



## Stadt Garding

### Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 für das Gebiet nördlich der Straße Norderring und westlich der Bebauung an der Straße Hahneburg

Stand April 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
3.2 Maß der baulichen Nutzung	5
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche	5
3.4 Erschließung	5
3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
3.6 Gestaltungsvorschriften	5
3.7 Denkmalschutz	6
3.8 Hinweise	6
<b>4. Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>6</b>
<b>5. Rechtsgrundlagen</b>	<b>8</b>

## 1. Einleitung

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) 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 gültigen Bebauungsplan ist die Fläche als Minigolfanlage dargestellt, wird jedoch nicht mehr als solche genutzt. Westlich außerhalb des Plangebietes befindet sich angrenzend ein Biotop inmitten einer Obstbaumwiese und einem Gehölz, in dem eine Graureiherkolonie lebt. Im Norden befindet sich auf dem benachbarten Grundstück das ehemalige Herrenhaus „Hahneburg“, das als Kulturdenkmal eingetragen ist. 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

Das Gelände der Minigolfanlage wurde an einen Investor verkauft. Dieser beabsichtigt den Bau von Wohngebäuden. Die Schließung dieser Baulücke wird von der Gemeinde auch im Sinne der Innenbereichsentwicklung unterstützt, um den Bedarf an Wohnraum zu decken. Die Fläche liegt innerhalb des Stadtgebietes und schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an. Im Zusammenhang mit der Planänderung kann auch der tatsächliche Verlauf der Erschließungsstraße Hahneburg in die B-Planänderung übernommen werden, da dieser vom ursprünglichen B-Plan abweicht.

Die Planung dient der Nachnutzung eines derzeit brachliegenden Grundstücks innerhalb des Siedlungsbereichs. 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. Die Öffentlichkeit ist über die Frist zur Stellungnahme sowie über die Möglichkeit der Information zu allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung öffentlich durch Aushang unterrichtet worden.

## 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). Die Stadt Garding widmet in ihrer Funktion als Zentralort im Interesse einer wohnbaulichen Entwicklung das bislang als Grünfläche mit der Funktion Minigolfanlage ausgewiesene Gebiet in Wohnbaufläche um, das Platz für ca. 2-3 Wohngebäude darstellt, und schließt damit eine Baulücke.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden haben Innenentwicklung und Nachnutzung Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen (Kap. 2.7 LEP).

Der B-Plan trägt somit den Zielvorstellungen der Raumordnung Rechnung.

## **2.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt.

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

Die Planung sieht die Umwandlung einer im gültigen B-Plan Nr. 4 ausgewiesenen Grünfläche mit der Funktion Minigolfanlage in Wohnbaufläche vor. Das Gelände wurde an einen Investor verkauft, der an dieser Stelle 2-3 Reetdachhäuser als Musterhäuser errichten möchte. Die Schließung der Baulücke dient der wohnbaulichen Entwicklung der Stadt Garding, die mit der Bereitstellung von Bauflächen ihre Funktion als Zentralort erfüllt. Eine Erschließungsstraße ist bereits vorhanden, sodass hierfür keine weiteren Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Sie verläuft jedoch nicht entsprechend der Festsetzung im B-Plan Nr. 4, sodass im Zuge der B-Planänderung der tatsächliche Verlauf übernommen wird. Westlich schließt ein Biotop an, das eine Graureiherkolonie beherbergt. Eine Beeinträchtigung durch die Wohnbebauung ist nicht wahrscheinlich, da das Plangebiet bereits in der Vergangenheit baulich und sportlich genutzt wurde. Dennoch ist prophylaktisch eine Grünabgrenzung zum Schutz des Biotopes vorgesehen (siehe Pkt. 4, Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffe).

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Damit werden die Möglichkeiten des bisherigen B-Planes Nr. 4 erweitert, ohne den Charakter der sich Richtung Norden zum Stadtrand hin anschließenden Wohnsiedlung, die im B-Plan Nr. 4 als reines Wohngebiet ausgewiesen ist, zu beeinträchtigen. Das Plangebiet befindet sich an der Schnittstelle zwischen äußeren Siedlungsgebiet und Stadtkern und stellt einen Übergang zwischen beiden Bereichen her. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet werden störende Funktionen, die das anschließende reine Wohngebiet beeinträchtigen könnten, ausgeschlossen. Dazu gehören nutzungsintensive Einrichtungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen. Andere Funktionen, die im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind, sind im reinen Wohngebiet ausnahmsweise ebenfalls zulässig, sodass ein fließender Übergang von Ortsrandnähe zum Stadtkern entsteht.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß orientiert sich an den Festsetzungen des B-Plans Nr. 4 und sieht eine GRZ von 0,25 sowie eine I-Geschossigkeit vor.

Aufgrund der Führung einer Trinkwasserleitung in einem Schutzrohr durch das Plangebiet wird festgesetzt, dass in diesem Bereich unterirdische Geschosse sowie sämtliche weitere bauliche Anlagen unterhalb der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Gehweg als Höhenbezugspunkt) ausgeschlossen sind, mit Ausnahme von Gebäudefundamenten und -sockeln bis 0,50 m unter der Gehwegoberkante.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise

Die Baugrenze wird als ein zusammenhängendes Baufenster dargestellt, um bei einer vergleichsweise geringen GRZ eine flexible Anordnung der Gebäude und somit auch Nutzung des Grundstückes zu erreichen. Im Nordwesten des Plangebiets wird die Baugrenze an die Bauverbotszone der nahegelegenen Waldfläche angepasst, zu der ein Abstand von 30 m eingehalten werden muss, um Gefahren einerseits durch Waldbrand und andererseits durch Windwurf zu vermeiden.

Mit der offenen Bauweise wird die aufgelockerte Bebauung, wie sie im städtebaulichen Kontext der Umgebung typisch ist, fortgesetzt.

### 3.4 Erschließung

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die bestehende Straße Hahneburg. Im Zuge der B-Planänderung wird der Verlauf der Straße, der sich in der Umsetzung anders darstellt als im ursprünglichen B-Plan festgesetzt, in der Planzeichnung angepasst.

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

Der westlich entlang der Plangebietsgrenze vorhandene Baum- und Gehölzbestand soll als Puffer zum angrenzenden Biotop erhalten und entsprechend naturnah ergänzt und gepflegt werden. Ersatzpflanzungen sind mit standortgerechten, naturnahen Gehölzen und Bäumen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten (siehe auch Pkt 4, Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffe).

Im Plangebiet verlaufen zwei mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehene Flächen für Wasserleitungen (WL a, WL b). Bei vorgesehenen Bepflanzungen ist ein Schutzabstand zwischen Anpflanzungen und Versorgungsleitungen von  $\geq 3$  m einzuhalten.

### 3.6 Gestaltungsvorschriften

Um das Plangebiet optimal in den städtebaulichen Zusammenhang einzubinden, sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachpfannen in Rot- und Rotbrauntönen, sowie anthrazit und Reetdächer zulässig. Die neu zu errichtenden Gebäude befinden sich in Nachbarschaft zum Kulturdenkmal Hahneburg. Um eine Beeinträchtigung des Kulturdenkmals auszuschließen, beträgt die Dachneigung für Dächer der Hauptgebäude sowohl bei Hart- als auch bei Weichdächern  $45^\circ$  bis  $55^\circ$ .

Verblendmauerwerk kann bei Gebäuden mit Hartbedachung in Rot- oder Rotbrauntönen erstellt werden, weiß geschlämmte oder verputzte Fassaden sind auch zulässig. Bei Ge-

bäuden mit Reetdach ist nur Verblendmauerwerk in Rot- oder Rotbrauntönen zulässig. Damit Garagen sich in das städtebauliche Gesamtbild einfügen, sind ihre Fassaden entsprechend der Fassade des Hauptgebäudes herzustellen. Ausnahmen bilden Carports, die in Holzbauweise erstellt werden können. Die Dächer von Garagen und Carports können auch flacher als das Dach des Hauptgebäudes ausgeführt werden, Flachdächer sind ebenfalls möglich.

Die genannten Maßnahmen werden als ausreichend angesehen, um die gestalterische Einbindung in die umgebende Bebauung zu gewährleisten und orientieren sich weitgehend an den Festsetzungen des B-Plans Nr. 4.

### 3.7 Denkmalschutz

Archäologische Kulturdenkmale sind für das Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DschG) hingewiesen: wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer 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.

Das Plangebiet befindet sich in der Umgebung und auf der Sichtachse des Kulturdenkmals Hahneburg. Gemäß § 12, Abs.1, Nr.3 DschG bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals der denkmalrechtlichen Genehmigung, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen.

### 3.8 Hinweise

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist ein Streifen für Geh- und Leitungsrechte (WL a) zu Gunsten des Wasserbeschaffungsverbandes (Schutzstreifen einer Versorgungsleitung) von Bebauung und Bepflanzung (Gehölze, Bäume) freizuhalten.

Innerhalb der Baufläche verläuft eine Trinkwasserleitung, für die ein Leitungsrecht festgelegt wird (WL b). Trinkwasserleitungen dürfen gemäß DIN EN 805, DVGW W404, DIN 1986 und den Erg. Bestimmungen zur AVBWasserV grundsätzlich nicht überbaut werden, damit im Havariefall der unmittelbare Zugriff auf den Leitungskörper und eine Reparaturmöglichkeit sichergestellt werden kann. Ausnahmsweise wird die vorhandene Leitung in Abstimmung mit dem Wasserbeschaffungsverband Eiderstedt als Betreiber in einem Schutzrohr neu verlegt und darf überbaut werden, wenn der Schutz und der Zugriff auf die Wasserleitung gewährleistet sind. Unterirdische Anlagen sowie Unterkellerungen sind in diesem Bereich untersagt (s.a. Kapitel 3.2).

Bei vorgesehenen Bepflanzungen ist ein Schutzabstand zwischen Anpflanzungen und Versorgungsleitungen von  $\geq 3\text{m}$  einzuhalten.

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich eine Waldfläche. Von dieser ist gemäß § 24 Landeswaldgesetz mit Bauvorhaben ein Abstand von 30 m einzuhalten. Die Waldabstandszone wird im Bereich der Planzeichnung gekennzeichnet.

Im Einmündungsbereich zur Straße Norderring ist ein Sichtdreieck von Bebauung freizuhalten. Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen eine Höhe von maximal 70 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Zufahrten sind im Bereich der Sichtdreiecke nicht erlaubt.

#### **4. Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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

Durch bauliche Nutzungen und Versiegelungen entstehen grundsätzlich Eingriffe in den Naturhaushalt, in Boden, Wasserhaushalt und Landschaft. Eingriffe waren jedoch bereits durch den bisherigen Bebauungsplan zulässig (Grünfläche mit der Nutzungsbestimmung Minigolf und Parkanlage sowie Erschließungsstraße). Die Parkanlage ist durch einen geänderten Verlauf der Straße nicht realisiert worden, sondern wurde Bestandteil der Minigolfanlage.

Mit der geplanten Bebauung findet zusätzliche Bodenversiegelung statt. Die Planung sieht eine Bebauung mit einer relativ geringen Grundflächenzahl von 0,2 vor, die sich damit am Bestand des gültigen B-Plans orientiert (max. GRZ für reine Wohngebiete 0,4 gemäß § 17 BauNVO). Diese schwankt zwischen 0,06 (Grundstück des Herrenhauses Hahneburg) und 0,21.

Für Eingriffe, die schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, ist gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Dies betrifft die vormals bebauten und versiegelten Flächen. 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, Obststreuweide 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, die in der Vergangenheit intensiv genutzt wurden (Minigolfanlage) sowie Versiegelungsflächen (Erschließungsstraße). 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 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

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

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

Garding, den 08. AUG. 2017



J. Krummholz  
(Kummerschardt)  
- Bürgermeisterin -