



Bebauungsplan Nr. 132

für das Gebiet:

südlich und südöstlich der Leonhard-Boldt-Straße,
westlich des Christine-Bölck-Weges und
nordöstlich der Malenter Landstraße (L 174)

Begründung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Satzung

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 / 6 40 38
Fax: 04821 / 6 35 75
info@guenther-pollok.de

Bearbeiter:

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (freier Landschaftsplaner)

Planungsstand vom 09.06.2016 (Plan 3.0)

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	7
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	8
2.1	Planverfahren	9
2.2	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	10
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	10
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	11
4.1	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	11
4.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	13
5.	Städtebauliche Zielsetzungen	14
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	18
7.	Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange	23
8.	Immissionsschutz	35
9.	Verkehr	39
10.	Ver- und Entsorgung	39
11.	Brandschutz	42
12.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 132	42
13.	Bodenschutz	42
14.	Archäologische Denkmale	44

Anlagen:

- „Unterlage zur Vorprüfung der Verträglichkeit nach § 34 Abs. 1 LNatSchG und § 25 Abs. 1 LNatSchG“ (FFH-Verträglichkeitsvorprüfung = FFH-VP) zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1830-391 „Gebiet der Oberen Schwentine“ (FFH-Gebiet) im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 132 der Stadt Eutin (Günther & Pollok - Landschaftsplanung, Itzehoe mit Bearbeitungsstand vom 24.03.2016)
- „Schalltechnische Untersuchung“ zum Bebauungsplan Nr. 132 der Stadt Eutin (LA/RM Consult, Bargteheide mit Bearbeitungsstand vom 22.03.2016)
- „Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung“ zum Bebauungsplan Nr. 132 der Stadt Eutin (Eickhoff und Partner, Beratende Ingenieure für Geotechnik, Rellingen mit Bearbeitungsstand vom 16.12.2015)
- „Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 132 der Stadt Eutin (Biologenbüro GGV, Kiel mit Bearbeitungsstand vom 22.09.2015, ergänzt am 04.12.2015)

Quellenverzeichnis:

- 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 Anregungen, Hinweise bzw. Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht bzw. mitgeteilt, dass keine Anregungen oder Bedenken bestehen:
 - Der Landrat des Kreises Ostholstein, Fachdienst Bauordnung - Bauleitplanung / TÖB-Stelle mit Schreiben vom 26.05.2016 und mit Nachtrag vom 30.05.2016
 - BUND Schleswig-Holstein e.V. mit Schreiben vom 27.05.2016
 - Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck mit Schreiben vom 11.05.2016
 - Private Person (1) mit Schreiben vom 11.05.2016
 - Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein - Obere Denkmalschutzbehörde Planungskontrolle mit Erlass vom 28.04.2016 und mit Schreiben vom 28.04.2016 an das Wohnungsunternehmen Semmelhaack
 - Stadtwerke Eutin GmbH mit Schreiben vom 28.04.2016
 - Schleswig-Holstein Netz AG mit Schreiben vom 11.05.2016 (**keine** Anregungen und Bedenken)
 - Deutsche Telekom Technik GmbH per Mail vom 28.04.2016 (**keine** Anregungen und Bedenken)
- 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 Anregungen, Hinweise bzw. Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht bzw. mitgeteilt, dass keine Anregungen oder Bedenken bestehen:
 - Industrie- und Handelskammer zu Lübeck mit Schreiben vom 29.02.2016

- Der Landrat des Kreises Ostholstein, Fachdienst Bauordnung - Bauleitplanung / TÖB-Stelle mit Schreiben vom 26.02.2016
- BUND Schleswig-Holstein e.V. mit Schreiben vom 26.02.2016
- Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 23.02.2016
- Private Person (2) mit Schreiben vom 11.02.2016
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 22.02.2016
(keine Anregungen und Bedenken)
- Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein - Obere Denkmalschutzbehörde / Planungskontrolle mit Erlass vom 03.02.2016
- Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck mit Schreiben vom 01.02.2016
- Schleswig-Holstein Netz AG mit Schreiben vom 01.02.2016
(keine Anregungen und Bedenken)
- Stadtwerke Eutin GmbH mit Schreiben vom 28.01.2016
- Private Person (1) mit Schreiben vom 16.01.2016

- Mitteilung der Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H, untere Forstbehörde per Mail vom 05.11.2015

- Festgestellter Landschaftsplan der Stadt Eutin vom 28.10.2005
- 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin mit Rechtswirksamkeit vom 31.10.2013

- „Lage- und Höhenplan“ mit örtlicher Vermessung vom 03.07.2015 und dem Katasterbestand vom 22.06.2015 als amtliche Planunterlage für den Bebauungsplan Nr. 132 der Stadt Eutin



Abb. 1
Räumliche Lage des **Plangebietes** des **Bebauungsplanes Nr. 132**
mit dem Plangebiet südöstlich der „Leonhard-Boldt-Straße“

Verfahrensübersicht

-  Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
-  frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
-  Öffentliche Auslegung
§ 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
-  Behörden- und Trägerbeteiligung
§ 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
-  Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
-  Bekanntmachung § 10 BauGB

1. Planungserfordernis

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 09.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 für das Gebiet südlich und südöstlich der Leonhard-Boldt-Straße, westlich des Christine-Bölck-Weges und nordöstlich der Malenter Landstraße (L 174) für den Bereich des ehemaligen Gastronomie- und Hotelbetriebes „Wiesenhof“ beschlossen (vgl. auch nachfolgende **Abb. 2** und **Abb. 3** auf dieser Seite 7), um für diesen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von barrierefreien Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu schaffen. Die Ausweisung des Plangebietes soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) erfolgen.



Abb. 2 (oben) Blick auf den gastronomischen Gebäudeteil am östlichen Plangebietsrand



Abb. 3 (links) Blick von Westen und Süden in den Innenhof des ehem. Gastronomie- und Hotelbetriebes „Wiesenhof“

Mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wird nunmehr nur noch das vorhandene Gebäude nordwestlich des zentral gelegenen Gebäudekomplexes des ehem. „Wiesenhof“ mit in den Plangeltungsbereich einbezogen, um ein in sich schlüssiges Gesamtkonzept für diesen Bereich entwickeln zu können.

Die zuvor planerisch verfolgte Einbeziehung zweier weiterer Grundstücke westlich und nördlich des Plangeltungsbereiches wurde mit Auswertung der Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB aufgegeben, da einerseits kein unmittelbares Planungserfordernis bestand und andererseits dies auch explizit seitens des Grundstückseigentümers gewünscht wurde.

Demzufolge wurde der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 gegenüber der vorläufigen Abgrenzung zum Vorentwurf im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren (vgl. **Abb. 4a** auf Seite 8) entsprechend der Entwurfsplanung (Stand vom 24.03.2016) zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss in dem oben benannten Umfang reduziert (vgl. **Abb. 4b** auf Seite 8). Zum Satzungsbeschluss bleibt die Plangebietsabgrenzung unverändert.

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



Abb. 4a Planungssituation zum Zeitpunkt der „Vorentwurfsplanung“
(Stand vom 10.12.2015)



Abb. 4b Planungssituation zum Zeitpunkt der „Entwurfsplanung“
(Stand vom 24.03.2016)

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 und der gutachterlichen Ergebnissen der begleitenden Fachgutachten eine städtebaulich geordnete Innenentwicklungsmaßnahme planungsrechtlich zu gewährleisten.

Der von dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 23.06.2016 beratene und von der Stadtvertretung am 29.06.2016 in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 132 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Inhalte der begleitenden Fach- und Sondergutachten (siehe Anlagen zu dieser Begründung) und 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 BauGB und nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Planbegründung und die Planzeichnung konnten entsprechend der städtischen Abwägung redaktionell angepasst werden.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), u. a. ergänzt 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`14 „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) und des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2.1 Planverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin hat aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und des Bauvorhabens (Neuerrichtung von barrierefreien Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau anstelle der vorhandenen Altbebauung des ehemaligen Gastronomie- und Hotelbetriebes „Wiesenhof“) die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 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. 132 sowie aufgrund der örtlichen Bestandssituation und der Einhaltung übergeordneter Planungen und Verordnungen (wie z. B. LSG) als gesichert angenommen werden kann.

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.



Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Eutin wird gemäß § 13a BauGB für den Bereich des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 132 im Zuge der Berichtigung an die neue Planungssituation angepasst (siehe Kapitel 4.2 dieser Begründung).

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.

Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

- im Zuge der Unterrichtung der Einwohnerrinnen und Einwohner nach § 16a GO,
- im Zusammenhang mit den Beschlussvorlagen für die Stadtvertretung
- in den entsprechenden Fachausschüssen,
- bei Bebauungsplänen in deren Begründungen oder
- allgemein als Veröffentlichungen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung.

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

Der räumliche Plangeltungsbereich zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses (vgl. nachfolgende **Abb. 5** auf Seite 11) zum Bebauungsplan Nr. 132 wird begrenzt:

- | | |
|---------------|--|
| im Nordwesten | durch die „Leonhard-Boldt-Straße“ |
| im Norden | durch die Bebauung und Grundstücksflächen Leonhard-Boldt-Straße Nr. 19 (Hotel Seeschloß) und Nr. 23 |
| im Osten | durch den „Christine-Bölck-Weg“ |
| im Südwesten | durch die Bebauung und Grundstücksflächen Leonhard-Boldt-Straße Nr. 29 und abgesetzt durch die Malenter Landstraße (L 174) |

Der räumliche Plangeltungsbereich (Planungsstand vom 24.03.2016 - Plan Nr. 2.0) umfasst Flächen ausschließlich für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in einer Flächengröße von insgesamt ca. 6.110 m².



Abb. 5
Abgrenzung des
Plangeltungsbereiches des
Bebauungsplanes Nr. 132
auf Grundlage der amtlichen
Flurkarte auch als amtliche
Planunterlage (Stand vom
09.06.2016 - Plan Nr. 3.0)

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. 132 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung von barrierefreien Wohnungen im Geschosswohnungsbau als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne eines „Flächenrecycling“ für den Bereich des ehemaligen Hotels „Wiesenhof“ schaffen zu können.

4.1 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Im hier gewählten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB`14 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies ist hier der Fall.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (vgl. nebenstehende **Abb. 6a** auf Seite 10) entspricht dem städtebaulichen Belang, entsprechend der bisherigen Planungssituation Sondergebietsflächen für „Tourismus, Hotel, Gesundheit und Rehabilitation“ für den Tourismusschwerpunkt in Fissau vorzuhalten.

Diese Zielsetzungen konnten bisher nicht umgesetzt werden, so dass nunmehr mit der Umwidmung von Teilflächen des vorgenannten Sondergebietes und der Nutzung der brachliegenden Flächen des ehemaligen Gastronomie- und Hotelbetriebes „Wiesenhof“ für eine wohnbauliche Entwicklung zur Errichtung von barrierefreien Wohnungen im Geschosswohnungsbau eine Maßnahme der „Innenentwicklung“ und des „Flächenrecyclings“ erfolgen soll und zur Sicherung der städtebaulich geordneten Entwicklung durch die Aufstellung einer verbindlichen Bebauungsplanung zu gewährleisten ist.



Abb. 6b

Auszug aus der Planzeichnung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung an den Bebauungsplan Nr. 132 (Planungsstand vom 09.06.2016)

Die planungsrechtliche Umsetzung dieser Zielsetzung erfolgt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 mit einer 17. Änderung des Flächennutzungsplanes (vgl. **Abb. 6b** auf Seite 12) und begründet somit die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebietes anzupassen. Dieser Schritt erfolgt im Sinne von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung.

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.

Die Stadt Eutin geht in ihren Planungsüberlegungen davon aus, dass mit der beschriebenen Innenentwicklungsmaßnahme durch die Revitalisierung brach liegender Flächen für barrierefreie Wohnungen im Geschosswohnungsbau insbesondere auch unter den Aspekten des demographischen Wandels ein Beitrag für bezahlbaren Wohnraum auch in Fissau geleistet werden kann, wobei sich die Maßnahme auf die bisher schon baulich genutzten Flächen des ehemaligen Gastronomie- und Hotelbetriebes „Wiesenhof“ beschränken werden und auch somit den Aspekten des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen werden kann.

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. nebenstehend **Abb. 6c**). Der Schwentine-Talraum sowie die Flächen südlich des Plangeltungsbereichs sind als Teil des Landschaftsschutzgebiets „Holsteinische Schweiz“ (Kreisverordnung vom 10.06.1965) gekennzeichnet.

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

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

Auf Grundlage des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der Bestandssituation ein „Städtebauliches Konzept“ (vgl. **Abb. 7** bis **Abb. 9** auf den Seiten 15 bis 17) erarbeitet, modifiziert und ergänzt, dessen Zielsetzungen sich wie folgt charakterisieren lassen:

- Nutzung der vorhandenen Erschließungsstraße „Leonhard-Boldt-Straße“ und somit Verzicht auf neue oder zusätzliche öffentliche Erschließungsflächen
- Nutzung der vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen
- Erhalt und Weiterentwicklung des wohnbaulich geprägten Orts- und Siedlungscharakters als Allgemeines Wohngebiet
- Schaffung von Möglichkeiten zur behutsamen und gebietsverträglichen Weiterentwicklung aus dem bebauten Umfeld heraus
- Schaffung von barrierefreien Wohnungen im Geschosswohnungsbau
- Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes auch im Hinblick auf die mögliche Bebauungsdichte und die Höhe baulicher Anlagen durch Vorgaben / Festsetzungen
 - zur Anzahl möglicher Wohngebäude
 - zur absoluten Höhe baulicher Anlagen in Form von maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen
 - des unteren Höhenbezugspunktes für jedes geplante Wohngebäude mit dem Bezug auf Normalhöhennull (NHN)
 - zur Dachneigung und Dacheindeckung sowie zur Außenfassade
- Erhalt, Schutz und nachhaltige Entwicklung der am östlichen Rand des geplanten Wohngebietes vorhandenen Gehölzkulisse am Hang zur Schwentine
- Erhalt, Schutz und nachhaltige Entwicklung der das Orts- und Landschaftsbild prägenden Einzelbäume durch Vermeidungs- 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, grünordnerischen und erschließungstechnischen Anforderungen an das städtebauliche Konzept werden mit dem vorliegenden Plan-Vorhaben und der darauf aufbauenden Satzung zum Bebauungsplan Nr. 132 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.

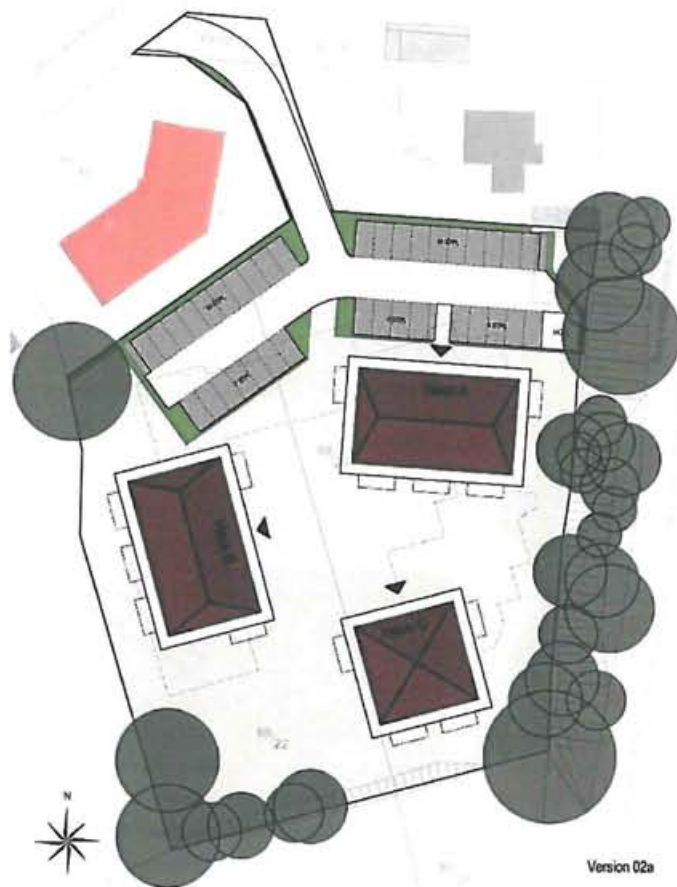


Abb. 7a und Abb. 7b
„Städtebauliche Konzeptionen“
im Rahmen der Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 132
mit Systemschnitt
(Stand vom 11.11.2015)

Haus A: OKFF +32,1m üNN

WD 22°

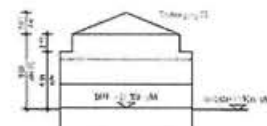
II + SG

WH +38,85m üNN

WH SG +40,95m üNN

FH +43,565m üNN

GF 394 m²



SYSTEMSCHNITT

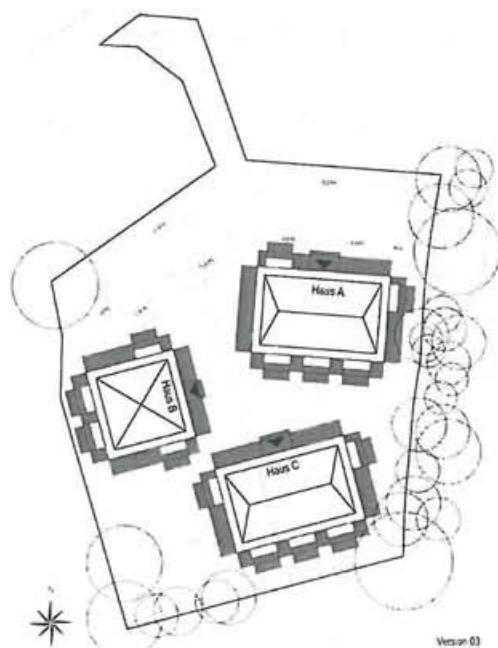
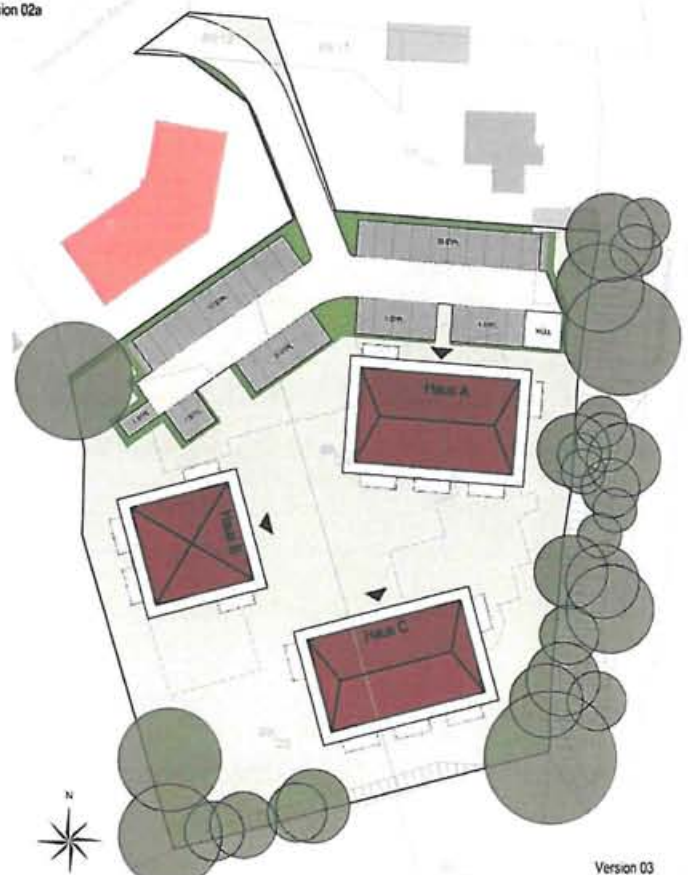
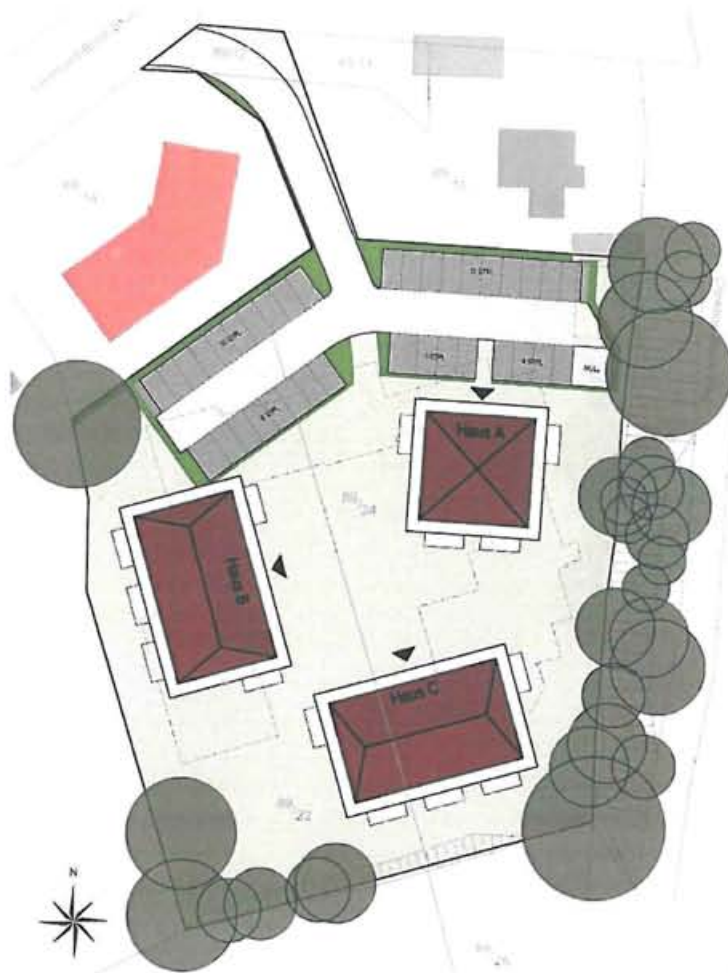


Abb. 8a und Abb. 8b
„Städtebauliche Konzeptionen“
im Rahmen der Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 132
u. a. mit Abstandsflächen (Stand vom 13.11.2015)





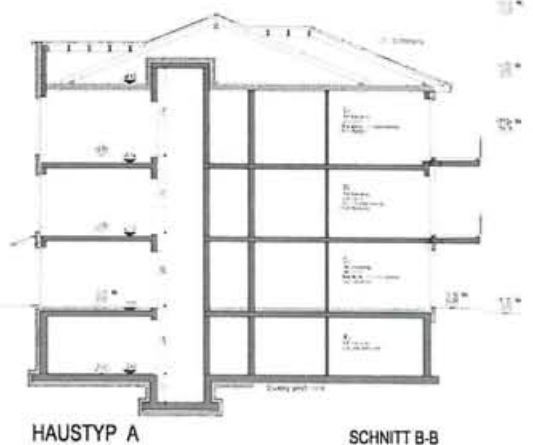
KRISPIN
PLAN-UND LÄNDEPLANUNG
GmbH
Krispin 1
24534 Eutin
Telefon: 0454 2100-0
Fax: 0454 2100-100
E-Mail: krispin@krispin-plan.de



Abb. 9a bis 9e
„Städtebauliches Konzept“ einschließlich 3D Animationen
im Rahmen der Planaufstellung zum **Bebauungsplan Nr. 132**
für den Bereich „Leonhard-Boldt-Straße 25“
(Planungsstand vom 11.-13.11.2015)



Abb. 10
„Städtebauliches
Konzept“ mit Grundriss-
Beispiel Haus 1+2
mit Systemschnitt als
Planungsgrundlage
für die Aufstellung des
Entwurfs zum
**Bebauungsplan
Nr. 132**
(Stand vom 16.03.2016)



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 nach Freilegung von Grundstücksteilflächen 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 (vgl. auch **Abb. 11** auf Seite 20).

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, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen (Teil B) unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird teilweise durch eine teilgebiets- (WA 1) und teilweise auch durch eine grundstücksbezogene (WA 2) Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie einer Mindestgrundstücksfläche für das Teilgebiet WA 1 und durch die Festsetzung der absoluten Höhe baulicher Anlagen als Wand- und/oder Firsthöhe in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse 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 eine Einbindung der Bauflächen in die örtlichen Gegebenheiten gesichert und 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.

Auf Anregung des Kreises Ostholstein wurde mit dem Entwurf für das Teilgebiet WA 1 eine Mindestgrundstücksgröße derart vorgenommen, dass eine reale Grundstücksteilung ausgeschlossen ist und Wohnquartier in seiner Struktur grundsätzlich so erhalten wird.

Die für die beiden Teilgebiete festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (GR max.) darf innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausschließlich nur für Terrassen einschließlich Stützmauern, sofern diese erforderlich sind, als bauliche Anlagen ausnahmsweise pro Wohnbaugrundstück für das Teilgebiet WA 2 um bis zu maximal 30 m² und innerhalb des Teilgebietes WA 1 je Geschosswohnungsbau um bis zu 5 (Erdgeschosswohnungen) x 15 m² überschritten werden.

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

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird 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`09 ausbauen zu dürfen.

Weitergehende Erfordernisse, dies 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, insbesondere in dieser rückwärtig zu den öffentlich nutzbaren Wegen gelegenen Grundstückslage des ehemaligen Gastronomie- und Hotelbetriebes „Wiesenhof“.

Überbaubare Flächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt als „Baukörper-Festsetzung“, bezogen auf das jeweilige Teilgebiet. Dies gilt entsprechend der politischen Willensbildung auch für das Teilgebiet WA 1 mit den drei Neubauten (vgl. auch **Abb. 11** auf Seite 20). Somit soll auch durch diese Festsetzung die Umsetzung und Sicherstellung des städtebaulichen Konzeptes (vgl. auch **Abb. 10** auf Seite 17).

In die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 132 ist eine Ausnahme dahingehend aufgenommen worden, wonach

- 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 ausnahmsweise zulässig ist.

Hierbei sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend den gutachterlichen Ergebnissen zu beachten.

Die Ausnahme sichert auch für das im Bestand vorhandene Gebäude sowie bei der Neubebauung eine hinreichende Flexibilität bei der Positionierung der Gebäude bzw. bei der Freiraumgestaltung.

Mindestgrundstücksgröße:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Zur Sicherung und zur planungsrechtlichen Umsetzung des „Städtebaulichen Konzeptes“ wird für das Teilgebiet WA 1 eine Mindestgrundstücksgröße derart gewählt und festgesetzt, dass nicht mehr Baugrundstücke als in der Gestaltungskonzeption dargestellt, entstehen können. Dies erfolgt in Abhängigkeit zum inneren Erschließungskonzept und zu den Festsetzungen der überbaubaren Flächen.

Grundfläche für Stellplätze, Carports und Tiefgarage mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(nach § 19 Abs. 4 Satz 1 bis 3 BauNVO)

Innerhalb des Teilgebietes WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes darf die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO von 50% der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche (GR max.) nicht überschritten werden.



Abb. 11
Auszug aus der Planzeichnung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 132
(Planungsstand vom 09.06.2016 - Plan Nr. 3.0)

Innerhalb des Teilgebietes WA 1 des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichend von der so genannten „50%-Klausel“ Gemeinschaftsstellplätze, Carports und Abfallbehälterstandorte innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Fläche einschließlich der privaten Grundstückszufahrt zwischen den Gemeinschaftsstellplatzanlagen und der Leonhard-Boldt-Straße und einer Platzgestaltung, die zugleich den Notfall- und Müllfahrzeugen als Wende- und Aufstellmöglichkeit dient mit einer Flächengröße von insgesamt maximal 1.650 m² allgemein zulässig.

Zur Betonung der Eingangssituation und zur Gliederung der ebenerdigen Stellplatzanlage des Geschosswohnungsbaus sind hierbei die nördlichen Stellplatzanlagen beiderseits der Grundstückszuwegung als Carportanlagen planzeichnerisch festgesetzt und dem Teilgebiet WA 1 entsprechend zugeordnet (vgl. auch **Abb. 9** auf Seite 16).

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 Leonhard-Boldt-Straße 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.

Sie soll einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur (ausbaufähiges Dach [hier Staffelgeschoss] entsprechend den Regelungen der LBO) ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten und den umgebenden Landschafts- und Siedlungsraum sicherstellen.

Die höchstzulässigen First- und Wandhöhen werden für das Teilgebiet WA 1 auf die in der Planzeichnung jeweils gebäudebezogen, festgesetzten Höhenbezugspunkte (HP), bezogen auf NHN und für das Teilgebiet WA 2, bezogen auf die angrenzende Gehwegoberkante der Leonhard-Boldt-Straße mit 34,42 m über NN, festgesetzt.

Hierbei wird aber auch dem Umstand Rechnung getragen, dass die geplante Neubebauung des Teilgebietes WA 1 hinter der Altbebauung des ehemaligen Hotel- und Gastronomiebetriebes zurücktritt und daher in der Gebäudehöhe / Geschossigkeit um ein Vollgeschoss höher ist als die vorhandene an der Leonhard-Boldt-Straße.

Mögliche Beeinträchtigungen können zudem vermieden werden durch die Gebäudestellung der Neubebauung, so wie mit dem städtebaulichen Konzept skizziert. So steht das „Haus 2“ mit der Giebelseite zum nördlich angrenzenden Wohngebäude, das mit einer hohen Hecke (vgl. nachfolgende **Abb. 12** bis **Abb. 15** auf den Seiten 21 und 22) vom bisherigen Hotel- und Gastronomiebetrieb abgetrennt und somit eine Abgeschlossenheit des Grundstücks markiert wird.



Abb. 12 Am Zufahrtsbereich zum Grundstück Nr. 23 besteht zum Grundstück Nr. 27 eine hohe Thuja-Hecke



Abb. 13 Das Grundstück Leonhard-Boldt-Str. Nr. 27 ist zum ehem. Hotelgrundstück durch eine hohe Hecke abgegrenzt



Abb. 14 Blick vom Zufahrtsbereich zum Teilgebiet WA 1 auf den westlichen Teil des Gebäudekomplexes „Wiesenhof“ mit der markanten Hecke als räumliche Trennung zum Grundstück Nr. 27



Abb. 15 Blick vom östlich Grundstücksteil des Teilgebietes WA 1 mit Blick auf das Gebäude Nr. 27, das hinter der hohen Hecke nur durch das rote Ziegeldach erkennbar ist.

Diese Hecke, wie auch die gegenüberliegende Hecke werden in der Planzeichnung (Teil A) zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 132 mit Erhaltungsgebot festgesetzt.

Bauweise:

(§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist entsprechend der „Baukörper-Festsetzung“ 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 maßgeblichen Umfeld und somit auch den auf das Plangebiet prägenden Gebäudebestand, der in diesem Sinne auch weiter entwickelt werden soll unter Berücksichtigung der städtebauliche Zielsetzung, barrierefreien Wohnung mittels Geschosswohnungsbau schaffen zu können.

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 (z. B. Einfriedungen, Dachfarbe, Dachneigung, Außenfassade, Nebenanlagen usw.) 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. 132 umfasst die bebauten Grundstücke der Leonhard-Boldt-Straße Nr. 25 und 27 (vgl. **Abb. 16** und **Abb. 17** auf dieser Seite 23) und somit Flächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils („Innenbereich“), für die in der rechtswirksamen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Bebauung im Rahmen eines „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Tourismus, Hotel, Gesundheit, Rehabilitation“ (THGR) dargestellt ist.



Abb. 16

Blick von Süden auf den Gebäudekomplex des ehemaligen Gastronomie- und Hotelbetriebes „Wiesenhof“ (Leonhard-Boldt-Straße Nr. 25)



Abb. 17

Blick von der Leonhard-Boldt-Straße aus auf die Bebauung Leonhard-Boldt-Straße Nr. 27

Neben der baulichen Bestandssituation innerhalb des Plangebietes wirken ferner die vorhandenen Bebauungen und nördlich des Plangebietes (Hotel „Seeschloß“) von außen auf das Plangebiet, so dass diese Flächen seitens der Stadt Eutin in Rückabstimmung mit der unteren Bauaufsicht des Kreises Ostholstein bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB als Flächen des Innenbereichs bewertet werden.

Dementsprechend ergeben sich aus der baulichen Prägung des Gebietes unter Anwendung des § 13a BauGB 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 zu klären und darzulegen, ob und ggf. in welchem Maße geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. geschützte Landschaftselemente nach § 21 LNatSchG durch die Planung betroffen sind oder sein könnten.

Aufgrund der besonderen Lage direkt neben dem Talhang der Schwentine (vgl. auch nachfolgende **Abb. 18** auf Seite 24), die hier sowohl als FFH-Gebiet DE 1830-392 als auch als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist, sind darüber hinaus Aspekte des Schutzes des Schwentinetales, des Landschaftsbildes bzw. der Gebäudeanordnung und der Eingrünung der Bauflächen von besonderer Bedeutung für die Planung.



Abb. 18

Typische Situation im Talraum der Schwentine: rechts des Bildes im Tal der Gewässerlauf, mittig der Christine-Bölck-Weg und links der mit Bäumen bewachsene Hang - oberhalb des Hangs liegt das Plangebiet.

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. 19** bis **Abb. 25** auf den Seiten 24 und 25).



Abb. 19 Zufahrtsbereich zu den Grundstücken Nr. 23 und 25 mit einer hohen unregelmäßigen Hecke aus Ziergehölzen



Abb. 20 Am Zufahrtsbereich zum Grundstück Nr. 23 besteht zum Grundstück Nr. 27 eine hohe Thuja-Hecke



Abb. 21 Entlang der Südseite des Grundstücks Nr. 23 besteht eine Ziergehölzhecke, die auf die Bäume am Hang zuläuft



Abb. 22 Das Grundstück Leonhard-Boldt-Str. Nr. 27 ist zum ehem. Hotelgrundstück durch eine hohe Hecke abgegrenzt



Abb. 23 Die Gebäude des ehem. Hotels stehen in Nähe zu den Bäumen am Hang des Schwentinetals - ein Blick von Norden nach Süden



Abb. 24 Im Bereich der Bestandsbebauungen herrschen gestaltete Rasenflächen mit Ziergehölzgruppen und einzelnen größeren Gehölzen / Sträuchern vor.



Abb. 25 Blick von Norden auf die Straßenfront des Gebäudes Leonhard-Boldt-Straße Nr. 27

• **Großbäume:**

Im Plangeltungsbereich und unmittelbar an dessen Grenzen sind Großbäume gemäß der nachfolgenden **Abb. 28** auf Seite 27 vorhanden.

- Markante Großbäume, teilweise mit prägendem Charakter und besonderem Wuchs, sind farblich hervorgehoben, Nadelbäume sind dunkelgrün dargestellt.
- Die weiteren offenen farblosen Darstellungen gelten für Bäume geringer und mittlerer Größe.

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 dem Grundstück des ehem. Hotels „Wiesenhof“ möglichst zu erhalten.

Im Rahmen der Planung („Entwurf“) können die festgestellten Großbäume bis auf einen 2-stämmigen Feldahorn nahe des südlichen Plangebietsrandes erhalten werden (s. **X** in der nachstehenden **Abb. 28** auf Seite 27 und „Pfeildarstellung in der nebenstehenden **Abb. 26**). Der Verlust des 2-stämmigen Feldahorns kann aufgrund der geplanten Vergrößerung des Gebäudeabstands zum Schwentinetalhang, dem im Rahmen der Planung eine höhere Bedeutung beigemessen wird, nicht vermieden werden, um eine ansprechende wirtschaftlich ausreichende Neubebauung des Grundstücks zu wahren.



Dem Verlust des einen Großbaums steht die geplante Neupflanzung von 3 Hochstammlaubbäumen mit Stammumfängen von mind. 14-16 cm einheitlich einer Art auf dem Grundstück des ehemaligen Gastronomie- und Hotelbetriebes „Wiesenhof“ gegenüber, so dass ein angemessener Ausgleich (der über die entsprechenden Bestimmungen der kommunalen Baumschutzsatzung hinaus geht) vorgesehen ist und mittel- bis langfristig bewirkt wird.

- Geeignete Arten für die Laubbaumpflanzung sind Winterlinde [*Tilia cordata*], Bergahorn [*Acer pseudoplatanus*], Spitzahorn [*Acer platanoides*], Kirsche [*Prunus div. spec.*] und Stieleiche [*Quercus robur*].

Die sonstigen Großbäume und die den ehem. „Wiesenhof“ umgebende Gehölzkulisse (vgl. auch nebenstehende **Abb. 27**) insgesamt werden erhalten durch planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB. Außerdem wird die geplante Neubebauung nicht näher, als die „Altbebauung“ am Hang positioniert



(vgl. **Abb. 29** auf der nachfolgenden Seite 28); auch so können mögliche Eingriffe oder nachhaltige Auswirkungen auf den gehölzbestandenen Hang vermieden werden (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot).



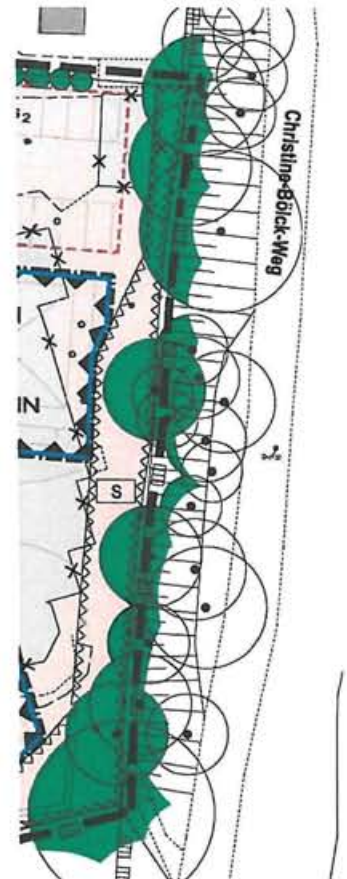
Abb. 28

Darstellung des **Baumbestandes** innerhalb und am Rande des Plangebietes
u. a. m. den das Orts- und Landschaftsbild prägenden Großbäumen
(mit **X** gekennzeichnet ist der zukünftig fortfallende Einzelbaum)

Neubauten werden entsprechend der DIN 18920 außerhalb der Kronentraufbereiche zzgl. eines Umkreises von rund 1,0 m bis 1,5 m geplant.

- 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 Schutzummantelungen (z. B. Dränagerohre mit Bohlen) zu versehen.
- Entlang der Bäume / Gehölze des Schwentinetalhangs ist während des Rückbaus der Bestandsbebauungen entlang der Kante der baulichen Anlagen und anschließend während der Bauphase außerhalb des Kronentraufbereichs zzgl. 1,5 m ein stabiler Bauzaun so aufzustellen, dass der abgeschirmte Bereich während der Bauzeit nicht befahren und nicht als Abstell- oder Lagerfläche jedweder Art genutzt werden kann.
- Baustellenzugänge / Zufahrten und alle sonstigen Tätigkeiten in Zusammenhang mit der Planumsetzung dürfen nicht über den Bereich des Schwentine-Tals erfolgen.

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



• Gehölzbestand am Hang des Schwentinetals:

Entlang der östlichen Seite des Plangebiets verläuft außerhalb des Plangeltungsgebietes die Böschungsoberkante des Schwentinetals. Der Hangbereich ist unterschiedlich dicht mit Gehölzen bewachsen, zu denen auch mehrere Großbäume gehören. Bezeichnende Arten sind Esche, Bergahorn, Spitzahorn, Birke und Eiche, aber auch einzelne Fichten wachsen dazwischen. Die Strauchschicht ist gering / locker entwickelt.

Der Steilhang ist natürlich entstanden, weist eine Höhe von mehr als 2 m über mehr als 25 m Länge bei einer Neigung von mehr als 20° auf, ist naturnah artenreich bewachsen und gehört somit zu den gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 5 LNatSchG i.V. m. § 30 BNatSchG geschützten Biotopen. Um ungenehmigten Baumfällungen am Steilhang seitens der späteren Anwohner im Plangebiet vorzubeugen, wurde auf Empfehlung der unteren Naturschutzbehörde der Steilhang in die Zeichenerklärung aufgenommen; gleiches gilt für die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Schutzgebiete (FFH-Gebiet und LSG), so dass auch graphisch noch einmal auf das sensible Umfeld in angemessener Form hingewiesen wird.

Unterhalb des Hangs verläuft der „Christine-Bölck-Weg“ als örtliche Freizeitroute (vgl. auch **Abb. 18** auf Seite 24). Zwischen diesem Weg und der Schwentine besteht wiederum ein Gehölzstreifen.

Beide Gehölzstreifen (Hang und Schwentineufer) sind im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Uferschutzgrün“ zusammengefasst dargestellt worden.

Die Böschungsoberkante des Talraums markiert die Grenze des FFH-Gebietes DE 1830-392 „Gebiet der Oberen Schwentine“. Gemäß des Monitorings der Lebensraumtypen (EFTAS et al. 2010; vergl. Ausschnitt in nachfolgender **Abb. 30** auf Seite 29) sind im Bereich des FFH-Gebietes neben der Schwentine als naturnaher Fluss (Kennzeichnung „FFn“) auch streifenförmige Waldbestände vorhanden, wobei in Gewässernähe Arten des Feucht- und Sumpfwaldes vorkommen und an den deutlich trockeneren Hängen Arten der bodensauren Wälder und bei reicheren Standorten auch Arten der mesophytischen (Buchen-)Wälder.

Es beträgt der Abstand des Plangebiets zur Schwentine, die hier als FFH-relevanter Lebensraumtyp 3260 „Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculus fluitans* und des *Callitriche-Batrachion*“ ausgebildet ist, ca. 15 m im Norden bis ca. 25 m im mittleren Bereich.

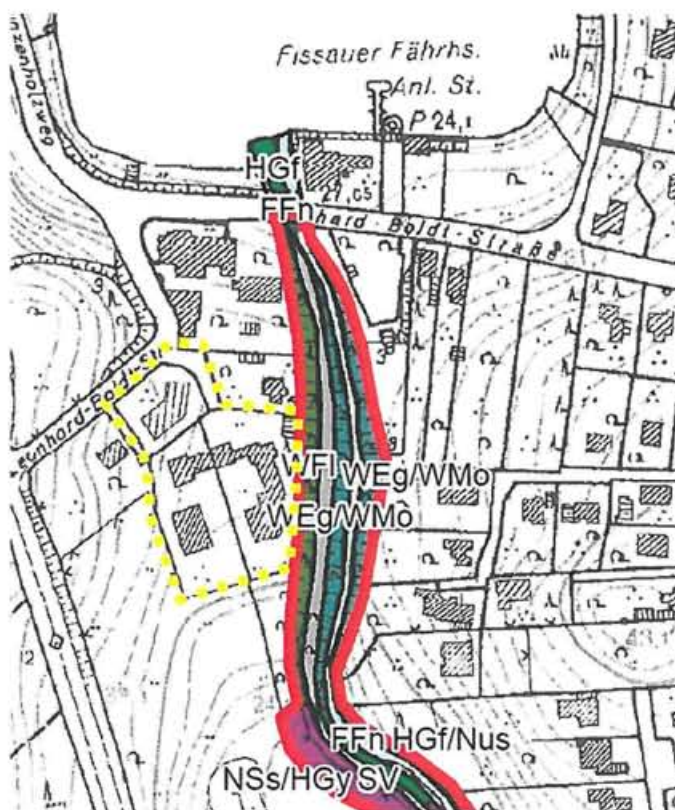


Abb. 30

Ausschnitt aus dem **Monitoring des FFH-Gebietes 1830-391**, Karte 7, mit Darstellung der vorkommenden Biotoptypen (Gelb umgrenzt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132)

- WFI Bodensaurer Wald
- WEg Feucht- und Sumpfwald
- WMo Mesophytischer (Buchen-)Wald
- FFn Fluss, naturnah

Der mit einem ausgeprägten Hang bestehende Talrand weist einen Gehölzbewuchs auf, der keinem typischen Waldmeister-Buchenwald (= FFH-Lebensraumtyp 9130 „*Asperulo-Fagetum*“) entspricht. Der schmale Gehölzstreifen ist durch den entlang des Gewässers verlaufenden „Christine-Böck-Weg“ und Einflüsse aus der Bestandsbebauung verändert. Im Bestand sind Nadelgehölze vorhanden.

Die genannten Biotoptypen / Lebensraumtypen des FFH-Gebietes reichen bis an das Plangebiet, sind jedoch im Plangebiet nicht vorhanden (s. nachfolgende **Abb. 31** und **Abb. 32** auf Seite 30).



Abb. 31 Typische Situation im Talraum der Schwentine:
links unten der Gewässerlauf mit einigen ufernahen Gehölzen (zumeist Erlen),
mittig der „Christine-Bölck-Weg“ (nicht für den öffentlichen KFZ-Verkehr zugelassen) und
rechts der mit Bäumen bewachsene Hang - oberhalb des Hangs liegt das Plangebiet.
Die Grenze des FFH-Gebietes wird mit der Böschungsoberkante angenommen.



Abb. 32 Verlauf der Schwentine bei relativ geringer Wasserführung im Spätsommer / Frühherbst

Der östlich an den Plangeltungsbereich grenzende Hangbereich wird durch die Planung nicht betroffen sein.

Durch die oben in Zusammenhang mit den Großbäumen genannten Maßnahmen zum Baumschutz (vgl. Ausführungen auf Seite 28) werden ansonsten denkbare Beeinträchtigungen des Hangbewuchses und somit auch der Hangstabilität vermieden.

Zusätzliche Schutzvorkehrungen sind nicht erforderlich.

Im und am Plangebiet sind keine weiteren gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG vorhanden.

Schutzgebiete

Das Schwentinetal ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Holsteinische Schweiz“ gemäß der Kreisverordnung vom 10.06.1965 und wie in **Abb. 33** dargestellt gegenüber dem Plangeltungsbereich begrenzt.
(Die Lage des Plangebiets ist schwarz gestrichelt umrandet.)

Abb. 33
Abgrenzung des LSG „Holsteinische Schweiz“ gemäß einer Internet-Übersichtskarte des BfN, Stand November 2015



Die Abgrenzungen des LSG werden nicht verändert und nicht überschritten, denn das Plangebiet umfasst nur bereits baulich genutzte Flächen außerhalb des Schutzgebietes.

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

Belange des FFH-Gebietes DE 1830-392 „Gebiet der Oberen Schwentine“ sind bereits oben in Zusammenhang mit dem Gehölzbestand des Schwentinetales 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, der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen in Verbindung mit der bisherigen Nutzung der Gartenbereiche auch unter Berücksichtigung der Nähe zu einem naturnahen Steilhang 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.

Daher ist eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG nicht zu erwarten. Auch vom LLUR wurden im Rahmen der Datenabfrage für die Ausarbeitung des Fachbeitrags zum Artenschutz keine besonderen Pflanzenvorkommen mitgeteilt.

Fauna und Artenschutz - Tiere

Zur Planung wurde ein „Fachbeitrag zum Artenschutz“ erarbeitet (GGV- Stand 22. September 2015, siehe Anlage zu dieser Begründung), der unter Verwendung von Daten des LLUR (Stand 2015) und Geländebegehungen im September 2015 folgende Bestandsangaben macht, wobei Fledermausvorkommen durch Beobachtungen und Horchboxen geprüft wurden und jahreszeitlich bedingt Brutvögel nur teilweise erfasst werden konnten. Daher wurden ergänzend Potenzialabschätzungen auf Grundlage der angetroffenen Biotoptypen und Nutzungsstrukturen aufgenommen.

Als real oder potenziell vorkommend sind gemäß GGV (2015) folgende streng geschützte Arten im Sinne eines Bestandes festzuhalten und in der Planung bzw. bei der Planumsetzung zu berücksichtigen:

- 5 Fledermausarten wurden im Gebiet nachgewiesen:

Art		RL	SH	D	FFH	§§
Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus		3	G	IV	s
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus		-	-	IV	s
Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus		V	D	IV	s
Rauhhaufledermaus	Pipistrellus nathusii		3	-	IV	s
Wasserfledermaus	Myotis daubentoni		-	-	IV	s

Rote Liste SH: Borkenhagen (2014), Rote Liste D: Meinig et al. 2008 (in BfN 2009)

G = Gefährdung anzunehmen, D = Daten unzureichend, V = Vorwarnliste, 3 = Gefährdet, 2 = Stark gefährdet

FFH = Aufgeführt in Anhang IV der FFH-Richtlinie, nach Petersen et al. (2004).

§§ s = Streng geschützte Arten nach §7 Bundesnaturschutzgesetz.

Für die Breitflügelfledermaus, die Zwergfledermaus und die Mückenfledermaus wurde festgestellt, dass die Tiere von außen in das Gebiet einfliegen. Die Rauhhautfledermaus wurde nur 1 Mal auf dem Durchflug erfasst und Wasserfledermäuse wurden ausschließlich östlich des Plangebiets an der Schwentine beobachtet.

Das Plangebiet weist insgesamt eine Bedeutung als Nahrungslebensraum auf. Im Zuge der Planumsetzung kann es aufgrund von Störungen und Gehölzverlusten zu geringen Beeinträchtigungen der Nahrungsgebietsfunktion kommen, die jedoch insgesamt als gering und für die lokale Population als nicht bedeutend bewertet wird.

Von Fledermäusen genutzte Baumhöhlen wurden im Plangebiet nicht festgestellt. 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. Gebäudeteilabriss 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 Verbotsstatbestände nach § 45 BNatSchG zu rechnen. Ungeachtet dessen ist vor Abbrucharbeiten das Vorkommen geschützter Arten oder ganzjährig geschützter Niststätten (z. B. Schwalbennester) zu untersuchen.

Sofern ein Gebäudeabbruch / Gebäudeteilabriss sowie Gehölzfällungen, -rodungen und Heckenschnitte im Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 14. August erforderlich sein sollte, wird eine Überprüfung durch qualifizierte Fachkräfte der Frage, ob zu schützende Fledermausquartiere im Abbruchbereich vorhanden sind, unmittelbar vor der Ausführung der Abbrucharbeiten mit ergänzender Freigabe durch die zuständige Naturschutzbehörde erforderlich. Erst bei Feststellung der Unbedenklichkeit kann der Abbruch erfolgen.

- In den Gehölzen aller Art (auch innerhalb des Plangebiets) und an Gebäuden wurden von GGV (2015) insgesamt 21 Brutvogelarten als real oder potenziell vorkommend festgestellt:

Art		SH	D	VS	§§
Ringeltaube*	Columba palumbus	-	-		b
Bachstelze	Motacilla alba	-	-		b
Zaunkönig*	Troglodytes troglodytes	-	-		b
Heckenbraunelle	Prunella modularis	-	-		b
Rotkehlchen*	Erithacus rubecula	-	-		b
Grauschnäpper	Muscicapa striata	-	-		b
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	-	-		b
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	-	-		b
Amsel*	Turdus merula	-	-		b
Klappergrasmücke	Sylvia curruca	-	-		b
Mönchsgrasmücke*	Sylvia atricapilla	-	-		b
Zilpzalp*	Phylloscopus collybita	-	-		b
Blaumeise	Parus caeruleus	-	-		b
Kohlmeise*	Parus major	-	-		b
Rabenkrähe*	Corvus corone	-	-		b

Feldsperling	Passer montanus	-	V	b
Buchfink*	Fringilla coelebs	-	-	b
Grünling	Chloris chloris	-	-	b
Stieglitz	Carduelis carduelis	-	-	b
Birkenzeisig	Acanthis flammea	-	-	b
Gimpel	Pyrrhula pyrrhula	-	-	b

Rote Liste Schleswig-Holstein: Knief et al. 2010, Rote Liste Deutschland: Südbeck et al. 2007

- = ungefährdet, V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet, 2 = stark gefährdet, 1 = vom Aussterben bedroht

VS = Aufgeführt in Anhang I der Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG) nach Petersen et al. (2004).

§§ s / b = streng / besonders geschützt gemäß § 7 Bundesnaturschutzgesetz.

* = im Plangebiet 2015 nachgewiesen, die anderen potenziell vorkommend

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 § 27a LNatSchG nur im Winterhalbjahr, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 14. März vorzunehmen.

Vorkommen von standortgebundenen Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind hingegen nicht ermittelt worden und auch nicht anzunehmen.

Gemäß des „Fachbeitrags zum Artenschutz“ (vgl. auch Anlage zu dieser Begründung) sind keine weiteren beurteilungsrelevanten Tiervorkommen für das Plangebiet anzunehmen bzw. für eine Bewertung des Planung relevant. Insbesondere sind keine Vorkommen der Haselmaus, des Fischotters und von Reptilien anzunehmen. 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 wurde zusammenfassend auf Grundlage des Fachbeitrags zum Artenschutz (GGV 2015) festgestellt, dass von den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten nur Betroffenheiten von Fledermausarten und euryöken Vogelarten möglich sind.

Da es gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG es verboten ist,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. [...] (Zugriffsverbote).

... sind zum Schutz von Fledermaus- und Brutvogelvorkommen die o. g. artgruppenspezifischen 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.

Es ist aufgrund der obigen Fristsetzung davon auszugehen, dass die Vogel- und Fledermausarten während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze und / oder Gebäude in den umliegenden Flächen ausweichen können. Im nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren ist sicherzustellen, dass die vorstehenden Maßgaben eingehalten und keine Beeinträchtigungen lokaler Populationen von zu schützenden Tierarten auftreten werden.

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 nur im Norden eine Einfassung durch bebaute Grundstücksflächen bzw. Bauflächen bestehen (Hotel „Seeschloss“). Im Westen verläuft die L 174 („Malenter Landstraße“) neben dem ausgedehnten Gartenbereich zum Gebäude Leonhard-Boldt-Straße Nr. 29. Nordwestlich der Straße ist ein parkartiger Garten angelegt worden. Östlich des Plangeltungsbereichs liegt das Schwentinetal, an dessen Hängen und Gewässerufeln jeweils streifenförmige Gehölzbestände entwickelt sind. Südlich sind Grünlandflächen vorhanden, die durch unterschiedlichen Baumbestände gegliedert werden.

Insgesamt liegt das Plangebiet in einem deutlich reliefierten Gebiet, auch wenn das Plangebiet selbst deutliche aber keine extremen Höhenunterschiede aufweist. Im mittleren Bereich betragen die Höhen ca. 31 m bis 32 m über NHN. Das Gelände steigt zur Leonhard-Boldt-Straße auf ca. 33 m bis 34 m über üNHN an und fällt nach Süden auf ca. 30 m über NHN ab. Der Anschluss der Leonhard-Boldt-Straße an die L 174 liegt ca. 37 m über NHN. Im Süden des Plangeltungsbereichs schließt ein kleiner ca. 1 m hoher Hang an. Der Hang des Schwentinets überwindet einen Höhenunterschied von ca. 3 m im südöstlichen Bereich und ca. 5 m im Nordosten.

Während die angrenzenden Grundstücke Leonhard-Boldt-Straße Nr. 23, 27 und 29 mit einzelnen Wohnhäusern bebaut sind, stehen auf dem Grundstück Leonhard-Boldt-Straße Nr. 25 die Gebäude des ehem. Gastronomie- und Hotelbetriebes „Wiesenhof“ (s. **Abb. 34**).



Maßnahmen im Rahmen der Planung:

Die potenziell erhebliche Raumwirkung der künftigen Bebauungen wird „nur“ Flächen mit baulicher Vorprägung betreffen, denn es werden keine bisher unbebauten Flächen einer neuen Bebauung zugeführt. Randliche prägende Großbaumbestände werden mit nur einer Ausnahme erhalten, denn nur ein 2-stämmiger Feldahorn nahe der südlichen Seite des Plangeltungsbereichs wird verloren gehen (vgl. **Abb. 26** auf Seite 26). Innerhalb des Plangebiets werden mindestens 3 Hochstammlaubebäume neu zu pflanzen sein.

Der gehölzbestandene Hang der Schwentineniederung wird ebenso wie die Bäume an den anderen Rändern des Plangeltungsbereichs nicht verändert. Es wird somit zu keinen erheblichen Änderungen bezüglich des Landschafts- bzw. Ortsbildes kommen. Durch das Entfallen des Feldahorns im Süden wird es zu keiner offenen Randsituation im Süden des Plangeltungsbereichs kommen, denn es werden hier Bäume verbleiben, die eine angemessene Randeingrünung bewirken werden.

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

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)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 will die Stadt Eutin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Wohnbebauung im Bereich des ehem. Gastronomie- und Hotelbetriebes „Wiesenhof“ schaffen.

Im Rahmen einer „Schalltechnischen Untersuchung“ (vgl. auch Anlage zu dieser Begründung) wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen auf das Plan-Vorhaben aufgezeigt und beurteilt.

Die schalltechnische Untersuchung wird alle erforderlichen Aussagen auf der Ebene der Bauleitplanung umfassen. Dabei ist u. a. der Schutz des Plangeltungsbereichs vor Geräuschimmissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm zu prüfen. Als Belastung werden die Straßenverkehrsbelastungen der „Malenter Landstraße“ (L 174) berücksichtigt.

Die Verkehrsbelastungen wurden zum „Vorentwurf“ der Verkehrsuntersuchung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin entnommen. Grundlage für die ersten Ergebnisse bildete die bundesweite Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2005. Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung erfolgten zum „Entwurf“ ergänzende Verkehrszählungen durch das mit der Untersuchung beauftragte Ing.- Büro. Die ersten Ergebnisse wurden mit den aktuellen Zählungen zur „Entwurfsplanung“ abgeglichen.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.



Verkehrslärm

Im Rahmen dieser „Schalltechnischen Untersuchung“ wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Verkehrsbelastungen wurden einer aktuellen Zählung an der „Malenter Landstraße“ (L 174) entnommen.

- ⇒ Insgesamt ist festzustellen, dass sich durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Zunahmen ergeben.
- ⇒ Insgesamt zeigt sich, dass der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags innerhalb des Plangeltungsbereichs überwiegend überschritten wird.
Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags wird ab einem Abstand von etwa 71 m zur Straßenmitte der Malenter Landstraße eingehalten.
Im Nachtabschnitt wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts im gesamten Plangeltungsbereich überschritten.
Der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) wird ab einem Abstand von 95 m zur Mitte der Malenter Landstraße eingehalten.
Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht.
- ⇒ Aktiver Lärmschutz ist aufgrund der Dimensionierung der erforderlichen Lärmschutzwand aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen.
- ⇒ Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.
- ⇒ Der Schutz vor Verkehrslärm wird durch passiven Schallschutz sichergestellt. Hierzu werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt (vgl. auch nachfolgende **Abb. 35** auf Seite 37).
- ⇒ Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.
- ⇒ Im Zusammenhang mit Neu-, Ersatz, An- und Umbauvorhaben geplante Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind an den der Malenter Landstraße (L 174) teilweise oder vollständig zugewandten Gebäudeseiten in einem Abstand von bis zu 84 m zur Straßenmitte der Malenter Landstraße (L 174) dann zulässig, wenn der Nachweis mittels Immissionsprognose erbracht wird, dass der Beurteilungspegel im Mittelpunkt des Außenwohnbereichs mittels Errichtung von Wänden oder Teilverglasungen am Tag nicht mehr als 3 dB(A) über dem Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete liegt. Alternativ können diese baulichen Anlagen vollständig baulich umschlossen werden.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche an der West- und Südfassade des geplanten Gebäudes „Haus 2“ (vgl. **Abb. 10** auf Seite 17) ist festzustellen, dass im Bereich der Dachterrassen mit einer geschlossenen Balustrade mit einer Höhe von mindestens 1 m der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Hinsichtlich des geplanten Balkons am Gebäude „Haus 2“ ist der Schutz des Außenwohnbereichs mit einer geschlossenen Balustrade mit einer Höhe von mindestens 1,4 m über Boden des Balkons zu erfüllen, da unter Berücksichtigung der geschlossenen Balustrade der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

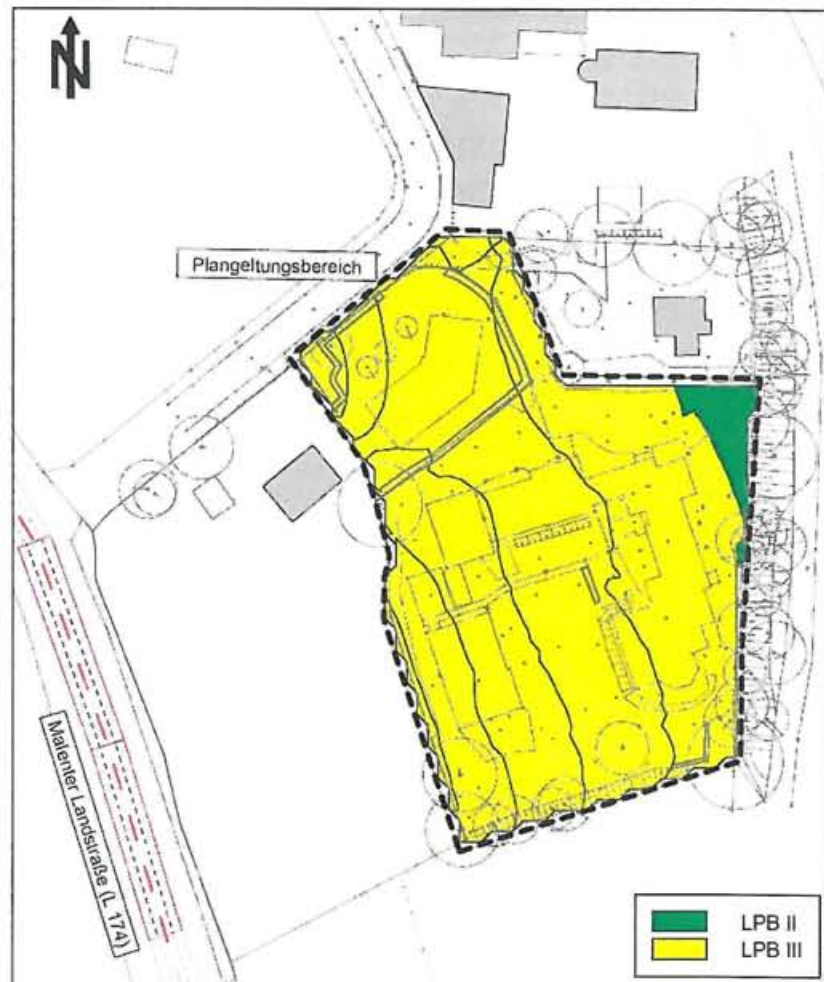


Abb. 35
Lage der Lärmpegelbereiche
(aus der „Schalltechnischen Untersuchung“, mit Bearbeitungsstand vom 22.03.2016)

Gewerbelärm

Belastungen aus Gewerbelärm sind durch ein Hotel und ein Gastronomiebetrieb nördlich des Plangeltungsbereichs gegeben (vgl. auch nachfolgende **Abb. 36** auf Seite 38)

Da das Schwesternerholungsheim in seiner Baugenehmigung als Wohngebiet ausgewiesen ist, kann die Stadt Eutin im Rahmen dieser Bauleitplanung auch davon ausgehen, dass derzeit eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit den gewerblichen Nutzungen besteht.

⇒ Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Tageszeitraum der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags sowohl an der geplanten Bebauung als auch an der vorhandenen Bebauung unterschritten wird.

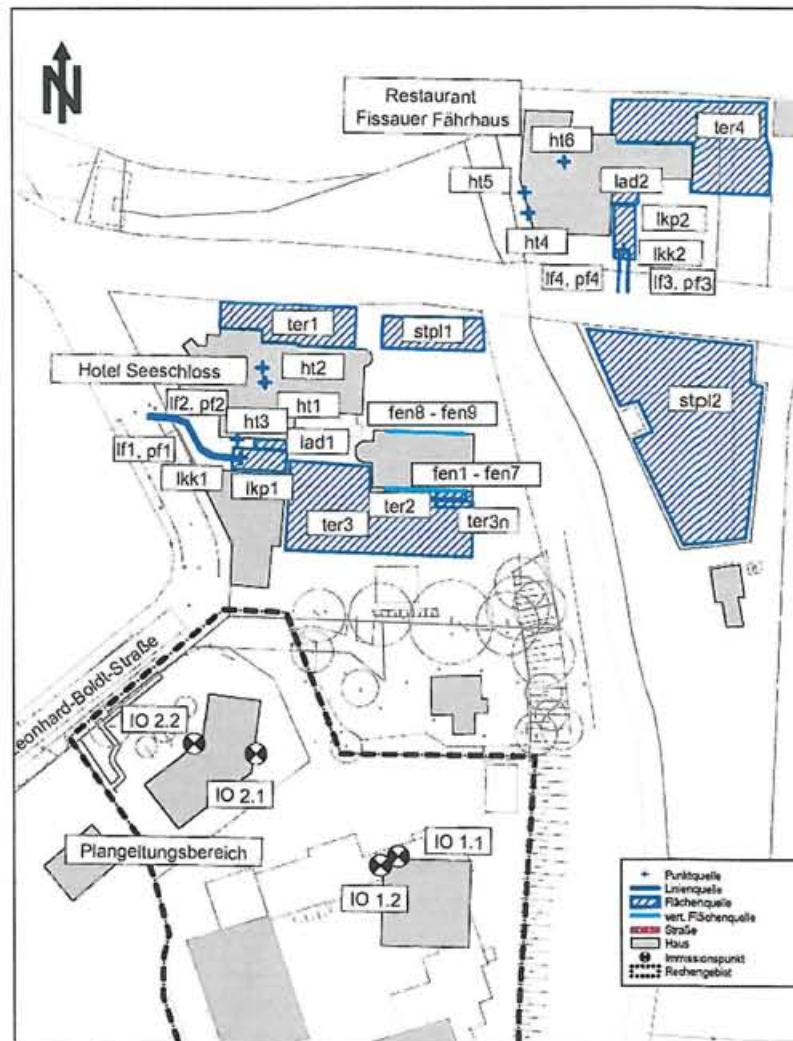


Abb. 36
Übersicht zur Lage der Quellen aus Gewerbelärm
(aus der „Schalltechnischen Untersuchung“, mit Bearbeitungsstand vom 22.03.2016)

- ⇒ Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts an der vorhandenen und geplanten Bebauung eingehalten.
- ⇒ Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen tags und nachts wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Insgesamt ist das geplante Allgemeine Wohngebiet mit dem vorhandenen Hotel- und Gastronomiebetrieb mit den Anforderungen der TA Lärm grundsätzlich verträglich.

Maßnahmen zur Minimierung möglicher Lärmbelastungen wurden entsprechend den gutachterlichen Untersuchungsergebnissen und der gemeindlichen Gesamtabwägung in der planungsrechtlichen Konsequenz als planzeichnerische (Teil A) und als textliche Festsetzungen (Teil B) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 132 aufgenommen.

Der Nachweis ist auf Grundlage eines konkreten Bauantrages entsprechend der beantragten Nutzung gegenüber der unteren Bauaufsicht zu führen.

9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

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

Die Grundstücke (Teilgebiete WA 1 und WA 2) innerhalb des Plangebietes werden über Einzelzufahrten von der „Leonhard-Boldt-Straße“ aus bereits heute erschlossen. An dieser Erschließungssituation wird sich aufgrund dieser verbindlichen Bauleitplanung grundsätzlich nichts ändern.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung innerhalb des Plangebietes durch die Grundstückseigentümer / den Träger des Vorhabens auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Innerhalb des Teilgebietes WA 1 sind die Flächen des ruhenden Verkehr nur in den hierfür planzeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Sofern die „neue“ Landesbauordnung noch vor dem Satzungsbeschluss in Kraft tritt, wird auch die „Satzung der Stadt Eutin über die Ermittlung, Herstellung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)“ in Kraft gesetzt und auch für diesen Bebauungsplan in Bezug auf das Teilgebiet WA 1 anzuwenden sein. Der dann zu berücksichtigende Stellplatzschlüssel von 1:1 kann innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen nachgewiesen werden.

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 gehen die Stadt Eutin und der Träger des Vorhabens davon aus, dass wesentliche Änderungen im Ver- und Entsorgungsnetz nicht erforderlich sein bzw. keine planungsrechtliche Relevanz für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 132 haben werden.

Soweit erforderlich, ist für die erforderlichen baulichen Maßnahmen im Zuge der Realisierung des geplanten Bauvorhabens 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 Städtischen Betriebe Entwässerung 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.

Der Anschluss erfolgt über den vorh. SW-Übergabeschacht an den öffentlichen Kanal im „Christine-Bölck-Weg“.

Im Zuge der Realisierung ist durch den Träger des Vorhabens zu berücksichtigen, dass das Grundstück Leonhard-Boldt-Straße Nr. 29 über das Teilgebiet WA 1 entwässert. Diese SW-Entwässerung ist durch entsprechende Grunddienstbarkeiten zugunsten des Anliegers und der Stadtwerke Eutin GmbH zu sichern.

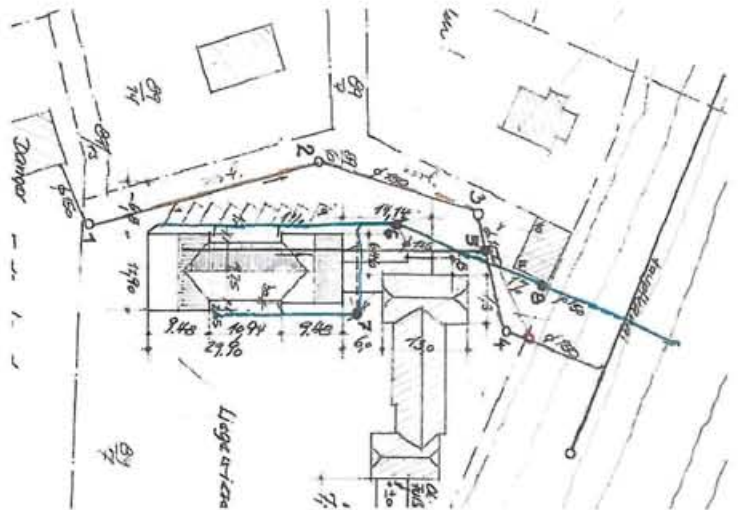
10.2 Frischwasserversorgung

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

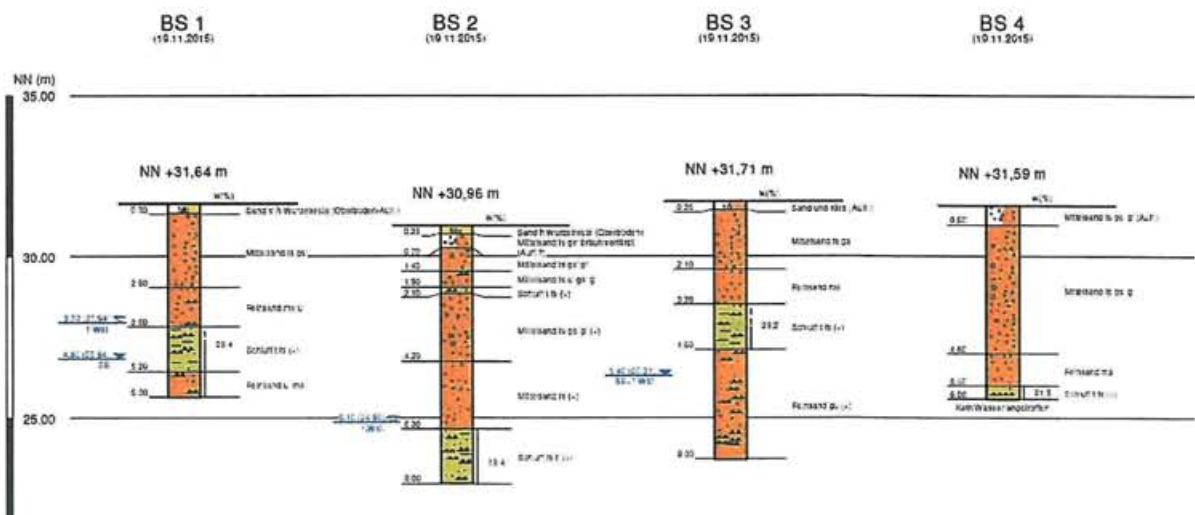
Das Wasserversorgungsnetz dient nachrangig zur Löschwasserversorgung soweit die Mengen aus dem Netz entnommen werden können. Entsprechend den Angaben aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes können die Stadtwerke Eutin GmbH eine Löschwassermenge von 95 m³/h aus dem Trinkwasserleitungsnetz innerhalb des Plangebietes bereit gestellt werden. Dies ist jedoch abhängig, von dem sich zum Zeitpunkt des Gebrauchs dann einstellenden Leitungsdruck.

10.3 Regenwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser der Dachflächen kann an die vorhandene Einleitstelle der Schwentine angeschlossen werden, wobei die Lage (vgl. auch nebenstehende **Abb. 37** als Auszug aus dem Entwässerungsplan vom 18.03.1974) sowie Menge und Qualität des zur Schwentine abfließenden Wassers nicht verändert werden soll. Die Einleitstelle ist im Zuge der Vorhabenrealisierung bei der unteren Wasserbehörde neu zu beantragen.



Aufgrund des versickerungsfähigen Bodens (vgl. auch nachfolgende **Abb. 38** und die Baugrunduntersuchung als Anlage zu dieser Begründung) innerhalb des Teilgebietes WA 1 ist das darüber hinaus anfallende Niederschlagswassers zur Versickerung zu bringen.



Hierbei ist zu beachten, dass das auf der Zuwegung, der Stellplätze und Fahrwegen anfallende Niederschlagswasser über eine Regenwasserreinigungsanlage geführt werden muss, bevor es zur Versickerung gebracht werden kann. Die Reinigungsstufe wird seitens der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein festgelegt.

10.4 Telekommunikation

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

Für die Leonhard-Boldt-Straße ist ein Breitbandausbau im Rahmen der Erschließung von Fissau seitens der SWE - Stadtwerke Eutin GmbH geplant. Damit kann auch die Telekommunikation auch für das Teilgebiet WA 1 sichergestellt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist 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.

Zur Stromversorgung wird auf einer Länge von ca. 160 m ein neues Niederspannungskabel vom Kabelverteiler Leonhard-Boldt-Straße (Schwentine-Brücke) zum Plangebiet (Teilgebiet WA 1) verlegt werden müssen. Dieses Kabel kann ggf. zusammen mit der Breitbandverlegung in diesem Bereich verlegt werden.

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 durch den Träger des Vorhabens zu beachten.

Es 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 Plangelungsbereiches in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln.

Die private Wegeerschließung innerhalb des Plangebietes, insbesondere aber auch die private Zuwegung zum ehemaligen Gastronomie- und Hotelbetrieb „Wiesenhof“, heutiges Teilgebiet WA 1, können ausnahmsweise für das Befahren durch Müllfahrzeuge herangezogen werden.

Nach Mitteilung der ZVO Entsorgung GmbH muss die private Zuwegung aus berufsgenossenschaftlichen Gründen tatsächlich ohne Begegnungsverkehr eine Mindestdurchfahrtsbreite von 3,55 m aufweisen. Wenn statt Wendekreise Wendehämmer angelegt werden, wird seitens der ZVO Entsorgung GmbH darauf hingewiesen, dass deren rechtskonforme Bauform-Definition nach EAE 85/95 den heutigen Fahrzeugdimensionierungen und -ausführungen nicht mehr gerecht werden und individuell geplant werden müssten. Generell müssen diese Wendeanlagen so gestaltet werden, dass ein Wenden mit höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist. Eine entsprechende Haftungsfreistellung ist seitens des Trägers des Vorhabens an die ZVO auszufertigen.

Innerhalb des Teilgebietes WA 1 werden für die drei geplanten Wohngebäuden ein entsprechend dimensionierter Abfallbehälterstandort planzeichnerisch festgesetzt.

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 die Vorhabenträger 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 „Leonhard-Boldt-Straße“ im Nordwesten des Plangebietes gesichert.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 132

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung des Plangebietes mit der „Leonhard-Boldt-Straße“ vorhanden.

Ggf. notwendig werdende verkehrstechnische bzw. tiefbautechnische Maßnahmen im Zuge der Vorhabenrealisierung zur Neubebauung des ehem. Gastronomie- und Hotelbetriebes „Wiesenhofes“ und mit dem Anschluss an die Leonhard-Boldt-Straße sind nach den anerkannten Regeln der Technik durch den Vorhabenträger auf Grundlage der städtischen Beschlusslage zu seinen Lasten zu erstellen.

13. Bodenschutz

13.1 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 Gastronomie- und Hotelbetriebes „Wiesenhof“ planungsrechtliche und städtebauliche Aspekte zur Errichtung von barrierefreien 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. 132 nicht in Anspruch genommen werden.

13.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der rechtswirksamen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Die weiteren Maßnahmen werden dann von dort aus abgestimmt.

13.3 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.

14. Archäologische Denkmale

Entsprechend den Darstellungen und Erkenntnissen aus der rechtswirksamen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und des festgestellten Landschaftsplanes ist die Stadt Eutin im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung" nach § 4 Abs. 1 BauGB davon ausgegangen, dass keine Auswirkungen auf archäologischen Denkmale durch die Umsetzung des Plan-Vorhabens festzustellen sein werden.

Mit Erlass vom 03.02.2016 weist das Archäologische Landesamt S-H jedoch darauf hin, dass sich die überplante Fläche in einem archäologischen Interessensgebiet, in unmittelbarer Nähe eines Urnenfriedhofes befindet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Das Archäologische Landesamt hat mit dem o. g. Erlass der vorgelegten Planung zugestimmt. Da jedoch zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gemäß § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.

Am 18.04.2016 wurden im überplanten Bereich in Absprache mit dem Bauträger vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein archäologische Untersuchungen ohne Nachweis von erhaltenen archäologischen Befunden durchgeführt. Daher hat das Archäologische Landesamt S-H mit Erlass vom 28.04.2016 mitgeteilt, dass nunmehr keine Bedenken mehr gegen die Planung bestehen und dementsprechend wurde den vorliegenden Planunterlagen zugestimmt.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gemäß § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Zudem ist seitens des ALSH darauf hingewiesen worden, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig einzuholen ist, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.

Darüber hinaus weist das Archäologische Landesamt auf § 15 DSchG hin: 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. 132 der Stadt Eutin wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 29.06.2016 gebilligt.

Eutin, 22.07.2016



(Schulz)
- 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 46