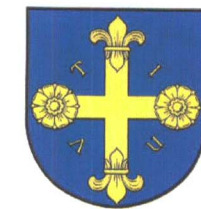


SATZUNG DER STADT EUTIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 126



TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN		
1 Art der baulichen Nutzung		
SO	Sondergebiet hier: Wassersport, Wassertourismus	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO
2 Maß der baulichen Nutzung		
GR	Zulässige Grundfläche als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 19 Abs. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
OK 32,00	Oberkante baulicher Anlagen in Metern DHHN (Höhen über Normalhöhennull) als Höchstmaß hier: 32,00 m	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
3 Baulinien, Baugrenzen		
Baulinie		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 Abs. 1 BauNVO
Baugrenze		§ 23 Abs. 1 BauNVO
4 Verkehrsflächen		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung:		
Fußweg		
Fuß- und Radweg		

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
5 Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Öffentliche Grünflächen		
Zweckbestimmung:		
Parkanlage		
6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB
Wasserfläche, hier: Fließgewässer		
7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Anpflanzung von Bäumen		
8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
9 Sonstige Planzeichen		
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Stellplätze		§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Zweckbestimmungen		§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
Ausschließliche Nutzung: Öffentliche Toilette		§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 126		§ 9 Abs. 7 BauGB
II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		
Plangeltungsbereich liegt im 50 m Gewässerschutzstreifen		§ 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG
Plangeltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet Holsteinische Schweiz		§ 26 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG
Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegt		§ 8 DSchG
III DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
künftig entfallender Baum		
IV PLANUNTERLAGE		
vorhandene Flurstücksgrenze		
vorhandene Flurstücksnummer		
vorhandene Höhen in Metern DHHN		
Gebäude Bestand		
vorhandener Baum		
Flurgrenze		

Teil B - Text -

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**
 - Das Sondergebiet "Wassersport und Wassertourismus" dient der Unterbringung von technischen und baulichen Anlagen sowie Einrichtungen und Abstellflächen für Wassersport und Wassertourismus.
 - Im Teilgebiet 1 sind im Hauptgebäude folgende, der Hauptnutzung des Sondergebietes dienende Nutzungen zulässig:
 - Bootslager
 - Lagerräume
 - VereinsräumlichkeitenWeiterhin sind im Teilgebiet 1 Abstellflächen für Wassersportgeräte und ein öffentliches Toilettenhäuschen zulässig.
 - Im Teilgebiet 2 sind im Hauptgebäude folgende, der Hauptnutzung des Sondergebietes dienende Nutzungen zulässig:
 - Gastronomiebetrieb
 - Kiosk
 - Räume für Schulungsveranstaltungen
 - Werkstatt
 - Eine BetriebsleiterwohnungWeiterhin sind im Teilgebiet 2 Abstellflächen für Wassersportgeräte zulässig.

- Im Teilgebiet 3 sind im Hauptgebäude folgende, der Hauptnutzung des Sondergebietes dienende Nutzungen zulässig:
 - Bootslager
 - Lagerräume
 - WerkstattWeiterhin sind im Teilgebiet 3 Abstellflächen für Wassersportgeräte zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19 BauNVO)**

Die zulässigen Grundflächen in den Teilgebieten 1 bis 3 im Sondergebiet dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.
- Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)**

In den Teilgebieten 1 bis 3 sind Stellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze einschließlich Zufahrten nicht zulässig.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" dient Fußgängern und Radfahren. Darüber hinaus ist die Befahrbarkeit für Polizei-, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge, Fahrzeuge zur Ver- und Entsorgung des Sondergebietes, einschließlich Handwerker, Mitglieder des "Ostholsteiner Segler-Verein Eutin e.V.", Mitarbeiter des Gastronomiebetriebes und des Kiosks sowie den Betriebsleiter zulässig.
- Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Fußweg" dient Fußgängern. Darüber hinaus ist die Befahrbarkeit für Polizei-, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Innerhalb des Sondergebietes sind Stellplätze, Fahrwege, Zufahrten und Abstellflächen dauerhaft wasser- und luftdurchlässig auszubilden. Der Oberbau ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden.
- Das Dach des Hauptgebäudes im Teilgebiet 3 ist als Ausgleichsmaßnahme dauerhaft und flächendeckend mit Kräutern extensiv zu begrünen.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die zu erhaltenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt geändert durch Art. 18 LVO vom 16.01.2019 (GVOBl. S. 30))**
- Dachaufbauten**

In den Teilgebieten 1 bis 3 dürfen Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsschächte, Antennen, Blitzableiter usw. um maximal 1,50 m über die Oberkante der Gebäude hinausragen.
- Gebäudegestaltung**
- Die Außenwände der Hauptgebäude in den Teilgebieten 1 und 3 sind zu mindestens 80% als weiße Putzfassaden in dem Farbton des denkmalgeschützten Gebäudes im Teilgebiet 2 auszuführen. Auf bis zu 20% der Wandflächen ist die Verwendung von Holz und Klinker zulässig. Holz und Klinker sind in dem Farbton des denkmalgeschützten Gebäudes im Teilgebiet 2 zu verwenden.
- Bei der Fassade des öffentlichen Toilettenhäuschens sind vollflächige Holzverschalungen zulässig.
- Hinweise**
- Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

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, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leitlinie oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten betrifft 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.
- Im Plangeltungsbereich kommen naturschutzrechtlich streng geschützte Vogel- und Fledermausarten vor. Zur Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG sind bei der baulichen Erschließung folgende Vorgaben zu beachten:
 - Keine Rodung der Bäume in der Brutzeit vom 01. März bis 30. September (allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG). Zum Schutz der Fledermäuse ist für die potenziellen Fledermausquartiere dieser Zeitraum bis zum 30. November auszudehnen. Diese Erweiterung entfällt, wenn vor der Fällung der Nachweis erbracht wird, dass keine Fledermäuse vorhanden sind.
 - Durch aktuelle Untersuchungen wurde das Fledermausvorkommen bzw. -potenzial in den Bäumen genauer untersucht. Im Hinblick auf den Baum mit Winterquartierpotenzial ergeben sich zwei mögliche Vorgehensweisen:
 - Variante 1: Kappung bis zum Kronenansatz außerhalb der Fledermauswinter- und Wochenstubenquartierzeit (somit 15.03. bis 15.04. oder 15.09. bis 31.10.) unter biologischer Begleitung. Hierdurch würde das mögliche Quartier erhalten bleiben. Zur Frühjahrszeit ist auf einen möglichen Brutbesatz des Baumes durch Vögel zu achten.
 - Variante 2: Vorsichtiges Öffnen des Quartieres zwischen Fledermauswinter- sowie Wochenstubenquartierzeit (somit 15.03. bis 15.04. oder 15.09. bis 31.10.) unter biologischer Begleitung. Sollten Fledermäuse vorgefunden werden, müssten diese ortsnah umgesiedelt werden. Ergeben sich Hinweise für einen zurückliegenden Fledermausbesatz (Kotreste etc.) muss der Verlust des Quartieres durch die orts- und zeitnahe Anbringung von Fledermauskästen ausgeglichen werden.
 - Bereitstellung einer künstlichen Höhle für den Verlust eines Höhlenbaumes. In Frage kommen die Kastentypen, die in ihrer Bauform den Vogelnistkästen ähneln.
 - Bereitstellung künstlicher Höhlen für Fledermäuse für verloren gehende Quartiere in den Bäumen im Plangeltungsbereich. Diese Maßnahme entfällt, wenn vor der Fällung der Nachweis erbracht wird, dass keine Fledermäuse vorhanden sind. Die Anzahl, die Art und die Standorte der anzubringenden Ersatz-Quartiere werden nach der Fällung von einem fachkundigen Biologen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.
 - Installation von Nisthöhlen für Brutvögel für den Verlust des Höhlenbaumes Nr. 5. Anstelle der weit verbreiteten "Meisenkästen" sollten besser Typen für bedrängtere Arten verwendet werden, z.B. für Stare, Gartenrotschwanz und Grauschnäpper.
 - Die künstlichen Quartiere können an den neuen Gebäuden oder an Bäumen der Umgebung installiert werden.
 - Umhängen der in den zu fällenden Bäumen hängenden Meisenkästen an Bäume im Plangeltungsbereich oder in der ortsnahen Umgebung. Die Standorte der anzubringenden Meisenkästen werden nach der Fällung von einem fachkundigen Biologen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.
- Wenn die o.g. artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen alle umgesetzt werden, kann davon ausgegangen werden, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen und das Eintreten von Verboten des § 44 BNatSchG vermieden wird.
- Wenn die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen gemäß Ziffer 5.2.3.1 und die Maßnahmen zur Kompensation außerhalb des Plangeltungsbereichs gemäß Ziffer 5.2.3.2 der Begründung alle umgesetzt werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe in den Boden ausgeglichen werden.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) können bei der Stadtverwaltung der Stadt Eutin, Lübecker Straße 17, 23701 Eutin, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese ebenfalls bei der Stadt Eutin zur Einsichtnahme bereitgehalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadtvertretung der Stadt Eutin vom 16.12.2013 und geändertem Aufstellungsbeschluss vom 13.06.2019.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger am 21.12.2013 erfolgt; die Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.07.2019.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB wurde in der Zeit vom 30.12.2013 bis einschließlich 31.01.2014 durchgeführt. Aufgrund ergangenem geänderten Aufstellungsbeschluss wurde eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2019 bis einschließlich 30.08.2019 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.12.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Aufgrund ergangenem geänderten Aufstellungsbeschluss wurde eine erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.07.2019 durchgeführt.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 10.09.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 126 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.11.2020 bis einschließlich 23.12.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 16.11.2020 durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Außerdem wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass aufgrund der bestehenden Schließung von Verwaltungsgebäuden der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Eutin/Gemeinde Süsel im Zusammenhang mit der Coronavirus-Pandemie eine Einsichtnahme nur nach fermündlicher Voranmeldung (bzw. per E-Mail) mit vorzunehmender Terminvereinbarung erfolgen kann. Hierbei ist auch darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.eutin.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 23.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 16.07.2021 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.06.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 126 der Stadt Eutin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 16.06.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiemit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 126 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 14. Feb. 2022 im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden; gleiches gilt für die Angabe der Internetadresse der Stadt Eutin, unter der vorgenannte Unterlagen jederzeit und dauerhaft einsehbar sind. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

Eutin, 14. Feb. 2022

Siegel



(Carsten Behnk)
- Bürgermeister -

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), i.V.m. § 84 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Oktober 2019 (GVOBl. Schl.-H. S. 398), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 16.06.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 126 der Stadt Eutin für ein Gebiet im Seepark am Großen Eutiner See, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER STADT EUTIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 126 für ein Gebiet im Seepark am Großen Eutiner See

Ausfertigung

Planbearbeitung:



Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck
Tel.: 0451 / 610 20-26
luebeck@prokom-planung.de
Richardstraße 47
22081 Hamburg
Tel.: 040 / 22 94 64-14
hamburg@prokom-planung.de