

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)



Vermessungsgrundlage: Vermessungsbüro Holst und Helten, Transkamp 5, 23611 Bad Schwartau, Tel.: 0451 / 20 02 110, Fax.: 0451 / 20 02 100, E-Mail: info@vermessung-holst.de, Web: www.vermessung-holst.de

Gemeinde: Stadt Eutin, Ortsteil: Neudorf, Flur: 4, Höhenbezug: DHHN 2016 (NHN), Maßstab: 1:500 im Original, Datum: 05.05.2021

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I. Städtebauliche Festsetzungen
1.0 Art der baulichen Nutzung
1.1 Nutzungsausschluss in den allgemeinen Wohngebieten
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO
In dem allgemeinen Wohngebiet sind die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr.1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
2.1 Maximale Höhen der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
Für die in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen baulichen Anlagen werden folgende maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf das Höhensystem Normalhöhennull im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016), dargestellt in m über NHN.

In der Planzeichnung mit „A“ gekennzeichnete Fläche: 58,50 m über NHN
In der Planzeichnung mit „B“ gekennzeichnete Fläche: 54,00 m über NHN
In der Planzeichnung mit „C“ gekennzeichnete Fläche: 56,00 m über NHN
In der Planzeichnung mit „D“ gekennzeichnete Fläche: 59,00 m über NHN

2.2 Bau von Vollgeschossen, Dachgeschossen und Staffelgeschossen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO
a) In den mit „C“ und „D“ gekennzeichneten Flächen ist oberhalb der festgesetzten Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse der Bau eines Staffelgeschosses (gem. LBO) zulässig. Die Rückstaffelung der Staffelgeschosse ist nur auf der Süd- und Ostseite des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteils zulässig. Der Bau von ausgebauten Dachgeschossen unter einer Dachschräge ist in den mit „C“ und „D“ gekennzeichneten Flächen nicht zulässig.
b) In der mit „A“ gekennzeichneten überbaubaren Fläche ist der Bau eines 2. Vollgeschosses oder eines ausgebauten Dachgeschosses nur unter beidseitigen Dachschrägen zulässig. Über dem 2. Vollgeschoss ist der Ausbau eines weiteren Geschosses, hier als Dachgeschoss nicht zulässig. Der Bau eines Flachdaches ist in der mit „A“ gekennzeichneten überbaubaren Fläche nicht zulässig.

3.0 Festsetzung von Geländehöhen
§ 18 BauNVO
In der Planzeichnung werden 2 Höhenbezugspunkte festgesetzt, wo bestimmt wird, dass die zukünftige Geländehöhe an diesen Punkten das dort festgesetzte Höhenmaß nicht überschreiten darf.
- Im westlichen Teilbereich der Höhenbezugspunkt BP 1 mit 46,8 m über NHN
- Im östlichen Teilbereich der Höhenbezugspunkt BP 2 mit 43,8 m über NHN
Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Vollgeschossen bezieht sich bei den mit „A“, „B“ und „C“ gekennzeichneten überbaubaren Flächen auf den Höhenbezugspunkt BP 1 und bei der mit „D“ gekennzeichneten Fläche auf den Höhenbezugspunkt 2.

4.0 Überschreitung der Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO
Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen dürfen durch den mit dem Gebäude verbundene Außenterrassen im jeweiligen Erdgeschoß um bis zu 1,50 m überschritten werden. Bei den in der Planzeichnung mit „A“ und „B“ gekennzeichneten überbaubaren Flächen ist es zulässig mit den baulichen Hauptanlagen verbundenen Treppenanlagen, barrierefreien Rampen oder hochliegenden Terrassen die Baugrenzen bis zu der in der Planzeichnung gekennzeichneten unterbrochenen roten Linie zu überschreiten.

5.0 Besondere bauliche Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Südöstlich der mit „C“ und „D“ gekennzeichneten überbaubaren Flächen und nördlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“ ist im Bereich der in der Planzeichnung mit einer roten unterbrochenen Linie festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung „FV“ der Bau einer „Aussichtsplattform“ zulässig, die gleichzeitig die Funktion einer Feuerwehrrampe erfüllt.

II. Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung)
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 86 Abs. 2 Landesbauordnung Schleswig-Holstein
1.0 Außenwandmaterial
In dem allgemeinen Wohngebiet ist bei dem Bau der Hauptgebäude in den mit „A“, „B“, „C“ und „D“ gekennzeichneten überbaubaren Flächen als Außenwandmaterial in den Vollgeschossen Ziegel oder Klinker in Rot- oder Brauntönen oder in einer Farbmischung von rot bis braun zu verwenden. Für die Außenwände von Staffelgeschossen erfolgt keine Materialfestsetzung.

2.0 Flachdächer im östlichen Baugeliet
In den mit „C“ und „D“ gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind die Hauptdächer der Vollgeschosse oder der Staffelgeschosse als Flachdächer mit einer max. Neigung von 5° zu bauen.
Hinweis: Gemäß der gründerischen Festsetzung III, 3.0 sind diese Flachdächer als Gras- oder Gründächer herzustellen.

III. Grünordnerische Festsetzungen

1.0 Erhaltungsbote für Bäume
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zum Erhalt von Laubbäumen, sind die Laubbäume dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Laubbaumes ist dieser durch die Neuanpflanzung eines Laubbaumes derselben Art in der entsprechenden Pflanzqualität von Ballenware, 3x verpflanzt, Hochstamm, Mindeststammumfang 14 - 16 cm zu ersetzen.

2.0 Neuanpflanzung von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
An den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten sind heimische Laubbäume der Art Feldahorn (Acer campestre) in der Pflanzqualität Ballenware, 2x verpflanzt, Hochstamm, Mindeststammumfang 12 14 cm anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang ist der entsprechende Laubbaum durch eine Ersatzpflanzung der Art Feldahorn (Acer campestre) in der Pflanzqualität Ballenware, 2x verpflanzt, Hochstamm, Mindeststammumfang 12 14 cm auszugleichen.

3.0 Dachbegrünung der Flachdächer
Die zu bauenden Flachdächer in den mit „C“ und „D“ gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind mit einer Neigung von maximal 5° als Gras- bzw. Gründächer zu bauen. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Dächer wie Vordächer über Eingängen, Dachgauben, Wintergärten, baul. Nebenanlagen, Garagen oder Carports.
Hinweis: Bei der Begrünung der Dächer ist auf die entsprechende Substratstärke zu achten. Bei einer extensiven Begrünung hat die Ansaat einer Gras-Kräuter oder Sedum-Sprossensanast auf einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu erfolgen.

IV. Hinweise
1. Maßnahmen zur Vermeidung
1.1 Schutzgut Mensch
Nach § 7 Abs. 1 der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung 32. BImSchV dürfen in Wohn- und anderen besonders schutzbedürftigen Gebieten Baumaschinen an Sonn- und Feiertagen gar nicht und an Werktagen in der Zeit von 20:00 Uhr bis 07:00 Uhr nicht betrieben werden.
1.2 Schutzgut Boden / Pflanzen und Biotope
Laut § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dies ist sowohl während der Planungs- als auch während der Bauphase zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass während der Bauphase folgende Punkte zu beachten sind:
- Einsatz von schwerem Gerät: Der Einsatz von schwerem Gerät (Bagger, Lkw, Radlader, etc.) sollte vorwiegend nur auf dem zu bearbeitenden Gelände, also den eigentlichen Baufeldern erfolgen. Eine Überfahrun von nicht zu den Baufeldern oder deren Zuwegungen gehörigen Bodens, insbesondere im Wurzelbereich von Bäumen, sollte grundsätzlich vermieden werden.

Zeichenerklärung zum Teil A
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GRZ 0,4 Grundflächenzahl, hier: 0,4 (§ 16 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß hier: maximal 2 Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
Bezugspunkt über Normalhöhennull (NHN) in DHHN 2016 hier: Bezugspunkt 2; 43,8 m über NHN (§ 16 BauNVO)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Verkehrsflichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
öffentliche Verkehrsflächen
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Gehweg / Fußgängerbereich
Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Erhaltung: Bäume
Anpflanzen: Bäume
Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Rampe / Treppenanlage
Außenterrasse
Feuerwehrauffstellfläche
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 151 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Darstellungen ohne Normcharakter
Kennzeichnung der Baufelder zur Differenzierung der Höhenfestsetzungen (siehe Teil B)
Nachrichtliche Kennzeichnung
Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes hier: Landschaftsschutzgebiet (LSG) Holsteinische Schweiz
Gebäude im Bestand mit Hausnummer
zukünftig entfallendes Gebäude
Zaun/Geländer
Hecke
Schacht mit Höhe der Deckeloberkante, hier: 46,52 m über NHN
Flurstück mit Flurstücksnummer
Bestandshöhenangabe aus der Vermessung im Mai 2021 über NHN (DHHN 2016)

- Sicherung von Bäumen an den Zuwegungen: Bäume und Gehölze, welche durch die Baumaßnahmen nicht betroffen sind, sich aber in unmittelbarer Nähe zu den Zuwegungen und zu den Baufeldern befinden, müssen durch einen Anfahrerschutz gegen Beschädigungen gesichert werden.
- Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen: Grundsätzlich sollte die Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen so platzsparend und bodenschonend wie möglich erfolgen. Bagger und andere Baumaschinen können beispielsweise auf breiten Stahlplatten geparkt werden, um das Gewicht der Maschinen gleichmäßiger auf den Boden zu verteilen und eine ungewollte Beschädigung der Grasnarbe und des Oberbodens zu vermeiden. Dabei ist in der Nähe von Bäumen und Gehölzen besonders darauf zu achten den Wurzelraum frei von schweren Materialien und Baumaschinen zu halten. Obwohl verschiedene Baumarten verschiedene Wurzelräume ausbilden, kann vereinfacht die Fläche des Kronenbereichs des jeweiligen Baumes als Wurzelraum angenommen werden.

Weiterhin sind während der Baumaßnahmen die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der RAS-LP4 zu beachten.

1.3 Schutzgut Tiere
Folgende Vermeidungsmaßnahmen wurden aus dem Gutachten zur Potentialabschätzung (BBS-Umwelt, Russee Weg 54, 24111 Kiel; Anlage 2 zum Umweltbericht) übernommen:

1.3.1 Fledermäuse: Bauzeitenregelung
Der Abriss von Gebäuden findet nur dann statt, wenn sich keine Fledermäuse darin aufhalten. Da keine Winterquartiere vorhanden sind, ist der Abriss von Gebäuden außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere möglich (im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres).
Alternativ sind die Baublutleite mit einer ökologischen Baubegleitung so abzustimmen, dass sich vor dem Abriss der Gebäude keine Tiere darin aufhalten bzw. keine Tiere während des Abrisses oder der Sanierung geschädigt werden. Ein Beginn der Abrissarbeiten wäre in Abstimmung mit der uNB bei Vorlage eines geeigneten Konzeptes zum Bauablauf sowie unter Berücksichtigung der Brutvögel dann auch während der sommerlichen Aktivitätsphase (01.09. bis 28./29.02.) möglich.

1.3.2 Fledermäuse: Lichtkonzept
Die Helligkeit aller neuen Beleuchtungen im Bereich des Geltungsbereiches wird durch die Anpassung an die menschlichen Aktivitäten auf ein minimal notwendigen Niveau gehalten. Die Beleuchtung wird durch Bewegungsmelder o.ä. gesteuert, dass in der Regel öffentliche Beleuchtung nicht angeschaltet ist, sich aber bei Bedarf einschaltet. Es werden voll abgeschirmte Leuchtörper installiert und baulich so gestaltet, dass eine Lichtabstrahlung ausschließlich nach unten stattfindet. Als Leuchtmittel werden LEDs mit einem Spektralbereich zwischen ca. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbttemperatur von 2.400 bis maximal 3.000 Kelvin verwendet.

1.3.3 Brutvögel: Bauzeitenregelung
Sämtliche Eingriffe (Abriss von Gebäuden, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschleben und Abgraben von Boden, Baumfällungen und sonstige Vegetationsbeseitigungen etc.) finden außerhalb der Brutperiode (01.10. bis 28./29.02.) statt. Die Errichtung von Neubauten setzt rechtzeitig vor der Brutperiode ein, also vor dem 01. März, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störeinflüsse anpassen können.
Alternativ können die Abrissarbeiten nach der Hauptbrutperiode (ab ca. 01. September), nach einem durch eine ökologische Baubegleitung erbrachten Negativnachweis und unter Berücksichtigung der Maßnahme AV-01 (Fledermäuse: Bauzeitenregelung) beginnen (01.09. bis 28./29.02.).

Textliche Festsetzungen (Teil B) - Fortsetzung
1.4 Schutzgut Wasser
Entsprechend des § 5 Abs. 1 Nr. 1 WHG ist jede Person verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässerereigenschaften zu vermeiden.
2. Maßnahmen zur Minderung
2.1 Schutzgut Tiere
2.1.1 Insekten
Anlagen- bzw. betriebsbedingt ist mit Lichtmissionen zu rechnen. Gem. § 41a BNatSchG sind neu zu errichtende Beleuchtungen oder auch wesentliche Änderungen von Beleuchtungsanlagen an Straßen, Wegen, baulichen Anlagen und Werbeanlagen so zu konstruieren, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten von nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind.
„Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.“ (Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, Licht & Naturschutz Arbeitshilfe zur naturschutzfachlichen Einschätzung von Licht zum Schutz der Artenvielfalt, 2022)
2.1.2 Brutvögel
Neben den Lichtmissionen seitens des Betriebs ist auch die Lichtreflektion von Scheiben und Dächern im Plangebiet zu beachten. Je nach Reflexionsgrad können dadurch Lichtmissionen auf den benachbarten Flächen entstehen, welche sich nachteilig auf Brutvögel und andere Arten auswirken können.
Um das Mortalitätsrisiko für Vögel durch Scheiben-/Glasanflug zu verringern, sollten folgende Hinweise für ein vögelfreundliches Bauen mit Glas berücksichtigt werden:
- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (günstig sind Werte von maximal 15 %)
- Vermeidung von nächtlicher Außenbeleuchtung an Fassaden und Fenstern
- Verzicht auf großflächige Glasfronten; andernfalls Gestaltung unter Vermeidung von Durchsichten, mit Unterteilung in kleinere Teilflächen (z. B. durch Sprossen) und / oder mit außenseitigem Anbringen von für Vögel sichtbaren Markierungen (Punktraster)
2.2 Schutzgut Boden
Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Versiegelung ist daher auf das notwendige Maß zu beschränken und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze und Lagerflächen in Betracht zu ziehen. Es wären folgende Überlegungen zur weiteren Verwendung des abzutragenden Oberbodens denkbar:
- geordneter Abtrag des Oberbodens und fachgerechte Lagerung. Bei längerer Lagerung mit Ansaat von Gründünger
- Wiederverwendung des Oberbodens in den Grünflächen
- Wiederverwendung des überschüssigen Oberbodens außerhalb des Plangebiets, z.B. zur Bodenverbesserung auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Ackerflächen) oder zur Rekultivierung von Tagebauen (Sand-, Kiesgruben, etc.)
3. Maßnahmen zur Kompensation
3.1 Schutzgut Tiere
Für die Brutvögel im Plangebiet werden folgende Maßnahmen zur Kompensation nach Fertigstellung der Neubauten durchgeführt:
- 2 Nistkästen für Sperlinge (Koloniekästen)
- 2 Nistkästen für Höhlenröter
- 2 Nistkästen für Nischenbrüter (Halbhöhlen)
- 2 Nistkästen für Stare
Pflegemaßnahmen
Die insgesamt 8 Nistkästen sind jährlich in der Zeit zwischen September und Oktober seitens des Vorhabenträgers bzw. seitens einer dafür geeigneten Person auf Besatz zu prüfen. Sofern kein Besatz vorliegt, ist der Nistkasten zu reinigen. Dazu sind alte unbenutzte Nester zu entfernen und die Kästen mit warmem Wasser auszuspülen und anschließend zu trocknen. Auf keinen Fall dürfen chemische Reinigungsmittel angewendet werden. Bei der Kontrolle muss auch die Funktionalität der Nistkästen überprüft werden. Nistkästen, die nicht mehr funktional sind oder beschädigt wurden, müssen vor Beginn der nächsten Brutperiode, also vor dem 01. März eines jeden Jahres ersetzt werden. Die Kosten für die Pflege bzw. den Ersatz von nicht mehr funktionsfähigen Nistkästen trägt der Vorhabenträger.
3.2 Schutzgut Boden
Die Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut Boden wurde über die Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung (Intensivgrünland) und die Umwandlung dieser Flächen in artenreiches Feucht- und Nassgrünland auf den Flurstücken 44, 47, 48/49 und 50 der Flur 3 Gemarkung Neukirchen in der Gemeinde Malente realisiert (Okokonto „Neukirchen-Malente F“). Die o.g. Kompensationsmaßnahme wird im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages geregelt und ist damit rechtlich sichergestellt.
Die vertragliche Regelung zur Kompensationsmaßnahme das Schutzgut Boden betreffend wird der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein zur Kenntnisnahme vorgelegt.
4. Denkmalpflege
Entsprechend § 15 Abs. 1 DSchG SH gilt:
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.

Hinweis zur Überplanung eines Teilbereiches vom Bebauungsplan Eutin Nr. 131
Es wird darauf hingewiesen, dass im Südosten des Plangebietes, im Bereich des vorhandenen Fußweges durch die Kleingärten bis zum Kleinen Eutiner See eine ca. 102 qm große Fläche des Bebauungsplanes Eutin Nr. 131 neu überplant wird. Mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans Eutin Nr. 151 entfällt in diesem Bereich die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans Eutin Nr. 131.

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), sowie nach § 86 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. Schl.-H. S. 1422) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 22.03.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 151 der Stadt Eutin für ein Gebiet nördlich der Seestraße, östlich der Michaelisstraße und westlich des Kleingartengeländes am Kleinen Eutiner See, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadtvertretung der Stadt Eutin vom 05.06.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger am 13.12.2021 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB wurde vom 21.12.2021 bis einschließlich 31.01.2022 durchgeführt.
3. 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 17.12.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in der Sitzung am 01.09.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 151 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 151, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.10.2022 bis einschließlich 09.11.2022 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 30.09.2022 durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.vg-eutin-suesel.de ins Internet eingestellt.

Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
6. 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 07.10.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.03.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Stadtvertretung hat zur Kenntnis genommen, dass von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen sind.

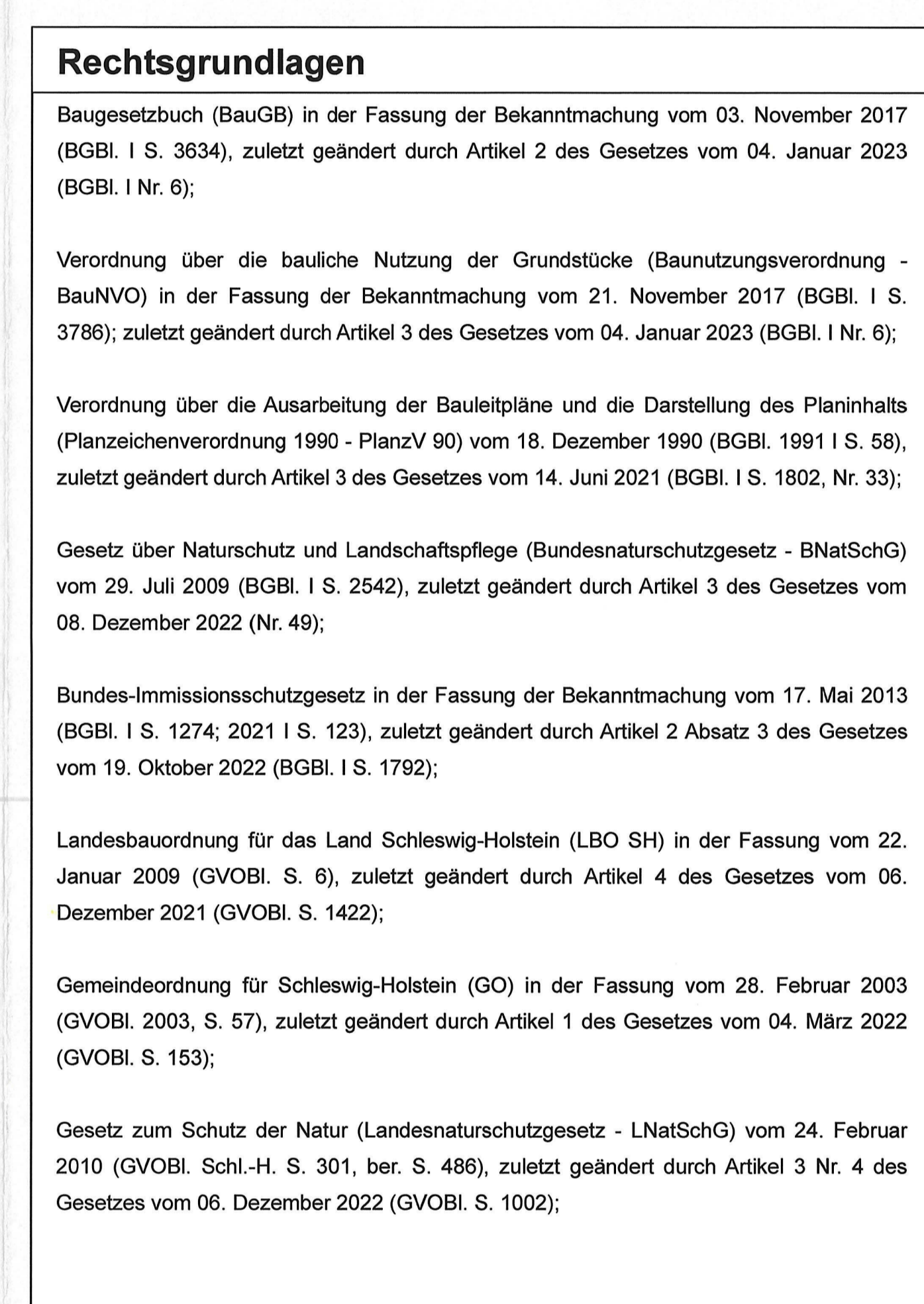
Eutin, 19. Mai 2023
(Sven Radestock)
Bürgermeister
Bad Schwartau, 15.03.2023
(Siegel) Vermessungsbüro Holst und Helten
- Offentl. best. Verm.-Ing. -

Eutin, 19. Mai 2023
(Sven Radestock)
Bürgermeister

Eutin, 19. Mai 2023
(Sven Radestock)
Bürgermeister

Eutin, 26. Mai 2023
(Sven Radestock)
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6);
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6);
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalte (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, Nr. 33);
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (Nr. 49);
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792);
Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH) in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422);
Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2022 (GVOBl. S. 153);
Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486), zuletzt geändert durch Artikel 3 Nr. 4 des Gesetzes vom 06. Dezember 2022 (GVOBl. S. 1002);



Stadt Eutin • Ortsteil Neudorf
Bebauungsplan Nr. 151 „Für ein Gebiet nördlich der Seestraße, östlich der Michaelisstraße und westlich des Kleingartengeländes am Kleinen Eutiner See“
Satzungsfassung 1. Ausfertigung
Stand: Januar 2023
Projekt Nr.: E 812
Maßstab: 1: 500
Bearbeitet: 06.04.2023
Stadt Eutin • Markt 1 • 23701 Eutin
Beerbeitung durch: Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 8 • 22765 Hamburg
Tel.: 043-298 120 99-0
Mail: plankontor-hamburg@onlin.de
Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuenpin
Tel.: 03391-458180
Mail: plankontor-neuenpin@onlin.de