

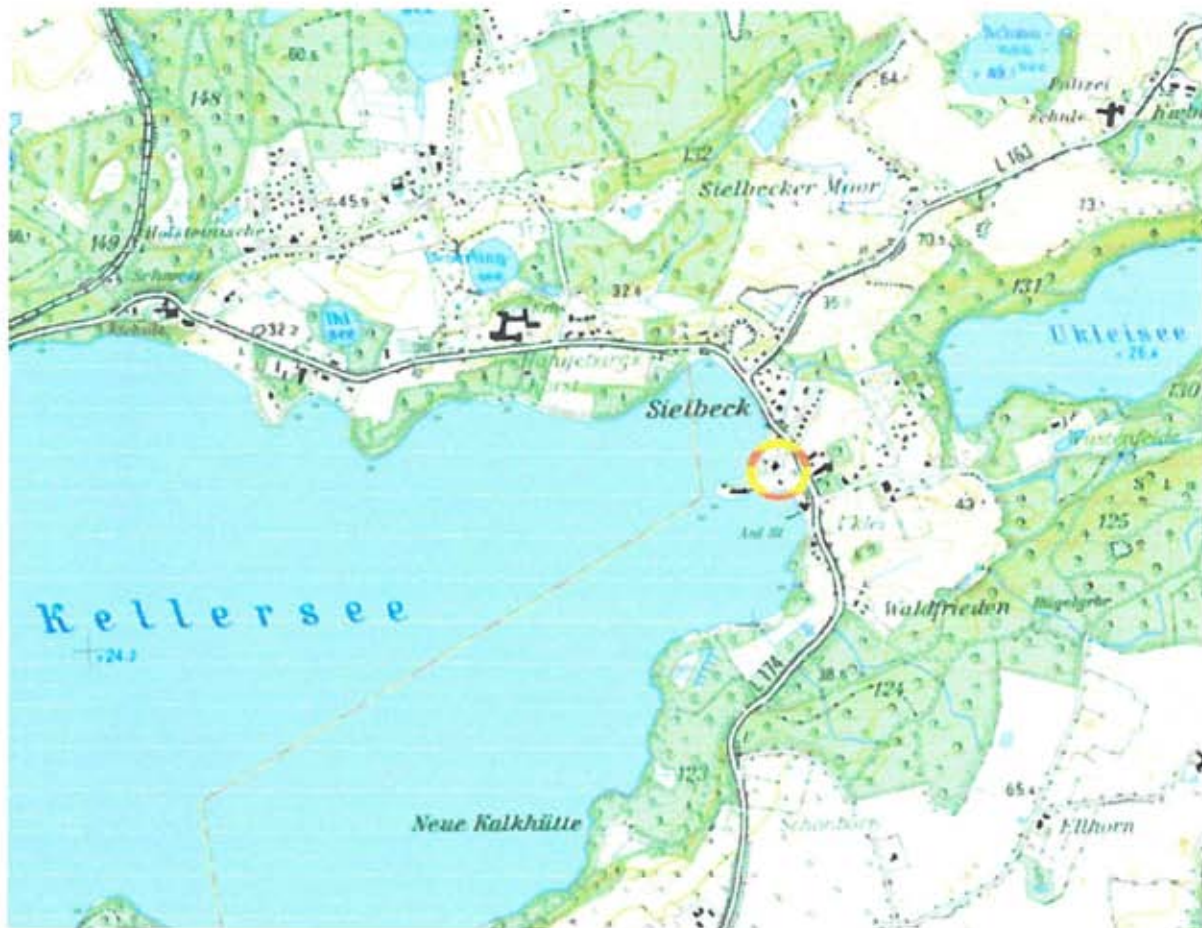


Begründung

zur 1. Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung der Stadt Eutin

-Ortsteil Sielbeck-

für das Gebiet westlich der Eutiner Straße zwischen der Eutiner Straße und dem ehemaligen
Virologischen Institut



Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss vom 09.06.2011
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der TÖB und Behörden § 4 (1) BauGB
- Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (2) BauGB vom 04.03.2013 bis 04.04.2013
- Beteiligung der TÖB, Behörden u. Gemeinden § 4 (2), § 2 (2) BauGB vom 26.02.2013
- eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit und TÖB zu den geänderten
Planinhalten vom 28.08.2013 bis 11.09.2013
- Beschluss der Stadtvertretung (§ 10 (3) BauGB

Inhalt

I. Begründung	1
1. Räumlicher Geltungsbereich	1
2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	1
2.1 Tatsächliche Situation	1
2.2 Rechtliche Situation	1
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	2
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....	2
4.1 Städtebauliche Konzeption	2
4.2 Festsetzungen nach § 9 BauGB im § 34 BauGB-Bereich.....	3
5. Grünordnung	4
5.1 Grünflächen	4
5.2 Landschaftsschutz, Schutz des FFH Gebietes	4
6. Erschließung	5
6.1 Erschließung	5
II. Umweltbericht	6
1. Einleitung	6
1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigen Ziele	6
1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	7
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der geplanten Maßnahmen und bei Nichtdurchführung.....	9
3.1 Durchführung der Planung	9
3.2 Nichtdurchführung der Planung	9
4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	10

Anlage

- Landschaftsökologischer Fachbeitrag zur Abrundungssatzung Eutin-Sielbeck „Bereich Villa Gutzeit“, Schlie- Landschaftsarchitektur, April 2012

I. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 09.06.2011 für das Gebiet in Sielbeck, westlich angrenzend an die rechtsverbindliche Abrundungssatzung vom 21.07.1997 die Erweiterung des Satzungsgebietes beschlossen. Geplant sind die Einbeziehung der dort vorhandenen Bausubstanz sowie die Berücksichtigung von einer positiv beschiedenen Bauvoranfrage und von konkreten Planungsabsichten für ein Grundstück innerhalb des Plangebietes.

Westlich der überplanten Erweiterungsfläche befindet sich eine stark bewachsene Halbinsel sowie der Kellersee. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Eutiner Straße. Die überplanten Flächen sind teilweise baulich genutzt.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

2.1 Tatsächliche Situation

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Baukörper. Die Flächen vor dem ehemaligen virologischen Institut „Eutiner Straße 13“ sind als Parkanlage gestaltet und prägen die Gestaltung des Straßenraumes positiv.

Für das Grundstück Eutiner Straße 15 besteht eine positiv beschiedene Bauvoranfrage.

Die Uferzonen zum Kellersee sind von Bebauung freigehalten. Auf den bislang nicht baulich genutzten Flächen haben sich Gehölze angesiedelt, die jedoch nicht als erhaltenswert einzustufen sind.

2.2 Rechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche der Abrundungssatzung sowie dessen Ergänzungsfläche als „Wohnbaufläche“ mit Gewässerschutzstreifen zum Kellersee dar.

Begrenzt wird diese Wohnbauflächenausweisung durch die Darstellung eines Landschaftsschutzgebietes, welches die Lage des FFH Gebietes 1828.392 -Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung-nachrichtlich kennzeichnet.

Die Lage der LSG Grenze ist der Planzeichnung dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der ursprünglichen Abrundungssatzung hat die Stadt Eutin auf eine Konkretisierung der Baukörperanordnung sowie der Baukörperkubatur verzichtet. Städtebauliche Strukturen wurden planerische nicht definiert.

Die gewählten einzelnen Festsetzungen dienen dem Naturschutz sowie der Sicherung der forstwirtschaftlichen Belange und der Steuerung einer Nutzungsdurchmischung.

Aufgrund der teilweise vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung westlich der Eutiner Straße ist bezüglich der Bebaubarkeit der Freiflächen keine Eindeutigkeit bezüglich der § 34 BauGB- Einstufung festzustellen. Diese unklaren Rechtsverhältnisse werden dadurch verstärkt, dass für das Grundstück „Eutiner Straße 15“ eine positiv beschiedene Bauvoranfrage gesetzlich erzielt werden konnte.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung für den Ortsteil Sielbeck wurden Flächen in den Satzungsbereich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB einbezogen, für die Rechtsunsicherheiten bezüglich der möglichen Bebaubarkeit bestehen. Es soll eine Klarstellung der Zuordnung zwischen Innen- und Außenbereich geschaffen und vorhandenes Baurecht berücksichtigt werden.

Die Bestandsstruktur bildet ein Nutzungsmix zwischen einem ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Gebäude und einem gemischt genutzten Gebäuden, in dem ergänzend zu der Wohnnutzung auch Dienstleistungen auf dem Gesundheitssektor angeboten werden. Weiterhin liegt für ein drittes Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches eine positiv beschiedene Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes vor. Somit ist lediglich ein Grundstück zwischen der Villa Gutzeit (ehemaliges Virologisches Institut) und dem außerhalb des Plangebietes befindlichen gastronomischen Betrieb des Uklei –Fährhauses eine weitgehend unbebaute Fläche. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung befand sich ein abgängiges Gartenhaus auf dieser optionalen neuen Baufläche.

Die Gebäude des Uklei –Fährhauses sind planungsrechtlich in die Ursprungssatzung aufgenommen worden und folglich klar dem Innenbereich der Dorfschaft Sielbeck zugeordnet.

Ziel der 1.Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung ist die Schaffung von maßvollen Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Nutzungsstruktur und die Festlegung einer eindeutigen Rechtslage, die zwischen den Flächen nach § 34 BauGB -Innenbereichsflächen- und nach § 35 BauGB -Außenbereichsflächen- unterscheidet.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die 1. Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung schreibt vorhandene bauliche Anlagen bestandskonform fest und schafft Rechtsklarheit bezüglich einer Straßenrandbebauung östlich der Eutiner Straße in Sielbeck. Vorrangiges Ziel ist die Klarstellung zwischen planerischen Außenbereichen, in denen die Regelung des § 35 BauGB zutreffend sind, und dem Innenbereich nach § 34 BauGB, der die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, regelt.

Mit der Ausweisung von vier Baufenstern werden neben der Sicherung der Villa Gutzeit (ehemaliges Virologischer Institut; jetzt: Heilkundezentrum am Kellersee) als Solitärgebäude und einem weiteren eingeschossigen bestehenden Wohngebäude zwei Baufenster für wohnbaulich genutzte Neubauten festgesetzt.

Zum nachhaltigen Schutz der sehr lockeren Bebauungsstruktur entlang der Eutiner Straße in Sielbeck erfolgt eine baukörperorientierte, knapp bemessene Eingrenzung der überbaubaren Flächen, die umfangreiche Flächen für die gärtnerischen Nutzung der Grundstücke vorsieht und planerisch sichert.

4.2 Festsetzungen nach § 9 BauGB im § 34 BauGB-Bereich

Neben den eindeutigen Zuordnungen der Flächen zum Innenbereich und der damit verbundenen Bebauungsmöglichkeit für diese Flächen, beinhaltet die Planung einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB, die zur geordneten Entwicklung der Flächenpotenziale städtebaulich als notwendig erachtet werden.

Die zeichnerischen Festsetzungen beschränken sich auf die Lage der baulichen Anlagen durch Ausweisung von Baufenstern und die Sicherung der ufernahen, besonders schützenswerten Grünflächen. Weiterhin erfolgt die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse, die für die Neubebauung zum Schutz des Ort- und Landschaftsbildes eine Beschränkung auf eingeschossige Baukörper vorsieht.

Die beiden neuen Baufenster auf bislang unbebauten Flächen am Kellersee befinden sich angrenzend an die Grenze des LSG und orientieren sich zur Eutiner Straße. Für die beiden Bestandsbauten innerhalb des LSG werden die Erweiterungsmöglichkeiten minimiert, um die den größtmöglichen Schutz des Landschaftsschutzgebietes planerisch zu gewährleisten, ohne vollständig auf Erweiterungsmöglichkeiten für die dort rechtmäßig entstandenen Gebäude zu verzichten.

Das ehemalige virologische Institut, eines der beiden Bestandgebäude, entspricht baukulturell einem eingetragenen Kulturdenkmal (§ 5 DSchG) und ist als solches in der Planzeichnung markiert. Historisch handelt es sich hierbei um das ehemalige Sanatorium „Haus Sielbeck“, ein villenartiges Gebäude. Das Gebäude ist wegen seines ortsgeschichtlichen, künstlerischen und die Kulturlandschaft prägenden Wertes von besonderer Bedeutung.

Auf ergänzende textliche Festsetzungen der Art der Nutzung, analog den Inhalten der Ursprungssatzung wird bei der Änderung der Satzung verzichtet. Aufgrund des gegebenen Nutzungsmixes und der vorhandenen Prägung durch den baulichen Bestand, insbesondere des kürzlich einer neuen Nutzung zugeführten ehemaligen virologischen Institutes, ist eine derartige einschränkende Regelung planerisch nicht zielführend.

Die nunmehr dort angesiedelte Nutzung als therapeutische Erholungseinrichtung (Heilkundezentrum am Kellersee) wäre auf der Basis der textlichen Festsetzung der Ursprungssatzung lediglich als Ausnahme realisierbar. Sie fügt sich jedoch optimal in das bauliche Umfeld ein und wertet den Bereich zwischen der Eutiner Straße und dem Kellersee deutlich auf.

5. Grünordnung

5.1 Grünflächen

Ergänzend zu den umfangreichen Freiflächenpotenzielle, die durch die punktuelle Ausweisung von Baufenstern auf den Grundstücken sichergestellt sind, ist im Uferbereich zum Kellersee eine Fläche als Grünfläche „Uferschutzstreifen“ gesondert festgesetzt. Die festgesetzte Grünfläche wird teilweise vom Landschaftsschutzgebiet „FFH Gebiet 1828.392 -Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung-“ überlagert. Diese rechtliche Einordnung sowie die vorhandene örtliche Situation bedingt die Festsetzung der besonders schützenswerten Flächen als separate Grünflächen.

Die übrigen Freiflächen innerhalb des Plangebietes werden nicht gesondert gesichert. Um eine lockere Bebauung auf großzügig geschnittenen Grundstücken zu sichern, ist die punktuelle Festsetzung der Baufenster ein ausreichendes Planungsinstrument.

5.2 Landschaftsschutz, Schutz des FFH Gebietes

Das Landschaftsschutzgebiet grenzt an den östlichen Geltungsbereichsrand der Abrundungssatzung bzw. überlagert teilweise Bereiche, die in die Satzung einbezogen wurden. Sowohl der Bereich mit dem Baukörper des ehemaligen Virologischen Institutes, als auch die südlich anschließenden Flächen mit einem ebenfalls bestehenden Gebäude, werden bei Betrachtung der nicht detailgenauen Karte von dem Zuschnitt des Landschaftsschutzgebietes überlagert.

Die Stadt Eutin hat zur Bestandssicherung der legal errichteten Gebäude und im Hinblick auf die nicht klar definierte Parzellenschärfe der Gebietszuschnitte eine bestandorientierte Baufensterausweisung vorgenommen. Auf Erweiterungspotenziale in Richtung Kellersee und mithin in das Landschaftsschutzgebiet werden aufgrund der sensiblen und schützenswerten Umgebung verzichtet. Die Baukörperausweisungen für die möglichen Neubauten am Kellersee sind gezielt außerhalb des Schutzgebietes positioniert.

Zur Einschätzung der Planungsauswirkungen sowie der nachgeordneten Umsetzung der neu geschaffenen Nutzungsansprachnahmen hat die Stadt Eutin von einem Fachplaner einen Landschaftsökologischen Fachbeitrag zur Abrundungssatzung Eutin-Sielbeck „Bereich Villa Gutzeit“ erstellen lassen. Dieser Fachbeitrag wurde im APRIL 2012 fertiggestellt und ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Das Gutachten hat gesondert die Flächen betrachtet, die einer Neubebauung zu geführt werden. Für die bestehenden Baukörper erfolgte keine explizite Betrachtung, da die Nutzungsintensität auch nach Änderung des Geschäftsmodells keine intensiveren Nutzungen zu erwarten lassen.

Geprüft wurde im Rahmen des Gutachtes die Überprüfung der Planung:

- hinsichtlich des § 21 Landesnaturschutzgesetzes (geschützte Biotope)
- hinsichtlich der Baumschutzsatzung der Stadt Eutin
- in Bezug auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung
- in Bezug auf das Landschaftsschutzgebiet „Holsteinische Schweiz“

sowie die

- Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit für das angrenzende "FFH-Gebiet 1828-392 „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ und
- Überprüfung der Planung hinsichtlich weiterer geschützter Arten

Die Planungshinweise aus der gutachterlichen Untersuchung wurden, soweit städtebaulich relevant und planungsrechtlich möglich, in die Bauleitplanung übernommen. Insbesondere betrifft dieses die Standortwahl der möglichen Gebäude, die außerhalb des Landschaftsschutzgebietes festgesetzt wurden. Die übrigen Planungshinweise zur Abrundungssatzung werden ohne zusätzliche Festschreibungen in dem Planwerk über die gesetzlichen Regelungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung und des Landesnaturschutzgesetzes abzurufen sein und sind entsprechend der dortigen Vorgaben zu beachten. Weitergehende Hinweise des Gutachtes betreffen Regelungen, die im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden sollten, allerdings keine bodenrechtliche Relevanz, und somit bauplanungsrechtlich nicht festsetzbar sind.

In der Gesamtschau kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass eine landschaftsökologische Vereinbarkeit mit den Umweltaspekten gegeben ist und die Planung umsetzbar ist.

6. Erschließung

6.1 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt direkt von der Eutiner Straße. Dort sind die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Eine Organisation der inneren Erschließung auf den einzelnen Baugrundstücken ist städtebaulich nicht notwendig und erfolgt unter Berücksichtigung der privaten Nutzeransprüche.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigen Ziele

Mit der 1. Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung wurde eine Fläche eindeutig als Innenbereich eingestuft und der Ortslage Sielbeck zuordnet, die bislang einen Übergangsbereich zwischen Innen- und Außenbereich bildete. Ziel der Planung ist die Neuordnung und Abgrenzung der Bebaubarkeit auf der westlich der Eutiner Straße gelegenen Halbinsel im Ortsteil Sielbeck sowie die Sicherung der dortigen ortsbildprägenden Grünstrukturen.

Gemäß den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes befinden sich die Flächenanteile westlich der Landschaftsschutzgebietsgrenze im Außenbereich und sind als Grünfläche „Parkanlage“ markiert. Die Fläche östlich der LSG-Grenze ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Eine klare und eindeutige Trennung von Innenbereich § 34 BauGB und Außenbereich § 35 BauGB lässt sich in der Örtlichkeit nicht erkennen.

Gemäß den Inhalten des Flächennutzungsplanes liegen das ehemalige Virologische Institut sowie das südlich benachbarte Bestandsgebäude innerhalb der Grünflächendarstellung. Hingegen sind die geplanten Baufelder auf den bislang unbebauten Flurstücken 29/12 und 29/16 innerhalb der Wohnbauflächendarstellung angeordnet.

Der Gesetzgeber fordert bei der Aufstellung der gewählten Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB 24 eine Abwägung aller öffentlicher und privater Belange. Im Ergebnis dieses Abwägungsverfahrens hat sich die Stadt Eutin entschieden einzelne Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB vorzusehen, um die Rechtmäßigkeit der Abwägung zu gewährleisten. Im Detail umfasst diese Form der Festsetzungsmethodik für die Bestandsgebäude innerhalb des LSG die Sicherung der Gebäude, ergänzt um maßvolle Erweiterung, sowie die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse und die nachrichtlichen Kennzeichnung des ehemaligen virologischen Instituts als Denkmal.

Für das geplante Gebäude nördlich des ehemaligen virologischen Instituts orientiert sich die künftige Bebauungsmöglichkeit an dem Vergleichsergebnis zum erstrittenen Planungerecht. Neben der Anordnung des Baukörpers durch eine Baufensterausweisung wird dort Geschossigkeit festgesetzt.

Ebenfalls neu geschaffen und rechtlich abgesichert wird ein Baufenster südlich des virologischen Institutes zwischen den Bestandsgebäude „Eutiner Straße 11 a“ und „Eutiner Straße 9“. Zur Steuerung der Bebauung auf diesem Grundstück wurde ergänzend zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen von Baufensterzuschnitt und maximaler Geschossigkeit ein Landschaftsökologischer Fachbeitrag erstellt, der sowohl Bestandteil der Begründung zur 1. Änderung der Abrundungssatzung ist als auch in dem Bauantragsverfahren als Auflage der Baugenehmigung zu beachten ist.

1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Die überplante Fläche lässt sich in vier unterschiedliche Betrachtungsräume untergliedern.

Der Betrachtungsraum 1 umfasst die Fläche innerhalb des festgestellten Landschaftsschutzgebiet ‚Holsteinische Schweiz‘ und grenzt im Bereich der Uferzone zum Kellersee an das FFH-Gebiet 1828-392 „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“. Innerhalb dieses Bereiches sind keine neuen Gebäude geplant. Die Festsetzungen der Abrundungssatzung sehen dort lediglich maßvolle Erweiterungspotenziale an die genehmigten Bestandgebäude vor. Hierbei müssen jedoch die für das denkmalgeschützte Gebäude des virologischen Instituts die besonderen Bestimmungen des Denkmalschutzes beachtet werden.

Der Betrachtungsraum 2 betrifft die bislang unbebaute Freifläche zwischen dem virologischen Institut und der Eutiner Straße. Diese Fläche ist geprägt von hochwertigem Baumbestand. Mit den detaillierten Baufensterausweisungen für die ausgewählten Bereiche wird diese hochwertige Fläche gezielt von Bebauung freigehalten. Auf die Festsetzungen von Einzelbäumen wurde im Planverfahren verzichtet, um eine einheitliche Regelung innerhalb der Ortslage von Sielbeck beizubehalten und eine gesonderte Betrachtung und Festsetzungssystematik für einzelne Grundstücke zu vermeiden.

Der Betrachtungsraum 3 erstreckt sich auf den Bereich zwischen dem ehemaligen Virologischen Institut und dem bestehenden Wohnhaus Eutiner Straße 17 und bezieht sich explizit auf das Flurstück 29/12. Für eine wohnbaulich Nutzung auf diesem Grundstück wurde eine Bauvoranfrage gestellt. Im Ergebnis wurde ein Vergleich erzielt, der für die Bebauung des Flurstücks 29/12 einen Korridor zwischen den flankierenden Bestandgebäuden festlegt. Innerhalb dieser Fläche ist die Neubebauung anzuordnen. Die Abrundungssatzung ordnet sich mit der gewählten Lage des Baufensters dieser positiv beschiedene Bauvorbescheid unter. Berücksichtigt allerdings bei dem Zuschnitt des Baufensters auch die Lage des LSG. Diese wurde bei dem Verfahren zum Bauvorbescheid bislang außeracht gelassen.

Der vierte Betrachtungsraum entspricht der Fläche zwischen den Gebäuden Eutiner Straße 9 und 11a (Flurstück 29/16). Ausgelöst durch die konkrete Planungsabsicht für eine Wohnbebauung auf diesem Grundstück hat die Stadt Eutin die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung beschlossen. Abweichend von den bereits genannten drei Betrachtungsräumen liegt für das Flurstück ein detaillierter Landschaftsökologischer Fachbeitrag zur Abrundungssatzung Eutin-Sielbeck vor. Die gewählte Lage des Baufensters sowie dessen Zuschnitt und der von der Bebauung freizuhaltenden Uferstreifen als Grünflächenfestsetzung, sind als Ergebnisse dieses Fachbeitrags in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Weiterhin wird die Beachtung des Landschaftsökologischen Fachbeitrags als Auflage in die Baugenehmigung übernommen. Ein entsprechender Hinweis ergeht durch die Stadt Eutin im Rahmen der Stellungnahmen zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen muss zwischen den neue geschaffenen Bebauungsmöglichkeiten und den vorgesehen Bestandserweiterungen unterschieden werden.

Für die beiden Baukörper innerhalb des LSG ist eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Gebäudekubatur vorgesehen. Diese wird bei dem ehemaligen Virologischen Institut aufgrund der Einstufung als Denkmal in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde des Kreises Ostholstein erfolgen müssen. Bei den optionalen Gebäudeerweiterungen der beiden Baukörper wurden keine Anbaumöglichkeiten in Richtung des Kellensees / FFH -Gebietes geschaffen. Die gewählten Erweiterungspotenziale orientieren zur Eutiner Straße und mithin zur bebauten Siedlungsstruktur von Siebeck.

Mit der Schaffung der baulichen Erweiterungen für die Bestandgebäude erfolgt kein im Bauleitplanverfahren zu erbringender ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur- und Landschaft. Auch ist für die gewählte maßvolle Erweiterung der genehmigten Bestandbauten aufgrund der Geringfügigkeit der Anbaumöglichkeiten weder eine Befreiung von dem LSG noch eine Inaussichtstellung einer Befreiung aus dem LSG notwendig. Bei einer Erweiterung der bestehenden Gebäude im LSG ist jedoch auch für die Einzelvorhaben eine **Ausnahme** von dem Verbot des § 61 LNatSchG bei Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein zu beantragen. Nach § 61 Abs. 2 LNatSchG kann eine Ausnahmen für die wesentliche Änderung baugenehmigungspflichtiger Anlage zugelassen werden, Die Klärung dieses Sachverhalts, d.h. inwieweit eine bauliche Veränderung wesentlich ist oder nicht obliegt der Baugenehmigungsbehörde im Abstimmung mit der Stadt Eutin und muss im Einzelfall abgestimmt werden. Sofern sich im Baugenehmigungsverfahren dennoch herausstellt, dass ein Ausgleich für eine baulich geplanten Eingriff zu erbringen ist, wird dieser im Rahmen von Einzelmaßnahmen erfolgen. Für die Beseitigung von Einzelbäumen auf dem Grundstück ist ggf. nach der LSG-Verordnung die Erteilung einer Ausnahme zu prüfen, je nach Stammdurchmesser des jeweiligen Baumes.

Die beiden neu geschaffenen Bebauungsmöglichkeiten befinden sich außerhalb des LSG. Für das nördliche Baufenster liegt eine positiv beschiedene Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes vor. In der Bauvoranfrage wurden keine Ausgleichsmaßnahmen gefordert. Es wurde Baurecht nach § 35 BauGB - unbedenkliche Lückenauffüllung im Außenbereich bescheinigt. Ein Ausgleich für den beabsichtigten Eingriff wurde im Antragsverfahren zum Bauvorbescheid nicht festgelegt. Es erfolgt lediglich eine Hinweis auf die Verbote des § 11 Landesnaturschutzgesetz und des Landschaftsschutzverordnung.

Da sich das gewählte Baufenster innerhalb dieses genehmigten Korridors befindet, wird davon ausgegangen, dass kein ausgleichspflichtiger Eingriff vorgenommen wird, da für diese Fläche bereits Baurecht besteht. Auf eine gesonderte Eingriff-Ausgleichsbilanzierung wird somit verzichtet.

Für das südlich des virologischen Instituts neu ausgewiesenen Baufenster wurden umfangreiche landschaftsökologische Betrachtungen vorgenommen, die als Fachbeitrag Bestandteil der Begründung sind.

Es wurde eine umfassende Bestandsanalyse mit

- Überprüfung der Planung hinsichtlich des § 21 LNatSchG, geschützte Biotope
- Überprüfung der Planung hinsichtlich der Baumschutzsatzung der Stadt Eutin
- Überprüfung der Planung in Bezug auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung
- Überprüfung der Planung in Bezug auf das Landschaftsschutzgebiet „Holsteinische Schweiz“
- Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit für das angrenzenden FFH-Gebiet 1828-392 „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“
- Überprüfung der Planung hinsichtlich weiterer geschützter Arten

vorgenommen sowie Planungshinweise zur Abrundungssatzung gegeben.

Der landschaftspflegerische Begleitplan wird Bestandteil der Baugenehmigung, so dass ein Sicherungsinstrument zur schonenden Umsetzung der Bebauung auf dem Flurstück 29/16 gegeben ist.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der geplanten Maßnahmen und bei Nichtdurchführung

3.1 Durchführung der Planung

Mit der Durchführung der Planung wird für einen bislang nicht klar definierten Bereich im Ortsteil Sielbeck eine klare Zuordnung zwischen Innen- und Außenbereich eindeutig formuliert. Es konnte für planerisch bislang uneindeutige Grundstücke eine nachvollziehbare Anwendung des künftigen Planungsrechtes festgelegt werden. Durch die gewählten einzelnen Festsetzungen nach § 9 abs.1 BauGB für die Lage der Baufenster sowie die Regelung von Geschossigkeiten und Grünflächen konnten die bebaubaren Flächen konkretisiert werden. Diese Festsetzungsmethodik hat zur Folge, dass die übrigen überplanten Flächen innerhalb des Änderungsbereiches der Abrundungssatzung nicht von genehmigungspflichtigen Bauvorhaben in Anspruch genommen werden können. Eine mögliche Inanspruchnahme der Flächen von genehmigungsfreien Vorhaben in Zuordnung zum Denkmal wird über den Ensembleschutz des Denkmals gesondert geprüft.

3.2 Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung der Planung würde künftig zu einer ungeordneten Bebauung westlich der Eutiner Straße in Sielbeck führen können, da dort planungsrechtlicher Interpretationsspielraum zwischen der Einordnung von Innen- und Außenbereich gegeben ist. Aufgrund des bestehenden Vergleichs, der eine Bebauung des Flurstückes 29/12 ermöglicht, liegt nahe, dass diese Einschätzung auch für das Flurstück 29/16 in ähnlicher Form anzuwenden ist. Alternativ wäre für eine dortige Bebauung auch eine Einordnung nach § 34 BauGB als Innenbereich denkbar. Die Unklarheit wird mit der vorliegenden 1. Änderung der Abrundungssatzung für den Ortsteil Sielbeck ausgeräumt werden.

Weiterhin wäre ohne planerische Regelungen eine Bebauung der mit Großbäumen bestandenen Fläche zwischen dem virologischen Institut und der Eutiner Straße langfristig nach § 34 BauGB realisierbar, sofern eine Bebaubarkeit der Flurstücke 29/16 und 29/12 gegeben wäre. Mit der vorliegenden Satzung werden diese umweltschädlichen Aktivitäten unterbunden und gezielt Flächen für die bauliche Inanspruchnahme angeboten

4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung werden die baulichen Aktivitäten in der Ortslage Sielbeck klar strukturiert und auf Flächen beschränkt, bei deren Nutzungsinanspruchnahmen möglichst geringe Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftsraum entstehen. Ein vollständiger Verzicht der Bebauung innerhalb des überplanten Gebietes ist schon deshalb nicht möglich, da dort genehmigte Bestandsgebäude stehen und für eine weiter Bebauung Baurecht auf gerichtlich Wege erzielt werden konnte. Neu hinzugekommen ist insofern lediglich die Bebauungsmöglichkeit auf dem Flurstück 29/16. Für die dortige Bebauung sind im Rahmen eines **Landschaftsökologischer Fachbeitrag zur Abrundungssatzung Eutin-Sielbeck** umfassende Beurteilung der Umweltbelange vorgenommen worden, deren Beachtung durch die Aufnahme der Fachbeirats als Auslage in der Baugenehmigung gesichert wird.

Eutin, den 30.04.2014




(Schufz)
-Bürgermeister-



Fachbereich Bauen, Fachdienst Stadt- und Gemeindeplanung, Dipl.-Ing. Susanne Stange,
Lübecker Straße 17, 23701 Eutin, Tel.04521/793-0, email: fb-bauen@eutin.de, www.eutin.de