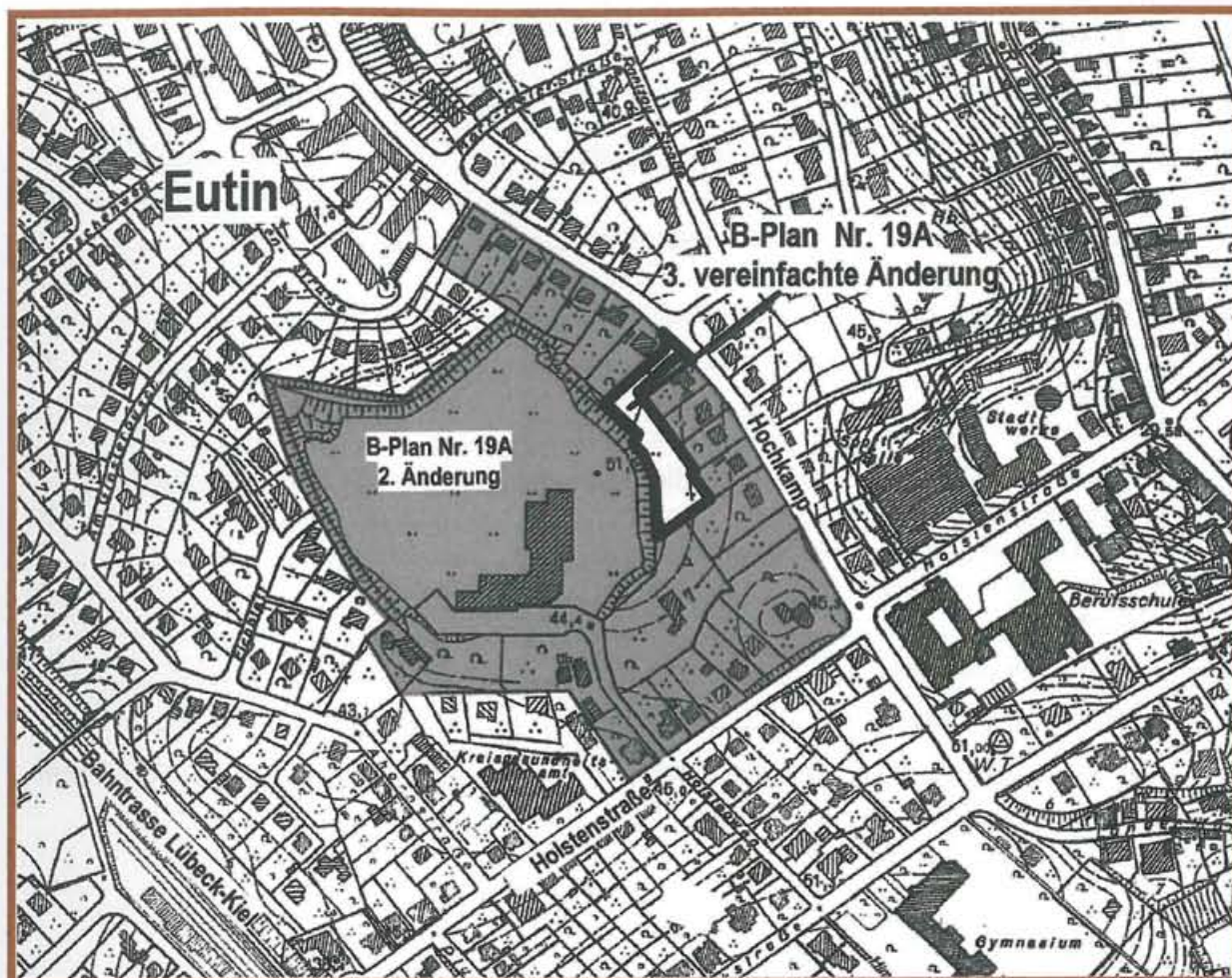




BEGRÜNDUNG

ZUR 3. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19A DER STADT EUTIN

für ein Teilgebiet westlich des Hochkamps zwischen dem Hochkamp und dem Gelände der Kreisberufsschule

Auftragnehmer:

STADTPLANUNG kompakt

Ohmstraße 13

23701 Eutin

☎ 04521/7968-29, ☎ 04521/7968-27

✉ info@stadtplanung-kompakt.de

www.stadtplanung-kompakt.de



Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	2
1.1	Planungsabsicht	2
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	2
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Planbegründung der geplanten Änderungen	3
2.1	Grünordnung	3
2.2	Eingriff und Ausgleich	4
3	Emissionen und Immissionen	6
3.1	Emissionen	6
3.2	Immissionen	7
4	Auswirkungen der Änderungen auf die Gesamtplanung des Bebauungsplanes Nr. 19A	7
4.1	Änderung der Zweckbestimmung	7
4.2	Definition der zulässigen baulichen Nutzung	7
4.3	Zuordnung von Ausgleich	8
4.4	Fazit	8
5	Kosten für die Stadt	8
6	Verfahrensvermerk	8
Anlage: Stellungnahme des Ingenieurbüros für Akustik Busch GmbH, Molfsee, vom 11.05.2011		

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

Das Planungsziel besteht darin, die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19A festgesetzte „öffentliche Parkanlage“ in einen „privaten Hausgarten“ umzuwandeln.

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine öffentliche Parkanlage. Diese Fläche ist jedoch von allen Seiten so abgetrennt, dass sie weder einsehbar ist, noch der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Sie wird somit ihrer gewollten Funktion nicht gerecht.

Auf Grund der Lage der Fläche zwischen bebauten Einfamilienhäusern und der Kreisberufsschule ist kaum zu erwarten, dass sich hier parktypische Strukturen entwickeln. Eher bietet es sich an, diese Fläche an die angrenzenden Grundstücken zu gliedern, damit diese mit gärtnerisch bewirtschaftet werden können. Dazu sollen zukünftig auch Einzäunungen sowie zweckgebundene, untergeordnete bauliche Nebenanlagen möglich sein.

Insgesamt wird ein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gesehen.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

Für das Plangebiet gilt seit 15. Januar 2000 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19A.

Der Flächennutzungsplan kennzeichnet das Plangebiet als „Grünfläche – Sportplatz“. Die Fläche umfasst ca. 2.400 m². Die Darstellungen eines Flächennutzungsplans sind „grobmassig“. Eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der geringen Größe ist hinnehmbar, wenn dadurch die planerischen Ziele des Flächennutzungsplanes nicht berührt werden. Da der gültige Bebauungsplan eine Parkanlage – und keinen Sportplatz – für das Gebiet festgesetzt hat, ist davon auszugehen, dass bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 A eine „Geringfügigkeit“ der Abweichung festgestellt worden ist. Folglich befolgt die Stadt Eutin mit der Bebauungsplanänderung das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB und eine gesonderte Flächennutzungsplanänderung wird nicht erforderlich.

Am 1. September 2011 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt dem Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19A gefasst.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist im Osten durch die Straße Hochkamp begrenzt, im Norden und Süden durch Grundstücke, die über den Hochkamp erschlossen sind und im Westen durch die Kreisberufsschule.

Das Plangebiet wird als Grünfläche im Norden und Westen bewirtschaftet. Das übrige Gelände ist mit Gehölze bewachsen, die jedoch keinen hohen Schutzstatus aufweisen. Die Erschließung der Fläche erfolgt pfeifengrundstücksmäßig von der Straße Hochkamp aus. Das Gelände steigt vom Osten nach Westen leicht an.

2 PLANBEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN

2.1 Grünordnung

Folgende Änderungen sind Bestandteil dieser vereinfachten Änderung:

Teil A: Planzeichnung

(Siehe dazu „laufende Numerierung der Änderungen“ in der Planzeichnung)

1. Die Zweckbestimmung der im Ursprungsplan festgesetzten Grünfläche wird von „öffentliche Parkanlage“ in „privater Hausgarten“ geändert. Weitere Änderungen erfolgen nicht.

Teil B: Text

(Da der Ursprungsplan keine Festsetzungen zur Grünfläche beinhaltet, sind alle Festsetzungen neu.)

1. In Hausgärten sind untergeordnete bauliche Nebenanlagen grundsätzlich zulässig. Allerdings fehlt eine rechtlich geregelte Definition, welche Bebauung auf Grünflächen noch als „untergeordnet“ gilt. Um für das Plangebiet einen Rahmen zu setzen, erfolgt die Festsetzung, dass im Plangebiet je eine Nebenanlage für die Gartennutzung bis zu 30 m³ zulässig ist, wenn sie einem Hauptgebäude auf den östlich angrenzenden Flurstücken 122/59, 125/39, 127/29, 125/23 und 125/12 zugeordnet werden kann. Die 30 m³ resultieren aus der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO). Diese Größe für Nebenanlagen ist im Innenbereich auf Baugrundstücken nach § 63 Abs. 1 Nr. 1a LBO genehmigungsfrei zulässig.

2. In den Hausgärten soll die Aufstellung von privat genutzten Spielanlagen möglich sein. Diese Nebenanlagen werden durch diese Festsetzung eindeutig geregelt.
3. Nebenanlagen bis zu 30 m³ können eine bebaute Grundfläche von ca. 15 m² haben. Damit erfolgt eine geringe Flächenversiegelung. Als Ausgleich wird daher festgesetzt, dass je errichteter Nebenanlage ein standortgerechter Obst- oder Laubbaum innerhalb der Grünfläche zu pflanzen ist. Diese Maßnahme dient darüber hinaus der Ein- bzw. Durchgrünung des Gebietes.

2.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. In der Parkanlage sind untergeordnete Bebauungen zulässig nach dem Ursprungsplan zulässig. Der Umfang ist jedoch nicht definiert. Durch die Änderung werden die zukünftigen Baumöglichkeiten eindeutig geregelt. Die Nutzungsmöglichkeit der Grünfläche selbst ändert sich jedoch nicht wesentlich. Da die Grünfläche jedoch noch nicht durch Nebenanlagen baulich genutzt ist, wird aus Sicht der Stadt ein Ausgleichsbedarf gesehen. Die Grünmaßnahmen sollen ein Mindestmaß an Gehölzen sichern.

Spielgeräte führen nur zu punktuellen Bodenveränderungen mit kaum erkennbaren Eingriffen. Daher bleiben sie bei einer Bilanzierung außen vor. Somit führt diese Planänderung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht den Bau von maximal fünf Nebenanlagen mit je ca. 15 m² und insgesamt von 75 m².

Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Die Grünfläche ist von intensiv genutzter Bebauung umgeben. Auch wird die Fläche parkähnlich bewirtschaftet; d. h.: regelmäßig gemäht. Somit konnte sich bisher keine geschützte Vegetation entwickeln.

Die umfangreichen Gehölzflächen im übrigen Plangebiet haben sich – bedingt durch die Siedlungsnähe – nicht ungehindert entwickelt. Daher haben sie auch keinen gesetzlichen Schutz. In ihnen leben keine nachgewiesenen und bekannten geschützten Tierarten.

Die Planung führt zu einer Zuordnung der Grünparzellen zu einzelnen Grundstücken. Möglich ist zukünftig die Bewirtschaftung von einigen Teilbereichen als Kleingarten. Wahrscheinlicher ist jedoch, dass die neuen Eigentümer ihre Flächen als Grünfläche weiter nutzen. Somit bereitet die Planung keine Eingriffe auf grünordnerisch bedeutsamen Flächen vor.

Durch Zäune könnte es zu einer Störung in den freien Durchgangsbereichen für Tiere kommen. Das Gebiet ist bereits jetzt eingezäunt. Auch fehlt es an einer durchgängigen Durchgangssachse für Tiere in diesem Baugebiet. Daher verändert sich durch das zusätzliche Setzen neuer Zäune die bestehende Situation kaum.

Die Fläche ist nur von wenigen kleinen Gehölzen geprägt. Eine massivere Begrünung schließt sich erst nach Westen, in Richtung Berufsschule, an. Somit werden durch die Planung keine Bereiche berührt, die geprägt sind von dichten Gehölz mit Totholzbestand u. ä., die als Brut- oder Winterquartiere für Fledermäuse oder andere geschützte Tiere und Vögel der besonders geschützten Arten dienen könnten. Die Planung bereitet somit keine Eingriffe vor, die in irgendeiner Form das Leben der Vögel oder Fledermäuse verändert.

Boden: Infolge der Planung kann es auf ca. 75 m² zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Nebenanlagen) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal 75 m² in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Auf Grund der geringen Größe der g. Einzelflächen bzw. deren Verteilung im gesamten Gebiet sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Parkfläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt mitten im Ort. Es ist von den angrenzenden Straßen aus nicht einsehbar. Eine Veränderung des Landschaftsbildes erfolgt hier nicht.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall von Park-/Gartenfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen im Bearbeitungsraum bestehen keine Möglichkeiten.

Im Änderungsbereich können ca. 75 m² erstmalig bebaut werden. Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit folgende Ausgleichsflächenbilanz:

$$\begin{aligned} 75 \text{ m}^2 \times 0,5 &= 37,5 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsbedarf insgesamt,} \\ 37,5 \text{ m}^2 : 5 \text{ Parzellen} &= 7,5 \text{ m}^2 \text{ je Nebenanlage.} \end{aligned}$$

Ein kleiner Baum mit einem Radius von 2,5 m überdeckt eine Fläche von ca. 19,6 m² und wertet diese ökologisch auf. Bei der Anpflanzung von 5 Bäumen sind dies ca. 98 m². Durch diese Maßnahme kann der Eingriff vor Ort ausgeglichen werden.

Zusammenfassung: Die Errichtung von maximal fünf neuen Nebenanlagen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind. Die Eingriffe erfolgen auf einer Fläche, die bisher als Parkanlage genutzt wird. Hier sind bis jetzt bereits untergeordnete Nebenanlagen zulässig. Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es teilweise zu einer Steigerung der ökologischen Wertigkeit, in dem Grenzen gesetzt werden, und teilweise zu einer Verringerung derselben, durch die Umsetzung einer dauerhaften Versiegelung. Durch die in dem Bebauungsplan festgesetzten und durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

Nach Umsetzung aller grünordnerischen Maßnahmen gelten die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft insgesamt als ausgeglichen.

c) Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind gemäß § 135a Abs. 1 BauGB von demjenigen umzusetzen, der die jeweilige Nebenanlage errichtet.

Da die Flächen zukünftig als Hausgarten genutzt werden, ist davon auszugehen, dass die neuen Eigentümer diese aus eigenem Interesse heraus eingrünen bzw. bepflanzen werden. Ein Erfordernis für weitergehende Verträge, die der Kontrolle der Umsetzung dienen, wird nicht gesehen.

d) Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

Folgende Kosten fallen voraussichtlich bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen an, die von dem Begünstigten zu tragen sind:

Lfd.-Nr.	Maßnahme	Einzelpreis	Gesamtpreis in €
1.	Pflanzung von 5 Obstbäumen oder Laubgehölzen	35 € je Stück	175,--
2.	zu erwartende Kosten (ohne Mehrwertsteuer):		175,--

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Der zulässige Orientierungswert beträgt nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Grünflächen tags und nachts immer 55 dB (A). Somit führt eine Änderung der Zweckbestimmung zu keiner Änderung des zulässigen Orientierungswertes, die aus dem Plangebiet abgegeben werden.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Auch hier gelten die unter 3.1 zitierte Aussagen der DIN 18005. Somit ändert sich der Schutzstatus dieses Gebietes durch die Änderung der Zweckbestimmung nicht.

Die fehlende Schutzbedürftigkeit von Grünflächen ist ebenfalls den Ausführungen der Anlage zu entnehmen.

4 AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGEN AUF DIE GESAMTPLANUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19A

4.1 Änderung der Zweckbestimmung

(Siehe Nr. 1 der Planzeichnung)

Parkanlagen i. S. § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch (BauGB) „sind weitgehend unbebaute, begrünte Flächen, die nach gartenbaulichen, ökologischen, landschaftsästhetischen oder ähnlichen Gesichtspunkten gestaltet sind.“ (...) „Da mit dem Begriff „Parkanlage“ notwendig ein Element der Gestaltung verbunden ist, kann mit der Festsetzung einer solchen Fläche keine ökologische Flächensicherung mit dem Ziel betrieben werden, Grünflächen in ihrem ursprünglichen Zustand zu erhalten; dafür kommt eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB in Betracht“.¹

Durch die Umwandlung dieser Fläche in einen „Hausgarten“ werden die „gartenbaulichen, ökologischen und landschaftsästhetischen“ Belange beibehalten und fortgeführt. Der Unterschied liegt lediglich in der privaten Bewirtschaftung und der Teilung der Fläche in mehrere Eigentümer. Parkanlagen können mit untergeordneten baulichen Nebenanlagen ausgestattet werden. Durch die eingeschränkte Zulassung der Nebenanlagen wird die begonnene Struktur auch in diesem Punkt fortgeführt. Der zulässige Orientierungswert nach der DIN 18005 ändert sich nicht.

Somit wirkt sich diese Änderung nicht auf die Zielkonzeption der Gesamtplanung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19A aus.

4.2 Definition der zulässigen baulichen Nutzung

(Siehe Nr. 1 des Text-Teiles)

Wie bereits in Punkt 4.1 dargelegt, sind in Parkanlagen untergeordnete bauliche Nutzungen zulässig. Zukünftig erfolgt hier eine klare Definition des Zulässigkeitskataloges.

Somit wirkt sich diese Änderung nicht auf die Zielkonzeption der Gesamtplanung aus.

¹ Kohlhammerkommentar zum BauGB, Band 1, von Brügelmann, Bearbeiter: Gierke, 57. Lfg, Februar 2005, § 9, Rd.-Nr. 284

4.3 Zuordnung von Ausgleich

(Siehe Nr. 2 und 3 des Text-Teiles)

Da bisher die Fläche nicht versiegelt ist, wird das Erfordernis einer Ausgleichsbilanzierung durchaus gesehen. Die Festsetzung von 5 Bäumen sichert, dass die Grünfläche einen bestimmten Gehölzanteil er- bzw. behält.

Somit wirkt sich diese Änderung nicht auf die Zielkonzeption der Gesamtplanung aus.

4.4 Fazit

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19A hat keinen Einfluss auf die Grundzüge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19A. Aus den genannten Gründen sind alle Änderungen vom untergeordneten Gewicht bzw. von geringer städtebaulicher Bedeutung. Sie führen zu:

- keinen Verlust des planerischen Grundgedankens,
- keinen Verlust der bisherigen Konzeption in ihrem grundsätzlichen Charakter,
- keiner Änderung der Gesamtplanung und
- keiner Änderung der Grundzüge der Planung.

Folglich greifen die aufgeführten Änderungen und Gründe nicht in das Leitbild der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19A und rechtfertigt daher die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

5 KOSTEN FÜR DIE STADT

Es entstehen der Stadt keine Kosten.

6 VERFAHRENSVERMERK

Die Stadtvertretung der Stadt Eutin hat die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 7. März 2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Stadt Eutin, 30.03.2012




(Schulz)
Bürgermeister

Die 3. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 19A ist am 30.03.2012 in Kraft getreten.