



Stadt Garding

Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 für das Teilgebiet südlich der Straße Lüch Op und nördlich der Straße Norderring

Stand Januar 2017

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	5
3.4 Erschließung	5
3.5 Denkmalschutz	5
4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	5
4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	6
5. Rechtsgrundlagen	7
6. Gegenüberstellung B-Planfassungen	8

1. Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 992 qm und umfasst das Flurstück 37/37 der Flur 3 der Gemarkung Garding. Es liegt südlich der Straße Lüch Op und nördlich der Straße Norderring im Norden der Stadt Garding, angrenzend an den historischen Stadtkern. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan (B-Plan) aus dem Jahr 1977 wurde seinerzeit ein neues Wohngebiet entwickelt, um den Wohnraumbedarf decken zu können. In den folgenden Jahren gab es sechs Änderungsverfahren, wovon jedoch lediglich die 1. und die 5. Änderung rechtskräftig wurden. Mittlerweile ist das Gebiet bebaut und lässt kaum noch Entwicklungsmöglichkeiten zu. Um ihrem Auftrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs einerseits gerecht zu werden, andererseits Bodenressourcen zu schützen, möchte die Stadt Garding daher vorhandene, potenzielle Baulücken durch Nachverdichtung schließen. Dies auch im Hinblick auf die allgemein festzustellende Entwicklung hin zu kleineren und damit pflegeleichteren Grundstücken, die im Alter länger bewohnt und bewirtschaftet werden können. Besonders geeignet sind zentrumsnahe Grundstücke mit infrastruktureller und städtebaulicher Anbindung. In dieser zentrumsnahen Lage befindet sich das betroffene Grundstück, für das nun die Bebaubarkeit ermöglicht werden soll. Mit einer Größe von knapp 1.000 qm fügt es sich in die Charakteristik der umgebenden Wohnbebauung mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 900 bis 1.200 qm ein, sodass keine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnqualität innerhalb des Quartiers zu erwarten ist. Mit der Nachverdichtung entspricht das Vorhaben der Stadt zudem den Zielen der Raumordnung, die Innenentwicklung vor Ausweisung neuer Bauflächen zu begünstigen.

Da ausschließlich bereits bebaute bzw. mit Siedlungsnutzung belegte Flächen betroffen sind, handelt es sich um eine Bebauungsplanung der Innenentwicklung. Die Änderung wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Auf die Durchführung einer 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 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.

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

Die Bebauungsplanänderung entspricht somit durch die Nachverdichtung von Wohnbaufläche den Vorgaben der Raumordnung.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Bebauungsplanänderung berührt nicht die Belange des Flächennutzungsplans, da lediglich Anpassungen innerhalb des bestehenden B-Planes betroffen sind.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Änderung des B-Plans dient der Möglichkeit der Nachverdichtung durch die Anpassung der Baugrenze. Die Grundkonzeption des Plans bleibt erhalten. Durch die rückwärtige Lage der Baugrenzenerweiterung sind bei Bebauung keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Mit der Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche wird für den bislang unbebauten Innenbereich des Quartiers nun die Bebauung ermöglicht. Grundstücksgröße, Art und Maß der baulichen Nutzung können gegenüber dem Bestand beibehalten werden, sodass keine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnqualität zu erwarten ist. Vor dem Hintergrund des vorhandenen Wohnraumbedarfs, der Entwicklung hin zu kleineren und damit auch pflegeleichteren Grundstücken, der Schonung von Bodenressourcen sowie der zentrumsnahen Lage mit entsprechender infrastruktureller und städtebaulicher Anbindung überwiegen die Vorteile einer Nachverdichtung an dieser Stelle. Durch die innerstädtische Nachverdichtung wird vermieden, dass bauliche Eingriffe an anderer, eventuell weniger geeigneter Stelle, stattfinden.

Die planerischen Rahmenbedingungen des Plangebiets, insbesondere die in den hinteren Grundstücksteilen verlaufende Hauptwasserleitung, bringen es mit sich, dass in diesem Baugebiet nur an einer Stelle mit vertretbarem Aufwand nachverdichtet werden kann. Die Stadt hatte abzuwägen, ob der vergleichsweise geringe Effekt für das städtebauliche Ziel der Innenentwicklung die Planänderung rechtfertigt, die natürlich Auswirkungen auf die Wohnsituation der Nachbargrundstücke haben kann. In Anbetracht der Geringfügigkeit dieser Auswirkungen (da die Baustruktur und das Maß der baulichen Nutzung nicht geändert wird) und einer vorherigen Abstimmung mit den direkten Nachbarn, die keine Einwände haben, hat die Stadt entschieden, die Planänderung durchzuführen, auch wenn die Nachverdichtung letztlich nur ein Grundstück betrifft.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird für die Erweiterungsfläche aus dem bestehenden B-Plan übernommen. Die Festsetzung bleibt somit unverändert und gewährleistet eine homogene Weiterentwicklung des Quartiers.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls aus dem bisher gültigen B-Plan übernommen. Es gilt weiterhin eine GRZ von 0,2, eine GFZ von 0,3 sowie eine maximal I-geschossige Bauweise. Durch die Übernahme der GRZ aus dem ursprünglichen B-Plan wird keine zusätzliche Versiegelung zugelassen. Somit fügt sich die erweiterte Fläche optimal in das planerische Grundkonzept des ursprünglichen B-Planes ein.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise

Die überbaubare Fläche wird mittels der Änderung der Baugrenze auf den hinteren Grundstücksteil ausgedehnt. Dort wird die Baugrenze mit Abstand zur Grundstücksgrenze ausgewiesen, sodass die entsprechende Konzeption der Ursprungsplanung fortgeführt wird. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Änderung aufgrund ihrer Geringfügigkeit keine unzumutbaren negativen Auswirkungen auf die übrige Wohnbebauung hat. Zudem weist das westlich angrenzende Baufenster bereits im Ursprungsplan eine ähnliche Tiefe auf, ohne dass dadurch unlösbare Konflikte entstanden sind.

3.4 Erschließung

Das Baugrundstück wird über die Straße Norderring über das Grundstück 37/39 erschlossen. Ein entsprechendes Überwegungsrecht ist als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen und wird daher nicht gesondert im B-Plan festgelegt. Dadurch wird die Möglichkeit offen gelassen, die Lage der Zuwegung bei Bedarf zu modifizieren, da sie über potenziell bebaubare Fläche führt.

3.5 Denkmalschutz

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

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

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.

Ausgleichsbedürftigen Eingriffe sind 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 zu ermitteln und zu bewerten.

Nach § 30 LNatSchG geschützte Biotop sind nicht von der Planung betroffen.

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.

Diese Arten bzw. ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind durch die Planung nicht betroffen.

Durch die Bebauungsplan-Änderung entstehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft, da es sich um eine geringfügige Erweiterung der Baugrenze innerhalb des Geltungsbereiches des bestehenden B-Planes Nr. 7 im bebauten Innenbereich handelt. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die B-Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Mit der Übernahme der GRZ von 0,2 und der GFZ von 0,3 aus dem bestehenden B-Plan Nr. 7 (Unterschreitung der maximal zulässigen GRZ von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete und der maximal zulässigen GFZ von 1,2 lt. § 17 BauNVO) wird die mögliche Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß reduziert. Durch die Übernahme der GRZ aus dem ursprünglichen B-Plan wird keine zusätzliche Versiegelung zugelassen. Mit der Nachverdichtung wird entsprechend den Zielen der Raumordnung der Innenentwicklung der Vorzug gegeben und die Ausweisung von Baufläche an anderer, eventuell weniger geeigneter Stelle vermieden.

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 23. MRZ. 2017

J. Kammerscheidt
(Kammerscheidt)
-Bürgermeisterin-



