



Stadt Garding

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34a

Stand September 2016

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	4
3.1 Ziele der Raumordnung	4
3.2 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 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
3.4 Erschließung	6
4. Hinweise	6
5. Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
6. Rechtsgrundlagen	7

1. Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst die Flurstücke 15/10, 14/2 und 27/19 (jeweils teilweise) der Flur 15 der Gemarkung Garding.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6.315 qm und umfasst überwiegend bebaute Flächen der ehemaligen Landesberufsschule am westlichen Ortseingang Gardings direkt an der Bundesstraße 202. Eines der bestehenden Gebäude wurde bereits in ein Appartementhaus zur Dauerwohnnutzung umgebaut, das restliche Gelände liegt brach.

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 ehemalige Landesberufsschule für Heizungs- und Klimatechnik in Garding wurde 2006 geschlossen. In der Folge wurde keine dauerhafte Nachnutzung gefunden. Erst in jüngerer Vergangenheit wurde durch den neuen Eigentümer der ehemalige Internatsteil zu einem Wohngebäude mit Appartementwohnungen umgebaut. Die Nachfrage nach kleinflächigem und günstigem Wohnraum ist sehr groß, da insbesondere die vielen (hauptsächlich in St. Peter-Ording) im Tourismussegment Beschäftigten der Region kaum entsprechende Angebote vorfinden. Da der entsprechende Bedarf also weiterhin hoch ist, ist nun geplant, auch das bisher leer stehende Schulgebäude entsprechend umzubauen und zusätzlich einen Neubau zu errichten, ebenfalls mit Appartements für Dauerwohnnutzung. Ergänzt wird die Nutzung durch gewerbliche Lagerräume im Erdgeschoss der Gebäude (z.B. für Wassersportausrüstungen), die eine sinnvolle Diversifizierung der Nachnutzung ermöglichen.

Da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, für das der Vorhabenträger, die UVU Schulte GmbH, Caroline-von-Humboldt-Weg 18, 10117 Berlin, einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt hat, wird ein vorhabenbezogener B-Plan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Die Planung dient der Nachnutzung brachliegender bebauter Grundstücke. 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 wird nicht verzichtet, da die Stadt Bürgern und Trägern öffentlicher Belange für die Überplanung dieses städtebaulich exponierten Standortes am Ortseingang umfassende Gelegenheit zur Information und Stellungnahme geben möchte.

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.

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

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Garding stellt das Plangebiet derzeit als Sondergebiet „Bildungseinrichtung“ dar. Im Zuge mit weitergehender Planung wird der FNP auch für dieses Plangebiet mit der 7. Änderung angepasst.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Betrieb der Landesberufsschule in Garding wurde Anfang 2006 aufgrund veränderter Ausbildungsgänge der zugrunde liegenden Berufe eingestellt. Das Gelände war seitdem weitgehend ungenutzt (die Parkplatzflächen vor den Gebäuden wurden noch sporadisch genutzt).

Nach Erwerb des gesamten Geländes (einschließlich der nördlich angrenzenden Freiflächen, die Geltungsbereich des B-Plans 34b sind) hatte der neue Eigentümer das ehemalige Internatsgebäude saniert und umgebaut und dort eine Wohnnutzung mit 19 Appartements eingerichtet. Der Bedarf für diese Wohnform ergibt sich in erster Linie durch Beschäftigte im Tourismusbereich (z.B. Gastronomie), insbesondere aus dem ca. 12 km entfernten St. Peter-Ording, einer der führenden Fremdenverkehrsdestinationen der Nordseeküste. Dort liegt das Angebot an mietbaren kleinen Wohnungen deutlich unter dem Bedarf der (teilweise saisonalen) Arbeitskräfte, zudem sind die Mieten in der Regel zu hoch für das Gehaltsniveau dieser Arbeitnehmer. Aufgrund der räumlichen Nähe zu St. Peter-Ording (einschließlich einer stündlichen Zugverbindung) stellen (relativ günstige) Appartementwohnungen im Plangebiet also eine attraktives und bedarfsgerechtes Angebot dar. Die Nachfrage ist ungebrochen, so dass der Vorhabenträger, die UVU Schulte GmbH aus Berlin, nun weitere Appartementwohnungen errichten und anbieten möchte. Da es sich bei den neu geplanten Vorhaben nun um die Umnutzung der ehemaligen Unterrichtsgebäude bzw. den Neubau von zwei zusätzlichen Appartementshäusern auf der

bisherigen Stellplatzanlage handelt, ist dafür eine planungsrechtliche Grundlage nötig. Die Stadt Garding unterstützt das Vorhaben als bedarfsgerechtes Wohnraumangebot für einen bisher nur begrenzt zu befriedigenden Bedarf bei gleichzeitiger Nachnutzung eines bisher brachliegenden Gebäudebestands.

Dem B-Plan liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabenträgers zugrunde. Der VEP liegt den B-Plan-Unterlagen bei.

Eine detaillierte Beschreibung des Vorhabens und seiner Rahmenbedingungen wird außerdem im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen B-Plan geregelt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 34a wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dient. Dies entspricht dem Grundgedanken des Vorhabens, das in erster Linie das oben beschriebene Wohnraumangebot in Form von Appartements umfasst, für einen kleineren Teil der Gebäudeflächen aber auch Raum für ergänzende (gewerbliche) Nutzungen bietet. Dies ergibt sich schon aus der Raumkonfiguration des ehemaligen Lehrgebäudes mit Werkstätten, Unterrichtsräumen etc., deren Umbau in zeitgemäße Wohnungen erheblichen Aufwand erfordert.

Konkret angedacht ist, im Erdgeschoss des Schulgebäudes gewerblich vermietbare Lager Räume einzurichten, z.B. für Wassersport-, Strand- und Angelbedarf. Dem entsprechend wird festgesetzt, dass die üblicherweise nur ausnahmsweise im WA zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe (zu denen die Lagerräume zu zählen sind) im Erdgeschoss auch allgemein zulässig sind. Damit wird die Zweckbestimmung des Gebiets und die Wohnverträglichkeit gewahrt.

Die allgemeine Gebietsfestsetzung wird im übrigen gemäß § 12 (3a) BauGB dadurch konkretisiert und ergänzt, dass nur die Vorhaben zulässig sind, für die der Vorhabenträger und die Stadt den Durchführungsvertrag zum B-Plan abschließen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 begrenzt. Dies liegt zwar über dem ortsüblichen Maß der meisten bebauten Grundstücke in den umgebenden Wohngebieten, aber noch innerhalb der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Gerechtfertigt ist die höhere Grundstücksausnutzung durch die besondere, verdichtete Bau- und Nutzungsform des Vorhabens als Appartement-Wohnhaus. Aufgrund der relativ geringen Grundstücksgröße (Freiflächen bzw. Gärten sind für die Appartementwohnungen natürlich nicht in dem Maße nötig wie bei anderen Wohnformen) wird zur Errichtung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten, Feuerwehraufstellflächen etc. festgesetzt, dass die zulässige GRZ durch solche Flächen bis auf 0,7 überschritten werden kann (gesetzlich vorgesehen wäre eine Überschreitung bis 0,6).

Die Versiegelung resultiert aus der geplanten verdichteten Wohnform, die dafür relativ flächensparend untergebracht werden kann. Außerdem betrug die Versiegelung des Plangebiets aufgrund von Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen bisher schon ein vergleichbares Maß.

Das Internatsgebäude weist drei Vollgeschosse auf, die geplanten Um- und Neubauten

orientieren sich daran, ebenso, wie in der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe von 10 m über NN bzw. 13,50 m über NN. Die Geländehöhe liegt derzeit bei ca. 1,50 m - 2,00 m über NN.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Baugebiet wird offene Bauweise - mit Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen - festgesetzt. Das entspricht der bisherigen Bauweise, die für die geplante Nutzung auch sinnvoll ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die sich an der Lage und Größe der geplanten Baukörper orientieren (mit Pufferflächen für geringfügige Verschiebungen).

3.4 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Tatinger Straße (B 202) bereits ausreichend erschlossen. Es besteht eine ausreichend breite Zufahrt. Weitere Grundstückszufahrten sind nicht notwendig, daher werden sie zur Verkehrssicherheit auf der vielbefahrenen Bundesstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt ausgeschlossen.

In der Mitte der südlichen Plangebietsgrenze liegt die Grenze der Ortsdurchfahrt der B 202. Die ortsauwärts ab dort geltende Anbauverbotszone von 20 m ab Fahrbahnrand wird nachrichtlich in der Planzeichnung mit dargestellt.

Im Geltungsbereich wird eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Trägers der kommunalen Abwasserentsorgung festgesetzt. Über diese Trasse soll die zentrale Abwasserkanalisation für das geplante Wohngebiet nördlich des Plangebiets (B-Plan 34b) an die Sammelleitung in der Tatinger Straße angeschlossen werden.

4. Hinweise

Im Zusammenhang mit den anstehenden Bauarbeiten wird auf § 15 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.

Es wird auf § 39 (5), Ziffer 2 BNatSchG, verwiesen (Das Fällen und Schneiden von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und sonstigen Gehölzen außerhalb von Wald, Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen ist zwischen dem 01. März und 30. September untersagt).

5. 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. Die vorgesehenen Gebäudestandorte waren bisher schon bebaut bzw. versiegelt. Durch die Festsetzungen des B-Plans entstehen nur sehr begrenzte zusätzliche Eingriffe durch eine leichte Erhöhung der bebaubaren Fläche. Dem gegenüber stehen großflächige Rückbauten und Entsiegelungen insbesondere im Bereich des ehemaligen Unterrichtsgebäudes (teilweise nördlich des Plangebiets).

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 Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH, die durch die geplanten Vorhaben zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden können, sind nicht betroffen, da keine Veränderung der vorhandenen Biotopstrukturen geplant ist.

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.

Da der B-Plan nur vorhandene Siedlungsflächen umfasst, die bisher schon zum großen Teil baulich genutzt bzw. versiegelt waren, und der bestehende Gebäudebestand weitergenutzt wird, kann davon ausgegangen werden, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften der grundsätzlichen Umsetzbarkeit des B-Plans nicht entgegenstehen.

6. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan (B-Plan) 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 1 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 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, festgestellt am 11. Oktober 2002

Garding, den 03. APR. 2017



G. Künnschmidt
(Kunnerscheidt)
- Bürgermeisterin -