

BEGRÜNDUNG
ZUR
2. TEILAUFBHEBUNG
DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 12
DER STADT EUTIN

FÜR DAS GEBIET DER KLEINGARTENANLAGE „BLAUE LEHMKUHLE“
ZWISCHEN DER STRASSE BLAUE LEHMKUHLE, DER FREIENWALDER STRASSE
UND DER SAATZIGER STRASSE SOWIE EINER VERBINDUNGSLINIE ZWISCHEN
DER SAATZIGER STRASSE UND DER STRASSE BLAUE LEHMKUHLE

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ☐ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (2) BAUGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

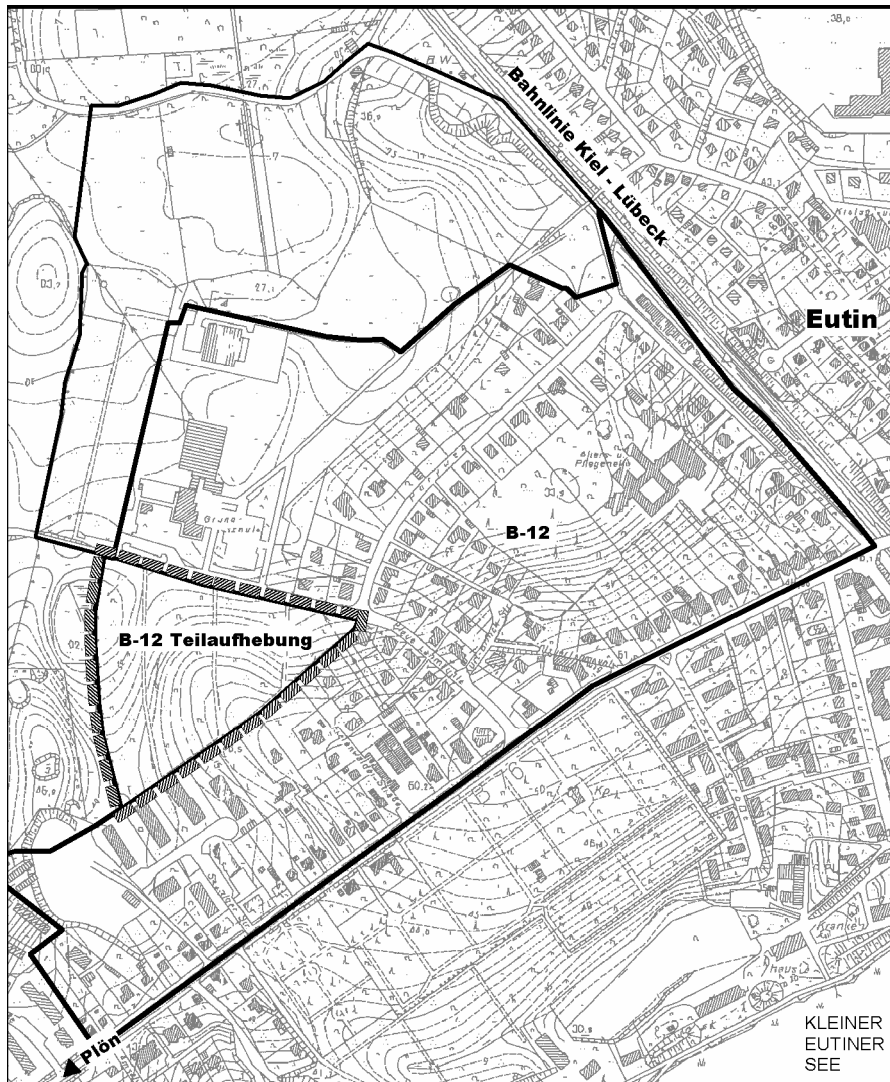
P L A N U N G S B Ü R O

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

ÜBERSICHT



INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Grund der Teilaufhebung	3
2	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	4
2.1	Einleitung	4
2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	5
2.3	Zusätzliche Angaben	8
2.4	Zusammenfassende Erklärung	9
3	Kosten	10
4	Beschluss über die Begründung	10

B E G R Ü N D U N G

zur **2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12** der Stadt Eutin für das Gebiet der Kleingartenanlage „Blaue Lehmkuhle“ zwischen der Straße Blaue Lehmkuhle, der Freienwalder Straße und der Saatziiger Straße sowie einer Verbindungslinie zwischen der Saatziiger Straße und der Straße Blaue Lehmkuhle;

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eutin stellt den Aufhebungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch dar.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 12. Er setzt das Plangebiet (= 28.350 m²) ebenfalls als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch fest.

In der Sitzung am 02.11.2006 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die Durchführung der 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12.

1.2 Grund der Teilaufhebung

Das Gemeinschaftshaus auf dem Grundstück des Kleingärtnervereins ist durch Brandstiftung zerstört worden. Ein Neuaufbau ist nicht möglich, da der geltende Bebauungsplan Nr.12 ausschließlich Laubengrößen bis 30 m³ umbauten Raum zulässt, jedoch kein Vereinsheim als eigenständige bauliche Anlage. Ein eigenes Vereinsheim wird von den Mitgliedern des Kleingärtnervereins Eutin e.V. jedoch nach wie vor gewünscht, um den Vereinscharakter auch wahrnehmen zu können. Zudem ermöglicht die zulässige Kubickmeterzahl nur den Bau von ca. 15 m² und 2 m hohen Gebäuden - einschließlich überdachtem Freisitz, Stall und Geräteschuppen -. In der Vergangenheit wurde immer deutlicher, dass die auf dem Markt üblichen Fertigteillauben sich in ihrer Grundfläche am Bundeskleingartengesetz (BKleinG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2111) § 3 Abs. 2 orientieren, nachdem die Maximalgröße 24 m² beträgt. Diese Gartenlauben verfügen meist über einen integrierten Geräteschuppen und eine Terrasse. Daher wirken sie in ihrer Gesamtheit als eine harmonische, in sich abgeschlossene bauliche Nebenanlage. Zudem sind sie leicht aufbaubar und somit für die Eigentümer der Gartenparzellen recht attraktiv. Daher besteht auch hier ein Bedarf an einer Erhöhung der bebaubaren Grundfläche. Um die genannten Ziele um-

zusetzen, kann:

1. der Bebauungsplan geändert werden oder
2. der Bebauungsplan Nr. 12 aufgehoben werden.

Bei einer Änderung werden Gartenlauben mit einer Grundfläche von 24 m² zugelassen werden sowie ein Vereinshaus. Zudem muss ein Ausgleich für die zusätzlichen Erweiterungen (Vergrößerung der Gartenhäuser und Errichtung des Vereinshauses) nachgewiesen werden. Diese neuen Festsetzungen sind dann zukünftig bindend.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12 fällt die Fläche wieder zu einer Außenbereichsfläche im Sinne § 35 Baugesetzbuch. Die Nutzung regelt dann das Bundeskleingartengesetz (BKleing) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2111). Danach ist eine Laubengröße von max. 24 m² Grundfläche zulässig. Zudem sind nach dem Kommentar zum Bundeskleingartengesetz Vereinsheime genehmigungsfähig, wenn sie der kleingärtnerischen Nutzung dienen und wenn ihre Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Die Größe ist abhängig von der Anzahl der Vereinsmitglieder. Die Anwendung des Bundeskleingartengesetzes hat den Vorteil, dass die Regelung der zulässigen Nutzung ständig an das genannte Gesetz gebunden ist sich auch mit jeder Änderung des Gesetzes anpasst.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine flexible Anpassung der Kleingartenanlagen an die aktuellen Bedürfnisse der Nutzer gewünscht und auch in dieser Lage vertretbar. Daher wird der Aufhebung der Vorrang gegeben. Folglich besteht aus Sicht der Stadt ein Erfordernis für die 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12.

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

Vorbemerkung:

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Aufhebung des geltenden Bebauungsplanes Nr. 12.

2.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Das Planungsziel der Änderung und die inhaltlichen Planungen sind der Ziffer 1.2 zu entnehmen.

b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

Gemäß dem Landschaftsprogramm (1998) Karte 1 ist das Plangebiet Bestandteil eines Wasserschongebietes. Gemäß der Karte 2 liegt die Fläche im Naturpark „Holsteinsche Schweiz“.

Im festgestellten Landschaftsplan der Stadt ist das Plangebiet ebenfalls als Grünfläche „Kleingartengelände“ dargestellt.

**2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,
die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden**

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Das Plangebiet wird als Kleingartengelände genutzt.

Durch die Planung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

A Schutzgut Tiere:

Ein Vereinshaus gab es bereits. Daher sind hier nicht mehr Versiegelungen zu erwarten. Durch die Aufhebung kann je Garten eine Fläche von ca. 9 m² mehr Boden versiegelt werden. Dadurch kommt es theoretisch zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Tiere.

Da die Gartenflächen selbst bereits intensiv bewirtschaftet werden, hat der Kleingartenbereich kaum eine Bedeutung als Nahrungs- und Lebensraum für die Tiere. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt durch diese Planung nach derzeitigem Planungsstand voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft/ biologische Vielfalt:

Die Argumentation aus 6.2 A „Tiere“ trifft auch auf diese Schutzgüter zu.

Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:

Die genannten Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft:

Die Fläche ist bereits mit Gartenflächen und Lauben bestückt. Die geringfügigen Erweiterungen der Lauben hat somit kaum Einfluss auf das Landschaftsbild. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch diese Aufhebung voraussichtlich nicht erkennbar.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

FFH-Prüfgebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

C Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Die Aufhebung führt zu keiner Änderung der bisher zulässigen Nutzung. Somit sind wesentliche Beeinträchtigungen der Nachbarn durch diese Aufhebung nicht zu erwarten.

D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Aufhebung führt zu keiner Änderung der möglichen Emissionen. In Eutin erfolgt eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung und somit auch des Plangebietes.

F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Durch die Aufhebung sind keine bauleitplanerischen Regelungen möglich.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Siehe Ziffer 2.2 „Luft/ Boden“

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 2.2A „Tiere“ und B „Boden“ und „Wasser“:

Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt keine erheblichen Auswirkungen.

b) **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Schutzgut Mensch:

Bei Durchführung Aufhebung ist davon auszugehen, dass sich die Größen der Lauben um ca. 9 m² je Laube erhöhen und ein Vereinshaus wieder errichtet wird.

Bei Nichtdurchführung der Planung bzw. bei verbindlicher Sicherung des heutigen Bestandes ist davon auszugehen, dass der Bestand zwar erhalten bleibt. Folglich gibt es zukünftig kein Vereinshaus mehr. Zudem entsprechen die zulässigen Laubengrößen nicht den aktuellen Bedürfnissen der Zielgruppe. Folglich werden die Leute also unerlaubt vergrößern oder sich woanders einen Kleingarten suchen. Folglich wäre dann ein Gartenleerstand zu erwarten. Eine Verwilderung von Flächen würde die Ortseingangssituation von Eutin beeinträchtigen.

Einer Aufhebung mit den genannten Folgen wird daher der Vorrang gegeben.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft/ Landschaft:

Bei Durchführung der Aufhebung ist davon auszugehen, dass sich die Größen der Lauben um ca. 9 m² je Laube erhöhen und ein Vereinshaus wieder errichtet wird. Auf Grund der geringen Größe sind jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu erwarten.

Die Folgen einer Nichtdurchführung der Planung sind dem Schutzgut Mensch zu entnehmen.

Einer Aufhebung mit den genannten Folgen wird daher der Vorrang gegeben.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen:

- Siehe 2.2C „Mensch“ -

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

- Siehe 2.2F -

c) **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Hier handelt es sich um eine Aufhebung. Daher sind keine bauleitplanerischen Regelungen möglich.

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass nach der Aufhebung das Plangebiet als Fläche im Sinne § 35 Baugesetzbuch gilt. Bei baulichen Vergrößerungen (wie Laubenvergrößerung ..) ist folglich auch der Gemeinsame Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Az.: IV 63-510.335/X 33-5120-) vom 3. Juli 1998 zu beachten, bzw. der danach erforderliche Ausgleich nachzuweisen.

d) **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:**

Ziel der Aufhebung ist die zeitgemäße Nutzung eines vorhandenen Kleingartengeländes. Eine andere Planungsmöglichkeit als diese gibt es daher nicht.

2.3 Zusätzliche Angaben

a) **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:**

Die Stadt führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

b) **Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:**

Die Stadt hebt den Bebauungsplan auf. Daher sind keine bauleitplanerischen Regelungen möglich. Folglich ist ein Monitoring nicht erforderlich.

c) Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Das Ziel der Aufhebung besteht darin, den Bebauungsplan aufzuheben und die Nutzung des Gebietes auf Grundlage des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2111) zu regeln.

Bedingt durch die dann greifende Gesetzesgrundlage ist eine erhebliche Beeinflussung der Umwelt durch diese Planung nicht zu erwarten.

Gemäß § 10 Abs. 2 und 3 BauGB ist zum Bauleitplan nach Abschluss des Verfahrens eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

2.4 Zusammenfassende Erklärung

a) Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Kreis Ostholstein vom 08.08.2007:

Es wurde darauf verwiesen, dass auch zukünftig eine ordnungsgemäße Regenwasser- und Abwasserentsorgung erfolgen muss → dies ist im Rahmen des § 35 Baugesetzbuch sicherzustellen.

Stadt Eutin vom 23.05.2007:

Es wurde darauf verwiesen, dass markante Bäume erhalten werden sollten → dies regeln zukünftig die allgemein gültigen Normen.

Es wird eine naturverträgliche Bewirtschaftung der Flächen gewünscht sowie nicht die Anhebung der Versiegelung durch die Teilung kleinerer Parzellen → dies regeln zukünftig die allgemein gültigen Normen.

b) Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan:

- siehe Ziffer 2.4.a –

c) Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

→ andere Planungsmöglichkeiten wurden hier nicht in Erwägung gezogen, da es sich

um eine Bestandssicherung handelt.

3 Kosten

Es entstehen der Stadt keine Kosten.

4 Beschluss über die Begründung

Diese Begründung zur Teilaufhebung wurde durch die Stadtvertretung am. 26. September 2007 gebilligt.

Eutin, den 15.11.2007

L.S.
Siegel

gez. Unterschrift
(Schulz)
- Bürgermeister –

Die 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist am 24.11.2007 in Kraft getreten.