



Gemeinde St. Peter-Ording

Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 (Vorhaben-
und Erschließungsplan) für das Gebiet östlich der Straße
Dreilanden (B 202) sowie nördlich der Bebauung „Friesen-
straße“ (Einzelhandel in Ording)

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



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2 Anlass und Ziel der Planung.....	3
2. Übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1 Ziele der Raumordnung.....	4
2.2 Flächennutzungsplan.....	5
2.3 Fachgesetzliche Vorgaben/Nachrichtliche Übernahmen.....	5
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	6
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise.....	10
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
3.4 Erschließung.....	11
3.5 Immissionsschutz.....	13
3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
3.7 Anpflanzungen und gestalterische Maßnahmen.....	15
3.8 Fläche für die Wasserwirtschaft.....	15
4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	16
4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	16
4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung.....	16
5. Umweltbericht	19
5.1 Einleitung.....	19
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	20
5.3 Zusätzliche Angaben.....	26
6. Rechtsgrundlagen	27
7. Pflanzliste	27
8. Lage externe Ausgleichsflächen	28

1. Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan) umfasst das Flurstück 358 sowie Teile der Flurstücke 359, 289, 290, 292, 128/6, 113/2 und 110/3 sowie 42/1 der Flur 32 der Gemarkung St. Peter-Ording. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,1 ha und liegt am nördlichen Rand des Gemeindegebietes im Ortsteil Ording am Ortsausgang der Bundesstraße B 202.

Das Plangebiet besteht derzeit zum Teil aus einem etwa 200 m langen Teilstück der Bundesstraße 202 „Dreilanden“ mit angrenzenden Flächen am Ortsausgang sowie aus Grünland, das wie die angrenzende Landschaft mit Grüppen durchzogen ist. In diesem Plangebietsteil befindet sich eine kleine Viehwarft sowie eine Tränkekuhle. Direkt im Anschluss an diesen Plangebietsteil befindet sich im Süden eine Tankstelle am Siedlungsrand von St. Peter-Ording, der ansonsten hauptsächlich durch Wohnbebauung gebildet wird. Entlang der B 202 findet sich innerorts Wohn- bzw. Mischbebauung, außerorts im weiteren Verlauf verstreut einzelne Bebauung landwirtschaftlichen Ursprungs.

Ein separater Teil des Plangebiets befindet sich etwa 140 m weiter östlich und umfasst ein bestehendes Kleingewässer und die unmittelbar umgebende Grünlandfläche.

Die Gemeinde St. Peter-Ording mit 4.031 Einwohnern (Stand 30.09.2019) liegt an der Westküste auf der Halbinsel Eiderstedt und ist als ländlicher Zentralort ein Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkt.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Es ist beabsichtigt, die Nahversorgung in St. Peter-Ording aufgrund der positiven Entwicklung der Einwohner- und Touristenzahl zu erweitern und die Nahversorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs auch zukunftsorientiert zu sichern. Ein Vorhabenträger hat Interesse an der Ansiedlung eines Edeka-Marktes (Vollsortimenter) sowie eines Aldi-Marktes (Discounter) und unter Vorlage entsprechender Pläne die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (B-Plan) beantragt. Der bestehende Aldi-Markt möchte seinen bisherigen Standort im Gewerbegebiet Nordergeest aufgeben und mit dem Umzug an die Straße Dreilanden seine Verkaufsfläche von 719 qm auf ca. 1.280 qm erweitern. Für den Edeka-Markt ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.560 qm vorgesehen.

Anlass der Planung ist, dass angesichts des in den letzten Jahren deutlichen Ausbaus der Wohnraum- und Beherbergungskapazitäten im Ortsteil Ording die Versorgungssituation hier mangelhaft ist. Mit Ausnahme kleinerer Fachgeschäfte erfolgt die Nahversorgung bisher über die Ortsteile Bad (geringe Entfernung, jedoch kein Siedlungszusammenhang mit Ording) und Dorf (größere Entfernung, aber zentrale Einzelhandels-Agglomeration im Gewerbegebiet Nordergeest). Um die wohnungsnahen Versorgung des Ortsteils zu verbessern, die lokalen Verkehrsströme im Einkaufsverkehr zu entzerren und die örtliche Kaufkraft im Nahversorgungssektor zu binden, wird die Planung durchgeführt. Das Interesse an einer wohnortnahen ausreichenden Nahversorgung hat aus Sicht der Gemeinde genug Gewicht, um die Auswirkungen der Siedlungsplanung (u.a. Umlenkung und Bindung von Kundenverkehren, Flächenverbrauch, Entstehung von Schallemissionen) unter der Prämisse in Kauf zu nehmen, dass diese Auswirkungen im Zuge der Planung soweit wie möglich vermieden und schädliche Auswirkungen ganz ausgeschlossen werden können.

Um die Wirtschaftlichkeit und Verträglichkeit eines solchen Einzelhandelsvorhabens an diesem Standort zu prüfen, wurde ein Verträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben. Dieses wurde im Oktober 2015 vom Büro Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg, erstellt. Untersucht wurde zum einen die Auswirkung bei Realisierung beider Einzelhandelsunternehmen, zum anderen bei Umsetzung lediglich des Vollsortimenters. Die Ergebnisse fließen in die Abwägungen und Begründung ein.

Verbunden mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 73 ist die parallele 9. FNP-Änderung sowie die Änderung des B-Plans Nr. 35 (Reduzierung der zulässigen Einzelhandelsnutzung im Nahversorgungssegment am alten Discounter-Standort Nordergeest), um das Einzelhandelsangebot ortsverträglich und raumordnerisch angemessen zu steuern.

Da die Bauleitplanung auf den der Gemeinde vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers beruht, wird ein vorhabenbezogener B-Plan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

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 Gemeinde St. Peter-Ording 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. Der LEP befindet sich derzeit im Neuaufstellungsverfahren. Der vorliegende Entwurf (LEP 2020) wird als Grundsatz der Raumordnung ebenfalls berücksichtigt.

Die Gemeinde St. Peter-Ording ist als ländlicher Zentralort im System zentraler Orte ausgewiesen (LEP 2010 Kapitel 2.2.4, LEP 2020 Kapitel 3.1). Ländliche Zentralorte sollen die Grundversorgung an Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen, täglichen Bedarfs für ihren Verflechtungsbereich sicherstellen. Der Versorgungsbereich St. Peter-Ordings beschränkt sich dabei jedoch auf das Gemeindegebiet.

Bei der Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsnutzungen sind das Zentralitätsgebot (Ansiedlung nur in zentralen Orten), das Kongruenzgebot (Angemessenheit für die zentralörtliche Bedeutung sowie für die Bevölkerungszahl und Kaufkraft im Verflechtungsbereich) und das Beeinträchtigungsverbot (kein Bewirken von Funktionsverlusten für bestehende Versorgungszentren, auch in anderen zentralen Orten) zu beachten (LEP 2010 Kapitel 2.8, LEP 2018 Kapitel 3.10). St. Peter-Ording erfüllt als ländlicher Zentralort das Zentralitätsgebot. Bezüglich der Konformität mit dem Kongruenz- und Beeinträchtigungsverbot wurde eine fachgutachterliche Verträglichkeits- und Wirkungsprognose erstellt (Dr. Lademann & Partner, Projektnr. 15DLP1870, Hamburg, Oktober 2015), die den Planunterlagen beigelegt ist. Darin wird die Verträglichkeit des Vorhabens mit einer

geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Vorgaben der Raumordnung bestätigt (s.a. Kapitel 3.).

Die städtebauliche Entwicklung soll grundsätzlich in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen (LEP 2010 Kapitel 2.7, LEP 2018 Kapitel 3.9). Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung.

Im Ortsteil Ording, dessen Entwicklung und Versorgung Planungsziel ist, stehen in der benötigten Größenordnung (Gebäude-, Stellplatz- und Freiflächen) keine Potentiale zur Innenentwicklung zur Verfügung. Das Plangebiet wird möglichst zentral (Haupt-Ortseingang) an die Siedlungsstruktur des Ortsteils angebunden. Es liegt auch innerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets der Gemeinde. Eine Standortalternativenprüfung hat im Rahmen der 9. FNP-Änderung stattgefunden.

Es ist noch nicht vorauszusehen, ob sich die Ziele der Raumordnung bezüglich der Planung bei der Neuaufstellung des LEP wesentlich ändern werden. Ausgehend von den Inhalten des vorliegenden Entwurfs ist die Fortschreibung so einzuschätzen, dass sich die landesplanerischen Vorschriften bezüglich Einzelhandelsvorhaben jedenfalls nicht so fundamental ändern, dass sie der Planung zukünftig grundsätzlich entgegenstehen würden.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP wies für das Plangebiet bisher Fläche für die Landwirtschaft aus. Er wurde im Parallelverfahren mit der 9. FNP-Änderung entsprechend angepasst und stellt nun Sondergebiet Einzelhandel - Nahversorgung für das Plangebiet dar.

2.3 Fachgesetzliche Vorgaben/Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

In der zu einem überwiegenden Teil in einem archäologischen Interessensgebiet liegenden, überplanten Fläche befindet sich eine Warft, die in der Archäologischen Landesaufnahme verzeichnet ist (LA 35). Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gemäß § 12 (2) Nr. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Das archäologische Landesamt hat der Planung grundsätzlich zugestimmt. Gemäß § 14 DSchG sind jedoch bei vermutlichen Eingriffen in ein Denkmal archäologische Untersuchungen notwendig, die der Vorhabenträger im Rahmen des Zumutbaren zu tragen hat. Hierzu ist frühzeitig vor einem Baubeginn mit dem Archäologischen Landesamt Kontakt aufzunehmen.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Geltungsbereichs befindet sich das Kulturdenkmal Dreilanden Nr. 8. Veränderungen der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 12 Abs.1 Nr.3 DSchG, wenn sie geeignet sind, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen. Die Festsetzungen des B-Plans wurden den Anforderungen des Denkmalschutzes nach Abstimmung mit der zuständigen Behörde angepasst.

Landschaftsplanung

Die gesamte Westküste Schleswig-Holsteins ist im Landschaftsrahmenplan als Gebiet mit besonderer Erholungseignung ausgewiesen. Der großräumigen Entwicklung der Erholungsnutzung steht die Planung nicht entgegen, im Gegenteil wird sie durch eine bessere Nahversorgung im auch touristisch geprägten Ortsteil Ording eher gefördert.

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans der Gemeinde liegt das Plangebiet im Bereich „relativ konfliktarmer Gebiete für die bauliche Entwicklung“.

Naturschutz

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im Plangebiet befindet sich eine Tränkekuhle, die als Kleingewässer gemäß § 30 BNatSchG als Biotop geschützt ist. Eine Beseitigung ist nur mit Genehmigung der Naturschutzbehörde bei vorheriger Schaffung eines Ersatzbiotops möglich. Dies erfolgt in räumlicher Nähe und wird in den Geltungsbereich des B-Plans aufgenommen.

Bezüglich der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde ein Fachbeitrag erstellt (ALSE GmbH Landschaftsarchitektur, Selent, 17.07.2017), der der Begründung beigelegt ist und dessen Ergebnisse in der Planung berücksichtigt werden. Demnach entspricht die Planung bei Einhaltung einiger Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die in Kapitel 4 bzw. 5 ausgeführt werden, den artenschutzrechtlichen Vorgaben.

Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Hochwasserrisikogebiet an der Küste gemäß § 59 Abs. 1 Satz 2 Landeswassergesetz SH (LWG), das jedoch durch Landes-schutzdeich im Sinne von § 65 Nr. 1 LWG geschützt wird.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Anlass der Planung ist die Errichtung eines Nahversorgungszentrums an diesem Standort, teilweise als Neuansiedlung und teilweise unter Verlagerung einer bestehenden Nutzung aus dem Ortsteil Dorf. Grundlage dafür ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan auf dessen Basis ein Vorhabenträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (B-Plan) beantragt hat. Geplant sind insgesamt ca. 2.840 qm Verkaufsfläche (VK) für einen Lebensmittel-Vollsortimenter (ca. 1.560 qm VK) und einen Lebensmittel-Discounter (ca. 1.280 qm VK, dabei Aufgabe eines Altstandorts mit 719 qm VK). Für das Vorhaben wurde ein Verträglichkeitsgutachten angefertigt (Dr. Lademann & Partner, Projektnr. 15DLP1870, Hamburg, Oktober 2015), um die Auswirkungen auf die vorhandene Versorgungsstruktur innerhalb der Gemeinde sowie in den nächsten zentralen Orten (Garding, Tönning) zu untersuchen. Das Gutachten bezog sich auf den zum Erstellungszeitpunkt vorliegenden Planungsstand mit 1.500 und 1.200 qm Verkaufsfläche des Vorhabens. Die zwischenzeitlich eingeplante Erhöhung der Verkaufsfläche um in der Summe 140 qm führt jedoch zu keiner anderen Beurteilung, was bereits durch die Landesplanungsbehörde bestätigt wurde. Die nachfolgenden Ausführungen ergeben sich aus diesem Gutachten, das den Planunterlagen beigelegt ist.

Die Gemeinde hat die Bauleitplanung (Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Plans, parallele Änderung des FNP, Änderung des B-Plans am alten Standort des umsiedelnden

Betriebs) eingeleitet, um damit das Ziel zu verfolgen, die Nahversorgungssituation im Ortsteil Ording zu verbessern. Bis auf vereinzelt kleinere Läden ist bisher keine Nahversorgung in Ording vorhanden.

Im Umfeld des Plangebiets sind Siedlungsgebiete mit Wohn- und Ferienwohnnutzungen vorhanden, von denen aus der Vorhabenstandort fußläufig erreichbar ist. In ca. 150 m Entfernung zum geplanten Sondergebiet befindet sich eine Bushaltestelle. Somit deckt die Planung zu einem wesentlichen Teil eine wohnortnahe Grundversorgung des täglichen Bedarfs ab. Der verkehrsgünstige Standort und die Größenordnung des Vorhabens zielen jedoch darüber hinaus auch zum großen Teil auf Kunden aus einem weiteren Einzugsgebiet. Kernbereich des Einzugsgebiet ist dabei die Gemeinde St. Peter-Ording, das Einzugsgebiet erstreckt sich jedoch insgesamt über den westlichen Teil der Halbinsel Eidersiedt bis nach Garding. Das Einzugsgebiet umfasst ca. 9.000 Personen mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinde selbst, zuzüglich ca. 3.000 Personen als weiterem Kundenpotenzial (vornehmlich Touristen, aber auch Pendler, Durchreisende und Zufallskunden).

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) sowie das siedlungsstrukturelle und städtebauliche Integrationsgebot zu beachten. Der Nachweis, dass diese Gebote beachtet werden, erfolgte auf der Grundlage der Verträglichkeitsuntersuchung im Rahmen der parallel aufgestellten (und mittlerweile rechtskräftigen) 9. FNP-Änderung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)) sieht zwei Baukörper für die beiden Betriebe im hinteren, östlichen Plangebietsteil mit davor angeordneten Stellplatzanlagen vor. Die Zufahrt befindet sich im Nordwesten des Plangebiets, die Anlieferung des Vollsortimenters im Norden des Gebäudes, die des Discounters im Westen des Gebäudes. Die Kundeneingänge sind den Stellplatzflächen zugewandt im Südwesten bzw. Nordwesten der Baukörper. Eingerahmt wird das Plangebiet im Osten von Grünflächen.

Das Plangebiet umfasst außerdem Verkehrsflächen der Straße „Dreilanden“ einschließlich der Flächen für einen Kreisverkehrsplatz, der auf Empfehlungen des für die Planung erstellten Verkehrsgutachtens (Büro StadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hilden, 03.01.2017 mit Ergänzung vom 17.01.2018) zur leistungsfähigen Anbindung des Vorhabens an das Straßennetz neu hergestellt wird. Das Verkehrsgutachten liegt den Planunterlagen bei.

Durch die Ansiedlung des Nahverkehrszentrums kommt es zu Gewerbe- und Verkehrslärmemissionen, die auf die Wohnbebauung in der Umgebung einwirken können. Daher wurden lärmtechnische Untersuchungen für verschiedene Entwurfsstadien des Vorhabens durchgeführt (für die gegenständliche Planungsvariante: Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, 05.06.2019), dessen Ergebnisse in die Planung einfließen und das den Planunterlagen ebenfalls beigelegt ist.

Der vorhabenbezogene B-Plan/VEP setzt den verbindlichen baurechtlichen Rahmen für

das Vorhaben fest, den Begleit- und Funktionspläne sowie der zwischen Vorhabenträger und Gemeinde geschlossenen Durchführungsvertrag weiter ausfüllen und konkretisieren. Die Begleitpläne werden Bestandteil der B-Plan-Unterlagen und unterliegen damit ebenfalls den Beteiligungs- und Abwägungsverfahren der B-Plan-Aufstellung.

Der Bauleitplanung liegt ein vom Vorhabenträger eingereichter VEP für das Plangebiet zugrunde. Auf dieser Grundlage werden die Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 sowie der parallelen 9.Flächennutzungsplan(FNP)-Änderung für diese spezifische Fläche durchgeführt. Im Sinne der Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung muss die Gemeinde pflichtgemäß beurteilen, ob für das beantragte Vorhaben besser geeignete Standorte unter vergleichbaren Rahmenbedingungen in Frage kommen, auf denen die Planungsziele gleichwertig umgesetzt werden können.

Gleichwertige Standortalternativen müssen insbesondere folgende Bedingungen erfüllen:

- Standort im Ortsteil Ording (da hier die Nahversorgung gestärkt werden soll) in Anbindung an das bestehende Siedlungsgebiet
- ähnliche Flächengröße
- bestehende Erschließungsmöglichkeit von leistungsfähiger Hauptverkehrsstraße aus (da bei den Vorhaben mit erheblichem Quell- und Zielverkehr zu rechnen ist)
- frei von widersprechenden Nutzungen
- absehbare Verfügbarkeit der Fläche

Es wurden keine vergleichbaren Flächen ermittelt, die die notwendigen ähnlichen Standortbedingungen aufweisen. Daher unterstützt die Gemeinde das Vorhaben am beantragten Standort. Eine ausführliche Dokumentation der Alternativenprüfung ist in der Begründung zur 9. FNP-Änderung enthalten, da der FNP die vorrangige Planungsebene für die Standortentscheidung ist.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird entsprechend § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbezeichnung „Nahversorgungszentrum“ festgesetzt.

Die beiden geplanten Einzelhandelseinrichtungen übersteigen jeweils 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 MK an diesem Standort nicht in Betracht kommt).

Die Auswirkungen auf die Raumordnung ergeben sich schon dadurch, dass das Einzugsgebiet des Einzelhandelsvorhabens über die Gemeinde St.Peter-Ording hinausgeht und auch die Umlandgemeinden erfasst. Aufgrund der weitreichenden Versorgungsfunktion und der weiten Ausdehnung allein des Siedlungsgebiets der Gemeinde St.Peter-Ording ist es sinnvoll, diese Nahversorgung konzentriert und verkehrsgünstig in dem Ortsteil anzubieten, der bisher noch nicht über ein Nahversorgungszentrum verfügt. Zusätzlich zu den rund 9.000 Personen des Einzugsbereiches, der sich von St.Peter-Ording bis Garding erstreckt, besteht gemäß Verträglichkeitsgutachten eine Potenzialreserve von ca. 25 % (ca. 3.000 Personen), die sich vorwiegend aus Touristen, Durchreisenden, Zufallskunden und Kunden außerhalb des Einzugsbereiches zusammensetzt. Somit umfasst das Kundenpotenzial ca. 12.000 Personen. Zudem kann im Einzugsbereich von einem tendenziell leicht wachsenden Einwohnerpotenzial ausgegangen werden, was sich positiv auf die Umsatzprognosen auswirkt.

Geplant und festgesetzt ist eine Verkaufsfläche von maximal 1.560 qm für den Vollsortimenter (Edeka) und max. 1.280 qm für den Discounter (Aldi), zusammen also ca. 2.840 qm, mit den Hauptsortimenten im Nahversorgungssegment, also Lebensmittel, Getränke und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Der bisherige Standort des Aldi-Marktes im Gewerbegebiet Nordergeest mit einer Verkaufsfläche von 719 qm wird aufgegeben. Der Zugewinn an reiner Verkaufsfläche beträgt somit rund 2.020 qm. Zur Sicherung der Umsetzung der Planung wird außerdem festgesetzt, dass Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche einnehmen dürfen.

Das landesplanerische Kongruenzgebot besagt, dass in ländlichen Zentralorten mit bis zu 5.000 Einwohnern Einzelhandelseinrichtungen mit bis zu 1.500 qm Verkaufsfläche je Einzelvorhaben möglich sind. Dieser Wert wird mit dem Vorhaben deutlich überschritten, da insgesamt 2.840 qm Verkaufsfläche geschaffen werden. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Planung zwar um zwei Betriebe aus dem Nahversorgungssektor handelt, die Betriebsformen Vollsortimenter und Discounter sich jedoch teilweise überschneiden und teilweise ergänzen, und angesichts der besonderen Situation St. Peter-Ordings durch Tourismus und Zweitwohnungsbestand, besteht eine Sondersituation, die eine Abweichung vom festen Schwellenwert rechtfertigt, die gemäß LEP in begründeten Ausnahmefällen zulässig ist. Im Jahr 2016 verzeichnete die Gemeinde Sankt Peter-Ording 2.421.759 Übernachtungen. Über 75 % der Bettenkapazität entfiel auf Ferienwohnungen/-häuser, Privatzimmer und Wohnmobilstellplätze, also Selbstversorger. Auf die Übernachtungszahl umgelegt sind dies ca. 1,8 Mio. Selbstversorger-Übernachtungen im Jahr. Selbst wenn man großzügig annimmt, dass ein Drittel davon überhaupt nicht den örtlichen Lebensmitteleinzelhandel nutzt (z.B. aufgrund von Gastronomiebesuchen) bleiben 1,2 Mio. Selbstversorger-Übernachtungen im Jahr, was auf 365 Tage umgelegt einem Äquivalent von fast 3.300 zusätzlichen Dauereinwohnern entspricht, das sind noch einmal 80 % der tatsächlich gemeldeten Einwohner. Rechnet man die ca. 4.300 Zweitwohnungen hinzu, die ebenfalls vermutlich mehrere Wochen im Jahr besetzt sind, kann man davon ausgehen, dass die Nahversorgungsstrukturen in Sankt Peter-Ording nahezu das doppelte der gemeldeten Einwohnerzahl zu versorgen haben. Dies rechtfertigt die Annahme einer Sondersituation.

Die ausnahmsweise Überschreitung des Schwellenwerts wurde von der Landesplanungsbehörde auf der Ebene der FNP-Änderung unter der Maßgabe gebilligt, dass die städtebauliche Verträglichkeit mit bestehenden Nahversorgungsstrukturen nachgewiesen wird (was durch das Gutachten Dr. Lademann & Partner, Projektnr. 15DLP1870, Hamburg, Oktober 2015, aus dem die Angaben dieses Kapitels entnommen sind, geschehen ist), dass die Planung mit den Städten Garding und Tönning abgestimmt wird (was bereits auf der Ebene der FNP-Änderung geschehen ist und auf der B-Plan-Ebene anhand der konkreten Vorhabenplanung nochmals detaillierter unternommen wird) und dass am bisherigen Standort des Lebensmitteldiscounters im Gewerbegebiet Nordergeest eine Nachnutzung durch einen zusätzlichen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb ausgeschlossen wird (die entsprechende Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 ist bereits in einem fortgeschrittenen Verfahrensstand).

Im gesamten Einzugsbereich wird für das Nahversorgungssortiment eine Verkaufsfläche von rund 7.100 qm vorgehalten. Davon entfallen allein etwa 3.700 qm Verkaufsfläche auf den Standort St. Peter-Ording im Gewerbegebiet Nordergeest. Damit liegt die nahversor-

gungsrelevante Verkaufsflächendichte mit 790 qm/1.000 Einwohner über dem Bundesdurchschnitt von rund 500 qm/1.000 Einwohner. Dies relativiert sich jedoch, da St. Peter-Ording sowohl für das sehr ländlich geprägte Umland als auch für Touristen Versorgungsfunktion übernimmt. So ergibt sich ein bereinigtes Verhältnis der Verkaufsflächendichte von ca. 540 qm/1.000 Einwohner. Limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiet wirkt sich das Angebot sortimentsähnlicher Anbieter im Raum aus, etwa an den Standorten Garding, Tönning, aber auch in den Mittelzentren Heide und Husum und im Gewerbegebiet Nordergeest in St. Peter-Ording selbst. Dennoch ist eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rund 145% für das Einzugsgebiet festzustellen, die auf Kaufkraftzuflüsse hindeutet, die jedoch insbesondere durch den Tourismus bedingt sein dürften.

Bei der Realisierung des Gesamtvorhabens wird von einem Marktanteil von 21% ausgegangen. Bei der Einrichtung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot einzuhalten. Das bedeutet, dass bestehende Versorgungsstrukturen im näheren und weiteren Einzugsbereich mit einem ähnlichen Angebotsortiment durch mögliche Kaufkraftabflüsse nicht in ihrer Existenz bedroht oder beeinträchtigt werden dürfen (Umsatzverteilungswirkung). Die Umsatzverteilungswirkungen schwanken je nach räumlicher Nähe zum Gesamtvorhaben durchschnittlich zwischen 8 und 9 %. Am stärksten betroffen wäre das Gewerbegebiet Nordergeest mit ca. 9-10 %. Für Tönning (außerhalb des Einzugsbereichs) liegt der Wert bei etwa 8 % bei Gesamtumsatz. Insgesamt liegen die Werte an der Grenze oder unterhalb des Schwellenwertes von 10 %, ab dem relevante Auswirkungen vermutet werden können, und erfüllen somit das Beeinträchtigungsverbot.

Der Standort befindet sich in fußläufiger Nähe zu einem Siedlungsgebiet am Rande des Ortsteils Ording und ist somit auch über die verkehrsgünstige Lage und die ÖPNV-Anbindung zumindest als siedlungsstrukturell teilintegriert anzusehen.

Es wird außerdem 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 VEP sowie dem Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger das geplante Vorhaben detailliert und abschließend geregelt wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das SO Einzelhandel - Nahversorgung werden maximal zulässige Grundflächen (GR) entsprechend der Gebäudeplanung (einschließlich eingehausten Anlieferzonen, Vordächern etc.) festgesetzt. Diese betragen für den Vollsortimenter 3.000 m² und für den Discounter 2.150 m². Aufgrund von kleineren Änderungen und Unschärfen der Gebäudeplanung können die tatsächlich realisierten Gebäudeflächen auch etwas geringer ausfallen. Für die planerische Abwägung ist dies jedoch nicht relevant, da die Planungsziele unverändert und die Auswirkungen einer etwas kleineren Gebäudefläche grundsätzlich dieselben bleiben, und eine geringfügige Verkleinerung der Grundflächen keine potentiellen baurechtlich relevanten Konflikte auslöst, die nicht im Planverfahren vollständig beurteilt und abgewogen werden.

Da für die Einzelhandelsnutzung größere Nebenflächen (insbesondere Stellplätze und Zu-

fahrten) erforderlich sind als bei anderen Nutzungsarten, wird ergänzend festgesetzt, dass die zulässige GR durch Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze bis zum Wert von 12.800 m² überschritten werden darf. Auch dieser Wert ist aus der vorliegenden Vorhabenplanung abgeleitet. Er entspricht einer GRZ von ca. 0,8 und bewegt sich damit innerhalb der Grenzen, die üblicherweise durch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen werden (§§ 17 und 19 BauNVO).

Ebenfalls entsprechend der Vorhabenplanung werden Werte für die Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) für die beiden Baufenster festgesetzt. Diese betragen 8,50 m NHN für den Vollsortimenter und 8,00 m NHN für den Discounter. Auch hier handelt es sich um Maximalhöhen, die durch Planungsanpassungen auch etwas geringer ausfallen können, was jedoch nicht abwägungserheblich ist. Die jetzige Geländehöhe liegt überwiegend etwas über 1,00 m NHN.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers entwickelt und umfasst jeweils ein Baufenster für die beiden Gebäude, wobei gegenüber der Vorhabenplanung ein moderater Puffer nach außen vorgesehen wird, um kleineren, für das Gesamtvorhaben und die Abwägung der Planauswirkungen unwesentlichen Änderungen und Ungenauigkeiten bei der Objekt- bzw. Genehmigungsplanung nicht entgegenzustehen.

Da die Funktionspläne Teil der Planungsunterlagen werden, ist sichergestellt, dass nur die darin enthaltenen Gebäude umgesetzt werden.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße Dreilanden (B 202) erschlossen. Durch die geplante Nutzung als Nahversorgungszentrum wird auf diesem Abschnitt Zusatzverkehr erzeugt, so dass in einer verkehrsgutachterlichen Untersuchung die Leistungsfähigkeit sowohl der Verkehrsanbindung des Plangebiets an die B 202 als auch des nahegelegenen Knotens Dreilanden/Strandweg/Waldstraße geprüft wurde (Büro StadtVerkehr, Hilden/Karby, 03.01.2017 mit Ergänzung zum 17.01.2018). Dabei wurde auch der Sondersituation Rechnung getragen, dass hier am Ortseingang St. Peter-Ordings zusätzliche Verkehrsmengen durch Urlauber, Wochenend- und Tagesbesucher anfallen. Daher wurde nicht nur der werktägliche Spitzenverkehrsstrom erfasst, sondern auch der samstägliche.

Im Ergebnis wurden für die samstägliche Spitzenstunde Leistungsengpässe an den beiden Knoten prognostiziert, konkret lange Wartezeiten für Linksabbieger. Für einen optimalen und sicheren Verkehrsfluss wurde empfohlen, beide Knotenpunkte als Kreisverkehrsplätze zu gestalten. Die Gemeinde ist entschlossen, dieser Empfehlung zu folgen. In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans wird jedoch nur der Kreisverkehr einbezogen, der die Zufahrt zum Vorhabengebiet umfasst, da das Verkehrsaufkommen am Knoten Dreilanden/Strandweg/Waldstraße nicht direkt ausschließlich dem Vorhaben zugeordnet werden kann. Der Umbau dieses zweiten Knotens wird daher außerhalb des vorliegenden B-Plan-Verfahrens geplant.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt demnach über einen Kreisverkehr auf der B 202 am nördlichen Ende des Plangebiets. Dieser Kreisverkehrsplatz hat (einschließlich einsei-

tigem Fuß-/Radweg und Abstandsflächen) einen Durchmesser von insgesamt ca. 41 m (gemessen von den Oberkanten der angrenzenden Grabenböschungen), die Fahrbahn ist ca. 7 m breit. Der ein- und abfließende Verkehr ist an allen Knotenpunktarmen durch Verkehrsinseln voneinander getrennt, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Vom in das Sondergebiet Einzelhandel abgehenden Knotenpunktarm gelangt man direkt auf die Stellplatzflächen des Vorhabens.

Um die vorgesehene Planvariante insgesamt zu sichern, wird der Kreisverkehrsplatz selbst sowie die Flächen, die im Zuge seiner Erstellung angepasst werden müssen als (öffentliche) Straßenverkehrsflächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans übernommen. Das schließt auch die Gehwege ein, die neu erstellt bzw. ergänzt werden, um die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums sicherzustellen. So werden zwei unabhängige fußläufige Zugänge zum Vorhabengebiet vorgesehen, einer unmittelbar hinter der bestehenden Tankstelle auf Höhe des Plangebiets und einer in Höhe der Einfahrt zum Kreisverkehrsplatz. Zur sicheren Erschließung für Fußgänger werden in Verlängerung dieser beiden Zugänge jeweils eine Mittelinsel als Querungshilfe über die B 202 hergestellt.

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt durch Anschlüsse an die bestehenden Ortsnetze über die Straße Dreilanden. Im bestehenden Radweg verlaufen unterschiedliche Versorgungsleitungen, u.a. eine größere Trinkwasserleitung (DN 200), die im Zuge der Erstellung des Kreisverkehrs umgelegt werden müssen. Sie werden jedoch auch zukünftig innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen, so dass im Rahmen der Bauleitplanung keine Maßnahmen oder Festsetzungen erforderlich sind. Die Umliegungen sind im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. -maßnahmen zu berücksichtigen.

Nach den vorliegenden Ermittlungen ist die Löschwasserversorgung gewährleistet. Dies muss jedoch auf der Genehmigungsebene konkret nachgewiesen werden.

Für die Elektrizitätsversorgung ist die Errichtung einer Trafoanlage zwischen dem südlichen Baufenster und der Plangebietsgrenze erforderlich. Der Standort wird durch Festsetzung gesichert.

Das anfallende Niederschlagswasser wird ortsnah in das Gewässersystem zurückgeführt, indem es in die umliegenden Gräben eingeleitet wird. Das Niederschlagswasser von den Stellplatzflächen wird vor der Einleitung vorbehandelt, um Verunreinigungen zu vermeiden.

Zum Ausgleich des Retentionsvolumens, das durch die Bebauung des Plangebiets verloren geht, wird im Südosten des Plangebiets ein Rückstaubereich mit einer Grundfläche von ca. 1.000 m² erstellt, der das Plangebiet und die umgebenden Flächen bei extremen Niederschlagsereignissen als Retentionsraum vor Überflutung schützt. Dies geschieht unter Einbeziehung eines benachbarten Grabens, der teilweise auf der Nachbarfläche des Plangebiets liegt und Entwässerungsfunktion für diese Fläche erfüllt. Aus konstruktiven Gründen ist eine Zusammenlegung mit dem Retentionsbereich sinnvoll. Dieser Bereich kann sich durch flach ausgestaltete Böschungen als naturnahes Gewässer mit unterschiedlichen Uferzonen und Schilfbewuchs entwickeln. Da der Bereich in der Regel nur flach eingestaut wird und im übrigen auf Privatgrund liegt, der nicht von Unbefugten betreten wird, besteht keine zusätzliche Unfallgefahr für Dritte. Zusätzlich werden an den Plangebietsrändern bestehende Gräben teilweise vertieft und neue Gräben ergänzt, so

dass in der Summe für das ca. 1,6 ha große Baugebiet ein Stauraumausgleich von ca. 800 m³ geschaffen wird.

3.5 Immissionsschutz

Die Ansiedlung der geplanten Nutzungen verursacht Schallemissionen, die als Gewerbelärm auf die Umgebung wirken. In der Umgebung des Plangebiets befinden sich schutzwürdige Nutzungen in Form von Wohnbebauung. Daher wurde die Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Vorschriften durch ein Schallschutzgutachten untersucht (Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, 05.06.2019).

Als maßgebende Immissionsorte wurden die zehn nächstliegenden Wohngebäude an den Straßen Dreilanden, Friesenstraße und Waldallee mit einbezogen, die gemäß bestehender B-Pläne als Allgemeine (WA) oder Reine Wohngebiete (WR) oder aufgrund der Lage im Außenbereich als Mischgebiete (MI) eingestuft wurden.

Als Schallquellen wurden Kundenverkehre einschließlich Einkaufswagen-Geräusche, Anlieferung einschließlich Ent- und Beladegeräuschen, Haustechnik (Belüftung und Kühlung) sowie Kartonagen-Pressen betrachtet. Außerdem wurden maßgebliche planinduzierte An- und Abfahrtgeräusche auf den öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt. Zum Schutz der Wohnbebauung an der Friesenstraße wurde die Anlieferungszone des Discounters, die zunächst auf der Ostseite geplant war, um die Parkplatzflächen möglichst wenig zu tangieren, auf die Westseite des Gebäudes verschoben, obwohl ausweislich des Lärmgutachtens auch eine Herstellung an der Ostseite immissionsschutzrechtlich möglich wäre. Damit trägt der Vorhabenträger dem Vermeidungsgedanken im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung Rechnung. Da gegenüber der weiter westlich bzw. südwestlich liegenden Wohnbebauung ohnehin in beiden Varianten eine Abschirmung mit einer Lärmschutzwand nötig ist, entsteht hier keine zusätzliche Belastung durch die gewählte Variante.

Im Ergebnis sind verschiedene Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, um schädliche Lärmwirkungen auf die Wohnbebauungen zu verhindern. Dabei handelt es sich um bauliche, technische und organisatorische Maßnahmen, die - sofern sie einen bodennutzungsrechtlichen Bezug haben - im B-Plan festgesetzt sowie in den zeichnerischen Unterlagen dargestellt werden. Im einzelnen sind dies:

- Beschränkung der Betriebszeiten (einschließlich Anlieferung) der Einzelhandelsbetriebe auf den Tagzeitraum von 6 bis 22 Uhr.
- Materialvorgaben für Fahrgassenpflasterung (Betonsteinpflasterung mit Minifase und Fuge < 3 mm) und lärmarme Einkaufswagen (mit Kunststoffkorb und schwingungsgedämpfte Rollen oder vergleichbarer Ausstattung).
- Errichtung einer 2,20 m hohe und 54 m lange Lärmschutzwand am südwestlichen Rand der Stellplatzfläche mit hochabsorbierend ausgebildeter Oberfläche.
- Gewährleistung, dass die Summe der Emissionen der haustechnischen Anlagen am Discountmarkt einen Schalleistungspegel von 76 dB(A) beim Betrieb zwischen 22.00 und 06.00 Uhr nicht überschreitet.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen B-Plan handelt, konnten die immissionsschutzrechtlichen Untersuchungen und Empfehlungen auf die konkrete Vorhabenplanung abgestellt werden. Mit den o.g. Maßnahmen ist die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Schallemissionen sichergestellt und der vorhabenbezogene B-Plan dementsprechend vollziehbar.

Das bedeutet jedoch auch, dass bei veränderter Vorhabenplanung, anderer Betriebsorganisation (einschließlich Anlieferungshäufigkeit und -art) oder bei Verwendung haustechnischer Geräte, deren Eigenschaften nicht den in die lärmtechnische Untersuchung eingestellten Parametern entsprechen, die immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit nochmals gutachterlich nachgewiesen werden muss.

Lichtemissionen vom Parkplatz (Autoscheinwerfer) sind nicht relevant. Die aufgrund der Topographie und der Lage einzig potentiell betroffene Wohnbebauung am Friesenweg wird durch das Gebäude des Discounters abgeschirmt. Die einzige Parkplatzzeile, die nicht abgeschirmt wird (an der Ostseite zwischen den beiden Märkten) ist von der Anordnung so ausgerichtet, dass sie nicht in Richtung der Wohnbebauung zeigt. Im übrigen ergibt sich durch die lärmtechnisch notwendige Beschränkung der Betriebszeit auf den Tagzeitraum, dass in der empfindlichen Nachtzeit gar keine Lichtbewegungen durch Fahrzeuge entstehen.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebiets befindet sich derzeit auf der Grünlandfläche ein Kleingewässer (Tränkekuhle) von ca. 180 qm Größe. Kleingewässer sind gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop. Eine Beseitigung der Tränkekuhle darf nur erfolgen, wenn vor der Beseitigung in räumlicher Nähe ein Ersatzgewässer geschaffen wird. So wird es auch im Artenschutzbericht zur Planung vorgeschlagen. Dieser Gewässerersatz erfolgt durch Erweiterung eines bestehenden Gewässers auf dem benachbarten Flurstück 42/1. Um dies rechtlich zu sichern und auch die planerische Bewältigung der Biotopschutzbelange zu dokumentieren, wird die entsprechende Fläche mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen (Planzeichnung II). Dabei wird dort für das Bestandsgewässer eine Wasserfläche festgesetzt und in einem ausreichenden Radius darum eine Maßnahmenfläche, innerhalb derer die Erweiterung von 360 m² Größe einschließlich naturnah gestalteter flacher Uferbereiche umgesetzt wird.

Eine zweite Fläche für Naturschutzmaßnahmen wird am nördlichen Rand des Plangebiets festgesetzt, um dort die Anpflanzung eines Gehölzstreifens aus einheimischen Sträuchern zu sichern, der die Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild mindern soll, da hier Sichtbeziehungen zu häufig begangenen bzw. befahrenen Wegen bestehen. Am östlichen Rand des Plangebiets wird der Vorhabenträger gleichartige Pflanzungen vornehmen. Da hier jedoch keine entsprechenden Sichtbeziehungen bestehen, sind diese nicht durch städtebauliche Gründe zwingend erforderlich, sondern dienen „nur“ der gestalterischen Einbindung der Gebäude. Daher werden sie nicht als Maßnahmenflächen im B-Plan festgesetzt, sondern werden über den Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger gesichert, um auch die genaue Lage in der Bauausführung an weitere Rahmenbedingungen (z.B. Feuerwehrumfahrt, technische Anlagen am Gebäude) anpassen zu können.

Schließlich wird entsprechend eines weiteren Vorschlags des Artenschutzberichts festgesetzt, dass an der nördlichen und östlichen Grenze der Stellplatzanlage ein dauerhafter Amphibienschutzzaun angelegt wird, um zu verhindern, dass Amphibien aus den angrenzenden Gewässern über die vielbefahrene Stellplatzfläche wandern. Da nur ein Einwandern von außen auf die Parkplatzfläche verhindert werden soll, ist ein Einsammeln der

Individuen (z.B. durch Eimerfallen) nicht notwendig.

3.7 Anpflanzungen und gestalterische Maßnahmen

Am südwestlichen Rand des Sondergebiets wird vor der zu errichtenden Lärmschutzwand (s. Kap. 3.5) eine Fläche für Anpflanzungen vorgesehen, um die Wand mit standortgerechten Büschen teilweise zu kaschieren. Entlang des weiteren Verlaufs der Baugebietsgrenze bis zum Kreisverkehrsplatz werden sechs Pflanzstandorte für hochstämmige einheimische Laubbäume festgesetzt (die, wenn die Ausführungsplanung des Vorhabens dies erfordert, bis zu 8,50 m - also ca. drei Stellplatzbreiten - versetzt werden dürfen). Beide Maßnahmen dienen auch dazu, den „bautechnischen“ Eindruck des Vorhabens etwas zu mildern, insbesondere auch im Hinblick auf das denkmalgeschützte Gebäude Dreilanden Nr. 8 (zu dem jedoch aufgrund des Bewuchses und des davor liegenden Gebäudeteils aus dem Plangebiet heraus kaum direkte Sichtbeziehungen bestehen).

Um für den Vorhabenstandort zusätzlich zu den weiteren Festsetzungen eine Mindestanforderung für die Gestaltung am Ortseingang zu erreichen, gibt die Gemeinde vor, dass die Fassaden im nördlichen (von der Ortseinfahrt zuerst zu sehenden) Baufenster mit braunen Faserzementplatten mit Holzoptik oder untergeordnet auch mit Glas gestaltet werden.

Als Werbeanlagen werden im Bereich der Zufahrt sechs Fahnenmasten (bis 10,00 m NHN Höhe, entspricht ca. 8,40 m ab Geländeoberfläche) und ein Pylon (bis 11,60 m NHN Höhe, entspricht ca. 10,00 m ab Geländeoberfläche) zugelassen. Ansonsten sind selbstständige Werbeanlagen nur an Gebäuden innerhalb der Fassadenflächen zulässig, dürfen diese also nicht überragen. Hinweisschilder, Informationstafeln an Nebenanlagen oder ähnliches sind durch die Beschränkung auf selbstständige Werbeanlagen nicht erfasst.

Weitere Gestaltungsvorgaben können Gegenstand des Durchführungsvertrags zwischen Gemeinde und Vorhabenträger sein, sind aber nicht für die Bauleitplanung abwägungserheblich (z.B. die Begrünung auf der Ostseite der Gebäude).

Bei Anpflanzungen soll sichergestellt werden, dass nur zertifizierte standortheimische Gehölze (Zertifizierung norddeutsches Tiefland) verwendet werden. Eine Beispielliste möglicher Pflanzenarten wird der Begründung beigelegt.

3.8 Fläche für die Wasserwirtschaft

Im Südosten des Sondergebiets (SO) wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft von ca. 1.250 m² Größe festgesetzt. Dies umfasst die Fläche für ein geplantes Rückstaugewässer (das ca. 1.000 m² groß wird), das das Plangebiet vor Überflutung schützen soll. Dieser Bereich muss nicht regelmäßig geräumt werden und wird durch flache Böschungsneigungen naturnah gestaltet. Da die Fläche groß genug ist, können damit gleichzeitig auch die durch die Vorhabenplanung entfallenden Grabenstücke ausgeglichen werden, soweit sie nicht bereits durch neu angelegte Gräben an den Plangebietsrändern kompensiert sind. In der Summe wird die Gewässerfläche durch diese Maßnahme im Vergleich zum Bestand um mehrere hundert Quadratmeter vergrößert.

Die Festsetzung der Fläche erfolgt überlagernd über die SO-Festsetzung, da das Gewässer zur Freiraumgestaltung des Baugrundstücks zu zählen ist und damit mit zum Baugebiet zählt. Durch die Festsetzung als Fläche für die Wasserwirtschaft ist gesichert, dass

keine konkurrierende Flächennutzung erfolgen kann.

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 die Bebauungsplan-Änderung werden Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen. Die bestehende Vegetation, die obere Bodenschicht sowie die im Plangebiet bisher vorhandenen Lebensräume werden durch Bebauung und Versiegelung beseitigt, die vorkommenden Arten verdrängt.

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Durch die Kopplung zweier Einzelhandelsbetriebe wird ein Synergieeffekt erzielt, indem durch die gemeinsame Nutzung der Zufahrt und Parkplatzfläche der Flächenverbrauch eingeschränkt, Verkehrsbewegungen gemindert und damit Umweltbelastungen reduziert werden. Die kompakte Bauweise im Plangebiet führt zwar zu einem hohen Versiegelungsgrad, jedoch gleichzeitig auch zu einer effizienten Nutzung der in Anspruch genommenen Fläche.

Nördlich des Gebäudekomplexes wird ein Gehölzstreifen eingeplant, um die Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild zu vermindern.

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 (Weidenutzung). Insgesamt haben Grünlandflächen besondere Bedeutung, die hier jedoch auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit Abschlägen versehen werden muss.

Folgende Eingriffe werden durch die Planung verursacht:

Art des Eingriffs	Flächengröße	Betroffene Schutzgüter	Flächenbewertung	Eingriffintensität	Eingriffsfläche
Lebensraumverlust Grünland - Baugebiet	15.440 qm	Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild	Eingeschränkte besondere Bedeutung	1	15.440 qm
Lebensraumverlust Grünland - Verkehrsfläche	1.700 qm	Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild	Eingeschränkte besondere Bedeutung	1	1.700 qm
Summe Lebensraumverlust Grünland					17.140 qm

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 (VEP) - Gemeinde St. Peter-Ording

Art des Eingriffs	Flächengröße	Betroffene Schutzgüter	Flächenbewertung	Eingriffsin- tensität	Eingriffsfläche
Lebensraumverlust Gewässer - Baugebiet	180 qm	Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild	Eingeschränkte besondere Bedeutung	1	180 qm
Lebensraumverlust Gewässer - Verkehrsfläche	490 qm (Gräben)	Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild	Eingeschränkte besondere Bedeutung	1	490 qm
Neuanlage Gräben	690 qm				- 690 qm
Summe Lebensraumverlust Gewässer					- 20 qm

Art des Eingriffs	Flächengröße	Betroffene Schutzgüter	Flächenbewertung	Eingriffsin- tensität	Eingriffsfläche
Versiegelung - Baugebiet	15.620 qm	Boden, Wasser	Allgemeine Bedeutung	Gemäß festgesetzter GR	12.800 qm
Zusätzliche Versiegelung - Verkehrsfläche	1.350 qm	Boden, Wasser	Allgemeine Bedeutung	1	1.350 qm
Summe Versiegelungen					14.150 qm

Der Lebensraumverlust betrifft das komplette Baugebiet, da es vollständig umgestaltet wird. Für die Verkehrsflächen werden gemäß vorliegender Straßenplanung, die aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich ist, die Flächen angesetzt, die bisher unbebaut bzw. anderweitig genutzt waren.

Für die Grünlandflächen muss aufgrund der festgestellten artenschutzrechtlichen Relevanz (s. separaten Artenschutzbericht) trotz der Einschränkungen durch die bisher erfolgte Intensivweide-Nutzung ein vollständiger Ausgleich geschaffen werden, also in Höhe von 17.140 qm. Dafür werden entsprechende Punkte aus einem Öko-Konto in der Nachbargemeinde Tating (Gemarkung Tating, Flur 18, Flurstücke 54, 58, 70 und 72; Aktenzeichen 67.30.3-48/12 des Kreises Nordfriesland, Naturraum Marsch, Zielart Wiesenvögel Schaffung von extensivem Feuchtgrünland und Gewässerbiotopen; Lagedarstellung im Anhang zu dieser Begründung) vertraglich gesichert und dem B-Plan zugeordnet.

Durch die Umsetzung der Planung wird eine 180 m² große Tränkekuhle beseitigt, die gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG SH ein gesetzlich geschütztes Biotop ist. Vor der Beseitigung muss deshalb als CEF-Maßnahme ein neues Gewässer im Flächenverhältnis 1:2, also mit 360 m² angelegt werden. Das geschieht durch Erweiterung eines Bestandsgewässers auf einer benachbarten Fläche und wird in den B-Plan übernommen (s. Kap. 3.6). Unter dieser Voraussetzung wurde eine Befreiung vom Biotopschutz von der

Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

Außerdem werden bestehende Grabenstücke mit einer Flächensumme von ca. 490 m² beseitigt. Gleichzeitig werden an den Rändern des Plangebiets jedoch neue Gräben mit einer Fläche von ca. 690 m² angelegt. Damit wird der Lebensraumverlust in Bezug auf Gewässer bereits vollständig kompensiert. Innerhalb des Plangebiets wird außerdem ein naturnah gestalteter Rückstaubereich als Erweiterung des bestehenden Gewässersystems zum Schutz des Plangebiets vor Überflutung in einer Flächengröße von ca. 1.000 m² angelegt.

Im Zuge der Realisierung des Kreisverkehrsplatzes wird in einen westlich der Straße Dreilanden bestehenden Teich eingegriffen. Dabei handelt es sich jedoch nicht um ein Kleingewässer, sondern um einen Klärteich des bestehenden Grundstücks. Die durch den Kreislauf verloren gehende Fläche wird 1:1 durch eine Erweiterung des Teichs auf der straßenabgewandten Seite ersetzt.

Die Versiegelung für das Baugebiet ergibt sich aus der Festsetzung zur zulässigen Grundfläche, die durch Stellplätze und Zufahrten auf bis zu 12.800 m² erhöht werden kann. Die Versiegelung für die Verkehrsflächen wird aus der Differenz der Straßen- und Wegeflächen in der vorliegenden Straßenplanung mit den vorhandenen versiegelten Flächen in diesen Bereichen ermittelt.

Der Ausgleichsfaktor für versiegelte Flächen beträgt im Regelfall 0,5. Sollte die Ausgleichsmaßnahme jedoch nur in der Extensivierung einer bisherigen Nutzung bestehen, ist der Ausgleichsfaktor zu erhöhen. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit der Ausgleichsfläche für den Lebensraumverlust von 17.140 qm auch die Eingriffe durch Versiegelung abgegolten werden, da dies in Bezug auf die Eingriffsfläche durch Versiegelung (14.150 qm) einem Ausgleichsfaktor von ca. 1,2 entspricht.

Neubebauung auf bisherigen Freiflächen verursacht immer auch Eingriffe in das Landschaftsbild. Dieses war allerdings durch den bisher nicht gestalteten Ortsrand und die bestehenden Blickbeziehungen zu den Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie die Tankstelle an der Straße Dreilanden schon belastet, so dass die zusätzlichen Eingriffe diesbezüglich nur geringfügig sind. Durch die Anpflanzungsmaßnahmen (s. 3.7) werden sie weiter gemindert. Durch die zugeordnete Ausgleichsfläche wird im regionalen Zusammenhang eine typische Landschaftsstruktur (Feuchtgrünland) gesichert.

Nach § 30 LNatSchG geschützte Biotope sind in Form eines Kleingewässers von der Planung betroffen. Die Beseitigung dieses Kleingewässers ist nur mit Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde zulässig. Voraussetzung dafür ist, dass vor der Beseitigung ortsnah ein Ersatzgewässer in doppelter Eingriffsgröße (also 360 m²) neu geschaffen wird. Dies erfolgt auf einem östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück (Flurstück 42/1 Flur 32) durch Erweiterung eines bestehenden Gewässers. Dies wurde mit der Naturschutzbehörde abgestimmt, so dass eine Befreiung in Aussicht gestellt wurde (s.o.).

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.

Für die Planung wurde ein artenschutzrechtlicher Bericht angefertigt, der den Planun-

terlagen beigelegt ist (ALSE GmbH Landschaftsarchitektur, Selent, 17.07.2017). Demnach liegen artenschutzrechtliche Konflikte der Planung mit Amphibien vor und können für Vögel nicht ausgeschlossen werden. Diese Konflikte sind jedoch durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen lösbar. Demnach sind Eingriffe, insbesondere die Beseitigung der bestehenden Vegetationsstrukturen ohne ausdrückliche Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde nur vom **01. Oktober eines Jahres bis zum 01. März des Folgejahres** zulässig. Darüber hinaus ist das Ersatzgewässer auf der benachbarten Fläche vor Beseitigung des bestehenden Gewässers anzulegen (**CEF-Maßnahme**). An der nördlichen und östlichen Parkplatzgrenze ist ein Amphibienschutzzaun einzurichten, um Wanderungen über die Parkplatzfläche zu verhindern. Außerdem muss die Ausgleichsmaßnahme (s.o.) der Lebensraumverbesserung von Wiesenvögeln dienen.

Gemäß § 44 (5) BNatSchG liegt ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Vorschriften im Rahmen eines B-Plans nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies ist hier der Fall, so dass die Bauleitplanung durchführbar ist.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Darstellung der Planungsinhalte und -ziele

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,1 ha und liegt am nördlichen Rand des Gemeindegebietes von St. Peter-Ording, Ortsteil Ording, in Nachbarschaft zu einer Tankstelle und angrenzenden Siedlungsgebiete. Ein Teil der Fläche wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Weidegrünland genutzt, der andere Teil umfasst ein Teilstück der Straße „Dreilanden“ sowie angrenzende Flächen.

Das Plangebiet liegt im Naturraum Eiderstedter Marsch.

Im Plangebiet soll ein Nahversorgungszentrum mit einem Vollsortimenter (Edeka) und einem Discounter (Aldi) zur Nahversorgung der Einwohner sowie Besucher (vorwiegend Touristen, aber auch Pendler, Zufallskunden und Durchreisende) errichtet werden. Hierfür liegen konkrete Planungs- und Bauabsichten eines Investors vor. Die Maßnahme unterstützt den ländlichen Zentralort St. Peter-Ording darin, seine Funktion als Versorgungszentrum zu erfüllen und zukunftsorientiert zu entwickeln.

Auf der Fläche entsteht ein Vollsortimenter (Edeka) mit ca. 3.000 qm Geschossfläche sowie ein Discounter mit 2.150 qm Geschossfläche. Hinzu kommen etwa 180 PKW-Stellplätze, Erschließungs- und Anlieferungsflächen sowie Nebenanlagen etc..

Im Zuge der Straße „Dreilanden“ wird ein Kreisverkehrsplatz sowie eine Fußgängerquerung neu errichtet. Dafür müssen die Flächen des bestehenden Straßenraums entsprechend erweitert werden. Insgesamt können ca. 14.200 qm neu überbaut und versiegelt 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 selbst nicht vorhanden. Rund 150 m westlich des geplanten Kreisverkehrs Dreilanden/Strandweg/Waldstraße beginnt das FFH-Gebiete des europäischen Verbundnetzes der Natura-2000-Gebiete „Dünen St. Peter“. Weiter in die gleiche Richtung beginnt das EU-Vogelschutzgebiet und Nationalpark Wattenmeer S-H. Auswirkungen auf diese Gebiete gehen von der Planung nicht aus.

5.1.2.2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltschutzziele

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

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

5.2.1.1 Bestandsbeschreibung (Basisszenario)

Flächennutzung/ Arten und Biotope

Das Plangebiet liegt am Ortseingang des Ortsteils Ording an der Bundesstraße B 202 „Dreilanden“ und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt. Es handelt sich um Intensivgrünland mit Gruppenstruktur und einer Tränkekuhle. Nach Osten hin schließen sich weiträumig landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an. Ein Teilstück der Straße „Dreilanden“ gehört ebenso zum Plangebiet wie die ca. 140 m entfernt gelegene Teilfläche eines östlich benachbarten Grundstücks, auf dem ein Ersatzgewässer für die Tränkekuhle angelegt wird. Entlang der Straße befinden sich ortseinwärts eine Tankstelle sowie lockere Bebauung, größtenteils mit Wohnnutzung.

Aufgrund der bisherigen Nutzung sind eher kulturfolgende, störungsunempfindliche Arten (z.B. Singvögel und Kleinsäuger) zu erwarten. Es wurde ein Artenschutzbericht angefertigt (ALSE GmbH Landschaftsarchitektur, Selent, 17.07.2017) und den Planunterlagen

beigefügt, um die Auswirkungen der Planung und mögliche artenschutzrechtliche Konflikte zu ermitteln.

Laut Bericht wurden 23 Europäische **Vogelarten** nachgewiesen bzw. können aufgrund der Habitatstrukturen vorkommen. Insbesondere für Wiesenvögel sind die Grünlandfläche grundsätzlich geeignet, dieser Teil des Plangebiets gehört zur Wiesenvogelbrutkulisse. Aufgrund der störungsempfindlichen Lage zwischen Siedlungs- und Verkehrsflächen und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist die Eignung jedoch vermindert.

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

Das bestehende Gewässer im weiter östlich gelegenen, „eingeklinkten“ Plangebietsteil wurde nicht weiter betrachtet, da hier keine Eingriffe stattfinden, sondern das Gewässer als Ersatzmaßnahme ergänzt wird.

Das Plangebiet und die Umgebung bieten - wie große Teile der Ortslage - auch Lebensraumpotential für **Fledermäuse**, zumindest als Nahrungsraum bzw. Jagdrevier (für Wochenstuben oder Winterquartiere fehlen geeignete Standorte, z.B. Baumhöhlen oder Gebäude mit zugänglichen Nischen und Hohlräumen). In der Nähe des Plangebiets kommen Breitflügel-Fledermaus und Zwergfledermaus vor.

Boden

Das Plangebiet liegt auf Marschboden. Im Bereich der Straße sind die Böden bereits weitgehend überformt.

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).

Wasser

Im Marschgebiet, in dem das Plangebiet liegt, ist ein geringer Grundwasserflurabstand von weniger als 1 m zu erwarten. Die nächste Messstelle befindet sich in St. Peter-Ording am Bad (1381) im erhöht liegenden Dünengebiet, sodass keine direkte Aussage zum Plangebiet getroffen werden kann. Die Struktur der Marsch lässt den geringen Grundwasserflurabstand jedoch vermuten.

(Temporäre) Oberflächengewässer sind in Form von Entwässerungsgräben an den Plangebietsgrenzen und einer Tränkekuhle vorhanden. Eine zweite Tränkekuhle ca. 140 m östlich des Hauptplangebiets wurde in den Geltungsbereich aufgenommen, um es als Ersatzgewässer zu erweitern.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Hochwasserrisikogebiet, dennoch können bei starken Niederschlagsereignissen Rückstauungen auf die Flächen des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden.

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.

Klima/Luft

Kleinklimatisch hat das Gebiet außerhalb von Siedlungsbereichen keine wesentliche Funktion.

Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen im Ökosystem vielfältige Wechselwirkungen, die durch bauliche Planungen beeinflusst werden. Relevant in Bezug auf Bebauung und Versiegelung 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.

Landschaftsbild

Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt. Der bisherige Ortsrand ist landschaftsgestalterisch nicht definiert und durch die Bebauung (Wohn- bzw. Wohn-/Geschäftshäuser, Tankstelle) geprägt.

Auswirkungen auf Menschen/Immissionen

In der Umgebung des Plangebiets sind schutzwürdige Nutzungen (Wohngebäude) vorhanden, auf die schädliche Emissionen (Lärm) einwirken könnten. Der Standort dient nicht als Erholungsgebiet, da er landwirtschaftlich genutzt wird und der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung steht.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

In der zu einem überwiegenden Teil in einem archäologischen Interessensgebiet liegenden, überplanten Fläche befindet sich eine Warft, die in der Archäologischen Landesaufnahme verzeichnet ist (LA 35).

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Geltungsbereichs befindet sich das Kulturdenkmal Dreilanden Nr. 8. Veränderungen der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 12 Abs.1 Nr.3 DSchG, wenn sie geeignet sind, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen.

5.2.1.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Standort voraussichtlich weiter als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt und eine Versiegelung vermieden werden.

Da allerdings konkrete Nutzungsabsichten hinter der Planung stehen und die hohe nahversorgungsbezogene Nachfrage in der Gemeinde im Bestand nicht völlig versorgt werden könnte, müssten diese unter Umständen an anderer Stelle weiterverfolgt werden, so dass der Nutzungsdruck auf andere, eventuell weniger gut geeignete Freiflächen erhöht wird.

5.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bau- und anlagenbedingte erhebliche Auswirkungen

Bei Umsetzung der Planung werden die bestehenden Biotopstrukturen im Plangebiet bis auf Randbereiche beseitigt und umfangreiche Versiegelungen vorgenommen. Dadurch geht das Plangebiet als Lebensraum weitgehend verloren.

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.

Gemäß Artenschutzbericht liegen artenschutzrechtliche Konflikte der Planung mit Amphibien vor und können für Vögel nicht ausgeschlossen werden. Diese Konflikte sind jedoch durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen lösbar. Demnach sind Eingriffe, insbesondere die Beseitigung der bestehenden Vegetationsstrukturen ohne ausdrückliche Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde nur vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 01. März des Folgejahres zulässig. Darüber hinaus ist ein Ersatzgewässer in räumlicher Nähe des Plangebiets vor Beseitigung des bestehenden Gewässers anzulegen (CEF-Maßnahme). An der nördlichen und östlichen Parkplatzgrenze ist ein Amphibienschutzzaun einzurichten, um Wanderungen über die Parkplatzfläche zu verhindern. Außerdem muss die Ausgleichsmaßnahme (s.o.) der Lebensraumverbesserung von Wiesenvögeln dienen. Gemäß § 44 (5) BNatSchG liegt ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Vorschriften im Rahmen eines B-Plans nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies ist hier der Fall, so dass die Bauleitplanung durchführbar ist.

Als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH, ist die Tränkekuhle auf dem Gelände vorhanden. Hierfür wird ortsnah vor Beseitigung des bestehenden Gewässers ein entsprechender Ersatz geschaffen (s. Kapitel 5.2.3).

Durch die Planung werden zusätzliche Bodenversiegelungen in Form von baulichen Flächen, Stellplatz- und Verkehrsflächen in einer Größenordnung von ca. 14.150 qm zugelassen. Auf dieser Fläche kann in die oberen Bodenschichten eingegriffen werden, die natürlichen Bodenveränderungsprozesse, v.a. durch Klima und Vegetation, werden weitgehend verhindert.

Durch die zusätzlichen Befestigungen bzw. Versiegelung wird auf den betroffenen Flächen ein Versickern von Niederschlagswasser und damit eine Grundwasserneubildung verhindert. Gleichzeitig wird die Abflussmenge umliegender Gewässer entsprechend erhöht, wenn die Einleitung aus dem Plangebiet nicht gedrosselt werden würde. Innerhalb des Plangebiets müssen Ersatzvolumen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser geschaffen werden, um Überflutungen zu vermeiden. Für die Gräben, die aufgrund der

Straßenplanung verrohrt oder beseitigt werden müssen, wird Ersatz geschaffen, ebenso wird für die Tränkekuhle ein Ersatzgewässer angelegt.

Der Ortsrand wird durch die geplante Bebauung weiter in die Landschaft geschoben. Das Landschaftsbild wird durch die visuelle Prägung am Ortseingang verändert. Aufgrund der bisher schon mangelhaften Ortsrandgestaltung sind die Auswirkungen jedoch gering. Zur Verminderung dieser Auswirkungen wird eine Eingrünung der zur offenen Landschaft gerichteten Nordseite des Gebäudes durch eine Strauchreihe vorgesehen, da hier direkte Blickbeziehungen von der Straße Dreilanden auf das Plangebiet bestehen.

In östlicher Richtung liegt zwar auch freie Landschaft, der nächstgelegene Weg ist jedoch ca. 400 m entfernt. Aus dieser Entfernung ist die visuelle Veränderung des bestehenden Ortsbilds durch die Planung auf einen durchschnittlichen Betrachter so gering, dass zu dieser Seite keine Eingrünung zwingend erforderlich und damit festzusetzen ist. Der Vorhabenträger wird hier jedoch freiwillig eine Eingrünung vornehmen, was in den Durchführungsvertrag aufgenommen wird.

Die zuständige Denkmalbehörde hat der Planung grundsätzlich zugestimmt. Gemäß § 14 DSchG sind jedoch bei vermutlichen Eingriffen in ein Denkmal archäologische Untersuchungen notwendig, die der Vorhabenträger im Rahmen des Zumutbaren zu tragen hat. Hierzu ist frühzeitig vor einem Baubeginn mit dem Archäologischen Landesamt Kontakt aufzunehmen. Außerdem wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verwiesen, sofern sich archäologische Funde ergeben.

Um Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals Dreilanden Nr. 8 zu vermeiden, sind Vorgaben für die Gestaltung der baulichen Anlagen zu beachten, die mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

Baubedingte Emissionen (Lärm, Staub) werden nur kurzfristig und begrenzt auftreten. Erhebliche Belästigungen entstehen mangels schutzwürdiger Nutzungen nicht.

Es werden übliche Baustellenabfälle entstehen, die durch den Bauherrn bzw. die ausführenden Unternehmen der geordneten Entsorgung zugeführt werden.

Weitere erhebliche baubedingte Auswirkungen entstehen nicht.

Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen

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

Wesentliche Belastungen durch Luftschadstoffe etc. werden nicht verursacht.

Zur Beurteilung der Planauswirkung bezüglich Lärmimmissionen und Festlegung der notwendigen Schutzmaßnahmen wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt (Bericht WVK, Neumünster, vom 05.06.2019), die den Planunterlagen beigelegt ist. Darin wird nachgewiesen, dass die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen bezüglich der nahegelegenen Wohnnutzung eingehalten werden, wenn folgende betriebliche und bauliche Maßnahmen eingehalten werden:

- Beschränkung der Betriebszeiten (einschließlich Anlieferung) der Einzelhandelsbetriebe auf den Tagzeitraum von 6 bis 22 Uhr

- Materialvorgaben für Fahrgassenpflasterung (Betonsteinpflasterung mit Minifase und Fuge < 3 mm) und lärmarme Einkaufswagen (mit Kunststoffkorb und schwingungsgedämpfte Rollen.
- Errichtung einer 2,20 m hohe und 54 m lange Lärmschutzwand am südwestlichen Rand der Stellplatzfläche mit hochabsorbierend ausgebildeter Oberfläche.
- Gewährleistung, dass die Summe der Emissionen der haustechnischen Anlagen am Discountmarkt einen Schalleistungspegel von 76 dB(A) beim Betrieb zwischen 22.00 und 06.00 Uhr nicht überschreitet.

Diese Maßnahmen wurden durch Festsetzungen im Bebauungsplan/Einarbeitung in den Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. Aufnahme in den Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde gesichert.

5.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Als Ausgleich für die Beseitigung der Tränkekuhle und von Grabenteilen wird ein Gewässer als naturnahe Rückstaufläche neu angelegt. Die restlichen naturschutzrechtlichen Eingriffe werden außerhalb des Plangebiets durch ökologische Aufwertung bestehender Grünlandflächen (Extensivierung) ausgeglichen. Dafür werden bereits umgesetzte Maßnahmen als Öko-Konto-Flächen dem Vorhaben zugewiesen und vertraglich gesichert (s. Kapitel 4.2, Lage siehe Anhang).

Die Vegetation im Plangebiet sowie die Gewässer (wasser- und naturschutzrechtliche Genehmigungen vorausgesetzt) dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 01.03., also außerhalb der Brutperiode, beseitigt werden. Außerdem ist entlang der nördlichen und östlichen Parkplatzgrenze ein Amphibienleitsystem zu schaffen, das Wanderungen über die Parkplatzfläche verhindert. Der Grünlandverlust des Plangebiets ist auszugleichen, um die Habitatfunktionen zu kompensieren.

Als biotopschutzrechtlicher Ersatz für die bestehende Tränkekuhle, wird im Flächenverhältnis 1:2 auf einem an das Plangebiet angrenzenden Grundstück ein bestehendes Gewässer erweitert. Die entsprechende Fläche wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Zur Vermeidung von schädlichen Lärmimmissionen bei der Wohnbebauung in der Umgebung werden verschiedene betriebliche und bauliche Maßnahmen zur Reduzierung der Schallemissionen aus dem Plangebiet vorgenommen.

Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die Anpflanzung einer Strauchreihe an der nördlichen Grenze des Baugebiets vorgesehen.

5.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Lage des Plangebietes mit Anbindung an die B 202 (Dreilanden) und an das Siedlungsgebiet bietet optimale Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums. Innerhalb der Ortschaft sind ausreichend große Flächen nicht vorhanden bzw. weniger gut angebunden, sodass mit einer Realisierung an anderer Stelle der Nutzungsdruck erhöht würde. Zudem wird durch die Lage im Ortsteil Ording die Versorgungslage der Gemeinde St. Peter-Ording und seines Einzugsbereiches durch die gleichmäßigere Verteilung verbessert, da im Ortsteil Ording eine entsprechende Versorgungsstruktur bislang fehlt.

5.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen

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

5.3 Zusätzliche Angaben

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

Für die Erstellung des Umweltberichts wurde auf vorhandene und öffentlich zugängliche Quellen und Planwerke zurückgegriffen.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planung und der Auswirkungen auf die Habitatfunktion im Planbereich wurden tatsächliche und potentielle Artenvorkommen durch Datenabfrage und zwei Geländeuntersuchungen zu unterschiedlichen Jahreszeiten ermittelt und eine Potentialabschätzung vorgenommen.

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Relevanz der Planung wurden die voraussichtlichen zusätzlichen Schallemissionen, deren Ausbreitung und die dadurch verursachten Immissionen an zehn relevanten Immissionsorten in der Umgebung auf der Grundlage der TA Lärm sowie der DIN 4109 berechnet.

5.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen wesentlichen Umweltauswirkungen sind im wesentlichen baubedingt. Daher können die Auswirkungen im Rahmen der üblichen bauaufsichtlichen Tätigkeit überwacht werden. Die Einhaltung der betriebsbezogenen Anforderungen, die Teil der Betriebsgenehmigung werden, kann im üblichen behördlichen Aufsichtsverfahren überwacht werden. Gesonderte Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde St. Peter-Ording plant zusammen mit einem Vorhabenträger die Errichtung eines Vollsortimenters und eines Discounters mit Nahversorgungssortimenten an der Straße Dreilanden (B 202), in Nachbarschaft zu einer Tankstelle und angrenzend an die Siedlungsstruktur des Ortsteils Ording. Dafür wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der auch Flächen für die Verkehrserschließung umfasst.

Das ca. 2,1 ha große Plangebiet besteht derzeit aus landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen sowie bestehenden Verkehrsflächen und ist südlich, westlich und südöstlich von Siedlungsflächen umgeben.

Die Planung führt zur Überbauung und Versiegelung bzw. Umgestaltung von ca. 1,4 ha bisherigen Freiflächen und damit zum Lebensraumverlust und zu Eingriffen in den Boden- und Wasserhaushalt. Außerdem wird betriebsbezogener Lärm verursacht.

Die Eingriffe werden durch Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle (Öko-Konto-Flächen) durch Nutzungsextensivierung und ggf. Vernässung bisherigen Intensivgrünlands, ausgeglichen werden. Außerdem wird die Tränkekuhle, die sich im Plangebiet befindet, vor

Beginn der Baumaßnahmen auf einer benachbarten Fläche in doppelter Größe ausgeglichen. Darüber hinaus werden betriebliche und bauliche Beschränkungen eingeplant, die die Lärmauswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung begrenzen.

6. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 Ges. v. 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)

7. Pflanzliste

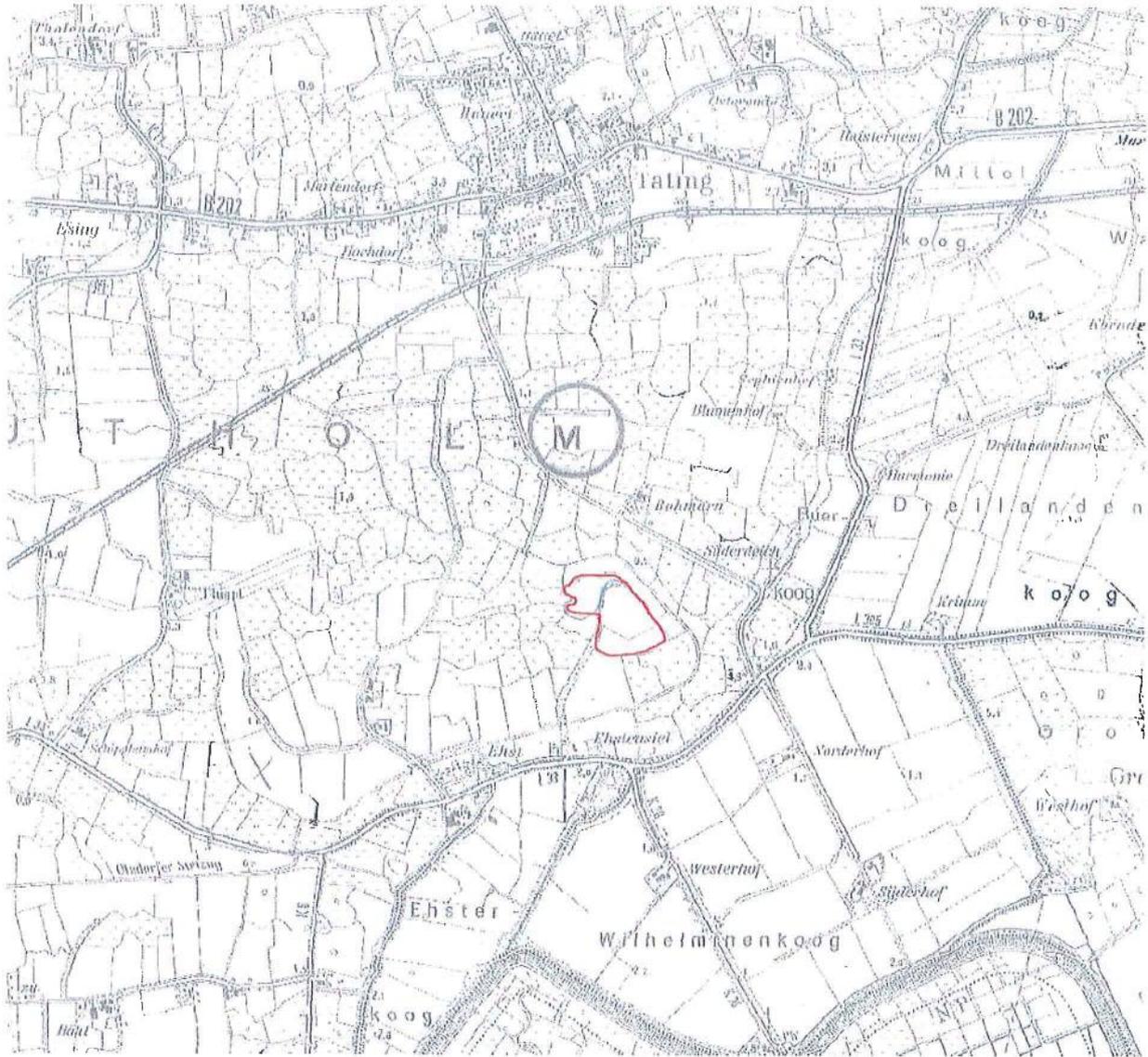
Beispiele standortgerechter Pflanzenarten. Die Zertifizierung (Norddeutsches Tiefland) ist vorzuhalten. Die Pflanzenauswahl ist nach Boden- und Standortbedingungen anzupassen.

Acer campestre Feld-Ahorn
Corylus avellana Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Frangula alnus Faulbaum
Malus sylvestris Wild-Apfel
Prunus padus Trauben-Kirsche
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Salix alba Silber-Weide
Salix cinerea Grau-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Tilia cordata Winter-Linde
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Fagus sylvatica Rot-Buche
Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hunds-Rose
Salix caprea Sal-Weide
Salix viminalis Korb-Weide
Sorbus aucuparia Eberesche
Ulmus glabra Berg-Ulme

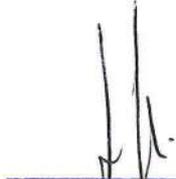
8. Lage externe Ausgleichsflächen

Ökokontoflächen (AktENZEICHEN 67.30.3-48/12) in der Gemeinde Tating (rot umrandet).
Darstellung unmaßstäblich.



Sankt Peter-Ording, den 31/5/21





(Rhein)
Bürgermeister