

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DER ABRUNDUNGSSATZUNG FÜR DEN ORTSTEIL SIELBECK DER STADT EUTIN

**FÜR EIN GEBIET WESTLICH DER EUTINER LANDSTRASSE
IM BEREICH DES EHEMALIGEN VIROLOGISCHEN INSTITUTS
AM KELLERSEE**

VERFAHRENSSTAND (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl 2004 Teil I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl 2017 Teil I S. 2808))

- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	5
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	6
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Auswirkungen der Planung	6
3.3	Inhalte der Planung	7
3.4	Erschließung	8
3.5	Grünplanung	8
4	Ver- und Entsorgung	9
4.1	Stromversorgung	9
4.2	Gasversorgung	9
4.3	Wasserver-/ und -entsorgung	9
4.4	Müllentsorgung	9
4.5	Löschwasserversorgung	9
5	Hinweise	10
5.1	Bodenschutz	10
5.2	Archäologie	11
6	Kosten	11
7	Billigung der Begründung	11

BEGRÜNDUNG

Zur Satzung über die **2. Änderung der Abrundungssatzung für den Ortsteil Sielbeck** der Stadt Eutin für ein Gebiet westlich der Eutiner Landstraße im Bereich des ehemaligen virologischen Instituts am Kellersee.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

In der Stadt Eutin besteht der Wunsch in dem Ortsteil Sielbeck die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung eines innovativen Wohnprojektes zu schaffen.

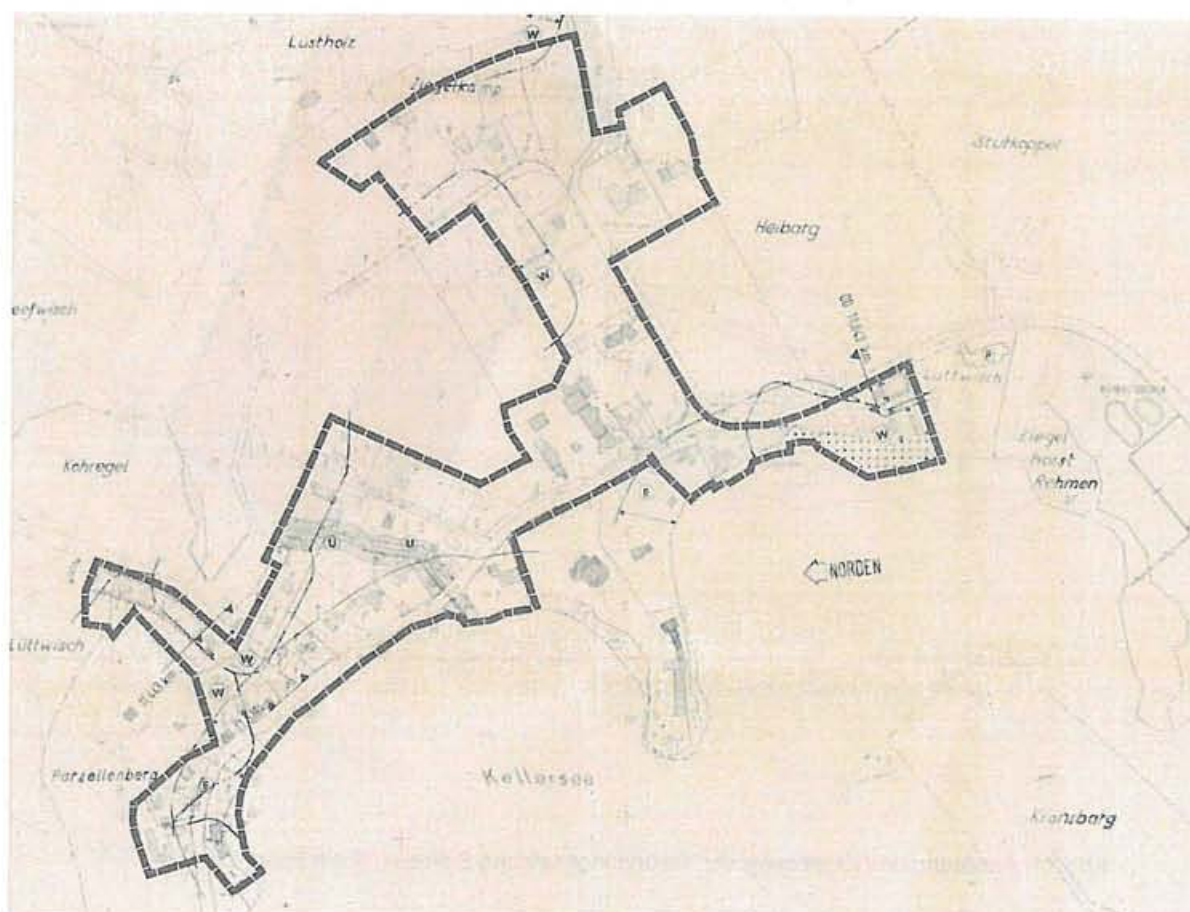


Abb.: Abrundungssatzung Sielbeck, Stadt Eutin, 1997

Die ursprüngliche Abrundungssatzung von 1997 umfasst den Ortsteil Sielbeck am Kellersee und spart dabei den Bereich des ehemaligen virologischen Instituts aus. Die 1. Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung aus dem Jahr 2014 hingegen, erweitert das Satzungsgebiet um die vorhandene Bausubstanz und berücksichtigt zudem konkrete Planungsabsichten sowie eine positiv beschiedene Bauvoranfrage für das betroffene Grundstück des ehemaligen Instituts. Der jetzige Vorhabenträger möchte neben der denkmalgeschützten Villa auch das nördliche Baufenster für ein Wohnprojekt für ältere Menschen – speziell mit

Demenz nutzen. Um allen Anforderungen und Rahmenbedingungen gerecht zu werden sieht der geplante Neubau eine Zweigeschossigkeit sowie eine Überschreitung der derzeit festgelegten Baugrenzen vor.

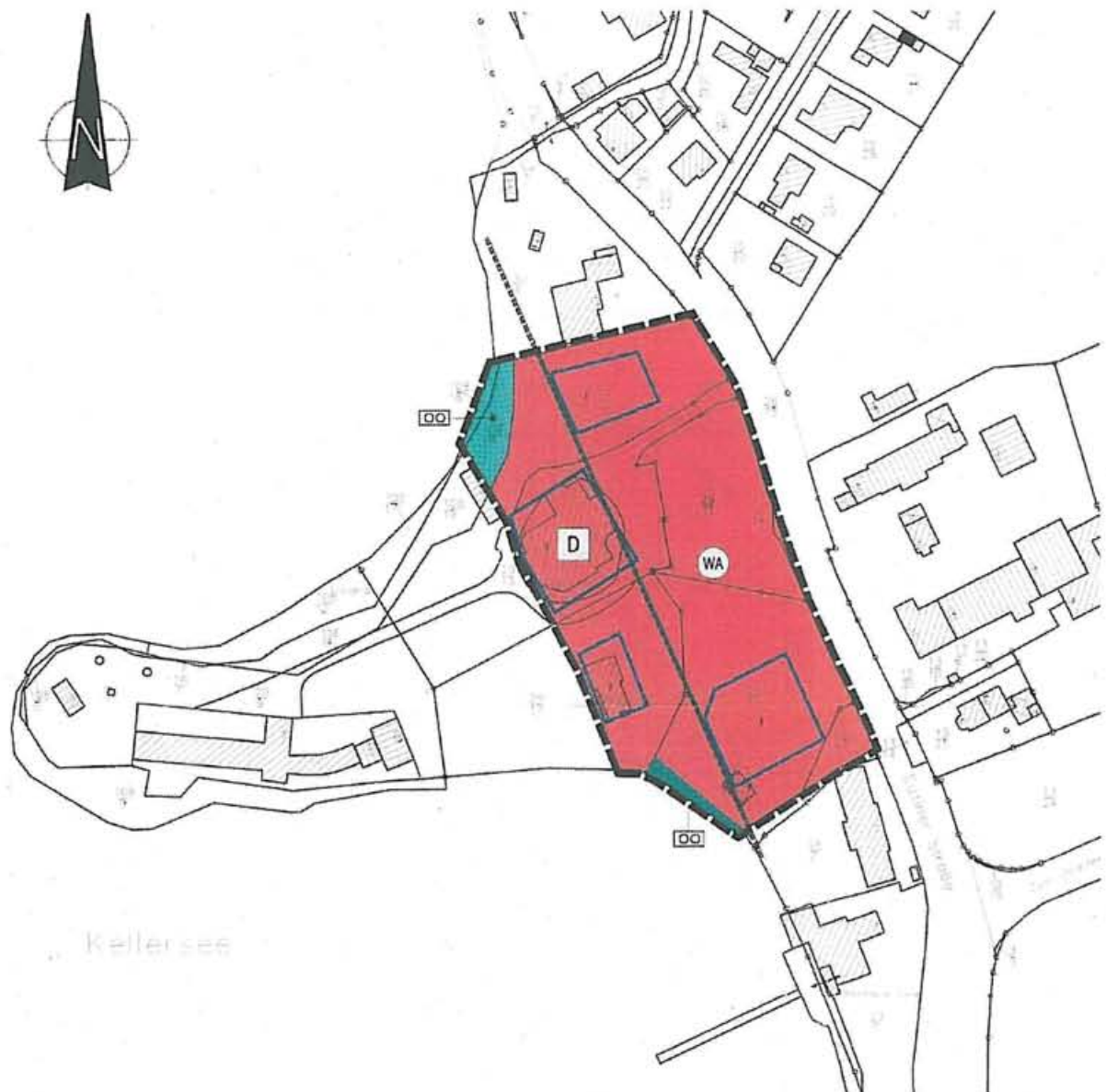


Abb.: 1. Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung Sielbeck, Stadt Eutin, 2014

Die Stadt unterstützt das Vorhaben und nimmt dies zum Anlass, für den vorgenannten Teilbereich entsprechende Änderungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB durch die Satzung über die 2. Änderung der Abrundungssatzung für den Ortsteil Sielbeck vorzunehmen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadtvertretung Eutin hat am 06.07.2017 die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung der Abrundungssatzung für den Ortsteil Sielbeck beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet im *Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum* von Eutin. Zudem stellt der LEP für den Satzungsbereich einen *Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung*, den *Naturpark „Holsteinische Schweiz“* sowie einen *Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft* dar.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt das Plangebiet innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz dar.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eutin stellt die Fläche in dem der Neubau geplant ist als „geplante Wohnbaufläche W4“ dargestellt. Der Bereich der denkmalgeschützten Villa wird als Grünfläche „Parkanlage“ innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes dargestellt. Zudem verweist der Flächennutzungsplan auf den 50m-Gewässerschutzstreifen am Kellersee.

Der südwestliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Holsteinische Schweiz“ von 1965. Zudem grenzt das Plangebiet an das FFH-Gebiet „1828-392 Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“, welches unter anderem den gesamten Kellersee umfasst.

Die 1. Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung Sielbeck zielte auf die Schaffung von maßvollen Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Nutzungsstruktur ab und schaffte zudem eine eindeutige Rechtslage bezüglich der Innenbereichsflächen nach § 34 BauGB. Es wurden darüber hinaus Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächenpotenziale zu gewährleisten. Im Rahmen der Aufstellung dieser Satzungsänderung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Landschaftsökologischer Fachbeitrag angefertigt. Eine Verträglichkeit der damaligen Planung (v.a. auf dem Flurstück 29/16) mit dem angrenzenden FFH-Gebiet wie auch mit den Belangen des Artenschutzes wurde dadurch nachgewiesen.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst das ehemalige virologische Institut in Form einer denkmalgeschützten Villa im westlichen Bereich sowie einer davor gelagerten Parkanlage entlang der Eutiner Straße im nördlichen und östlichen Bereich. Das Plangebiet wird über die im Osten verlaufende Eutiner Straße (L174) erschlossen.



Abb. Luftbild, Quelle: DigitalerAtlasNord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet	6.390 m ²
Grünfläche	390 m ²
Gesamt:	6.780 m²
	0,68 ha

3.2 Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung der Abrundungssatzung für den Ortsteil Sielbeck wird eine marginale Erweiterung der Baugrenze sowie eine Anhebung der Höhenfestsetzung vorgenommen. Die Vergrößerung des Baufensters erfolgt ausschließlich in

östliche Richtung, orientiert zur Eutiner Straße. Darüber hinaus ergeben sich keine Änderungen. Die Baufläche selbst ist bereits durch die bauliche Nutzung des angrenzenden ehemaligen virologischen Instituts geprägt.

Die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (Vollgeschosse) sowie der überbaubaren Flächen stellt eine sinnvolle und maßvolle Erweiterung für dieses Grundstück dar, um eine bedarfsgerechte Bebauung und Nutzung zu ermöglichen. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Aufgrund der 2. Änderung der Abrundungssatzung werden verbleibende negative Auswirkungen nicht erwartet.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

3.3 Inhalte der Planung

Die Stadt Eutin hat mit der 1. Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung für den Ortsteil Sielbeck unter anderem Bebauungsmöglichkeiten außerhalb des Landschaftsschutzgebietes am Kellersee neu geschaffen. Für das Baufenster nördlich des ehemaligen virologischen Instituts lag bereits eine positive beschiedene Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes vor. Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung wurde zum nachhaltigen Schutz der aufgelockerten Bebauungsstruktur entlang der Eutiner Straße eine baukörperorientierte, knapp bemessene Eingrenzung der überbaubaren Flächen vorgenommen, die zudem umfangreiche Flächen für die gärtnerische Nutzung der Grundstücke vorsieht. Die 2. Änderung der Abrundungssatzung sieht weiterhin eine baukörperorientierte, knapp bemessene Eingrenzung der überbaubaren Flächen vor. Es erfolgt allerdings eine ca. 195 m² große Erweiterung des nördlichen Baufensters in östliche Richtung, weg vom Landschaftsschutzgebiet. Das begründet sich darin, dass das abgeänderte Nutzungskonzept im 2. Bauabschnitt die Errichtung eines Neubaus für zwei Wohngemeinschaften mit je 12 Plätzen, speziell für Menschen mit Demenz vorsieht. Der Flächen- und Raumbedarf aufgrund der speziellen Nutzungsanforderungen hat sich erhöht und ist nicht mehr im ursprünglich vorgesehenen Baufenster unterzubringen. Zusätzlich bedarf es auch einer Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse.

Das ursprüngliche Planungsziel, umfangreiche Flächen für die gärtnerische Nutzung der Grundstücke zu erhalten, wird dabei weiterhin berücksichtigt und ist aufgrund der Grundstücksgröße umsetzbar. Das Nutzungskonzept sieht außerdem vor, einen Demenzgarten im Außenbereich in Zuordnung zu der geplanten Wohnanlage zu gestalten.

Das Baufenster der denkmalgeschützten Villa wird durch die Satzung über die 2. Änderung der Abrundungssatzung für den Ortsteil Sielbeck nicht verändert.

3.4 Erschließung

Es ergeben sich keine Änderungen der Erschließung aufgrund der Planung. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt weiterhin über die Eutiner Straße. Dort sind die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Eine Organisation der inneren Erschließung auf dem Baugrundstück ist städtebaulich nicht notwendig und erfolgt unter Berücksichtigung der privaten Nutzeransprüche. Die Stadt Eutin ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5 Grünplanung

3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Für das nördliche Baufenster wurde auf die positiv beschiedene Bauvoranfrage abgestellt. In der Bauvoranfrage wurde keine Ausgleichsmaßnahme gefordert. Es wurde für das ursprüngliche Bauvorhaben Baurecht nach § 35 BauGB – unbedenkliche Lückenauffüllung im Außenbereich – bescheinigt. Ein Ausgleich für den beabsichtigten Eingriff wurde im Antragsverfahren zum Bauvorbescheid nicht festgelegt. Demzufolge wurde im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung davon ausgegangen, dass kein Ausgleichspflichtiger Eingriff vorgenommen wird, da für diese Fläche bereits Baurecht besteht. Auf eine gesonderte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde seinerzeit verzichtet.

Die 2. Änderung der Abrundungssatzung sieht eine ca. 195 m² große Erweiterung des nördlichen Baufensters in östliche Richtung vor, weg vom Landschaftsschutzgebiet. Gleichzeitig wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei angehoben. Einer zweigeschossigen Bauweise für den geplanten Neubau wurde seinerzeit im Bauvorbescheid zugestimmt. Aufgrund der vorhergehenden Ausführungen und aufgrund der insgesamt geringfügigen Baufenstererweiterung innerhalb der bestehenden Baufluchten geht die Stadt Eutin weiterhin davon aus, dass es keiner Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der vorliegenden Abrundungssatzung bedarf. Sofern sich im Baugenehmigungsverfahren herausstellt, dass ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe aufgrund der baulichen Erweiterung zu erbringen ist, wird dieser im Rahmen von Einzelmaßnahmen erfolgen.

3.5.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Da nicht in schützenswerte

Gehölzstrukturen eingegriffen wird, sind Auswirkungen der Planung auf Belange des Artenschutzes nicht zu erwarten. Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden.

3.5.3 Grünplanerische Festsetzungen

Im westlichen Bereich am Kellersee wird weiterhin eine Grünfläche „Uferschutzstreifen“ festgesetzt. Diese Fläche wird befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Holsteinische Schweiz“. Änderungen ergeben sich hier aufgrund der Planung nicht.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Eutin GmbH.

4.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Eutin GmbH.

4.3 Wasserver-/ und -entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Stadtwerke Eutin GmbH aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt gemäß der Satzung der Stadt Eutin. Zuständig für die Schmutzwasserentsorgung in Sielbeck ist die Stadt Eutin bzw. die Städtischen Betriebe Eutin.

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß der Satzung der Stadt Eutin über das vorhandene und ggf. zu ergänzende Leitungsnetz abzuführen. Zuständig für die Niederschlagswasserbeseitigung in Sielbeck ist die Stadt Eutin bzw. die Städtischen Betriebe Eutin.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Eutin wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-

334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – Technische Regeln – (Stand 2003)“. Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutz-gesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

5.2 Archäologie

Der überplante Bereich befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Es wird deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: 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.

6 Kosten

Durch die Inhalte der Satzung entstehen der Stadt keine Kosten.

7 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Eutin am 21.03.2018 gebilligt.

Eutin, den **17. April 2018**




(Carsten Behnk)

- Bürgermeister -

Die Satzung über die 2. Änderung der Abrundungssatzung des Ortsteils Sielbeck der Stadt Eutin ist am **24. April 2018** In Kraft getreten.