



Bebauungsplan Nr. 121

Für ein Gebiet:

westlich der Sielbecker Landstraße im Bereich der Grundstücke
Nr. 25 bis 39 + 39a (fortlaufend ungerade Nummern) einschließlich
eines Straßenabschnittes der Sielbecker Landstraße in diesem Bereich
im Ortsteil Fissau

Begründung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Satzung

im Rahmen
der Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
Bekanntmachung nach § 10 BauGB



Auftraggeber:

Stadt Eutin

- Der Bürgermeister -
Markt 1

23701 Eutin

Planverfasser:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe

Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

Tel.: 04873 / 97 246

Fax: 04873 / 97 100

BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)

Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation mit:

G&P

Günther & Pollok - Landschaftsplanung

Talstraße 9, 25524 Itzehoe

Tel.: 04821 / 94 96 32 21

Fax: 04821 / 94 96 32 99

info@guenther-pollok.de

Bearbeiter:

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (freier Landschaftsplaner)

Planungsstand vom 03.05.2018 (Plan 3.0)

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	7
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	9
2.1	Planverfahren	10
2.2	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	10
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	11
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	12
4.1	Entwicklungsgebot	12
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	13
4.3	Landschaftsplan	13
4.4	Informelle Planungen	14
5.	Städtebauliche Zielsetzungen	14
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	16
7.	Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange	21
8.	Immissionsschutz	31
9.	Verkehr	31
10.	Ver- und Entsorgung	32
11.	Brandschutz	35
12.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 121	35
13.	Nachrichtliche Übernahmen	35
13.1	FFH-Gebiete	35
13.2	Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	36
13.3	Geschützte Biotope	36
13.4	Waldschutzstreifen	36
14.	Bodenschutz	36
15.	Archäologische Denkmale	37

Quellenverzeichnis:

- Folgende von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und private Personen haben im Rahmen des eingeschränkten Beteiligungsverfahrens nach § 4a Abs. 3 BauGB zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 Anregungen, Hinweise bzw. Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
 - Der Landrat des Kreises Ostholstein, Fachdienst Bauordnung - Bauleitplanung / TÖB-Stelle mit Schreiben vom 17.04.2018
 - Private Person (1) mit Schreiben vom 13.04.2018
 - Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 11.04.2018
 - Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr des Landes S-H, Niederlassung Lübeck mit Schreiben vom 09.04.2018 mit Bezug auf die Stellungnahme mit Schreiben vom 17.11.2017
 - Wasser- und Bodenverband Ostholstein per Mail vom 03.04.2018
- Folgende von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände sowie private Personen haben im Rahmen der Beteiligungsverfahren § 3 Abs. 2 BauGB bzw. nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 121 Anregungen, Hinweise bzw. Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht bzw. mitgeteilt, dass keine Anregungen oder Bedenken bestehen:
 - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR), Untere Forstbehörde - Außenstelle Eutin per Mail vom 17.01.2018
 - Private Person (1) mit Schreiben vom 07.12.2017 und vom 14.12.2017
 - Der Landrat des Kreises Ostholstein, Fachdienst Bauordnung - Bauleitplanung / TÖB-Stelle mit Schreiben vom 13.12.2017
 - Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration mit Schreiben vom 11.12.2017
 - IHK zu Lübeck mit Schreiben vom 11.12.2017
 - Landwirtschaftskammer SH mit Schreiben vom 05.12.2017
 - Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR mit Schreiben vom 05.12.2017
 - Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 29.11.2017
 - ZVO Zweckverband Ostholstein mit Schreiben vom 29.11.2017
 - Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr per Mail vom 24.11.2017
 - Wasser- und Bodenverband Ostholstein mit Schreiben vom 20.11.2017
 - Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 24.11.2017
 - Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr des Landes S-H, Niederlassung Lübeck mit Schreiben vom 17.11.2017
 - Stadtwerke Eutin GmbH mit Schreiben vom 17.11.2017 und per Mail vom 06.11.2017
 - Archäologisches Landesamt S-H, Obere Denkmalschutzbehörde mit Erlass vom 15.11.2017
 - Schleswig-Holstein Netz AG mit Schreiben vom 16.11.2017

- Folgende von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände sowie private Personen haben im Rahmen der Beteiligungsverfahren § 3 Abs. 1 BauGB bzw. nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 121 Anregungen, Hinweise bzw. Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht bzw. mitgeteilt, dass keine Anregungen oder Bedenken bestehen:
 - BUND Landesverband S-H, Kreisgruppe Ostholstein mit Schreiben vom 21.08.2014
 - NABU Landesverband Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 20.08.2014
 - Private Person (3) mit Schreiben vom 20.08.2014
 - Private Personen (2) als Sammelstellungnahme mit Schreiben vom 19.08.2014
 - Der Landrat des Kreises Ostholstein, Fachdienst Bauordnung - Bauleitplanung / TÖB-Stelle mit Schreiben vom 14.08.2014
 - Schleswig-Holstein Netz AG mit Schreiben vom 13.08.2014
 - Wasser- und Bodenverband Ostholstein per Mail vom 13.08.2014
 - Private Person (1) mit Schreiben vom 05.08.2014
 - ZVO Zweckverband Ostholstein mit Schreiben vom 24.07.2014
 - Stadtwerke Eutin GmbH mit Schreiben vom 18.07.2014
 - Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr des Landes S-H, Niederlassung Lübeck mit Schreiben vom 16.07.2014
 - Archäologisches Landesamt S-H, Obere Denkmalschutzbehörde mit Erlass vom 29.07.2014
- FFH-Verträglichkeitsabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 121 (Stadt Eutin, Fachbereich Bauen, Bearbeitungsstand im Januar 2015)
- Festgestellter Landschaftsplan der Stadt Eutin vom 28.10.2005
- Geltender Flächennutzungsplan der Stadt Eutin einschließlich der rechtswirksam gewordenen Änderungen
- Flurkarte vom 18.01.2018 als amtliche Planunterlage für den Bebauungsplan Nr. 121 der Stadt Eutin

Fotos: Peter Scharlibbe vom 15.08.2017
Reinhard Pollok vom 11.09.2017



Abb. 1
Räumliche Lage des **Plangebietes** des **Bebauungsplanes Nr. 121**
mit dem Plangebiet westlich der „Sielbecker Landstraße“

Verfahrensübersicht

☐	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
☒	Planungsanzeige § 11 Abs. 2 LaplaG
☒	Benachrichtigung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
☐	frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
☐	Öffentliche Auslegung § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
☐	Behörden- und Trägerbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB
☐	erneute öffentliche Auslegung § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 13a BauGB nur zu den geänderten Teilen der Planung
☐	erneute Behörden- und Trägerbeteiligung § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 13a BauGB nur zu den geänderten Teilen der Planung
☐	Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
☐	Bekanntmachung § 10 BauGB

1. Planungserfordernis

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 02.08.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 für das Gebiet westlich der „Sielbecker Landstraße“ im Bereich der Grundstücke Nr. 17 bis 39a im Ortsteil Fissau beschlossen. Resultierend aus der großräumigen Betrachtung des Umfeldes erfolgte mit Beschluss vom 06.02.2014 eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches um die Grundstücke Nr. 13 und Nr. 15 der Sielbecker Landstraße (vgl. hierzu auch nachfolgende **Abb. 2**).

Planungsziel ist die Neuordnung der Bebauungsmöglichkeiten innerhalb einer bestehenden Innenbereichslage. Ausgelöst wurde die Planung durch den konkreten Bebauungswunsch auf einer zwischenzeitlich unbebauten, geräumten Fläche einer ehemaligen Tankstelle.

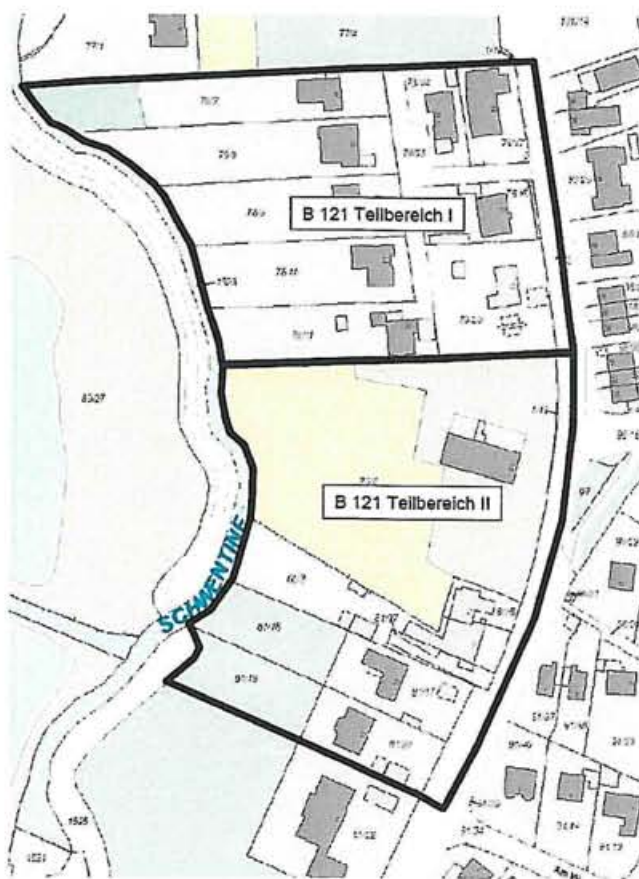
Ergänzend zu der ursprünglichen Planungsabsicht, dieses ehemalige Tankstellengelände an der Sielbecker Landstraße wohnbaulich zu nutzen, wurden weitere Fläche an der Sielbecker Landstraße in die Planung einbezogen, um die bestehende Bebauung planungsrechtlich zu ordnen und die dortigen Flächenpotenziale ebenfalls einer geordneten Nachverdichtung zuführen zu können.

Nachdem die Planungen für den südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 nicht in dem gewünschten Maße einer planerischen Entwicklung zugeführt und die Planungsvorstellungen im nördlichen Bereich (Sielbecker Landstraße Nr. 25) konkretisiert werden konnten, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 06.07.2017 beschlossen, das Planaufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 121 fortzuführen und den Geltungsbereich in einen Teilbereich I und einen Teilbereich II zu trennen (vgl. auch hierzu nebenstehende **Abb. 2**).

Planungsziel für den Teilbereich I ist die maßvolle Entwicklung eines unbebauten Grundstücks für Wohnnutzungen im Segment des Geschosswohnungsbaus.

Mit der Trennung in zwei Teilbereiche, den „nördlichen Teilbereich I“ und den „südlichen Teilbereich II“, kann sich die Planung den sehr unterschiedlichen Gebietserfordernissen zuwenden. Dieser Beschluss wurde mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 05.10.2017 dahingehend geändert, dass nunmehr keine Unterteilung mehr in Teilbereiche erfolgt, da eine Planung für den südlichen Teilbereich zunächst nicht weiter verfolgt wird, so dass der hier aufzustellende B-Plan die Nr. 121 erhält.

Auf der nördlichen Fläche soll in Anpassung an die dortige II-Geschossigkeit eine Fläche für ein straßenbegleitend orientiertes Mehrfamilienwohnhaus ausgewiesen werden. Die südliche Fläche umfasst neben einem als Wohngebäude genutzten ehemaligen Hofgebäude umfassende Freiflächen (Flurstück 79/6) sowie drei weitere Bestandsgebäude (Nr. 13 - 19). In Teilbereichen werden diese Freiflächen durch die Ausläufer des FFH-Gebietes „Gebiet der Oberen Schwentine (FFH DE 1830-391)“ überlagert.



Mit dem Bebauungsplan Nr. 121 wird eine bislang nach § 34 BauGB als Innenbereich (vgl. auch nachfolgende **Abb. 3** bis **Abb. 6**) eingestufte Fläche überplant und einer städtebaulich geordneten Entwicklung zugeführt.



Abb. 3 Blick auf das Plangebiet im Bereich Sielbecker Landstraße Nr. 25 im Übergang zur ehem. Hofstelle Sielbecker Landstraße Nr. 21



Abb. 4 Das Plangebiet an der Sielbecker Landstraße im Bereich Nr. 25 - 27 mit der Bebauung Sielbecker Landstraße Nr. 39a am Horizont



Abb. 5 Sielbecker Landstraße mit Blick nach Westen zu den rückwärtig gelegenen Wohnbaugrundstücken, am Bildrand rechts die private Stellplatzanlage von Haus Nr. 39a



Abb. 6 Sielbecker Landstraße im rückwärtigen Bereich des Plangebietes mit Blick nach Süden und der eingeschossigen Flachdachbebauung insbesondere an der westlichen Straßenseite

Aufgrund der innerörtlichen (städtebaulich integrierten) Lage und der Vitalisierung einer ansonsten an zentraler Stelle an der Sielbecker Landstraße untergenutzten und brachliegenden Fläche im Sinne der Innenentwicklung hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in Übereinstimmung mit der Kreisplanung beschlossen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für so genannte „*Bebauungspläne der Innenentwicklung*“ anzuwenden (vgl. Kapitel 2.1).

Ziel der Stadt Eutin ist es somit, auf Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes einschließlich deren genehmigten Änderungen, des festgestellten Landschaftsplanes und der Ergebnisse der gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Beteiligungsverfahren eine städtebaulich geordnete Innenentwicklungsmaßnahme planungsrechtlich zu gewährleisten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden seitens einer privaten Person und des LLUR als untere Forstbehörde Anregungen und Bedenken vorgetragen, die die Stadt Eutin in den Abwägungsprozess eingestellt hat. Hierdurch wurden zur Berücksichtigung der Belange der Forstwirtschaft (= Waldschutzstreifen) punktuell Änderungen im städtebaulichen Konzept und in den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erforderlich.

Damit verbunden war eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4a BauGB i.V.m. einer erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Planungsträger, jedoch nur zu den geänderten Teilen der Planung.

Der von dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 24.05.2018 beratene und von der Stadtvertretung am 13.06.2018 in der abschließenden Planfassung als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 121 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Inhalte übergeordneter Planungen und die örtliche Planungssituation sowie die Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände sowie privater Personen aus den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 und nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie nach § 4a Abs. 3 BauGB entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Planzeichnung und die Begründung wurden entsprechend der vorgenannten Gesamtabwägung redaktionell sowie klarstellend ergänzt.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt ergänzt durch das „Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben (am 01.06.2017 in Kraft getreten) und durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ (am 13.05.2017 in Kraft getreten) und zuvor auch durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11. Juni 2013, verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

Da das förmliche Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 121 bereits seit August 2012 läuft, umfasst die Prüfung die Inhalte, die nach den Anforderungen des BauGB in der bis Mai 2017 geltenden Fassung einzubeziehen waren.



2.1 Planverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin hat aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und des Bauvorhabens (Neuerrichtung von Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau anstelle der brachliegenden Fläche einer ehemaligen Tankstelle an der Sielbecker Landstraße) die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 nach dem „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB (**„Bebauungsplan für die Innenentwicklung“**) mit folgendem Ergebnis geprüft, dass:

- eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG / LUVPG nicht besteht,
- Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten entsprechend den Ergebnissen einer durchgeführten FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (= FFH-VP) nicht anzunehmen sind,
- eine Grundfläche (GR) von weniger als 20.000 m² festgesetzt werden wird und
- die städtebaulich geordnete Entwicklung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 sowie aufgrund der örtlichen Bestandssituation und der Einhaltung übergeordneter Planungen und Verordnungen (wie z. B. LSG) als gesichert angenommen werden kann.

Dieses Prüfungsergebnis bleibt mit Fortführung der Planung für den Bebauungsplan Nr. 121 unverändert, da sich die planerische Ausgangssituation nicht verändert hat.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin hat zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Planungsträger und auch zur frühzeitigen Einbeziehung der interessierten Öffentlichkeit in den Planungsprozess beschlossen, diese frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auch im beschleunigten Planaufstellungsverfahren nach § 13a BauGB durchzuführen, um somit zu einem möglichst frühen Zeitpunkt Planungssicherheit für die städtischen Planziele und angestrebten Planinhalte / Planfestsetzungen erreichen zu können.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit diesem Bauleitplanverfahren nicht verbunden.

Eine Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin im Zuge einer Berichtigung ist mit Einhaltung des „Entwicklungsgebotes“ nicht erforderlich.

2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen.

Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen. Dies kann auch im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung erfolgen.

Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Beteiligungsverfahren zumindest in den Grundzügen durch Beschluss der Gemeindevertretungen (oder durch Delegation der entsprechenden Fachausschüsse) festgelegt werden, um sicher zu stellen, dass diese bei der Durchführung von kinder- und jugendrelevanten Vorhaben die im Zuge der Beteiligung vorgetragenen Gesichtspunkte ernsthaft prüfen.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses (vgl. nachfolgende **Abb. 7**) zum Bebauungsplan Nr. 121 wird begrenzt:

- im Westen durch die Schwentine
- im Norden durch die Bebauung Birkenau Nr. 16 und unbebauter Grundstücksflächen westlich der „Sielbecker Landstraße“
- im Osten durch die Bebauung Sielbecker Landstraße Nr. 26 - 38 (fortlaufend gerade Nummern)
- im Süden durch die Bebauung und durch die Grundstücksflächen Sielbecker Landstraße Nr. 21
- einschließlich eines Straßenabschnitts der „Sielbecker Landstraße“



Abb. 7
Abgrenzung des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 121
auf Grundlage der amtlichen Flurkarte auch als amtliche Planunterlage
(Stand vom 03.05.2018 - Satzung / Plan Nr. 3.0)

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand vom 03.05.2018 - Plan Nr. 3.0), die im Rahmen eines Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI noch konkretisiert werden wird bzw. werden könnte, eine Fläche von insgesamt ca. 1,72 ha, davon

- ca. 10.295 m² Allgemeines Wohngebiet (WA)
- ca. 1.725 m² Verkehrsflächen
- ca. 5.225 m² Grünflächen, privat

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin hat auf Grundlage der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung von Wohnungen im Geschosswohnungsbau als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne eines „Flächenrecycling“ für den Bereich einer ehemaligen Tankstelle an der „Sielbecker Landstraße“ schaffen zu können.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 besteht bisher kein verbindliches Planungsrecht. Die Beurteilung von Vorhaben auf den zu überplanenden Flächen erfolgt bisher je nach Realisierungszeitpunkt auf der Basis der §§ 34 und 35 BauGB. Mit der Planung erfolgt eine Neuordnung der als Innenbereich eingestuftten Bebauungsmöglichkeiten.

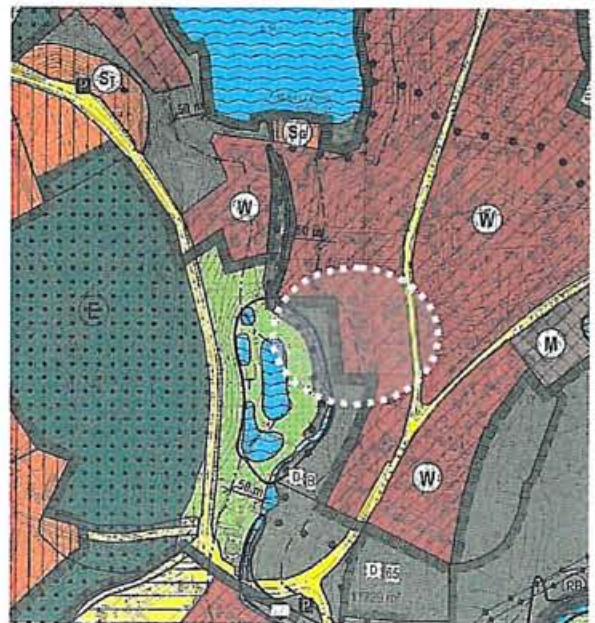
4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für die Flächen des Plangebietes eingehalten werden.

Die für eine Neubebauung und für den baulichen Bestand vorgesehenen Flächen des Plangebietes sind in der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung der Stadt Eutin (vgl. nebenstehende **Abb. 8**) als Wohnbauflächen (W) und die rückwärtig zur Schwentine-Niederung orientierten Gartenflächen als Grünflächen dargestellt. Zudem sind die Grünflächen Teil des Landschaftsschutzgebietes „Holsteinische Schweiz“.

Weiterhin befindet sich in der schwentine-nahen Grünflächen im Flächennutzungsplan ein Hinweis auf ein archäologisches Denkmal (Siedlung in der Schwentine-Niederung „B“.

Dies entspricht den Flächennutzungen zum Zeitpunkt der Planaufstellung und der örtlichen Situation sowie den übergeordneten Planungen.



4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum II (Reg.-Plan II).

Die Stadt Eutin übernimmt nach der „Verordnung zum zentralörtlichen System“ die Aufgaben und Funktionen eines Mittelzentrums. Mit dieser Funktionszuweisung ist die Stadt Eutin aus landesplanerischer Sicht aufgefordert, neben Maßnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Struktur auch Wohnbauflächen über den örtlichen Bedarf hinaus vorzuhalten. Dies ist insgesamt für die Wahrnehmung der Funktionen der Stadt als Mittelzentrum von besonderer Bedeutung. Fissau liegt im Stadt- und Umlandbereich dieses ländlichen Raumes.

Zudem befindet sich die Stadt Eutin eingebunden in die Ausweisung als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung in zentraler Lage der Holsteinischen Schweiz. Nördlich schließt sich an die bebaute Ortslage von Eutin bzw. an den Großen Eutin See ein regionaler Grünzug an, der Eutin mit der Holsteinischen Schweiz vernetzt.

Die Stadt Eutin geht in ihren Planungsüberlegungen davon aus, dass mit der beschriebenen kleineren „Innenentwicklungsmaßnahme“ durch die Revitalisierung einer brach liegenden Fläche für Wohnungen im Geschosswohnungsbau auch unter den Aspekten des demographischen Wandels ein Beitrag für Wohnraum auch in Fissau geleistet werden kann.

Landesplanerische Aspekte wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach BauGB nicht vorgetragen. Das Innenministerium regt in der Stellungnahme vom 11.12.2017 auch für die Bungalow-Bebauung eine Zweigeschossigkeit vorzusehen, um so mehr Wohnraum schaffen zu können. Von dieser Anregung wird die Stadt Eutin keinen Gebrauch machen, denn mehr Wohnraum bedeutet auch mehr Stellplätze und mehr Verkehr und dies kann die innere Erschließungsstraße nicht aufnehmen. Eine Verdichtung der Bebauung durch Erhöhung der Geschossigkeit wird in diesem Planungsfall aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht als angemessen und verträglich bewertet.

4.3 Landschaftsplan

Im kommunalen Landschaftsplan sind für das Plangebiet bebaute Flächen im Ortsteil Fissau dargestellt, ohne dass eine Differenzierung bezüglich der Art der baulichen Nutzung vorgenommen ist (vgl. nachfolgende **Abb. 9**).

Der Schwentine-Talraum sowie die Flächen südlich des Plangeltungsbereichs sind als Teil des Landschaftsschutzgebiets „Holsteinische Schweiz“ (Kreisverordnung vom 10.06.1965) gekennzeichnet.

Für die Fläche angrenzend an die Schwentine erfolgt neben der Darstellung des Landschaftsschutzgebietes, überlagernd die Kennzeichnung als Grünfläche mit der Förderung und dem Erhaltungsziel von Wiesen mit Baumbestand.

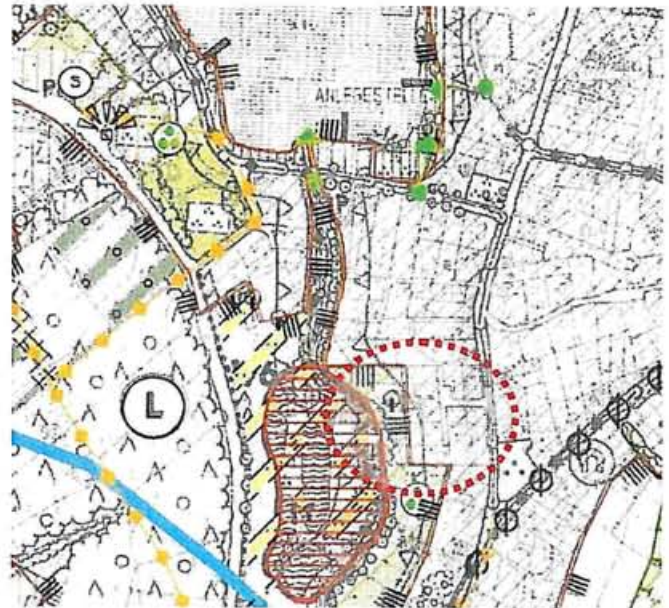
In Teilabschnitten überlagert das Landschaftsschutzgebiet in die dortigen privaten Grünflächen. Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der Inhalte des Landschaftsplanes. Eine Überplanung der Biotopflächen ist nicht Planungsinhalt. Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der Schutzgebietsgrenze.

Somit entsprechen mit Blick auf die geplante Neubebauung der bereits baulich genutzten Grundstücke die wesentlichen Darstellungen des Landschaftsplanes denen des Flächennutzungsplanes.

Die im Landschaftsplan sowie im Flächennutzungsplan erfolgte Eintragung des entlang der Schwentine verlaufenden 50 m breiten „Schutzstreifens an Gewässern“ wird auf das frühere und jetzt nicht mehr geltende LNatSchG älterer Fassung zurückgeführt.

Gemäß § 35 LNatSchG bestehen „Schutzstreifen an Gewässern“ entlang Gewässer erster Ordnung.

Da über § 3 WasG-SH (zuletzt geändert 16.03.2015) i. V. m. Anlage 2, Ziffer B des WasG-SH, die Schwentine bei Eutin nicht in der Auflistung der Gewässer 1. Ordnung enthalten ist, wird für die Planung davon ausgegangen, dass das Plangebiet nicht von einem Schutzstreifen an Gewässern gemäß § 35 LNatSchG berührt wird.



4.4 Informelle Planungen

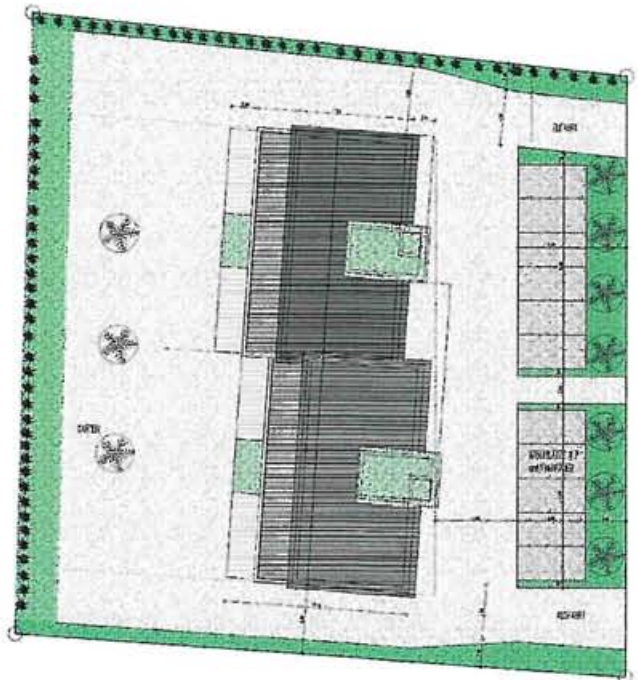
Die Planung zum Bebauungsplan Nr. 121 steht im Einklang mit den Zielen des am 12.12.2012 als informelle Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) und entwickelt diese Zielsetzung und Handlungsschwerpunkte bezüglich der Ausweisung von verdichteten Wohnbaumöglichkeiten und Schaffung von attraktiven Eingangssituation ist die Dorfschaften und Stadtteile inhaltlich fort.

5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Auf Grundlage des Beschlusses zur Fortführung der Planung zum Bebauungsplan Nr. 121 wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der Bestandssituation ein Planungskonzept entwickelt, das insbesondere die geplante Bebauung auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück im Blick hat (vgl. auch nachfolgende **Abb. 10**) und dessen Zielsetzungen sich wie folgt charakterisieren lassen:

- Nutzung der vorhandenen Erschließungsstraße „Sielbecker Landstraße“ und somit Verzicht auf neue oder zusätzliche öffentliche Erschließungsflächen
- Nutzung der vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen
- Erhalt und Weiterentwicklung des wohnbaulich geprägten Orts- und Siedlungscharakters durch Ausweisung der Plangebietsflächen als Allgemeines Wohngebiet
- Schaffung von Möglichkeiten zur gebiets- und ortsverträglichen Weiterentwicklung der wohnbaulichen Nutzung auf dem ehem. Grundstück der Tankstelle an der Sielbecker Landstraße in Form von Wohnungen im Geschosswohnungsbau

- Berücksichtigung der Belange des Ortsbildes auch im Hinblick auf die mögliche Bebauungsdichte und die Höhe baulicher Anlagen durch Vorgaben / Festsetzungen zur
 - Grundflächenzahl
 - maßvollen Erweiterung aus dem Bestand heraus
 - Sicherung der Ortsstruktur durch „Baukörper-Festsetzungen“ für den Bestand und für geplante Gebäude
 - absoluten Höhe baulicher Anlagen in Form von maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen
 - zum Höhenbezugspunkt für alle überbaubaren Flächen / Grundstücke mit Bezug auf die mittlere Fahrbahnhöhe des direkt angrenzenden Straßenabschnittes
 - Einfriedung, Dachneigung und Hauptfirstrichtung
- Beachtung der Schutzgebiete (FFH-Gebiet und Landschaftsschutzgebiet)
- Ausweisung der Grundstücksteilflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und somit zugleich auch des FFH-Gebietes und des ufernahen geschützten Biotops als private Grünflächen
- Beachtung des 30 m breiten Waldschutzstreifens zu der direkt nördlichen angrenzenden Waldparzelle und dem damit verbundenen Bestandsschutz vorhandener baulicher Anlagen
- Erhalt, Schutz und nachhaltige Entwicklung der am westlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Gehölzkulisse am Hang zur Schwentine
- Erhalt, Schutz und nachhaltige Entwicklung der das Orts- und Landschaftsbild prägenden Einzelbäume durch Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen
- Minimierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden (Bodenschutzklausel)
- Erlass von örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen und zur Gestaltung privater Grundstücksflächen



Diese vornehmlich ortstrukturellen, aber auch architektonischen und grünordnerischen Anforderungen an das Planungskonzept werden mit dem vorliegenden Plan-Vorhaben und der darauf aufbauenden Satzung zum Bebauungsplan Nr. 121 planungsrechtlich umgesetzt.

Die Planung verbindet nach Auffassung der Stadt Eutin grundsätzlich die gebietsstrukturellen Anforderungen mit den grünordnerischen und landschaftsplanerischen Erfordernissen in Abhängigkeit zur örtlichen Ausgangssituation innerhalb eines optimierten Gesamtkonzeptes, das den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden sollte.

**6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**

Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die mit Freilegung des ehemaligen Tankstellengrundstücks für eine Bebauung vorgesehenen Flächen bzw. die im Bestand vorhandenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA), wie vorangestellt städtebaulich begründet, festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets insgesamt sowie zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes werden für das Allgemeine Wohngebiet Einschränkungen der allgemein und der ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt.

Danach sind innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen (Teil B) unzulässig.

Mit den verbleibenden allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die entsprechend den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sein werden, ist das Kriterium der Gebietswahrung gegeben. Es werden seitens der Gemeinde nur die Nutzungen ausgeschlossen, die allgemein und auch ausnahmsweise nicht ortsverträglich sind, wie z. B. ein Gartenbaubetrieb (aufgrund seines heutigen Flächenbedarfs maßstabssprengend), eine Tankstelle (nicht mehr konkurrenzfähig an diesem Standort) oder Schank- und Speisewirtschaften (die es im Ortsteil Fissau an anderer hervorragend gelegener Stelle im Bestand vorhanden sind und an diesem Ort auch aufgrund der Flächeninanspruchnahme und den zu erwartenden Betriebsgeräuschen in der vorhandenen kleingliedrigen wohnbaulichen Nutzungsstruktur eher zu Konflikten führen würden).

Ferienwohnungen, als Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind, gehören in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben und sind gemäß § 13a BauNVO ausnahmsweise innerhalb des Plangebietes zulässig, da gerade auch der Ortsteil Fissau auf den Tourismus ausgerichtet ist und die Lage des Plangebietes für eine solche Nutzung günstig ist.

Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird teilweise durch eine teilgebietsbezogene bzw. auch grundstücksbezogenen Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche als „Baukörper - Festsetzung“ und durch die Festsetzung der absoluten Höhe baulicher Anlagen als Wand- und Firsthöhe in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind auf das notwendige Maß beschränkt worden, mit dem für die bebauten Flächen weiterhin eine Einbindung in die örtlichen Gegebenheiten gesichert und für die unbebauten Flächen noch eine gewisse Flexibilität bei der Realisierung der Bauvorhaben erreicht werden kann, wobei der Grundstückszuschnitt und die Anbindungen an das öffentliche Straßennetz bereits rahmengebend für die Planung aus der Bestandssituation heraus gegeben sind.

In Abhängigkeit zu den überbaubaren Flächen und zur Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen und der offenen bzw. der abweichenden Bauweise soll nach Auffassung der Stadt Eutin eine gegenüber der heutigen Bestandssituation unangemessen verdichtete Bauweise vermieden werden können.

Nördlich des Plangeltungsbereiches schließt sich auf Flurstück 77/4 unmittelbar eine Waldfläche an. Die im Plangebiet sich anschließende Bebauung unterschreitet schon jetzt den nach § 24 LWaldG geforderten Waldabstand von 30 m erheblich.

Aus forstbehördlicher Sicht hat die bestehende Bebauung Bestandsschutz. Allerdings kann wegen der schon bestehenden Unterschreitung des Waldabstandes keiner Erweiterung der Baugrenzen in Richtung Wald für die einzelnen Gebäude erfolgen. Dies würde dem § 24 LWaldG widersprechen.

Die überbaubaren Flächen und dementsprechend auch das Maß der baulichen Nutzung wurden an die forstbehördlichen Vorgaben angepasst und als höchstzulässige Grundfläche (GR max.) unter Berücksichtigung der Bestandssituation festgesetzt (vgl. auch nachfolgende **Abb. 11a** und **Abb. 11b**).



Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) hat die Stadt Eutin im Rahmen ihrer Abwägung keinen Gebrauch gemacht. Die Stadt Eutin sieht es unter den heutigen und auch zukünftigen Anforderungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnungen insbesondere im Geschosswohnungsbau, für angemessen, das Dachgeschoss (mit der Begrenzung der Gebäudehöhe) nach den gesetzlichen Regelungen der LBO`16 ausbauen zu dürfen, sofern vorhanden.

Dementsprechend sieht die Stadt Eutin auch für die heute vorhandene Flachdach - Bungalow-Gebäude die Möglichkeit vor, das Flachdach durch ein ausbaufähiges Dachgeschoss zu ersetzen.

Weitergehende Erfordernisse, diese Baufreiheit durch Festsetzung einer GFZ weiter einzuschränken, sieht die Stadt Eutin nicht als gegeben an, da zudem mit der Nutzungseinschränkung des Dachgeschossausbaus durch eine niedrigere GFZ keine städtebaulichen Wirkungen erreicht werden. Das Erscheinungsbild und die städtebauliche Ordnung würden sich in der Kubatur dadurch nicht nachhaltig verändern.



Abb. 11b
Auszug aus der Planzeichnung zur
Satzung des Bebauungsplanes Nr. 121
(Planungsstand vom 03.05.2018 - Satzung / Plan Nr. 3.0)

Überbaubare Flächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt als „Baukörper-Festsetzung“, bezogen auf das jeweilige Teilgebiet und zugleich auch grundstücksbezogen. Somit soll auch durch diese Festsetzung die Umsetzung und Sicherstellung des Planungskonzeptes (vgl. Ausführungen unter Kapitel 5). In der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 121 sind zwei Ausnahmen dahingehend aufgenommen worden, wonach

- die zu den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Wetterschutz, Vordach, Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von bis zu 1,5 m und einer Breite von bis zu 5,0 m überschritten werden dürfen und
- die Errichtung von Terrassen als bauliche Anlagen im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper auch außerhalb der überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der Abstandsregelungen der LBO zulässig ist.

Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgröße und der im straßenorientierten (Sielbecker Landstraße) Bereich heterogenen Bestandssituation sowie aufgrund einer Anpassung an die direkt umgebende Bebauungssituation wurden mit dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 121 drei Ausnahmen von der zulässigen Grundfläche der vorgenannten baulichen Anlagen dahingehend aufgenommen worden, wonach

- das *Teilgebiet WA 2* von der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgenommen ist und die höchstzulässige Grundfläche für diese bauliche Anlagen maximal 200 m² betragen darf,
- im *Teilgebiet WA 1* die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 durch Anrechnung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,6 überschritten werden darf.
- Außerdem ist neben dem zuvor festgesetzten Maß der baulichen Nutzung zusätzlich eine Fläche von bis zu 30 m² für versiegelte gärtnerische Gestaltungsflächen, wie z. B. Wäscheplatz, Hof o. ä. je Wohnbaugrundstück grundsätzlich, aber ausschließlich für die vorgenannte Nutzung, zulässig, jedoch gilt dies nicht innerhalb des „Waldschutzstreifens“ der Teilgebiete WA 3, WA 4, WA 5 und WA 5a.

Diese Ausnahmen sichern für die im Bestand vorhandenen baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sowie bei der Neubebauung eine hinreichende Flexibilität z. B. beim Nachweis der erforderlichen Stellplätze und deren Positionierung auf den Grundstücksflächen.

Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets sowie unter dem Gebot des sich „Einfügen“ gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich der Sielbecker Landstraße sowie zur Wahrung und zur verträglichen Weiterentwicklung des Ortsbildes wird seitens der Stadt Eutin eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Wand- und Firsthöhe unter den vorgenannten Aspekten für erforderlich gehalten.

Hierbei wird der Bestandssituation sowie der Lage der Grundstücke im Stadtgefüge, orientiert zum Außenbereich (Schwentine) oder im Innenbereich (Sielbecker Landstraße) mit der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse bzw. der Höhe baulicher Anlagen Rechnung getragen, wobei die Firsthöhe von 9,0 m innerhalb des Plangebietes an keiner Stelle überschritten wird.

Sie soll einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur (ausbaufähiges Dach, soweit vorhanden oder später einmal geplant und teilweise als Staffelgeschoss) entsprechend den Regelungen der LBO`16) ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeit und den umgebenden Landschafts- und Siedlungsraum sicherstellen.

Die höchstzulässigen First- und Wandhöhen werden für alle Teilgebiete innerhalb des Plangebietes gleichermaßen bezogen auf die mittlere Fahrbahnoberkante der direkt angrenzenden öffentlichen Straßenfläche.

Bauweise:

(§ 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist entsprechend der „Baukörper-Festsetzung“ in den überwiegenden Fällen (Teilgebieten) eine offene Bauweise > o < zum Erhalt der Siedlungs- und Nutzungsstruktur sowie zum Schutz und zur Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt.

Innerhalb der offenen Bauweise und der überbaubaren Flächen sind ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt. Dies entspricht dem vorhandenen Bestand und somit auch den auf das Plangebiet prägenden Gebäudebestand, der in diesem Sinne auch weiter entwickelt werden soll unter Berücksichtigung der städtebauliche Zielsetzung, Wohnung mittels Geschosswohnungsbau schaffen zu können.

Eine hiervon abweichende > a < Bauweise wird ausschließlich für Bestandsgebäude Sielbecker Landstraße Nr. 27 und 39 festgesetzt, wobei zur Verhinderung eines Brandüberschlags zwischen den Häusern (Haus Nr. 39 und 39a) ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten ist.

Örtliche Bauvorschriften:

(§ 84 LBO)

Im Sinne des „Einfügen“ in die umgebende Bebauungsstruktur werden für die geplante Wohnbebauung örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (Einfriedungen, Dachneigung und Hauptfirstrichtung) gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) textlich nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt bzw. zur Neugestaltung des Ortsbildes erforderlich sind.

Ausgehend von der heutigen Bestandssituation lässt sich die Stadt Eutin von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ in diesem Planungsfall leiten und beabsichtigt nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Grundstücksflächen vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung und Beachtung der äußeren Gegebenheiten eher in den Beschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhe baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

Anmerkung:

Im Hinblick auf eine älter werdende Bevölkerung möchte die Stadt Eutin die Grundstückseigentümer und den Vorhabenträger für dieses Thema sensibilisieren und darauf aufmerksam machen, im Rahmen ihrer Hochbau- und auch insbesondere im Rahmen der Freiraumplanung und -gestaltung an eine möglichst barrierefreie Gestaltung im und außerhalb des Hauses zu achten.

**7. Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange
(§§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB)**

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121, umfasst die bebauten Grundstücke der Sielbecker Landstraße Nr. 25 bis 39a (ungerade Nummern) und somit Flächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils („Innenbereich“), wobei das Grundstück Sielbecker Landstr. Nr. 25 nach Abbruch einer Tankstelle derzeit brach liegt.



Abb. 12

Blick von Norden entlang der vorhandenen Stichstraße innerhalb des Plangebiets (rechts Hausnr. 31, in der Mitte am Ende der Straße ⇒ Hausnr. 29)



Abb. 13

Blick von der „Sielbecker Landstraße“ auf das brach liegende Grundstück Hausnr. 25

Neben der baulichen Bestandssituation innerhalb des Plangebietes wirken ferner die vorhandenen Bebauungen im Süden/Südosten und Osten des Plangebiets von außen auf das Plangebiet, so dass diese Flächen bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB als Flächen des Innenbereichs bewertet werden.

Die im Landschaftsschutzgebiet Nr. 20 „Holsteinische Schweiz“ und die zum FFH-Gebiet DE 1830-391 „Gebiet der Oberen Schwentine“ liegenden Teilflächen des Plangebiets sollen weiterhin von einer Bebauung freigehalten werden.

Dementsprechend ergeben sich aus der baulichen Prägung des Gebietes unter Anwendung des § 13a BauGB im Grundsatz keine „naturschutzrechtlichen“ Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine Kompensationsmaßnahmen hierfür erforderlich werden bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet sind.

Davon ausgenommen sind die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange nach dem BNatSchG, die in der Planung zu berücksichtigen sind.

Insbesondere ist darzulegen, ob und ggf. in welchem Maße geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. nach § 21 LNatSchG durch die Planung betroffen sind oder sein könnten. Nördlich angrenzend besteht gem. Auskunft der Unteren Forstbehörde (s. Quellenverzeichnis) auf Flurstück 77/4 eine Waldfläche im Sinne § 2 Abs. 1 LWaldG.

Aufgrund der besonderen Lage direkt östlich der Schwentine, die hier sowohl Teil des FFH-Gebiets DE 1830-392 als auch eines Landschaftsschutzgebiets ist, sind darüber hinaus Aspekte des Schutzes des Schwentinetals und des Landschaftsbildes bzw. der Eingrünung der Bauflächen von besonderer Bedeutung für die Planung.

Bestand, Bewertung und Angaben zur Betroffenheit durch die Planung sowie Prüfung artenschutzrechtlicher Belange

Die Belange des Biotop- und Artenschutzes gemäß BNatSchG werden wie folgt in die Planung eingestellt:

Biotoptypen / Pflanzen:

Im und am Plangebiet sind folgende Biotoptypen vorhanden:

- **Gartenbereiche mit Hecken, Ziergehölzpflanzungen und Rasenflächen:**

Im Bereich der Bestandsbebauungen herrschen gestaltete Gärten mit Zierrasen, Zierbeeten aus Gehölzen und Stauden und zumeist grundstückseinfassenden Hecken vor (vgl. auch nachfolgende **Abb. 14** bis **Abb. 17**).



Abb. 14 Bungalow-Bebauung Haus Nr. 29, 31 und 33. Die Grundstücke Nr. 35, 37 und 39a sind entsprechend bebaut.

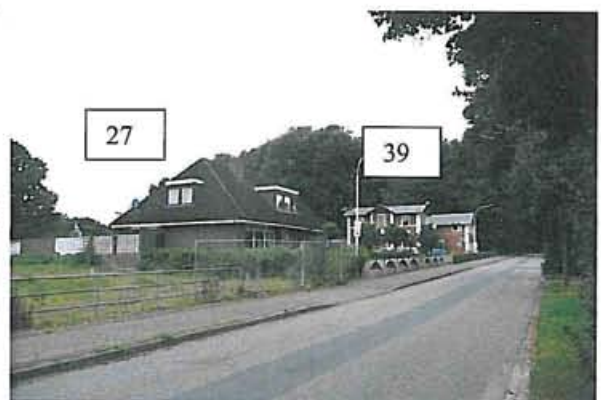


Abb. 15 Bebauung Sielbecker Landstraße Haus Nr. 27 und 39



Abb. 16 Gestaltete Vorgartenbereiche im Bereich der rückwärtigen Erschließung Sielbecker Landstraße mit einer großen Linde an einer Parkplatzfläche



Abb. 17 Gartenbereich westlich der Bestandsbebauung Hausnummern 29 bis 37

- **Brachfläche:**

Auf dem Grundstück Sielbecker Landstraße Nr. 25 bestand ehemals eine Tankstelle, die abgerissen wurde. Das Gelände liegt derzeit brach (vgl. nebenstehende **Abb. 18**), so dass sich an der westlichen Seite ein Streifen mit vorherrschendem Brennnesselbewuchs entwickelt hat. Der wesentliche Teil der Fläche wird von einem teils schütterten Bewuchs mit Arten wie Rainfarn, Gemeiner Beifuß, Nachtkerze, Walldrebe, Ruhrkraut, Weißklee, Leinkraut etc. beherrscht. Auch kleine Sträucher wachsen auf, z. B. Sommer-Flieder, Sandbirke und Weide. Die Brachfläche war bereits bebaut und soll auch wieder einer Bebauung zugeführt werden.



- **Großbäume:**

Im Plangeltungsbereich und unmittelbar an dessen Grenzen sind Großbäume gemäß der nachfolgenden **Abb. 19** vorhanden - es sind dort markante Großbäume, teilweise mit prägendem Charakter, dargestellt.

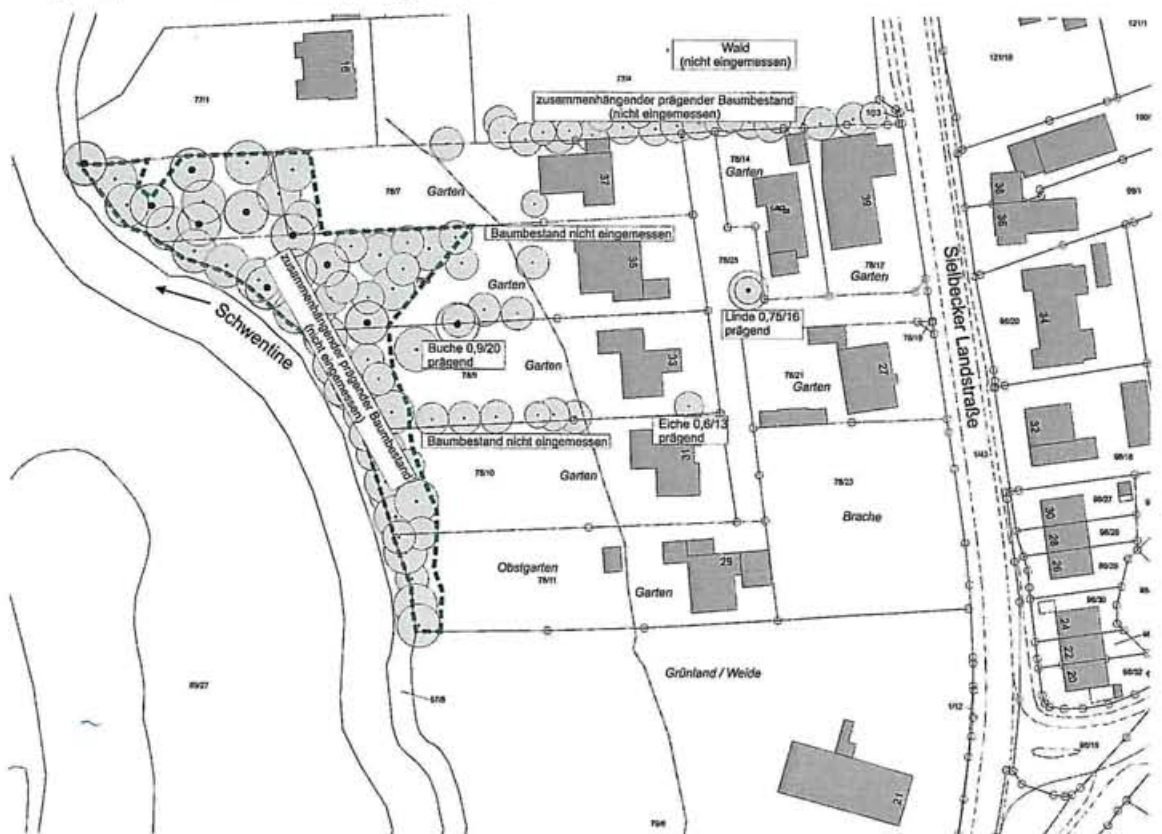


Abb. 19

Darstellung des **Baumbestandes** innerhalb und am Rande des Plangebietes
u. a. m. den das Orts- und Landschaftsbild prägenden Großbäumen
(Planungsstand vom 05.02.2018)

Dabei entspricht die Lagedarstellung einer Einschätzung in der Örtlichkeit, da eine exakte vermessungstechnische Bestandsdarstellung nicht vorliegt und da im Nahbereich der Schwentine sowie auf Flächen außerhalb des Plangeltungsbereichs (⇒ bezgl. der Bäume in Nähe zum Plangebiet) keine Änderungen aufgrund dieser Bebauungsplanaufstellung vorgesehen sind.

Als prägend werden Großbäume mit Stammdurchmessern von ca. 0,6 m und mehr sowie zusammenhängende Gruppen auch mit geringeren Stammdurchmessern - aber mit raumwirksamer Erscheinung - betrachtet.

Bäume aus der Anlage zur „Satzung der Stadt Eutin zum Schutz des Baumbestandes“ vom 14.12.1987 und der „1. Änderung der Satzung der Stadt Eutin zum Schutz des Baumbestandes“ sind im oder am Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

Nichtsdestotrotz besteht für die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Großbäume ein allgemeiner Schutz, denn deren Entfernung wird im Allgemeinen als Verlust wahrgenommen.

Es ist daher u. a. städtebauliches Ziel dieser Bauleitplanung, diese prägenden Großbäume im Zuge der Planung von Wohngebäuden auf den jeweiligen Grundstücken zu erhalten.

Im Rahmen der Planrealisierung werden keine Großbäume entfallen müssen, denn

- auf dem derzeit nicht bebauten Grundstück Sielbecker Landstraße Nr. 25 (vgl. **Abb. 18** auf Seite 22) sind keine Großbäume vorhanden,
- die Linde im rückwärtigen Straßenverlauf der Sielbecker Landstraße an der Parkplatzfläche (vgl. **Abb. 16** auf Seite 21) wird mit einem Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB planzeichnerisch festgesetzt,
- die Eiche auf dem Grundstück Sielbecker Landstraße Nr. 33 in Nähe zur Straßenverkehrsfläche (vgl. **Abb. 14** auf Seite 21) wird mit einem Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB planzeichnerisch festgesetzt,
- und auf allen bereits bebauten Grundstücken können bauliche Veränderungen so umgesetzt werden, dass ggf. nah stehende Großbäume erhalten werden können.

Dabei sind folgende Maßgaben einzuhalten:

- Neubauten / Ersatzneubauten und Erweiterungsbauten werden entsprechend der DIN 18920 und der örtlichen Bestandssituation überwiegend nur außerhalb der Kronentraufbereiche zulässig sein.
- Der Abbruch von Bestandsgebäuden und die Entfernung befestigter Bodenflächen muss aus der dem Baum abgewandten Richtung erfolgen, um Schäden der Gehölze und Bodenverdichtungen mit der Folge von Wurzelschäden zu vermeiden.
- Zusätzlich sind die Baumstammbereiche mit effektiven Schutzzummantelungen (z. B. Dränagerohre mit Bohlen) zu versehen.
- Baustellenzugänge / Zufahrten und alle sonstigen Tätigkeiten in Zusammenhang mit der Planumsetzung dürfen nicht über / durch den Kronentraufbereich von zu erhaltenden Bäumen und insbesondere nicht über den Bereich des Schwentine-Tals erfolgen.

Im Bereich der Gartenflächen westlich der Bestandsbebauungen Sielbecker Landstraße Nr. 29 bis 37 und am Schwentineufer sind keine Bebauungen geplant, so dass infolge der Bebauungsplanaufstellung hier keine Baumverluste begründet werden.



Abb. 20 Blick von der gegenüberliegenden Seite der Schwentine auf das Plangebiet, das durch eine Gehölzkulisse gegenüber der Niederung abgeschirmt wird.

Die Großbäume und die im Westen an der Schwentine bestehende randliche Gehölzkulisse (vgl. auch **Abb. 20**) werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit einem Erhaltungsgebot planungsrechtlich festgesetzt. Außerdem werden die festgesetzten Bau Grenzen für eine ggf. Neubebauung oder für Erweiterungen aus dem Bestand heraus nicht näher, als die „Altbebauung“ an die Baumstandorte heranrücken - auch so können mögliche Eingriffe oder nachhaltige Auswirkungen auf die zu erhaltenden Bäume / Gehölzkulisse vermieden werden (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot). Die Gehölzkulisse liegt zudem innerhalb privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Hausgarten“ sowie im Landschaftsschutzgebiet.

Alle weiteren Bäume und sonstigen Gehölze erreichen keine Größe oder Wuchsform, durch die der Baum als ortsbildprägend zu bezeichnen wäre.

- **Gehölzbestand am Hang des Schwentinetales:**

Entlang der westlichen Seite des Plangebiets verläuft außerhalb des Plangeltungsbe reiches die Schwentine in einem deutlich eingeschnittenen Talraum, dessen östliche Böschung infolge der Bestandsbebauungen bereits überformt wurde.

Der zwischen den Bestandsgebäuden und dem Fluss liegende Hangbereich ist jeweils in die individuelle Gartengestaltung einbezogen und unterschiedlich dicht mit Gehölzen bewachsen, zu denen auch mehrere Großbäume gehören. Bezeichnende Arten sind Esche, Bergahorn, Spitzahorn, Linde, Rosskastanie, Weiden und Eiche, aber auch einzelne Nadelgehölze und Obstbäume wachsen dazwischen. Die Strauchschicht ist eher gering / locker entwickelt.

Unmittelbar in Gewässernähe ist zudem ein kleiner Steilhang entwickelt (vgl. nebenstehende **Abb. 21**), der natürlich entstanden ist. In Abschnitten, die eine Höhe von mehr als 2 m über mehr als 25 m Länge bei einer Neigung von mehr als 20° aufweisen, und die zudem naturnah artenreich bewachsen sind, gehört der Hang zu den gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 5 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützten Biotopen.



Die Schwentine selbst gehört als naturnaher Fluss zu den gesetzlich geschützten Biotopen (§ 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG).

Um ungenehmigten Baumfällungen am Gewässerufer im Plangebiet vorzubeugen, wurde der Uferbereich unter Berücksichtigung der Darstellungen des festgestellten Landschaftsplanes (vgl. **Abb. 9** auf Seite 12) als Abgrenzung des geschützten Biotops in die Planzeichnung aufgenommen.

Zudem wurden die in das Plangebiet reichenden Schutzgebiete (FFH-Gebiet und LSG) in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen, so dass auch graphisch auf das sensible Umfeld in angemessener Form hingewiesen wird.

Das Ufer der Schwentine, die hier als FFH-relevanter Lebensraumtyp 3260 „Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion“ ausgebildet ist, bildet hier die westliche Begrenzung des Plangebiets.



Abb. 22 Abgrenzung des FFH-Gebietes DE 1830-392 „Gebiet der Oberen Schwentine“ gemäß der internet-Plattform
<http://natura2000.eea.europa.eu/#>
(s. blaue Schraffur in obiger Abb.)



Abb. 23 Gemäß des Monitorings der Lebensraumtypen (EFTAS et al. 2010) sind im /am Plangebiet für das FFH-Gebiet neben der Schwentine als naturnaher Fluss (Kennzeichnung „FFn“) auch fließgewässerbegleitende Gehölzsäume (HGf) und Uferstauden (NUs) vorhanden.
(Gelb umgrenzt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121)

Der mit einem deutlichen Hang im Plangebiet erkennbare Talraum ist durch Gärten genutzt und entsprechend gestaltet. Unterschiede in der FFH-Gebietsabgrenzung gemäß der beiden obigen Abbildungen sind in der Örtlichkeit nicht anhand eindeutiger Geländemerkmale lokalisierbar. Nur unmittelbar in Gewässernähe besteht eine deutlich steilere Uferböschung (vgl. auch vorangestellte **Abb. 21**).

Die oben genannten Biotoptypen / Lebensraumtypen des FFH-Gebietes reichen bis an das Plangebiet, sind jedoch in dem von Bebauungen betroffenen Teil des Plangebiets nicht vorhanden; die FFH-Lebensraumtypen werden demzufolge aufgrund der Planung bzw. der Planrealisierung nicht betroffen sein.

Durch die oben in Zusammenhang mit den Großbäumen genannten Maßnahmen zum Baumschutz (vgl. Ausführungen auf Seite 23) werden ansonsten denkbare Beeinträchtigungen des ufernahen Baumbewuchses und somit auch der Hangstabilität an der Schwentine vermieden.

Zusätzliche Schutzvorkehrungen sind nicht erforderlich.

Im und am Plangebiet sind abgesehen von der Schwentine und deren Uferbereich keine weiteren gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG vorhanden.

Wald

Nördlich angrenzend liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs auf Flurstück 77/4 ein Waldbestand im Sinne von § 2 Abs. 1 LWaldG. Dessen südlicher Rand wird durch eine Reihe prägender Großbäume (Buchen. vgl. auch nebenstehende **Abb. 24**) mit Stammdurchmessern zwischen ca. 0,4 m bis ca. 0,8 m gebildet.



Gemäß § 24 LWaldG ist ein Waldabstand von 30 m einzuhalten. Vorhandene Bebauungen genießen zwar Bestandsschutz, jedoch kann gem. Mitteilung der Unteren Forstbehörde wegen der schon bestehenden Unterschreitung des Waldabstandes keine Erweiterung der Baugrenzen in Richtung Wald vorgesehen werden.

Schutzgebiete

Das Schwentinetal ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Holsteinische Schweiz“ gemäß der Kreisverordnung vom 10.06.1965 und wie in **Abb. 25** (gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas SH) dargestellt gegenüber dem Plangeltungsbereich begrenzt [die Lage des Plangebiets ist schwarz gestrichelt umrandet].



Die Abgrenzungen des LSG werden nicht verändert und nicht überschritten, denn im Rahmen der Planung werden nur solche Flächen für eine bauliche Nutzung vorgesehen, die bereits baulich genutzt werden bzw. genutzt wurden.

Weitere Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im / am Plangebiet nicht vorhanden.

Belange des FFH-Gebietes DE 1830-391 „Gebiet der Oberen Schwentine“ sind bereits oben in Zusammenhang mit dem Gehölzbestand des Schwentinetals dargelegt worden. Ein weiteres FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet besteht nicht in einer planungsrelevanten Nähe zum Plangebiet.

Artenschutz - Pflanzen

Es ist aufgrund der biogeografischen Situation, aufgrund der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen in Verbindung mit der bisherigen Nutzung der Gartenbereiche auch unter Berücksichtigung der Nähe zur Schwentine sowie insbesondere aufgrund der baulichen Vorprägung und der Bodenverhältnisse nicht zu erwarten, dass in dem Gebiet artenschutzrechtlich prüfungsrelevante Pflanzenarten vorkommen könnten, die gemäß der Bundesartenschutzverordnung besonders oder streng geschützt sind oder die in Anhang IV der FFH-Richtlinie benannt sind. Diese Pflanzenarten des Anhangs IV benötigen sehr spezielle Standorte und können hier nicht vorkommen.

Daher ist eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG nicht zu erwarten.

Fauna und Artenschutz - Tiere

Zur Planung wurde aufgrund der Überplanung eines bereits baulich genutzten Gebiets, aufgrund des Verzichts einer Bebauung in Bereichen, die westlich der Bestandsbebauungen liegen, durch die Stadt Eutin auf die Erarbeitung eines gesonderten „Fachbeitrags zum Artenschutz“ verzichtet.

Es wird daher auf Basis einer Potenzialabschätzung ausgehend von den angetroffenen Biotoptypen und unter Verwendung der Ergebnisse eines solchen Fachbeitrags für ein Plangebiet, das in nur geringer Entfernung nordwestlich an der Leonhard-Boldt-Straße liegt (= B-Plan Nr. 132; erarbeitet vom Biologenbüro GGV mit Stand 22. September 2015) der Belang des Artenschutzes in die Planung eingestellt.

Als real oder potenziell vorkommend sind folgende streng geschützte Arten im Sinne eines Bestandes festzuhalten und in der Planung bzw. bei der Planumsetzung zu berücksichtigen:

- 5 Fledermausarten:

Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhhautfledermaus, Wasserfledermaus

Nachweise und Untersuchungen zu Fledermausquartieren liegen nicht vor.

Das Plangebiet weist insgesamt eine Bedeutung als Nahrungslebensraum auf. Im Zuge der Planumsetzung kann es aufgrund von Störungen, Gebäudeabrissen/-umbauten und ggf. einzelnen Gehölzverlusten zu geringen Beeinträchtigungen der Nahrungsgebietsfunktion kommen, die jedoch insgesamt als gering und für die lokalen Populationen als nicht bedeutend bewertet werden.

Von Fledermäusen genutzte Baumhöhlen sind im Plangebiet nicht bekannt, können jedoch vor allem in Bäumen mit Stammdurchmessern von 0,5 m und mehr nicht ausgeschlossen werden. Fledermäuse können Sommerquartiere in Bestandsgebäuden auch hinter Fassadenverkleidungen und in kleinen Spaltenlebensräumen nutzen. Von den Gebäuden aus kann das Plangebiet als Nahrungshabitat aufgesucht werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen potenzieller Sommerquartiere insbesondere der Zwergfledermaus und der Mückenfledermaus stellt für Gebäudeabbrüche bzw. Gebäudeteilabrisse eine Frist zwischen dem 1. Dezember und dem 28. Februar die bevorzugte Präferenz dar, aber bei einem Gebäudeabbruch ab dem 15. August ist mit keiner Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbortstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen. Ungeachtet dessen ist vor Abbrucharbeiten das Vorkommen geschützter Arten oder ganzjährig geschützter Niststätten (z. B. Schwalbennester) zu untersuchen.

- In den Gehölzen aller Art (auch innerhalb des Plangebiets) und an Gebäuden werden die nachfolgend aufgelisteten Brutvogelarten als real oder potenziell vorkommend betrachtet:

Ringeltaube, Bachstelze, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Grauschnäpper, Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz, Amsel, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Blaumeise, Kohlmeise, Rabenkrähe, Feldsperling, Buchfink, Grünling, Stieglitz, Birkenzeisig, Gimpel

Bei allen Arten handelt es sich um euryöke Arten, die alle ungefährdet und landesweit häufig vorkommend sind.

Betroffenheiten können auftreten durch Gehölzentnahmen und Gebäudeabbrüche. Um Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist es erforderlich, die Arbeiten zur Beseitigung von Gehölzen und Gebäudeabbrüche entsprechend § 39 (5) BNatSchG nur im Winterhalbjahr, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem letzten Tag des Februars vorzunehmen.

Vorkommen von standortgebundenen Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind nicht anzunehmen.

Als Potenzialabschätzung und entsprechend des „Fachbeitrags zum Artenschutz“ (⇒ GGV 2015, vergl. B-Plan Nr. 132) sind keine weiteren beurteilungsrelevanten Tiervorkommen für das Plangebiet anzunehmen bzw. für eine Bewertung des Planung relevant.

- Insbesondere sind unter Berücksichtigung der Vermeidung von Veränderungen im Bereich der Schwentine und der Erhaltung von Großbaumbeständen keine Vorkommen der Haselmaus und von Reptilien anzunehmen.
- Potenzielle Wanderstrecken des Fischotters entlang der Schwentine werden nicht verändert.
- Die Amphibienarten Erdkröte, Grasfrosch und Teichmolch können zwar vereinzelt in ihrem Landlebensraum auftreten, sind jedoch artenschutzrechtlich nicht relevant. Für die lokalen Populationen der Arten sind innerhalb des Plangeltungsbereiches keine Kernhabitate vorhanden. Die Arten können nur aus benachbarten naturnahen Bereichen gelegentlich in das Plangebiet einwandern, so dass höchstens eine Gefährdung resultieren kann, die dem allgemeinen Lebensrisiko entspricht.

Eine planungsbedingte erhebliche Risikoerhöhung entsteht nicht. Bezüglich aller anderen Tierarten und Tiergruppen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verletzungen der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Die von der Planung betroffenen Flächen als Lebensräume für Ubiquisten [Arten, die überall vorkommen oder vorkommen können] sind von geringer Bedeutung.

Hinsichtlich der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung wird zusammenfassend festgestellt, dass von den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten nur Betroffenheiten von Fledermausarten und euryöken Vogelarten möglich sind.

Zum Schutz von Fledermaus- und Brutvogelvorkommen sind artgruppenspezifische Einschränkungen der Ausführung von Arbeiten an Gebäuden (Abbrüche) und Gehölzen einzuhalten. Es ist dann davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützter Arten, hier der europäischen Vogelarten und der Fledermäuse, bestehen bzw. dass die Arten und deren Lebensstätten nicht erheblich beeinträchtigt sein werden.

Es ist aufgrund der obigen Fristsetzung davon auszugehen, dass die Vögel- und Fledermausarten während der nächsten Brut- und Aufzuchtzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze und / oder Gebäude in den umliegenden Flächen ausweichen können.

Im Zuge der Planrealisierung sind dann keine weiteren Maßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen zu ergreifen.

Grünordnung

besondere Berücksichtigung des Schutzgutes Landschaft (hier: Ortsbild)

Das Plangebiet liegt in einer Randlage des Ortsteiles Fissau, wobei im Osten und im Süden / Südosten sowie abgesetzt auch im Norden / Nordosten Einfassungen durch bebaute Grundstücksflächen bzw. Bauflächen an der Sielbecker Landstraße bestehen. Im Westen verläuft die Schwentine, an deren Ufern ein zusammenhängender Baumbestand entwickelt ist. Ein weiterer zusammenhängender Baumbestand steht direkt nördlich des Plangebiets. Im Süden / Südwesten grenzt eine Grünlandfläche an.

Die Wohnbaugrundstücke im Westen des Plangebiets verfügen über große Gartenbereiche, die sich bis nah an die Schwentine erstrecken und die vor allem im nordwestlichen Teilbereich einen prägenden Großbaumbestand aufweisen.

Die an der „Sielbecker Landstraße“ gelegenen Grundstücke sind trotz ihrer Größe deutlich kleinteiliger gegliedert und Großbäume fehlen hier - abgesehen von einer Linde am Rande einer Parkplatzfläche.

Insgesamt liegt das Plangebiet in einem deutlich reliefierten Gebiet: es fällt von ca. +39 m NHN im Norden bis auf ca. +27 m NHN im Südwesten ab, wobei die deutlichsten Höhenunterschiede zwischen der westlichen Gebäudereihe und dem Schwentineufer bestehen.

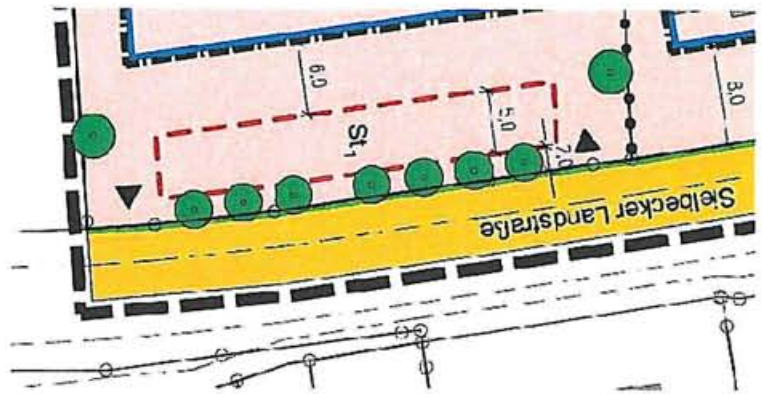
Maßnahmen im Rahmen der Planung:

Die potenziell erhebliche Raumwirkung der künftigen Bebauungen wird Flächen mit baulicher Prägung betreffen, denn es werden keine bisher unbebauten Flächen einer neuen Bebauung zugeführt. Randliche prägende Großbaumbestände und 2 innerhalb der Bestandsbebauungen vorhandene Großbäume werden erhalten.

Der gehölzbestandene Hang der Schwentinieniederung wird ebenso wie die Bäume bzw. der Waldrand nördlich des Plangebiets nicht verändert. Es wird somit zu keinen erheblichen Änderungen bezüglich des Landschafts- bzw. Ortsbildes kommen. Dies gilt auch für den Fall des Umbaus der bisherigen Bungalows in Wohngebäude mit geneigten Dächern. Durch die Festsetzung von voneinander getrennten einzelnen Bauflächen, so genannten „Baukörper - Festsetzungen“ wird einer ansonsten nicht auszuschließenden großvolumigen Bebauung entgegengewirkt. Die Wiederbebauung des Grundstücks Sielbecker Landstraße Nr. 25 wird der Größe vorhandener Bebauungen östlich der Sielbecker Landstraße entsprechen und sich somit insgesamt in den Umgebungsbereich einfügen.

Zur Minimierung der beeinträchtigenden Wirkungen der Planung bzw. der künftigen Bebauung auf die für das Landschaftsbild und die Orts(-rand-)gestaltung bedeutenden Großbäume einschließlich und den Gehölzbestand an der Schwentine sind oben in Zusammenhang mit dem Biotoptypenbestand genannten Maßnahmen vorgesehen und durch den Ausführenden von Baumaßnahmen einzuhalten.

Im Bereich der geplanten Neubebauung des Grundstücks Sielbecker Landstraße Nr. 25 sind Baumpflanzungen vorzunehmen aus Arten wie Winterlinde, Spitzahorn, Baumhasel und Feldahorn (unter Verwendung einheitlich einer Art innerhalb einer gestalterischen Gruppe / Reihe), deren Wuchshöhe zumindest die Höhe der neu entstehenden Gebäude erreichen können. Dabei kommt insbesondere Baumpflanzungen entlang der „Sielbecker Landstraße“ eine hohe Bedeutung zu (vgl. vorangestellte **Abb. 26** als Auszug aus der Planzeichnung zur Satzung).



Durch die Umsetzung der o. g. Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen so weit minimiert, dass im Sinne einer angemessenen Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben werden.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Stadt Eutin geht aufgrund der genehmigten Bebauung mit der entsprechenden Nutzung davon aus, dass die hier ausgeübte Wohnnutzung bereits hinreichend gegenüber dem Verkehrslärm der „Sielbecker Landstraße“ geschützt ist. Die gilt für die rückwärtig abgesetzte Bungalow-Bebauung ebenso wie für die straßenbegleitende Bebauung.

Mit der Wiedernutzung des ehemaligen Tankstellengrundstücks erfolgt mit dem geplanten Gebäude ein Zurücksetzen von der Straße und einer Ausrichtung der Wohnbereiche nach Westen in den durch das Gebäude geschützten Terrassenbereich.

Zudem führen die Anforderungen an den Wärmeschutz (Isolierverglasung) bereits zu einer wesentlichen Abschirmung der Innenräume vor den äußeren Geräuscheinflüssen, so dass zusätzliche Maßnahmen nicht erforderlich werden und durch die Gebäudestellung bzw. Grundrissgestaltung ggf. im Einzelfall, wie vorangestellt dargelegt, optimiert werden können. Dies kann durch die Orientierung der Grundstücke und der Gebäude mit ihren Freiflächen nach Westen sehr gut erreicht werden.

9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Sielbecker Landstraße“ als äußere Erschließung des Plangebietes vorhanden und auch über die „Malenter Landstraße“ (L 174) an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Die Erschließung der Gebäude / Grundstücksflächen Sielbecker Landstraße Nr. 27 bis 39a erfolgt bestandskonform über den öffentlichen Stichstraßenbereich der Sielbecker Landstraße. Dieser wird als öffentliche Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Aufgrund des Ausbauzustandes des Stichstraßenbereiches könnte die Einrichtung einer 30/km - Zone sinnvoll sein; diese Option wird durch ein entsprechendes Symbol als Darstellung ohne Normcharakter zum Ausdruck gebracht.

Die im Stichstraßenbereich hergestellten öffentlichen Parkplätze einschließlich der ortsbildprägenden Linde werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplätze“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Erschließung des ehemaligen Tankstellengelände, Sielbecker Landstraße Nr. 25, erfolgt abweichend von den bisherigen Überlegungen (Vorentwurfsplanung, 2014) ausschließlich über eine Zu- und eine Abfahrt von der Sielbecker Landstraße aus. Die maximale Breite für die Grundstückszu- und abfahrt wird mit jeweils maximal 4,0 m, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie, festgesetzt. Angebunden an diesen Zu- und Abfahrtsbereich ist eine Stellplatzanlage sowie ggf. noch zusätzliche Stellplätze im seitlichen Grenzabstand des geplanten Gebäudes. Eine Kfz-gebundene Erschließung aus dem rückwärtigen Bereich der Sielbecker Landstraße ist somit ausgeschlossen.

Zum Nachweis der Stellplätze sind die in der „Satzung der Stadt Eutin über die Ermittlung, Herstellung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder“ festgelegten Bemessungswerte für die Anzahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder in Abhängigkeit von der vorgesehenen Nutzung einer baulichen Anlage für den Bebauungsplan Nr. 121 anzuwenden.

Die Einhaltung der höchstzulässigen Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, wie es planungsrechtlich im Text (Teil B) des Bebauungsplanes festgesetzt ist, obliegt dem Nachweis im jeweiligen Bauantrag.

Innerhalb der Teilgebiete WA 1 und WA 3 sind die Flächen des ruhenden Verkehrs in den hierfür planzeichnerisch festgesetzten Stellplatz-Flächen und im seitlichen Grenzabstand zulässig sowie auch in den überbaubaren Flächen. Die Stellplatzflächen sind in der Planung (WA 1) bzw. im Bestand (WA 3) so angeordnet, dass Behinderung des Verkehrs auf der „Sielbecker Landstraße“ möglichst vermieden werden können.

10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind als Bestandteil der äußeren Erschließung vorhanden. Aufgrund der Bestandssituation geht die Stadt Eutin davon aus, dass wesentliche Änderungen im Ver- und Entsorgungsnetz nicht erforderlich sein bzw. keine planungsrechtliche Relevanz für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 121 haben werden.

Soweit erforderlich, ist für die erforderlichen baulichen Maßnahmen im Zuge der Realisierung von geplanten Bauvorhaben der Anschluss an das örtlich vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz zu vollziehen. Für die Einordnung und Behandlung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind die Richtlinien der DIN 1998 und die DIN 4261 Teile 1 - 4 sowie die ergangenen ATV-Vorschriften maßgebend.

10.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Städtische Betriebe Eutin - Stadtentwässerung - (Eigenbetrieb der Stadt Eutin). mit Anschluss an das Trennsystem der städtischen Kanalisation.

Alle Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der Bestandssituation mit Anschluss und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung bereits angeschlossen bzw. angeschlossen werden (ehem. Tankstelle).

10.2 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen.

Das Wasserversorgungsnetz dient nachrangig zur Löschwasserversorgung soweit die Mengen aus dem Netz entnommen werden können. Entsprechend den Angaben aus der Flächennutzungsplanung können die Stadtwerke Eutin GmbH eine Löschwassermenge von 95 m³/h aus dem Trinkwasserleitungsnetz innerhalb des Plangebietes bereit gestellt werden. Dies ist jedoch abhängig, von dem sich zum Zeitpunkt des Gebrauchs dann einstellenden Leitungsdruck.

10.3 Regenwasserbeseitigung

Aufgrund der Bestandssituation ist eine ordnungsgemäße Entwässerung der Grundstücke innerhalb des Plangebiets durch die Städtische Betriebe Eutin - Stadtentwässerung - (Eigenbetrieb der Stadt Eutin) grundsätzlich als gegeben anzusehen.

Hierbei ist nach Auffassung der Stadt Eutin der Planungsfall zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan Nr. 121 unstrittiger Weise nach § 13a BauGB, also als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt wird, da das Plangebiet innerhalb des Innenbereiches liegt. Demzufolge wären ohne Bebauungsplanverfahren ansonsten mögliche Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Da jedoch die Stadt Eutin im Bereich der ehem. Tankstelle an der Sielbecker Landstraße aus ortsgestalterischen Gründen Planungsbedarf ermittelt hat, wird dieses Planaufstellungsverfahren für dieses räumlich zusammenhängende und bebaute Gebiet vorgenommen.

Da die Grundstücke heute bereits bebaut und genutzt sind und die Stadt davon ausgehen kann oder muss, dass für diese baulichen Anlagen und Nutzungen entsprechende Entwässerungseinrichtungen nachgewiesen worden sind, geht die Stadt Eutin auch von einer ordnungsgemäßen Entwässerungssituation im Bestand aus.

Aus den bisherigen Erkenntnissen des Planaufstellungsverfahrens bzw. des Planvorhabens (an der Sielbecker Landstraße Nr. 25) selbst sind aus Sicht der Stadt Eutin keine Erfordernisse abzuleiten, um flächenhafte Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 oder 16 BauGB innerhalb des Plangebietes zu treffen. Bisherige bauliche Maßnahmen innerhalb des Plangebietes wurden nach § 34 BauGB im Zuge eines bauaufsichtlichen Antragsverfahrens dargelegt und durch die Fachbehörde beurteilt.

Die nachfolgenden Hinweise der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein sind im Zuge nachgeordneter Antragsverfahren in dem jeweils erforderlichen Maße zu berücksichtigen.

Aus Entwässerungsunterlagen der Stadt Eutin von 1985 geht hervor, dass dieser Teilbereich direkt über die Einleitungsstelle E 10 Fissau (NWES Fis 07) in die Schwentine entwässert. Die bestehende Einleitungserlaubnis wurde verlängert und gilt befristet nur bis zum 31.12.2019.

Die Schwentine wurde als Vorranggewässer n. der EU-WRRL mit hohem Regenerationspotential ausgewiesen. Für die Bewirtschaftung gelten die Vorschriften des § 27 ff WHG (Verschlechterungsverbot/Verbesserungsgebot).

Zugelassene Einleitungsmengen für die Einleitungsstelle E 10 Fissau (NWES Fis 07) mit 84 l/s in die Schwentine haben sich durch zusätzliche Bebauung seit 1985 erhöht, auch haben sich die stofflichen Anforderungen an Niederschlagswassereinleitungen seitdem geändert. Von daher ist für den B-Plan Nr. 121 ein Entwässerungskonzept vorzulegen, in dem der aktuelle Stand der Niederschlagswasserbeseitigung und die zukünftige Bebauung mit erforderlichen Abwasseranlagen darzustellen sind.

Sofern sich auch außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 121 im Bestand Veränderungen ergeben haben, die relevant sein könnten für die erteilte Einleitungsgenehmigung, ergäbe sich ein Bearbeitungsbedarf für die Stadt Eutin. Dies ist jedoch außerhalb der Bestandsplanung des B-Planes Nr. 121 der Fall, da ja scheinbar auch weitere Stadtbereiche betroffen sind.

Die Stadt Eutin wird diese Themenstellung prüfen und mit der unteren Wasserbehörde weitere Maßnahmen / Bearbeitungsschritte einvernehmlich abstimmen.

10.4 Telekommunikation

Aufgrund der Bestandssituation ist eine fernmeldetechnische Versorgung des Plangebiets grundsätzlich als gegeben anzusehen.

Das Gebiet des B-Planes 121 ist zwischenzeitlich vollständig durch eine Breitband-Infrastruktur der Stadtwerke Eutin GmbH erschlossen. Diese kann auch zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes genutzt werden.

Bei Realisierung von Neubauvorhaben ist für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 3 Monate vor Baubeginn der SWE schriftlich anzuzeigen.

10.5 Strom- und Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die SWE - Stadtwerke Eutin GmbH das Gebiet der Stadt Eutin mit Strom und Gas.

Bestehende Versorgungsleitungen müssen bei der geplanten Bebauung berücksichtigt werden. Bei Durchführung der Arbeiten ist die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der Stadtwerke Eutin zu beachten. Bei Verlegungsarbeiten sind die Schutzvorschriften des Versorgungsträgers in dem jeweils erforderlich werdenden Maße zu beachten.

Bei Realisierung von Vorhaben ist durch den Träger des Vorhabens oder seines Beauftragten sicherzustellen, dass frühzeitig eine Abstimmung der Baumaßnahmen mit dem Versorgungsunternehmen erfolgt, sofern erforderlich.

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Leitungstrassen ist mit den Stadtwerken Eutin GmbH abzustimmen. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen ist zu vermeiden.

10.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Ostholstein und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangeltungsbereiches in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln.

Die Bestandssituation, insbesondere im rückwärtigen Bereich des Plangebietes, die Grundstücke Sielbecker Landstraße Nr. 29 bis 39a (fortl. ungerade Nr.) betreffend, wird durch diese Bauleitplanung grundsätzlich nicht verändert. Die Erschließung des brach liegenden ehemaligen Tankstellengrundstücks wird direkt von der Sielbecker Landstraße aus erschlossen, so dass hierdurch keine Erschwernis der Entsorgungssituation entstehen wird.

11. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Eutin und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Aufgrund der Bestandssituation innerhalb und außerhalb des Plangebietes kann die Stadt Eutin und der Vorhabenträger für das Grundstück Sielbecker Landstraße Nr. 25 zunächst davon ausgehen, dass die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) gegeben sind und somit als gesichert angenommen werden kann. Auf die Ausführungen unter Kapitel 10.2 wird verwiesen.

Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich durch die öffentliche Straße „Sielbecker Landstraße“ im Osten des Plangebietes gesichert.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 121

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung des Plangebietes mit der „Sielbecker Landstraße“ vorhanden.

Ggf. notwendig werdende verkehrstechnische bzw. tiefbautechnische Maßnahmen im Zuge der Vorhabenrealisierung zur Neubebauung des ehem. Tankstellengeländes und mit dem Anschluss an die Sielbecker Landstraße sind nach den anerkannten Regeln der Technik durch den Vorhabenträger zu seinen Lasten zu erstellen.

13. Nachrichtliche Übernahmen

13.1 FFH-Gebiet

Das Ufer der Schwentine, die hier als FFH-relevanter Lebensraumtyp 3260 „Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculus fluitantis* und des *Callitriche-Batrachion*“ ausgebildet ist, bildet die westliche Begrenzung des Plangebiets.

Die Abgrenzung des FFH-Gebietes DE 1830-392 „Gebiet der Oberen Schwentine“ verläuft im Bereich der Grundstücksflächen Sielbecker Landstraße Nr. 29 37 oberhalb des gehölzbestandenen Uferbereiches und schwenkt dann außerhalb des Plangeltungsbereiches bis an die bebauten Grundstücksflächen Sielbecker Landstraße Nr. 21 heran sowie weiter nach Süden.

Die Darstellung des FFH-Gebietes DE 1830-392 „Gebiet der Oberen Schwentine“ wird nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 121 übernommen.

13.2 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§ 12ff LNatSchG)

Das Schwentinetal ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Holsteinische Schweiz“ gemäß der Kreisverordnung vom 10.06.1965 und ragt im Westen in das Plangebiet hinein. Die hiervon betroffenen Flächen sind Teile der Gartenflächen der heutigen Bungalow - Bebauung und betreffen keine Bauflächen. Die vorgenannten Gartenflächen werden als private Grünflächen festgesetzt. Eine Beeinträchtigung der Schutzziele kann somit ausgeschlossen werden.

Die Abgrenzungen des LSG werden nicht verändert und nicht überschritten, denn im Rahmen der Planung werden nur solche Flächen für eine bauliche Nutzung vorgesehen, die bereits baulich genutzt werden bzw. genutzt wurden.

Die Darstellung des Schutzgebietes als Landschaftsschutzgebiet (L) in der Abgrenzung der Kreisverordnung vom 10.06.1965 wird nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 121 übernommen.

13.3 Geschützte Biotope (§ 21 Abs. 1 Ziffer 5 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG)

Unmittelbar in Gewässernähe der Schwentine ist ein kleiner Steilhang entwickelt, der natürlich entstanden ist. In Abschnitten, die eine Höhe von mehr als 2 m über mehr als 25 m Länge bei einer Neigung von mehr als 20° aufweisen, und die zudem naturnah artenreich bewachsen sind, gehört der Hang zu den gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 5 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützten Biotopen.

Die Abgrenzung des Biotops mit der Zweckbestimmung „Erhalt naturnaher Flussverlauf mit Uferbereich“ ist dem festgestellten Landschaftsplan der Stadt Eutin entnommen und wird in dieser Abgrenzung nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 121 übernommen.

13.4 Waldschutzstreifen (§ 24 LWaldG)

Nördlich des Plangeltungsbereiches schließt auf Flurstück 77/4 unmittelbar eine Waldfläche an, zu der ein Regelabstand von 30 m einzuhalten ist. Aus forstbehördlicher Sicht hat die bestehende Bebauung Bestandsschutz. Allerdings kann wegen der schon bestehenden Unterschreitung des Waldabstandes keiner Erweiterung der Baugrenzen in Richtung Wald für die einzelnen Gebäude erfolgen. Dies würde dem §24 LWaldG widersprechen.

Die Abgrenzung des 30 m Waldschutzstreifens wird nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 121 übernommen.

14. Bodenschutz

14.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung / Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, werden im vorliegenden Planungsfall unter Berücksichtigung bestehender Baurechte nach § 34 BauGB und als Maßnahme der Innenentwicklung und Umnutzung brachliegender Grundstücksflächen des ehemaligen Tankstellengeländes planungsrechtliche und städtebauliche Aspekte zur Errichtung von Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau bearbeitet, so dass z. B. Prüfungen von alternativ zu nutzenden bzw. auszuweisenden Flächen sich nicht aufdrängen.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung ergeben sich somit im vorliegenden Fall keine erkennbaren neuen Aspekte bezüglich einer Verschlechterung der Eigenschaften bzw. der Funktionen der dort anstehenden Böden. Die Ausgleichbarkeit der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind aufgrund der Bebauungsplanung im Innenbereich nicht gesondert darzulegen, da diese grundsätzlich auch nach § 34 BauGB erfolgen können.

Die Versiegelungen, die bereits nach § 34 BauGB zulässig waren und sind, werden nur Böden mit allgemeiner Bedeutung betreffen, also keine gemäß des Landschaftsrahmenplans, Kap. 3.1.2, Tab. 3, besonders seltenen oder zu schützenden Bodentypen. Es handelt sich um Böden

- ohne besondere Bedeutung für die Kultur- und Naturgeschichte
- mit geringer bis mittlerer Wasserdurchlässigkeit
- mit geringem bis mittlerem Puffervermögen für Nährstoffe oder Schadstoffe
- ohne besondere Bedeutung für die Rohstoffgewinnung
- mit allgemeiner Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere; es sind keine Sonderstandorte

Somit kann sichergestellt werden, dass Böden mit einer hohen Bedeutung für die wohnbauliche Entwicklung durch diesen Bebauungsplan Nr. 121 nicht in Anspruch genommen werden.

14.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung und des festgestellten Landschaftsplanes sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes vorhanden bzw. den Grundstückseigentümern nicht bekannt. Zudem wurden im Rahmen der nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung keine anderslautenden Hinweise und Informationen vorgetragen.

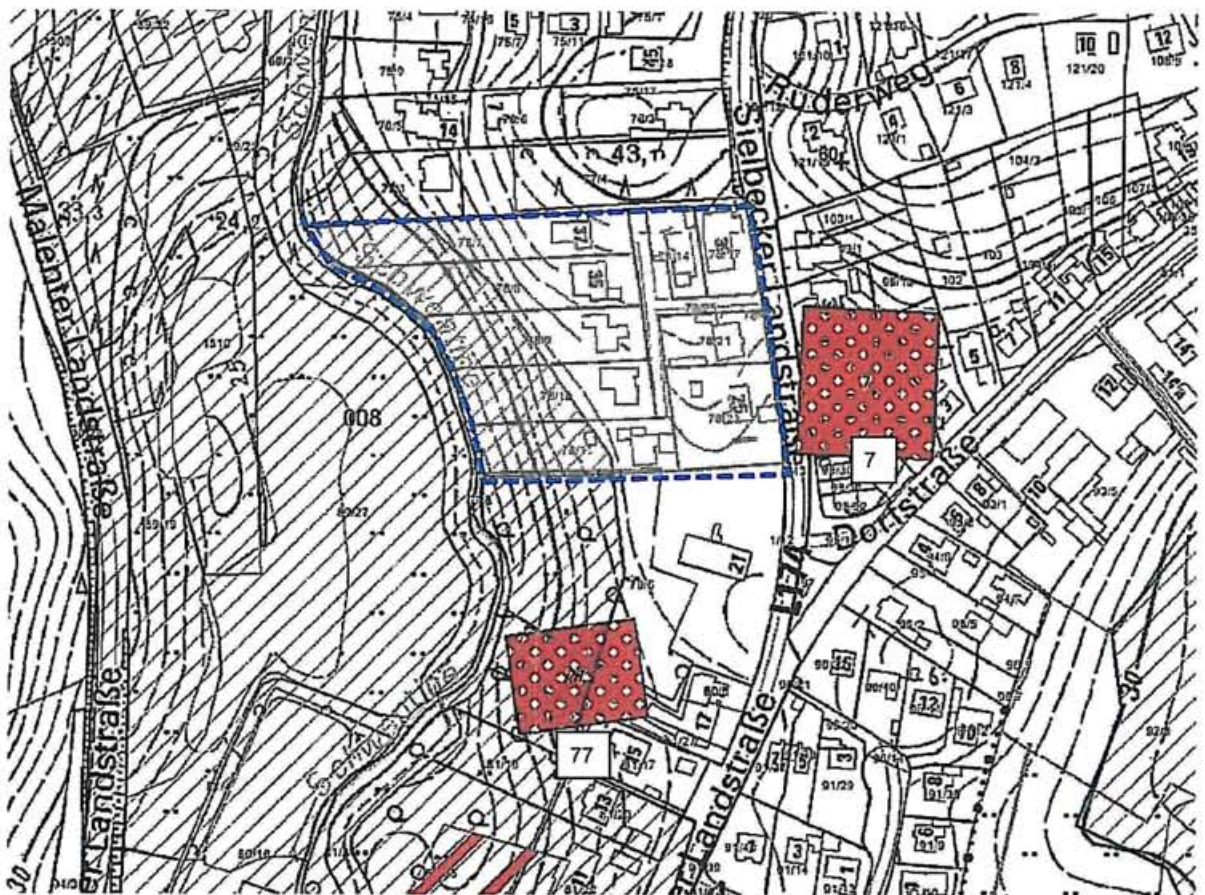
Sollte bei Umsetzung von Bauvorhaben wiedererwartend Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Ostholstein unverzüglich zu unterrichten.

14.3 Kampfmittel

Entsprechend den Darstellungen und Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie aufgrund der Bestandssituation und Anlage zur der Landesverordnung der Kampfmittelverordnung (Änderung vom 22.07.2015) geht die Stadt Eutin davon aus, dass keine Kampfmittel innerhalb des Plangebietes anzunehmen bzw. zu erwarten sind. Zufallsfunde von Munition sind der Polizei unverzüglich zu melden.

15. Archäologische Denkmale

Entsprechend den Darstellungen und Erkenntnissen aus der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung und des festgestellten Landschaftsplanes ist die Stadt Eutin im Rahmen der „frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung“ nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 121 davon ausgegangen, dass keine Auswirkungen auf archäologischen Denkmale durch die Umsetzung des Plan-Vorhabens festzustellen sein werden.



Mit Erlass vom 27.07.2014 zum Bebauungsplan Nr. 121 (in der größeren Plangebietsabgrenzung) weist das Archäologische Landesamt S-H jedoch darauf hin, dass sich auf der überplanten Fläche sich ein Denkmal befindet, das nach § 1 DSchG in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen ist. Es handelt sich hierbei um einen Urnenfriedhof (LA 77).

Da nur etwa 100 m nordöstlich ebenfalls Urnenfunde bekannt geworden sind (LA 7), sind vor allem im Zwischenbereich weitere Bestattungen zu erwarten (vgl. auch vorangestellte **Abb. 27**). Zudem ist die Ausdehnung der Nekropole(n) auch in die anderen Richtungen nicht bekannt.

Das Archäologische Landesamt hat mit dem o. g. Erlass darauf hingewiesen, dass im Zuge einer archäologischen Voruntersuchung zu prüfen ist, in welchem Umfang Denkmale durch Bauvorhaben in der überplanten Fläche betroffen sind und ob diese durch Ausgrabungen zu sichern, zu bergen und zu dokumentieren sind.

Mit der nun im Jahre 2017 reduzierten Planung in Gestalt des Bebauungsplanes Nr. 121 (siehe oben blau markierte Fläche) sind die zuvor benannten Freiflächen zwischen LA 77 und LA 7 nicht mehr Gegenstand der Planung.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich überwiegend bebaute Grundstücksfläche und das ehemals ebenfalls bebaute Tankstellengrundstück, so dass die Stadt Eutin derzeit eine archäologische Relevanz in der hier vorgelegten Planung nicht vermutet.

Mit Erlass vom 15.11.2017 wird seitens des Archäologischen Landesamtes SH bestätigt, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG (2014) durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festzustellen sind.

Daher werden seitens des ALSH keine Bedenken vorgetragen und der im Entwurf vorgelegten städtischen Planung zugestimmt.

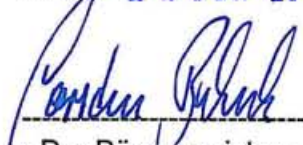
Der westliche Bereich der überplanten Fläche befindet sich jedoch teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Darüber hinaus ist der § 15 DSchG zu beachten: 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.

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 der Stadt Eutin wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 13.06.2018 gebilligt.

Eutin, 24. Juli 2018



- Der Bürgermeister -



Planverfasser:

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

Bearbeiter:



Dipl.-Ing. (FH)
Peter Scharlibbe

Büro für integrierte
Stadtplanung · Scharlibbe **BIS-S**
Hauptstr. 2b • 24613 Aukrug • Tel. 04873 / 9 72 48