

Gemeinde Garding

Begründung

zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7
für das Gebiet westlich Kiek Ut Hausnummern 11 und 16,
südlich Kiek Ut Hausnummern 18 und 20, nördlich Stockleg-
ger Hausnummer 12, östlich Flurstück 169/47

Stand Oktober 2018

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



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.1	Ziele der Raumordnung	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
3.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Grundstücksgrößen	5
3.4	Erschließung	5
3.5	Grünordnung und Entwässerung	5
3.6	Hinweise	5
3.7	Gestaltungsvorgaben	6
4.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	6
5.	Rechtsgrundlagen	7

1. Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der B-Plan-Änderung umfasst die Flurstücke 34/64, 34/65 und 34/68 der Flur 3 der Gemarkung Garding. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.650 qm und liegt am nördlichen Rand der Ortslage Garding im Siedlungszusammenhang.

Die Stadt Garding mit 2.706 Einwohnern (Stand 30.09.2017, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein) liegt zentral auf der Halbinsel Eiderstedt und dient als Versorgungszentrum für die Umgebung und als zentraler Verwaltungssitz Eiderstedts. Auch Tourismus, Kultur und Bildung sind zentrale Funktionen Gardings.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Garding ist als ländlicher Zentralort neben der Bereitstellung von Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen insbesondere auch Schwerpunkt für die wohnbauliche Entwicklung im Verflechtungsbereich, der das mittlere Eiderstedt umfasst. Die Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen hält in Garding in den letzten Jahren an. Wenn gleich mittel- bis langfristig die Bevölkerungszahl eher stagnieren oder leicht zurückgehen wird, hatte Garding zuletzt einen Einwohnerzuwachs durch Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Zudem besteht Wohnraumbedarf z.B. für Beschäftigte der Tourismusbranche durch die Lage Gardings im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Von hier aus sind touristisch attraktive Ziele gut zu erreichen, etwa das ca. 12 km entfernte St.-Peter-Ording.

Die Stadt Garding möchte dem anhaltenden Bedarf an Wohnbaufläche nachkommen und potenzielle Baulücken schließen. Nachdem Ende der 70er Jahre in der Straße Kiek Ut und Umgebung Wohngebiete vornehmlich für die Ansiedlung junger Familien entstanden sind, ist die damals im entsprechenden B-Plan Nr. 7 ausgewiesene Spielplatzfläche seit Jahren obsolet. Sie stellt sich als brach liegende Grünfläche dar und soll nunmehr ebenfalls bebaut werden.

In der Vergangenheit wurde der nördliche Bereich des Spielplatzes bereits in Wohnbaufläche umgewandelt und bebaut. Um der Nachfrage nach Bauplätzen zu entsprechen, stellt die Gemeinde den B-Plan Nr. 7, 8. Änderung auf, um auch den südlichen Bereich des Spielplatzes als Wohnbaufläche auszuweisen und die Baulücke zu schließen.

Die Änderung des B-Plans wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Auf den Umweltbericht und die frühzeitige Beteiligung wird daher 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 Folgen-

den 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). Die Stadt Garding stellt den Bebauungsplan in ihrer Funktion als Zentralort im Interesse einer wohnbaulichen Entwicklung auf.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden haben Innenentwicklung und Nachnutzung Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen (Kap. 2.7 LEP). Das Plangebiet war ursprünglich als Grünfläche mit der Funktion Spielplatz ausgewiesen, der nördliche Bereich wurde jedoch bereits vor einigen Jahren in Wohnbaufläche umgewandelt und bebaut. Auch der südliche Bereich hat seit Jahren als Spielplatz keine Funktion mehr, sondern präsentiert sich als reine Grünfläche. Eine Bebauung dieser Fläche als potenzielle Baulücke bietet sich daher an. Das Plangebiet ist erschlossen und an drei Seiten von Wohnbaugebieten umgeben, sodass eine innerörtliche Bebauung den Siedlungsdruck auf Freiflächen außerhalb des Siedlungsgebiets verringert.

Der Bebauungsplan trägt somit den Zielvorstellungen der Raumordnung Rechnung.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige FNP der Gemeinde Garding stellt das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Funktion Spielplatz dar. Der FNP wird entsprechend berichtigt.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Bauleitplanung hat zum Ziel, als Spielplatz nicht mehr genutzte öffentliche Grünfläche in Wohnbaufläche umzuwandeln und damit der Nachfrage nach Bauplätzen zu entsprechen. Die nächsten Spielmöglichkeiten befinden sich im Bereich der Sportanlagen am Graureiherweg sowie im Stadtpark, jeweils nur wenige hundert Meter entfernt. Das Plangebiet ist bereits an drei Seiten von Wohnbaugebieten umschlossen und bietet sich als Baulücke für eine innerörtliche Bauentwicklung an. Mit Bebauung des Plangebietes entfällt die Grünfläche, die sich überwiegend als Rasenfläche darstellt. Im westlichen Randbereich verläuft außerhalb der Plangebietsgrenzen ein Entwässerungsgraben, der von der Maßnahme nicht betroffen ist.

Als Lebensraum hat das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe und Strukturarmut vermutlich eher geringen Wert, da es intensiv gepflegt wird (Unterhaltung der Rasenfläche). Westlich außerhalb des Plangebietes schließen intensiv bewirtschaftete Ackerflächen an.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird analog zur Umgebungsbebauung im ursprünglichen B-Plan als Reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ von 0,2 sowie die Begrenzung auf ein Vollgeschoss werden aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 7 übernommen. Die Höhenentwicklung des Gebäudes wird zur Einbindung in die Umgebung auf 9,0 m beschränkt. Die Traufhöhe wird auf maximal 3,50 m festgesetzt. Dies entspricht der Gestaltung der Nachbarbebauung. Höhenbezugspunkt ist der höchste Punkt der dem jeweiligen Grundstücken nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass lediglich Abstände zum Baugebietsrand und im Westen zur Bewirtschaftung des Grabens eingehalten werden. Ansonsten werden weitgehende Spielräume für die Bebauungsmöglichkeiten auf den Grundstücken gelassen, wie bereits im B-Plan 7 üblich.

Wie auch im B-Plan 7 wird die offene Bauweise übernommen, da sie dem Bebauungscharakter der Umgebung entspricht.

3.4 Erschließung

Die Erschließung der Baugebiete ist bereits vorhanden und erfolgt in Verlängerung der Straße Kiek Ut über eine öffentliche Stichstraße, über die bereits die nördliche auf dem ehemaligen Spielplatz entstandene Bebauung erschlossen ist.

3.5 Grünordnung und Entwässerung

Westlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Entwässerungsgraben, der von der entgegengesetzten Böschungsseite aus bewirtschaftet werden kann. Zugänge vom Plangebiet aus sind nicht erforderlich.

Die Niederschlagswasser-Entwässerung von den Grundstücken erfolgt in die Graben.

3.6 Hinweise

Archäologische Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Es gilt § 15 Denkmalschutzgesetz: 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 oder 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.

3.7 Gestaltungsvorgaben

Die Gestaltungsvorgaben orientieren sich im Wesentlichen am gültigen B-Plan Nr. 7, um

das Plangebiet in die vorhandene Struktur einzubinden. Zusätzlich zu Sattel- und Walmdächern sind auch Krüppelwalmdächer erlaubt, wie sie überwiegend in Garding und auch in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes vorkommen. Geneigte Dächer entsprechen der baukulturellen Entwicklung und der ortstypischen Charakteristik Gardings, sodass auf eher untypische Flachdächer, wie sie ursprünglich für den Siedlungsrand im B-Plan Nr. 7 festgesetzt wurden, verzichtet wird. Die weiteren Vorgaben für Dachgestaltung, Materialien und Farben sowie für Garagen und Carports wurden übernommen.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Durch bauliche Nutzungen und Versiegelungen entstehen grundsätzlich Eingriffe in den Naturhaushalt, in Boden, Wasserhaushalt und Landschaft. Eingriffe waren jedoch bereits durch den bisherigen Bebauungsplan zulässig (öffentliche Grünfläche mit der Nutzungsbestimmung Spielplatz).

Mit der geplanten Bebauung findet zusätzliche Bodenversiegelung statt. Die Grundflächenzahl von 0,2 wurde aus dem ursprünglichen B-Plan Nr. 7 übernommen.

Für Eingriffe, die schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, ist gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich. 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 verläuft außerhalb des Plangebietes ein Entwässerungsgraben, der von der Planung unberührt bleibt. Ein 5 m breiter Streifen wird von Bebauung freigehalten. Die Bewirtschaftung des Grabens erfolgt von der gegenüberliegenden Böschungsseite.

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, die in der Vergangenheit intensiv genutzt bzw. unterhalten wurden (Spielplatz, Rasenfläche). Es kann davon ausgegangen werden, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften der grundsätzlichen Umsetzbarkeit des B-Plans nicht entgegenstehen. Bäume, die als Brut-/Rückzugsplätze geeignet wären, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgrund des westlich gelegenen Entwässerungsgrabens kann das Plangebiet 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

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) .
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), 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 Art. 1 des Gesetzes vom 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)