die DIN 18005 Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden. Zum Schutz der nächstgelegenen, maßgeblichen schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangeltungsbereich wurden die Beurteilungspegel an allen maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches tags und nachts (lauteste Stunde nachts) für eine exemplarische Planungsvariante getrennt ermittelt. Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschimmissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt.

Als relevante Vorbelastungen aus Gewerbelärm wurde die Vorgänge auf der Stellplatzanlage der Betriebe innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Garding (Edeka-Markt sowie 3 Fachmärkte) berücksichtigt.

Bei den Berechnungen wurden folgende Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt:

- Überdachte Einhausung bzw. Abschirmung der Einkaufswagensammelbox westlich des Gebäudeeingangs des Netto-Marktes (Höhe 2,5 m);
- Lärmarme Kunststoff-Einkaufswagen für den Netto-Markt und den Fachmarkt;

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden auch die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßen- und Schienenverkehrslärm auf der Landesstraße L241 (Welter Straße), der Bundesstraße B202 (Tatinger Straße) und der DB-Strecke Tönning - Bad St. Peter-Ording (Bahnstrecke 1205) berücksichtigt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 für den Straßenverkehrslärm und der Anlage 2 der 16. BImSchV für den Schienenverkehrslärm.

5.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Garding plant zusammen mit einem Vorhabenträger die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters und eines kleineren Fachmarktes an der Welter Straße, unmittelbar neben dem dort bestehenden Einzelhandelsstandort. Dafür wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Das Plangebiet besteht derzeit aus Grünlandflächen, ist jedoch schon ringsum von Siedlungsflächen umgeben.

Die Planung führt zur Überbauung und Versiegelung der bisherigen Freiflächen und damit zum Lebensraumverlust und zu Eingriffen in den Boden- und Wasserhaushalt.

Diese Eingriffe können durch extensive Nutzung und ggf. Vernässung bisherigen Intensivgrünlands an anderer Stelle ausgeglichen werden. Außerdem muss die Tränkekuhle, die sich im Plangebiet befindet vor Beginn der Baumaßnahmen an anderer Stelle in der Nähe des Plangebiets wieder hergestellt werden.

Wesentliche Lärmbelästigungen für die umgebenden Nutzungen (insbesondere die Wohnhäuser an der Welter Straße) entstehen laut angefertigtem Schallgutachten nicht.

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 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des 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 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVObL. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GVObL Schl.-H. 2011 S. 225)
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 IV des Landes Schleswig-Holstein, bekanntgemacht am 04. Februar 2005 (Amtsbl. 2005, 295)

Garding, den 04. JAN. 2017

J. Kammerscheidt
(Kammerscheidt)
- Bürgermeisterin -

