

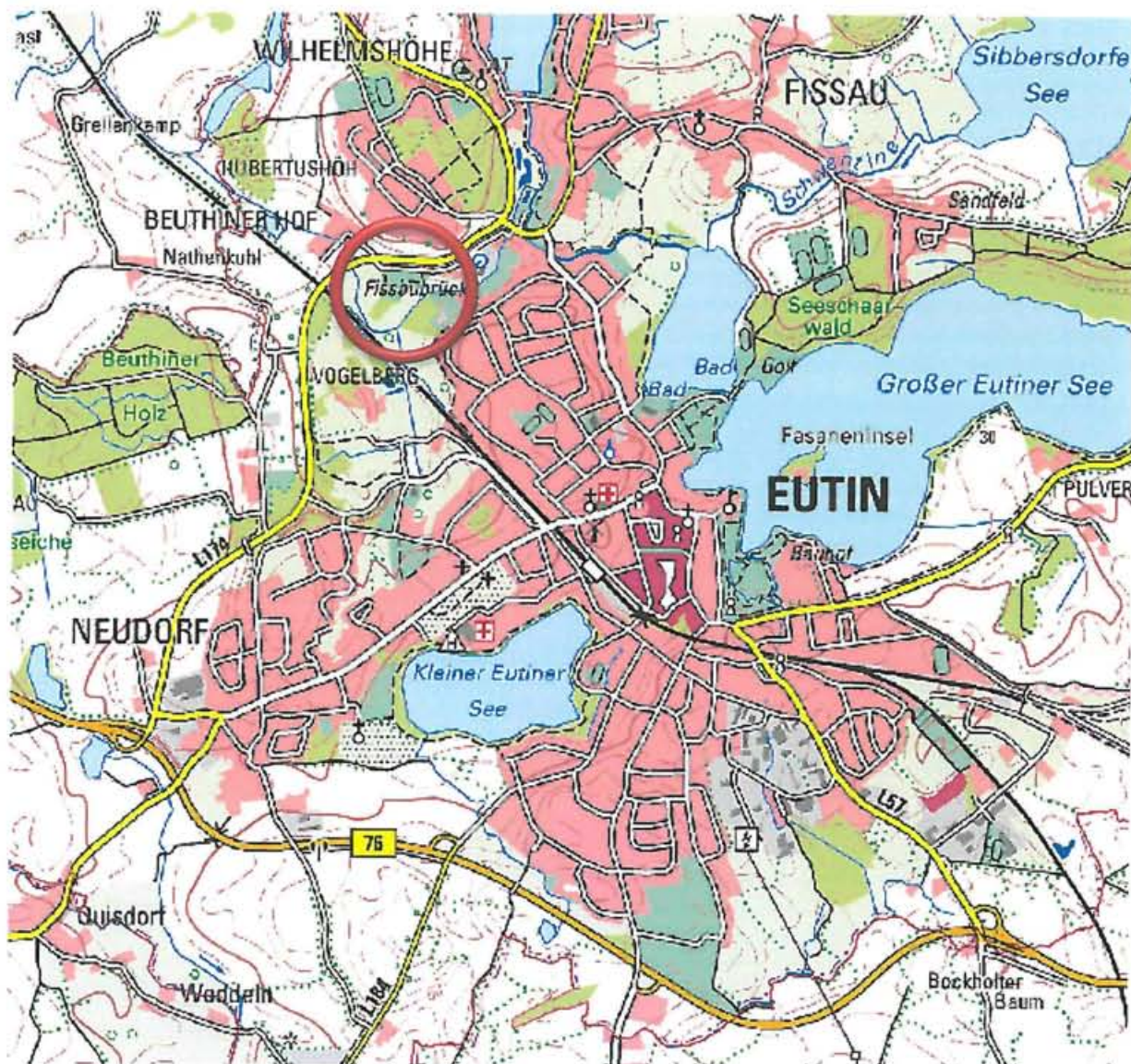


Begründung

Bebauungsplan Nr. 141 der Stadt Eutin

für das Gebiet der Kleingartenanlage "Diekstauen" westlich des Eutiner Tierheims
und südlich der Westtangente

Übersichtsplan



Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss vom 19.04.2018

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB vom 15.11.2018 bis 14.12.2018

frühz. Beteiligung Behörden u. Träger öffentl. Belange (TöB) § 4 (1) BauGB 14.11.2018

Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (2) BauGB vom 25.04.2019 bis 24.05.2019

Beteiligung der Behörden und TöB § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 24.04.2019

Beschluss der Stadtvertretung § 10 (3) BauGB am 25.09.2019

Inhalt

I. Begründung	1
1. Planungsanlass	1
1.1 Aufstellungsbeschluss	1
1.2 Planverfahren	1
1.3 Plangeltungsbereich und Umfeld	1
1.4 Standortabwägung	2
2. Rechtliche Rahmendaten	2
2.1 Flächennutzungsplan	2
3. Anlass und Zielsetzung	3
3.1 Ziel und Zweck der Planung	3
3.2 Alternativenprüfung	4
4. Städtebauliche Konzeption	4
4.1 Allgemeines	4
4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	6
4.3 Eingriff und Ausgleich	6
4.4 Wald	11
5. Verkehrskonzept	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes	12
7. Ver- und Entsorgung	12
7.1 Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung	12
7.2 Stromversorgung	12
7.3 Wasserversorgung	12
7.4 Restmüll- und Wertstoffentsorgung	12
7.5 Löschwasserversorgung	12
8. Nachrichtliche Mitteilungen	13
9. Hinweis	13
10. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	14
10.1 Einleitung	15
10.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (Prüfung der betroffenen Belange)	16
10.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	16
10.4 Alternativenplanung (Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten)	16
11. Kosten	17

I. Begründung

1. Planungsanlass

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Eutin hat am 19.04.2018 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 mit dem Planungsziel „Schaffung einer planerischen Möglichkeit zur Errichtung eines Vereinsgebäudes“ beschlossen. Die Planung dient der Bestandssicherung einer bestehenden Kleingartenanlage und ermöglicht dieser Entwicklungspotenziale.

1.2 Planverfahren

Mit dem Bebauungsplan Nr. 141 wird der in der Örtlichkeit befindliche Dauerkleingarten bauplanungsrechtlich verbindlich abgesichert. Sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Landschaftsplan der Stadt Eutin haben die Kleingartenanlage „Diekstauen“ bereits festgeschrieben. Ergänzend zur Bestandsfestschreibung der Kleingartenfläche über einen Bebauungsplan als „Verbindliches Bauplanungsrecht“ der Schrebergartenkolonie als „Dauerkleingartenanlage“ erfolgt die Konkretisierung einer Baufläche für das Vereinsgebäude der Kleingartenanlage. Eine verbindliche Bauleitplanung gab es bislang für die Kleingartenfläche nicht.

Um zeitgemäße Entwicklungen auf Basis des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28.02.1983, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006, zu ermöglichen, muss der Bestand gesichert und rechtsverbindlich geregelt werden.

1.3 Plangeltungsbereich und Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes. Es ist umgeben von Ausgleichsflächen.

Im Westen liegt die Ausgleichsfläche für den Straßenbau Westtangente, im Osten grenzt das städtische Ökokonto „Am Klärwerk“ mit einer Streuobstwiese an. Die Streuobstwiese sowie der überwiegende Teil der städtischen Ökokontofläche wird von dem Verein „Erlebnis Natur e.V.“ (ERNA) betreut.

Südlich der Kleingartenanlage befindet sich bis zum Ehmbruchgraben eine feuchte Grünlandfläche, die im Flächennutzungsplan (18. Änderung vom 12.12. 2017) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen ist.

Nördlich grenzt die Landesstraße „L 174“ als Umgehungsstraße von Eutin an, die das Plangebiet über die öffentliche Zufahrtstraße „Diekstauen“ erschließt.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Holsteinische Schweiz und innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Holsteinische Schweiz“ laut Kreisverordnung vom 10.06.1965.

1.4 Standortabwägung

Einen Nutzungskonflikt zwischen diesen genannten Nutzungen der Nachbarflächen, insbesondere der Aktivitäten des Vereins Erlebnis Natur e.V. und der sich ebenfalls bereits vor Ort etablierten Kleingartenanlage gibt es gegenwärtig nicht und ist auch in Zukunft nicht zu erwarten.

Aufgrund der standortbezogenen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 141 entfällt die Standortabwägung und die Suche nach alternativen Standorten für die Dauerkleingartenanlage.

Die Kleingartenparzellen sind weitgehend verpachtet und in Nutzung. Lediglich drei Flächen stehen derzeit zur Disposition, können jedoch kurzfristig neuen Pächtern übergeben werden, so dass eine nahezu „Vollauslastung“ des Parzellenangebotes gegeben ist.

Bei den bestehenden Pachtverhältnissen handelt es sich größtenteils um langfristige Bindungen der Nutzer von Kleingartenparzellen. Somit kann auch perspektivisch von einer hohen Auslastung des attraktiven Kleingartengeländes ausgegangen werden. Eine planungsrechtliche Absicherung der Bestandssituation, mit Entwicklungsperspektiven für die gebietsinterne Aufwertung des Kleingartenvereins ist somit anzustreben.

2. Rechtliche Rahmendaten

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünfläche „Kleingartenanlage“ dargestellt.



(Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 07.07.2006)

Zwischenzeitlich wurde für die östlich und südlich angrenzenden Flächen die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Das Kleingartengelände wurde außerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung dargestellt. Eine Einbeziehung des Kleingartengeländes in die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erfolgt. Die Inhalte des Ursprungsflächennutzungsplanes gelten unverändert fort.



(Auszug aus der 18. Flächennutzungsplanänderung vom 12.12.2017)

3. Anlass und Zielsetzung

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplanes Nr. 141 werden die planungsrechtlichen Möglichkeiten geschaffen, ein neues Vereinshaus auf der Fläche des Kleingartengeländes errichten zu können.

Im Bereich der stadteigenen Kleingartenanlage „Diekstauen“ sind umfassende bauliche Schäden am dortigen Vereinsgebäude festgestellt worden. Eine Instandsetzung des in weiten Teilen maroden Gebäudes am vorhandenen Standort ist aufgrund des umfassenden Schadensbildes nicht mit den Vereinsmitteln des Kleingartenvereins Diekstauen umsetzbar. Auch ein Neubau auf dem vorhandenen Fundament bzw. am bisherigen Standort ist bedingt durch den moorigen Untergrund wirtschaftlich nicht sinnvoll realisierbar.

Zwischenzeitlich haben umfangreiche Gespräche zwischen den Akteuren (Flächeneigentümer, Bauaufsichtsbehörde, Generalpächter) stattgefunden, in denen jedoch

keine bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten aufgezeigt werden konnten, das Vereinshaus an dem jetzigen Standort zeitgemäß instand zu setzen bzw. ein neues Gebäude an einem gut erschlossenen Alternativstandort errichten zu können.

Basierend auf den Inhalten des Bundeskleingartengesetzes vom 28.02.1983, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006, ist die Errichtung eines Vereinshauses als gemeinschaftliche Einrichtung nur auf einer Fläche zulässig, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 141 werden diese planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

3.2 Alternativenprüfung

Die Prüfung von Standortalternativen innerhalb des Geländes des Kleingartenvereins „Diekstauen“ hat den nunmehr anvisierten Standort auf der jetzigen Obstwiese als favorisierten Standort herausgearbeitet. Mit einer kurzen Anbindung an die öffentliche Erschließungsstraße Diekstauen und der Lage am mittleren Erschließungsring in unmittelbarer Nähe des bisherigen Vereinsgebäudes und den als standfest eingeschätzten Baugrund, hat sich der Kleingartenverein für diesen Standort entschieden.

Alternative Standorte kamen aufgrund des überwiegend moorigen Bodens am äußeren Erschließungsring und der langfristigen Unterpachtverträge im zentralen Bereich der Kleingartenanlagen nur sehr eingeschränkt in Frage. Insbesondere aufgrund der Verfügbarkeit von Flächen ist die bisherige spärlich bewachsene Obstbaumwiese am „Anemonenweg“ als neuer Standort für das Vereinsgebäude festgelegt worden.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Allgemeines

Die gewählten Festsetzungen sollen dem Kleingartenverein eine größtmögliche Flexibilität innerhalb ihres Vereinsgeländes ermöglichen. Verzichtet wurde auf die Verortung von internen Erschließungswegen, Spielflächen und begrenzende Regelungen für Gartenlauben, die über die Inhalte des Bundeskleingartengesetzes hinausgehen.

Das Plangebiet ist, mit Ausnahme der Waldfläche, entsprechend dem Nutzungszweck als zusammengefasste private Grünfläche „Dauerkleingärten“ festgesetzt. Die innerhalb dieser Fläche verlaufenden Erschließungswege bleiben unverändert bestehen, werden jedoch planerisch nicht lagegenau festgesetzt.

Ebenfalls nicht in ihrer Lage und Zuschnitt festgesetzt werden die einzelnen Kleingartenparzellen sowie die Gemeinschaftseinrichtungen (Lagerplatz mit Kompostplatz, die zentrale Wiese, Obstbaumwiese, die Hummelwiese, die Spielflächen) und die privaten Stellplätze für die Kleingärtner.

Lediglich der nördlich, eingebunden in das Kleingartengelände, bestehende Wald wird als gesonderte Flächenfestsetzung in die Planung übernommen.

Konkrete Festsetzungen trifft der Bebauungsplan zur Anordnung von baulichen Anlagen ausschließlich für den Standort des neuen Vereinsgebäudes sowie für dessen Größe und Nutzungszulässigkeiten.

Auf der festgesetzten Grünfläche „Dauerkleingärten“ ist der Zulässigkeitskatalog in Orientierung an die gemäß Bundeskleingartengesetz (BKleingG) für die Kleingarten-nutzung zulässige Nutzung gewählt.

Gemäß Bundeskleingartengesetz entspricht ein Kleingarten einem Garten, der

- ⇒ dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und
- ⇒ in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).

Ebenfalls im Bundeskleingartengesetz festgelegt ist, dass folgende Gärten bzw. Grundstücke keine Kleingärten sind:

- ⇒ ein Garten, der zwar die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt, aber vom Eigentümer oder einem seiner Haushaltsangehörigen im Sinne des § 18 des Wohnraumförderungsgesetzes genutzt wird (Eigentümergearten);
- ⇒ ein Garten, der einem zur Nutzung einer Wohnung Berechtigten im Zusammenhang mit der Wohnung überlassen ist (Wohnungsgarten);
- ⇒ ein Garten, der einem Arbeitnehmer im Zusammenhang mit dem Arbeitsvertrag überlassen ist (Arbeitnehmergearten);
- ⇒ ein Grundstück, auf dem vertraglich nur bestimmte Gartenbauerzeugnisse angebaut werden dürfen;
- ⇒ ein Grundstück, das vertraglich nur mit einjährigen Pflanzen bestellt werden darf (Grabeland)

Darüber hinaus umfasst das Bundeskleingartengesetz einige Klarstellungen hinsichtlich Größenparzellierungen sowie der Nutzung und Bewirtschaftung von Kleingartenparzellen. Dort ist festgelegt, dass ein Kleingarten (im Sinne einer Kleingartenparzelle) nicht größer als 400 m² sein sollte. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollen bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Kleingartens berücksichtigt werden.

Baulich ist im Kleingarten eine Laube in einfacher Ausführung und mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Weiterhin sind in Anlehnung an die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) als Nebenanlagen auf den jeweiligen Kleingartenpar-

zellen Gewächshäuser mit einer maximalen Firsthöhe von 3,00 m bis zu max. 10m² Grundfläche je Parzelle, sowie verfahrensfreie Vorhaben und Anlagen gemäß § 63 (1) LBO SH zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der Kleingartenparzelle dienen und dieser Nutzung untergeordnet sind.

Ein Kleingarten wird „kleingartenrechtlich“ erst durch seine Festsetzung im Bebauungsplan zum Dauerkleingarten. Dauerkleingärten im Sinne des Kleingartengesetzes und § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch sind private Grünflächen.

Zur Klarstellung der Zulässigkeiten und baulichen Möglichkeiten werden diese entsprechend der Definitionen des Bundeskleingartengesetzes für die Zulässigkeiten innerhalb eines Dauerkleingartens in die Planung übernommen und textlich festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

In zentraler Lage wird auf der bisherigen Gemeinschaftswiese das neue Vereinsgebäude verortet. Mit der maximalen Grundfläche von 120 m² in I-geschossiger offener Bauweise als Einzelhaus bietet das neue Vereinsgebäude ausreichend Raum für die Vereinsaktivitäten des Kleingartenvereins und die Unterbringung der erforderlichen Sanitäreinrichtungen.

Das neue Vereinsgebäude ersetzt das abgängige Vereinsheim nebst Anbauten vollständig. Nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des neuen Vereinsgebäudes wird das alte Vereinsheim vollständig abgebaut. Die frei werden Flächen werden rückgebaut und alternativ als Gemeinschaftsfläche genutzt und/oder als weitere Kleingartenparzelle verpachtet.

4.3 Eingriff und Ausgleich

Nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 – IV 268/V531 – 5310.23 – *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht* GINr. 2130.98 (verlängert bis zum 31.12.2023 gemäß Erlass vom 17.08.2018) sind neue Eingriffe, die durch die Planung begründet werden, zu ermitteln, zu beschreiben, zu bewerten und auszugleichen.

Ein neues Vereinshaus soll an neuer Stelle innerhalb der Kleingartenanlage gebaut werden. Damit wird auf bisher unbebautem Grund eingegriffen und ist näher zu betrachten. Da ansonsten die Nutzung des Geländes wie bisher beibehalten wird und sich die Gartenparzellennutzung nach dem Bundeskleingartengesetz richtet, sind keine weiteren neuen Eingriffe zu definieren.

Für die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs werden die Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung herangezogen – die Anlage zu dem oben genannten Erlass.

4.3.1 Arten- und Lebensgemeinschaften

Das neue Vereinshaus soll in unmittelbarer Nähe des vorhandenen Vereinshauses gebaut werden, nur versetzt in nördliche Richtung auf eine etwas höher gelegene Fläche. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Gemeinschaftsfläche, die intensiv genutzt und gepflegt wird. Auf der Rasenfläche befinden sich vier Pflanzrondeele aus formgeschnittenen Sträuchern; außer diesen drei ältere und drei jüngere Obstgehölze, eine Kleinkinder-Sandkiste und ein Lagerhäuschen für Tische und Bänke.

Die Gemeinschaftsfläche wird an drei Seiten von internen Erschließungswegen der Kleingartenanlage umgeben. Westlich grenzen Kleingartenparzellen direkt an.

Im Norden der Anlage, südlich der öffentlichen Zufahrtsstraße Diekstauen, liegt ein Wald, der zur Kleingartenanlage gehört. Innerhalb des Waldes sind durch eine landesweite Baumkartierung neun Bäume als besonders bedeutend hervorgehoben. Ein weiterer Wald ohne besonders kartierte Bäume schließt sich an die Südwestgrenze außerhalb des Kleingartengeländes an. Westlich und östlich flankieren Knicks das Kleingartenareal.

Die hochwertigen Strukturen und Biotope wie der Wald oder Knicks werden durch den Bau des neuen Vereinsgebäudes nicht tangiert. Ein Luftbild von 2016 gibt Überblick über vorhandene Strukturen.



neuer Standort für das Vereinshaus

altes Vereinshaus

Luftbild der Kleingartenanlage
„Diekstauen“, 2016 GIS der Stadt Eutin

Die Gemeinschaftsfläche, auf der das neue Gebäude errichtet werden soll, wird intensiv gepflegt und als Spielfläche genutzt. Damit stellt sie nach dem Erlass nur eine Flä-

che mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz dar. Allerdings sind die Obstbäume auf der Fläche von Bedeutung, insbesondere zwei ältere Apfelbäume. Durch einen südlich ausgerichteten Standort auf der Fläche können diese Apfelbäume erhalten werden, was den Eingriff minimiert. Eine nördliche Anordnung des Gebäudes auf der Fläche zur Schonung aller Obstgehölze scheidet aufgrund eines zu geringen Waldabstandes aus. Durch Anpflanzung neuer Obstgehölze im Umfeld des neuen Vereinshauses, z.B. auf der Fläche des bisherigen Vereinsgebäudes kann der Verlust ausgeglichen werden. Eine nachhaltige Beeinträchtigung von Vögeln, Insekten, Kleinsäugetern oder anderer Tierarten, die bisher die Obstbäume aufgesucht haben, ist aufgrund des relativ hohen Obstbaumbestands innerhalb der Kleingartenanlage und im Umfeld nicht zu befürchten. Auch die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), deren Vorkommen 2006/2007 im Umfeld durch Nagespuren an einer Haselnuss nachgewiesen wurde, wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden, da sich diese in Knickstrukturen und Wäldern aufhält und nicht auf einer intensiv genutzten Fläche, die weder durchgängige Grünstrukturen aufweist noch mit solchen verbunden ist.

Zum Schutz von Insekten wird beim Neubau des Vereinsgebäudes auf einen weitgehenden Verzicht von Außenlicht und Nutzung einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung hingewirkt. Durch die Verwendung z. B. einer „Full-Cut-Off“-Leuchte mit warmweißen LEDs werden Lichtemissionen eingeschränkt und weniger Insekten angelockt. Dies ist ein Vorteil gegenüber dem Altgebäude, das sich näher an der Niederung befindet und noch mit alter Beleuchtungstechnik ausgestattet ist.

Im Bereich der Kleingartenanlage und des Umfelds ist das Vorkommen folgender Fledermausarten bekannt: Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*). Zwergfledermaus und Abendsegler sind in Fledermauskästen am benachbarten Tierheim und ERNA-Gelände nachgewiesen. Alle genannten Fledermausarten nutzen das Kleingartengelände, das Tierheim- und ERNA-Gelände sowie weiträumig die Ehmbuchgraben-niederung des Umfelds als Jagdhabitat. Durch den Neubau des Vereinshauses ist keine Tötung von Individuen oder eine Beeinträchtigung der Populationen zu befürchten.

Das alte Vereinshaus weist kein Fledermausquartier auf; dennoch sollte es kurz vorm Abriss nochmals daraufhin überprüft werden.

4.3.2 Boden

Durch den Bau des neuen Gebäudes wird Boden versiegelt und dieser damit seiner Funktion entzogen. Dieser Eingriff ist auszugleichen. Eine Versiegelung gilt als ausgeglichen, wenn eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion vorgenommen wird.

Nach Bau des neuen Vereinshauses soll das alte Vereinsheim mit Nebengebäude abgerissen und vollständig entsorgt werden. Für das neue Vereinshaus ist eine maximale Größe von 120 m² vorgesehen. Das bisherige Gebäude ist etwas kleiner, mit Nebengebäuden ca. 84 m². Somit verbleiben 36 m² als Eingriff, die mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 - also mit 18 m² auszugleichen sind. Vernachlässigt in dieser Bilanzierung sind die teilversiegelten Nebenflächen, wie Zuwegungen und Terrassen. Wie beim bisherigen Gebäude werden auch am neuen Gebäude Nebenflächen teilversiegelt werden. Durch die günstigere Lage des neuen Vereinshauses werden diese jedoch geringer ausfallen als beim bisherigen. Da diese Teilversiegelungen des alten Standorts später ebenfalls zurückgenommen werden und dies als Ausgleich angerechnet werden kann, verringert sich der Betrag, der für den Eingriff in das Schutzgut Boden nachgewiesen werden muss nochmals. Ohne diesen verbleibenden Rest genau zu beziffern, wird auf ein Flächenausgleich der verbleibenden unausgeglichenen m² aufgrund der Geringfügigkeit verzichtet. Vielmehr ist dafür die Fläche des derzeitigen Vereinshauses nach dem Rückbau durch Bepflanzung aufzuwerten.

4.3.3 Oberflächengewässer

Im Bereich des neuen Standorts ist kein Oberflächengewässer vorhanden.

4.3.4 Grundwasser

Auf der Fläche, die das neue Vereinshaus bedecken wird, kann kein Regenwasser versickern und sich Grundwasser anreichern. Dafür wird das alte Gebäude abgerissen und steht der Versickerung wieder zur Verfügung. Somit wird eine potentielle negative Wirkung auf das Grundwasser wieder kompensiert.

Das Niederschlagswasser wird gesammelt und zur Bewässerung eingesetzt werden.

4.3.5 Klima/Luft

Das Vorhaben ist zu gering, als dass es sich auf das Klima und die Luft auswirken wird.

4.3.6 Landschaftsbild

Die Gemeinschaftsfläche, auf der das neue Vereinshaus gebaut wird, liegt etwas höher als der Standort des derzeitigen Hauses. Damit ist die neue Lage exponierter als vorher. Jedoch ist die Gemeinschaftsfläche zentral innerhalb der eingegrünten Kleingartenanlage, so dass das neue Vereinshaus sich nicht negativ auf das äußere Landschaftsbild auswirken wird. Außerdem wird das alte Vereinshaus an der Peripherie abgerissen, was sich positiv für das Landschaftsbild auswirken wird.

Da das Gelände der Kleingartenanlage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Holsteinische Schweiz“ liegt, ist gemäß der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Nordteil des Kreises Eutin (Stadt Eutin, Gemeinden Bosau, Süsel und Malente) vom 10.06.1965 ein Antrag auf Genehmigung des Bauvorhabens beim Landrat des Kreises Ostholstein zu stellen.

Vor Rechtskraft des Bebauungsplanes wurde die Inaussichtstellung einer Ausnahme von dem Bauverbot innerhalb des Landschaftsschutzgebietes beantragt.

Aufgrund dieses Antrags vom 25.02.2019 wurde mit Schreiben des Kreises Ostholstein, Fachdienst Naturschutz vom 13.03.2019 die Genehmigung nach § 3 der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Nordteil des Kreises Eutin vom 10.06.1965 zum Bau des Vereinsgebäudes in Aussicht gestellt. Diese Genehmigung ist mit Auflagen verbunden, die es im Rahmen der Bauantragsstellung zu beachten gilt.

Gleichzeitig wurde mit diesem Schreiben festgestellt, dass mit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes das Kleingartengelände kein Außenbereich mehr ist, in dem eine Bebauung nach § 61 Abs. 1 LNatSchG unzulässig wäre. Somit ist keine Ausnahme genehmigung nach Landesnaturschutzgesetz erforderlich.

4.3.7 Tabellarische Bilanzierungsübersicht

Schutzgut	Eingriff	Eingriffsminimierung	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Arten und Lebensgemeinschaften	Rodung von 1 altem 3 jungen Obstbäumen Potentielle Lichtemissionen durch Außenbeleuchtung des Vereinshauses.	Erhalt 2 alter Apfelbäume Nutzung einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung.	1 : 1 Durch Nutzung neuerer Technik beim Neubau entsteht gegenüber dem Altgebäude, welches entsorgt wird, ein Vorteil.	Pflanzung 4 neuer Obstbäume
Boden	Vollversiegelung 120 m ²	Reduzierung der Teilversiegelung durch Nebenflächen	1: 1 Entsiegelung durch Abriss des alten Vereinshauses ca. 84 m ² zzgl. Nebenflächen; verbleibender Rest 36 m ² 1: 0,5	18 m ² (bzw. weniger, s. Text) Ausgleich durch Aufwertung des Standorts des ehemaligen Vereinsgebäudes
Wasser	Grundwasserneubildung wird im Bereich des Neubaus eingeschränkt.	Nutzung des Regenwassers zur Bewässerung	1:1 Grundwasserneubildung durch Abriss des alten Gebäudes wieder in dem Bereich möglich	

Schutzgut	Eingriff	Eingriffsminimierung	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Klima/Luft	-			
Landschaftsbild	Bau des neuen Gebäudes im Zentralbereich der Kleingartenanlage		1:1 Abriss des alten Gebäudes im Randbereich	

4.4 Wald

Die bestehende Waldfläche wird in die Planung übernommen und als Wald innerhalb der Kleingartenanlage festgesetzt. Nach Absprache mit der Fortbehörde vom 07.09.2018 kann für die Umsetzung der vorliegenden Planung der gemäß § 24 Landeswaldgesetz bestehende Waldabstand für die Errichtung eines neuen Vereinsheimes auf 25 m und für die Errichtung von Gartenlauben auf 20m reduziert werden. Der Waldabstand ist als reduzierter Waldabstand nachrichtlich in die Planung übernommen worden.

Die Ausnahmegenehmigung nach § 24 LWaldG zur Unterschreitung des Waldabstandes von 30 m für die Errichtung eines Vereinsgebäudes und Gartenlauben wurde mit Bescheid vom 28.03.2019 in Aussicht gestellt.

Innerhalb des Waldabstands ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches durchzuführen.

Die Zulassung einer Unterschreitung des Waldabstandes ist neben dem Bauantrag, bzw. der Baufreistellungsanzeige (§ 68 LBO) und bei verfahrensfreien Gebäuden (§ 63 LBO) eigenständig ein gesonderter Antrag bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu stellen. Die Nutzung der Kleingartenparzellen inkl. der dortigen Gartenlauben und Gewächshäuser sowie die Erschließungswege / Gartenwege bleiben von diesem Bauverbot unberührt und können uneingeschränkt weiter bewirtschaftet bzw. genutzt werden. Soweit der Bestandsschutz reicht, sind Bauunterhaltungsmaßnahmen, Um- und Erweiterungsbauten ohne gesonderte Zulassung erlaubt, es sei denn, diese Maßnahmen erhöhen die bereits vorhandene Gefahrenlage oder verringern durch Erweiterungsbau den Abstand zum Wald.

5. Verkehrskonzept

Die Erschließung des Kleingartengeländes erfolgt über die öffentliche Zufahrtstraße „Diekstauen“. Änderungen an dieser Erschließungssituation werden mit der Planung nicht vorbereitet.

Die internen Erschließungswege bilden mehrere ineinandergreifend gewählte Ringerschließungen, so dass eine Erreichbarkeit nahezu aller Kleingartenparzellen von zwei Seiten gesichert ist. Aufgrund dieses für das vorgefundene Grundstück weit-

gehend optimalen Erschließungskonzeptes, scheinen keine Veränderung der Verkehrskonzeption notwendig. Die Planung greift diesbezüglich nicht regelnd ein. Stattdessen werden die internen Erschließungswege nicht lagegenau festgesetzt, sondern vielmehr entsprechend der Vermessung in der Kartenunterlage übernommen. Sie befinden sich als Gemeinschaftsanlage innerhalb der zusammengefassten Grünfläche „Dauerkleingärten“. Eine Veränderung des Wegeverlaufs ist jederzeit unter Einhaltung der Sicherheitsaspekte, wie Erreichbarkeit von Rettungskräften, Löschwasserversorgung ohne Änderung der Bauleitplanung und in Abstimmung mit dem Grundeigentümer möglich.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Negative soziale Auswirkungen werden aufgrund des Bebauungsplans nicht eintreten. Vielmehr wird die planungsrechtliche Absicherung der Kleingartenanlagen sowie die zukunftsorientierten baulichen Entwicklungsperspektiven als positive Entwicklung für Eutin eingestuft.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird mittels einer Hebeanlage direkt der zentralen Kläranlage der Stadt Eutin (Klärwerk Diekstauen 3) zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser aus diesem Bereich versickert vor Ort.

7.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Eutin GmbH sichergestellt. Der Kleingartenverein wird über ein **Privat-Kabel** vom Tierheim aus versorgt.

7.3 Wasserversorgung

Es ist eine Versorgungsleitung aus dem Jahr 2005 vorhanden, hier besteht kein Handlungsbedarf. Das Wasser wird in einem Wasserübergabeschacht an den Kleingartenverein übergeben.

7.4 Restmüll- und Wertstoffentsorgung

Die Restmüllentsorgung sowie die Wertstoffentsorgung erfolgen durch den Zweckverband Ostholstein.

7.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Eutin" gewährleistet. Löschwasser wird von den Stadtwerken Eutin in der Menge zur Verfügung gestellt, die zum

Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz bei dem sich dann einstellenden Druck entnommen werden kann. Unter normalen Betriebsbedingungen im Wasserwerk und Wasserrohrnetz können aus dem Oberflurhydrant („Fissaubrück 11“) in Einzelabnahme 120m³/h entnommen werden. Als weitere Entnahmestellen stehen im Radius von ca. 300m Luftlinie zwei weitere Hydranten mit den Einzelentnahmemengen von jeweils 100m³/h zur Verfügung.

Der Löschwasserbedarf ist durch die Stadt Eutin nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

8. Nachrichtliche Mitteilungen

Gemäß § 29 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) besteht innerhalb des Plangebietes eine Anbauverbotszone von 20 m zur Landesstraße L 174 (Westtangente). Innerhalb dieser Anbauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

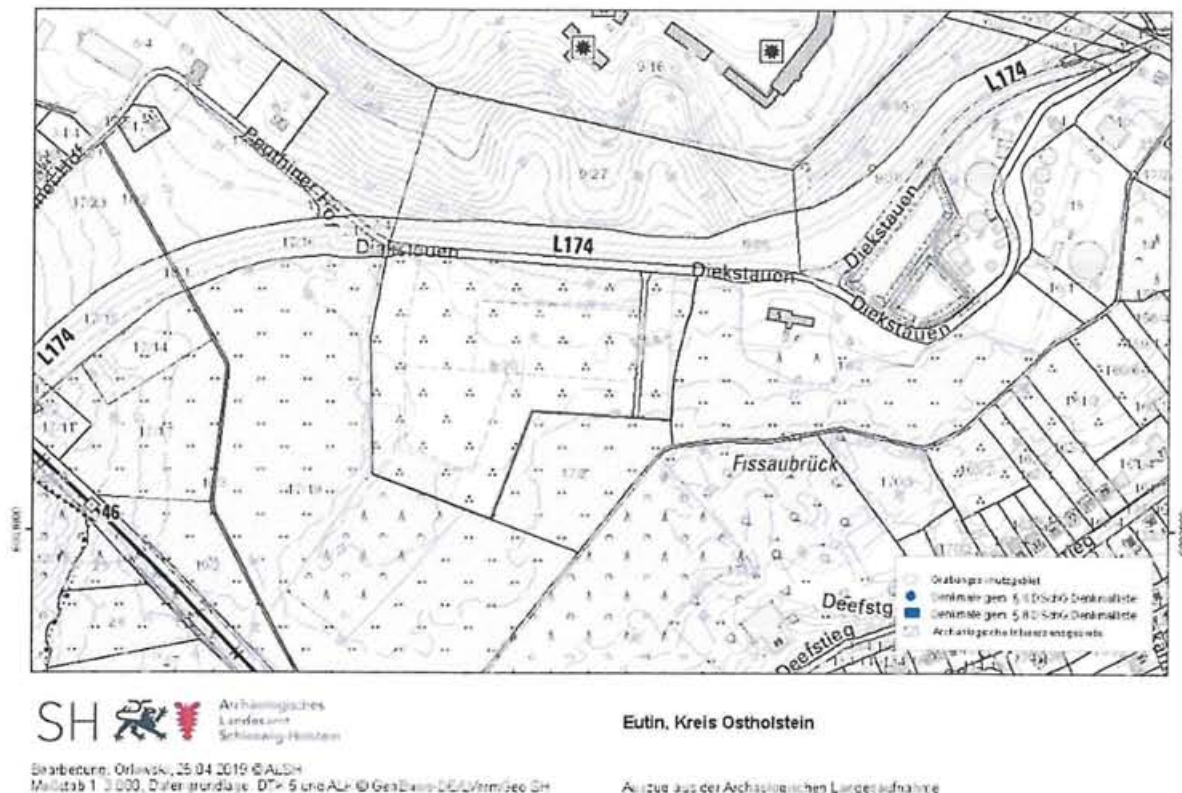
Anlagen der Außenwerbung an Straßen nach Absatz 1 stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt den Hochbauten gleich. Das Anbauverbot 1 gilt auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Der Träger der Straßenbaulast kann unbeschadet sonstiger Baubeschränkungen Ausnahmen von dem Anbauverbot zulassen, wenn es im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung vom Anbauverbot mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

9. Hinweis

Der überplante Bereich befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Das Archäologische Landesamt verweist in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf § 15 DSchG (Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein): *„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.“



Graphik: Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme vom 25.04.2019

10. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gemäß §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf das Gebiet und die Umgebung zu ermitteln. Hierbei sind nur solche Auswirkungen zu betrachten, die über die bereits zulässigen und genehmigten Nutzungen hinausgehen.

Die Stadt Eutin fordert die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Stadt Eutin für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

10.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 141 wird aufgestellt, um eine bestehende Kleingartenanlage abzusichern und dort die Möglichkeit zu eröffnen das Vereinsheim an einem neuen Standort innerhalb des Vereinsgeländes zu errichten. Mit dem neuen Vereinsheim soll ein Ersatzbau für das stark marode und baulich abgängige bisherige Vereinsgebäude geschaffen werden.

Der neue Standort befindet sich in unmittelbarer Zuordnung des bisherigen Vereinsheimes auf einer mit vereinzelt Obstbäumen überstellten gemeinschaftlichen Wiese. Die gewählte Größe vom maximal 120 m² in eingeschossiger Bauweise als Einzelhaus entspricht etwa der bisherigen Größe des Vereinsgebäudes, zuzüglich dessen Sanitäranbauten und extern angegliedertem Schuppen, so dass es nach Neubau und Abriss des abgängigen baulichen Bestands zu einer unerschwerlichen, zusätzlichen Beeinträchtigung des Grundes und Bodens kommt.

b) Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Grundsätzlich sind die umweltschützenden Vorschriften des Baugesetzbuches zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden durch die Planung nicht berührt. Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne mit Aussagen für das Plangebiet liegen nicht vor. Die Stadt Eutin verfügt über einen Lärmaktionsplan (31.03.2014). Dieser enthält zum Plangebiet keine Aussagen.

Im Plangebiet sind gesetzlich geschützte Biotope (Knicks) vorhanden, die jedoch nicht von der Planung berührt werden.

Für die im Plangebiet vorhandenen und unmittelbar an das Plangebiet grenzenden Biotope (Knicks) gelten die Schutzbestimmungen in § 30 des **Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)** und der § 21 des **Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG)**. Diese gesetzlichen Regelungen stellen sicher, dass der besonderen Bedeutung der Knicks für die Biodiversität und der kulturellen Bedeutung als landschaftsprägendes Element mit dem Ziel der Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit und somit der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter durch die Bewahrung von Grünstrukturen und dem Artenschutz im Rahmen der vorgenannten Schutzbestimmungen entsprechend Rechnung getragen wird. Die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sichern nachhaltig die Funktionen des Bodens und somit die Bewahrung der Grünstrukturen und den Artenschutz.

Durch die Freihaltung von Eingriffen in bislang gärtnerisch genutzte oder unbelastete Randbereiche des Vereinsgebäudes und durch den Rückbau einer vorhandenen baulichen Anlage im Peripheriebereich der Kleingartenanlage zu Lasten eines Eingriffs auf einer vorbelasteten Gemeinschaftsfläche (Wiese) in zentraler Lage des Kleingartengeländes wird vorgenannten Bestimmungen Rechnung getragen.

10.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (Prüfung der betroffenen Belange)

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen.

Derzeit sind die Kleingartenparzellen der auf städtischem Grund befindlichen Kleingartenanlage nahezu vollständig verpachtet. Einzelne Gartenparzellen sind derzeit im Umbruch und können in der nächsten Vegetationsperiode neu verpachtet werden. Die baulich in Anspruch zu nehmende Fläche wurde bislang als Wiese gemeinschaftlich genutzt. Das Basisszenario umfasst somit eine gärtnerisch gepflegte und intensiv genutzte Freifläche, die baulich in Anspruch genommen werden soll. Negative Strahlwirkungen von dieser Maßnahme auf die flankierenden Gärten oder das Kleingartengelände tangierenden Biotopzonen werden mit der Planung nicht vorbereitet und sind nach Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

10.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch den Rückbau des „abgängigen“ Vereinsgebäudes innerhalb des „äußeren Rings“ der Kleingartenanlage und Übergabe dieser Fläche in die gärtnerische Nutzung ist für diesen Bereich eine deutliche Verbesserung des Umweltzustandes zu erwarten. Der im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens auf der bisherigen Wiese vorgesehene Eingriff kann durch diese geplante Entsiegelung vollständig ausgeglichen werden, so dass keine negativen Auswirkungen entstehen.

10.4 Alternativenplanung (Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten)

Mit der Planung sollen vorrangig die nach Änderung des Bundeskleingartengesetzes und der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Rahmenbedingungen für die Genehmigung eines Vereinsgebäudes für den Kleingartenverein geschaffen werden. Alternativen für andere Standorte innerhalb des Kleingartengeländes inkl. einer „Nullalternative“ wurden während der Planaufstellung geprüft.

Im Ergebnis hat sich der gewählte Standort in zentraler Lage und auf einem durch intensivgärtnerische Nutzung vorgeprägten Standort als ressourcenschonende und umweltverträgliche Variante herausgebildet.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden mit der Planung nicht vorbereitet. Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes wird gegenüber der „Nichtdurchführung“ der Planung verbessert, da eine Staffelung der Nutzung mit einem zentralen Vereinsgebäude und gärtnerisch angelegten bzw. genutzten Flächen in den Übergang zwischen ungenutzter freier Landschaft und bewirtschafteter Kulturlandschaft geschaffen wird.

11. Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt Eutin voraussichtlich keine Kosten, da der Kleingartenverein das neue Vereinsgebäude vollständig in Eigenleistung errichten wird.

Eutin, den **13. Nov. 2019**




(Carsten Behnk)
Bürgermeister