



## Stadt Garding

### Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4  
für das Gebiet nördlich der Straße Norderring und westlich  
der Bebauung an der Straße Hahneburg

Stand August 2017

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



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Anlass und Ziel der Planung	3
<b>2. Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
2.1 Ziele der Raumordnung	3
2.2 Flächennutzungsplan	4
<b>3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>4</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung	4
<b>4. Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>5</b>
<b>5. Rechtsgrundlagen</b>	<b>6</b>

## 1. Einleitung

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan(B-Plan)-Änderung umfasst einen Teil des Flurstücks 65/35 der Flur 4 der Gemarkung Garding. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.852 qm und liegt im Norden der Stadt Garding. Im Zuge der 2. Änderung des B-Plans ist die Fläche von einer Grünfläche in ein Wohngebiet umgewandelt worden, ist jedoch bisher noch unbebaut. Westlich außerhalb des Plangebietes befindet sich angrenzend ein Biotop inmitten einer Obstbaumwiese und einem Wäldchen, in dem eine Graureiherkolonie lebt. Im Norden befindet sich auf dem benachbarten Grundstück das ehemalige Herrenhaus „Hahneburg“, das zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans als einfaches Kulturdenkmal eingetragen war. Östlich und südlich schließen sich Siedlungsgebiete an. An der Ostgrenze des Plangebietes verläuft ein Teil der Erschließungsstraße Hahneburg.

Die Stadt Garding mit 2.597 Einwohnern (Stand 31.12.2015) liegt zentral auf der Halbinsel Eiderstedt und dient als Versorgungszentrum für die Umgebung und zentraler Verwaltungssitz Eiderstedts. Auch Tourismus, Kultur und Bildung sind zentrale Funktionen Gardings.

### 1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die 2. Änderung des B-Plans Nr. 4 ist erst im Juni 2017 als Satzung beschlossen worden, Damit wurde anstelle der nicht mehr benötigten bzw. genutzten Grünfläche (Minigolfplatz), die vorher festgesetzt war, ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Außerdem wurden Diskrepanzen zwischen dem ursprünglichen Planinhalt und der tatsächlichen Lage vor Ort korrigiert (Lage der Straße Hahneburg).

Im Nachgang der Planung hat sich herausgestellt, dass eine Nutzung der Grundstücke bzw. der noch zu errichtenden Häuser als Ferienwohnungen eine Option ist, die sowohl für den Bauherrn als auch für die Stadt an dieser Stelle in Frage kommt. Die erneute Planänderung dient insbesondere dazu, die allgemeine Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Änderungsbereich rechtlich zu sichern.

Es wird ein Grundstück innerhalb des Siedlungsbereichs überplant. Daher wird der B-Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und die Durchführung der Umweltprüfung wird verzichtet.

## 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 Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt, die allgemein

für das Plangebiet bzw. für die Planungsaufgabe relevant sind.

Garding ist als ländlicher Zentralort ausgewiesen (Kap. 2.2 LEP, Kap. 6.1 Regionalplan). Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. Darüber hinaus befindet sich Garding im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (Kap. 3.7 LEP, Kap. 7.1.3 Regionalplan). Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden haben Innenentwicklung und Nachnutzung Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen (Kap. 2.7 LEP).

Es wird davon ausgegangen, dass die Änderung des B-Plans den Zielen der Raumordnung nicht widerspricht.

## 2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet mit der 8. Berichtigung als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend in Sonderbaufläche berichtigt.

## 3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 4 wurde das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und damit den umgebenden Baugebieten im B-Plan 4 angeglichen, die jedoch reine Wohngebiete sind.

Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten wurde während des Aufstellungsverfahrens zur 2. Änderung durch die Novellierung der Baunutzungsverordnung neu geregelt. Ferienwohnungen sind in allgemeinen Wohngebieten danach in der Regel ausnahmsweise zulässig, in reinen Wohngebieten sind sie nicht zulässig.

Der Investor, der im Plangebiet zwei Gebäude bauen will, möchte sich die Möglichkeit offen halten, diese auch mit Ferienwohnen zu nutzen. Auch die Stadt hält das an dieser verkehrsgünstigen, aber ruhigen Stelle für eine sinnvolle Möglichkeit.

Da das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, die angrenzenden Flächen jedoch als reines Wohngebiet, ist wohl nur die Plangebietsfläche selbst bei der Regelausnahme-Beurteilung zur Art der baulichen Nutzung zu betrachten. Bei den wenigen Wohneinheiten, die im Plangebiet überhaupt entstehen könnten, wäre dadurch wohl maximal eine Ferienwohnung als Ausnahme zulässig. Dies ist aus Sicht der Stadt jedoch eine zu starre Beschränkung, so dass durch die 3. Änderung des B-Plans nun ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt wird, in dem Wohnen und Ferienwohnen gleichberechtigt zulässig sind.

Weitere Festsetzungen werden nicht geändert. Zur Übersichtlichkeit werden in der Planzeichnung die Festsetzungen der 2. B-Plan-Änderung grau mit dargestellt.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt, in dem Wohngebäude und Ferienwohnungen allgemein zugelassen, womit sich das Sondergebiet von anderen (Wohn-)Gebietstypen unterscheidet. Dementsprechend wird der Nutzungszweck des Gebiets als gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und/oder Ferienwohnen angegeben.

### 3. Änderung B-Plan 4 Garding

In den Nutzungskatalogen der Gebietstypen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fallen Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO normalerweise unter nicht störende Gewerbebetriebe oder kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Da § 13a BauNVO aber eine Definition von Ferienwohnungen enthält, es sich damit um einen festen Rechtsbegriff handelt, kann zur Präzisierung der Festsetzung der Begriff Ferienwohnungen benutzt werden.

Ausnahmsweise zulässig sind außerdem Geschäfts- und Büroräume, Räume für freie Berufe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, weil diese Nutzungen sowohl baulich als auch vom geringen Störungsgrad her in die Planstruktur passen.

### 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.

Für Eingriffe, die schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 werden gegenüber der bisher gültigen Regelung keine zusätzlichen Eingriffe verursacht. Darüber hinaus gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die zusätzlichen Eingriffe durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Insofern ist insgesamt kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH, die durch die geplanten Vorhaben zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden können, sind nicht betroffen, da sie auf dem Gelände nicht vorhanden sind. Westlich angrenzend befindet sich ein naturnahes Gelände mit See, Obststreuwiese und einem Gehölz, das eine Graureiherkolonie beherbergt. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze erstreckt sich ein Grünstreifen mit Bäumen und Gehölzen, der im B-Plan auf einer Breite von 5 m als Fläche zum Erhalt und mit Bindung zur Pflanzung von Bäumen und Gehölzen festgesetzt wird. Er ist naturnah zu erhalten, Ausfälle sind mit standortgerechten und heimischen Gehölzen und Bäumen zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Gehölze und Bäume sind: Hasel, Hainbuche, Feldahorn, Roter Hartriegel, Traubenkirsche, Faulbaum, Weide, Vogelkirsche, Schlehdorn, Schwarzer Holunder, Obstbäume alter Sorten.

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.

Der B-Plan umfasst vorhandene Siedlungsflächen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften der grundsätzlichen Umsetzbarkeit des B-Plans nicht entgegenstehen. Vorhandene Bäume sind vor Eingriffen auf ihre Nutzung als Brut-/Rückzugsplätze zu untersuchen und ggfls. zu schützen bzw. die Maßnahmen anzupassen.

Aufgrund der Nähe zu einem Gewässer im angrenzenden Biotop kann das Plangebiet in

### 3. Änderung B-Plan 4 Garding

seinem brachliegenden Bereich (Grünfläche, ehemals Minigolfplatz) auch als Lebensraum von Amphibien in Frage kommen. Entsprechende Artenvorkommen sind bislang nicht bekannt. Vor Durchführung von Maßnahmen sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz möglicherweise vorhandener Amphibien zu treffen (Vergrämnungsmaßnahmen, Schutzfristen, Umsetzungsmaßnahmen zum Schutz von Individuen).

## 5. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan-Änderung liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
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 (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPIG) - 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)