

Gemeinde Garding

Begründung
zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7
für das Gebiet westlich Kiek Ut Hausnummern 11 und 16,
nördlich Stocklegger Hausnummer 12, östlich Flurstück
169/47

Stand Juni 2019

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	5
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	6
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 34/62, 34/63, 34/64, 34/65, 34/67 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. 3.652 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. Der ursprüngliche B-Plan Nr. 7, entstanden in der zweiten Hälfte der 1970er Jahre, sah ein Wohngebiet vornehmlich für die Ansiedlung junger Familien vor. Für diesen Zweck wurde auch eine Grünfläche als Spielplatz festgesetzt, der jedoch nie verwirklicht wurde. Mittlerweile ist der Spielplatzbedarf an dieser Stelle nicht mehr gegeben. Von der Lage und Größe bietet sich die Fläche für Wohnbebauung an. Auf der noch unbebauten südlichen Teilfläche ist ein Wohngebäude vorgesehen. Die nördliche Hälfte der Grünfläche wurde bereits in der Vergangenheit mit zwei Wohngebäuden bebaut. Eine hierfür aufgestellte B-Planänderung wurde jedoch nicht rechtskräftig. Um der unverminderten Nachfrage nach Bauplätzen zu entsprechen und für die bestehende Bebauung Planungssicherheit zu schaffen, stellt die Gemeinde den B-Plan Nr. 7, 8. Änderung auf.

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 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 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, wurde jedoch nie als Spielplatz hergerichtet und genutzt, sondern blieb Grünfläche. Auf Grund der steten Nachfrage nach Baugrundstücken wurde der nördliche Teil bereits vor einigen Jahren bebaut. Nun soll auch der südliche Bereich der Bebauung zugänglich gemacht werden, um an dieser Stelle eine potenzielle Baulücke zu schließen. Das Plangebiet ist erschlossen und an zwei 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. Es handelt sich hierbei um die 12. Änderung des FNP.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Bauleitplanung hat zum Ziel, als Spielplatz nicht genutzte öffentliche Grünfläche in Wohnbaufläche umzuwandeln und damit der Nachfrage nach Bauplätzen zu entsprechen. In der Vergangenheit wurde der nördliche Teil der Grünfläche bereits bebaut. Eine hierfür aufgestellte B-Planänderung wurde seinerzeit jedoch nicht rechtskräftig, sodass mit der 8. B-Planänderung nun auch Planungssicherheit für die bestehenden zwei Wohngebäude im Plangebiet geschaffen werden soll. Der südliche, noch unbebaute Teilbereich bietet Platz für ein weiteres Wohngebäude. Die ursprüngliche Festsetzung als Spielplatz erfolgte im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohnsiedlung, vornehmlich für junge Familien, in den 1970er Jahren, eine Realisierung des Spielplatzes erfolgte jedoch nicht. Seitdem hat sich die demografische Struktur des Wohngebietes gewandelt, und es besteht kein absehbarer Bedarf an Spielplatzfläche an diesem peripheren Standort in Ortsrandlage. Die nächsten Spielmöglichkeiten befinden sich im Bereich der Sportanlagen am Graureiherweg sowie im Stadtpark, jeweils nur wenige hundert Meter entfernt. Es ste-

hen somit ausreichend Spielplätze im Einzugsbereich des Wohngebietes zur Verfügung. Faktisch geht durch eine Bebauung im Plangebiet auch kein Spielplatz verloren, da dort nie einer vorhanden war. Das Plangebiet ist bereits an zwei Seiten von Wohnbaugebieten umschlossen und die noch unbebaute südliche Hälfte der Grünfläche 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 1. Änderung des B-Plans Nr. 7 als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 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 der Gebäude 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 am jeweiligen Grundstücken anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass Abstände zum Baugebietsrand und im Westen zur Bepflanzung entlang 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 Bauwuchscharakter der Umgebung entspricht.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits vorhanden und erfolgt in Verlängerung der Straße Kiek Ut über eine öffentliche Stichstraße, über die bereits die nördliche auf der Grünfläche entstandene Bebauung erschlossen ist.

3.5 Grünordnung und Entwässerung

Der Flächenverlauf zur Bepflanzung des nördlichen und westlichen Plangebietsrandes wird weitgehend aus dem B-Plan Nr. 7 übernommen. Die Breite des Pflanzstreifens wird analog zum B-Plan Nr. 7 für den bebaubaren Bereich auf 3,50 m festgesetzt. Diese Flächen sind bereits überwiegend bepflanzte. Innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen sind Bäume und Sträucher dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. 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 den Graben.

3.6 Hinweise

Archäologischer Denkmalschutz

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.

Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass westlich landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet angrenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Staub, Lärm und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sind temporär auftretende Immissionen zu tolerieren.

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 Grundflä-

chenzahl 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 Biotope 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 und ist zu bepflanzen. Die Bewirtschaftung des Grabens erfolgt von der gegenüberliegenden Böschungsseite. Für die Bepflanzung empfehlen sich nachfolgende Gehölze:

Baumarten:

Esche, Silberweide, Schwarzerle, Graupappel

Straucharten:

Grauweide, Ohrchenweide, Lorbeerweide, Weißdorn, Feldahorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Hundsrose, Wildapfel, Vogelbeere (Eberesche)

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 Grünflächen, die in der Vergangenheit intensiv genutzt bzw. unterhalten und zum Teil bereits bebaut wurden. 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.

Begründung zur 8. Änderung B-Plan Nr. 7 - Gemeinde Garding

5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturaenschutzgesetz - 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)

Garding, den 02. JULI 2019



J. Kammerscheidt

(Kammerscheidt)
-Bürgermeisterin-