



Stand: 20. März 2019

BEGRÜNDUNG

ZUR 3. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 71 DER STADT EUTIN

für ein Gebiet nördlich des Bleekergangs, westlich des Heinrich-Lüth-Weges, südlich der Holstenstraße und östlich der Riemannstraße



1. Ausfertigung

Auftragnehmer:



Rönigenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	7
2	Begründung der Planung	8
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	8
2.2	Erschließung	9
2.3	Grünplanung	10
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung.....	11
3	Emissionen und Immissionen	11
3.1	Emissionen.....	11
3.2	Immissionen	11
4	Ver- und Entsorgung	11
5	Hinweise	12
5.1	Bodenschutz	12
5.2	Altlasten	13
5.3	Archäologie	13
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	14
7	Städtebauliche Daten	15
7.1	Flächenbilanz	15
7.2	Bauliche Nutzung	15
8	Kosten für die Gemeinde	15
9	Verfahrensvermerk	15

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das Planungsziel des Bebauungsplanes besteht darin, die Voraussetzungen für die Nachverdichtung des Gebietes planungsrechtlich vorzubereiten.

In dem Zuge soll der Innenstadtbereich so angepasst werden, dass hier die Entwicklung einer zentrumsüblichen Mischstruktur vorbereitet wird, die die Entwicklung von Nutzungen vorbereitet, die den Strukturen des Zentrums gerecht wird.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt der Ursprungsbebauungsplan Nr. 71 mit seiner 1. Änderung (siehe Bild 1). Dieser sieht eine Planstraße 2 im Plangebiet vor zwecks innerer Nachverdichtung des südlichen Plangebietes.

Zwischenzeitlich ist der mittlere und nördliche Bereich der 1. Änderung bebaut worden. Die Bebauung erfolgt ohne die Planstraße 2 (siehe Bild 2). Ein Bedarf an dieser Straße besteht nicht mehr.

Das städtebauliche Ziel der Planung besteht daher darin, die Bauflucht am Bleeker-gang durch eine neue Bebauung zu ergänzen und somit das Gebiet baulich nach zu verdichten.

Bild 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 71, 1. Änderung



Bild 2: Auszug aus Google vom 10.02.2018



1.1.3 Alternativuntersuchung

Der Bereich des Plangebietes darf bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 71 mit seinen 2 Änderungen gebaut werden. Somit handelt es sich hier um eine reine bedarfsgerecht Nutzungsabsicherung und Ergänzung der vorhandenen Baustruktur.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche

- bereits baulich genutzt ist,
- direkt erschlossen ist und
- im Ortszentrum von Eutin liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als Wohn- und Gewerbestandort ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 13a BauGB	08.09.2016
x	Auslegungsbeschluss		19.04.2018
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	Ab 13.06.2018
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	14.06.2018- 13.07.2018
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		25.10.2018
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a und 2 (2) BauGB	12.11.2018
x	Öffentliche Auslegung	§ 4a) BauGB	13.11.2018 – 12.12.2018
x	Beschluss der Stadtvertretung	§ 10 BauGB	20.03.2019

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Dieses konnte nicht festgestellt werden.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Der Bereich des Plangebietes ist weitgehend bebaut. Die Fläche liegt mitten in Eutin. Diese kann bisher als Nachverdichtungsbereich bereits mit einer Straße und Stellplätzen voll versiegelt werden.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „Nachverdichtung der Innenentwicklung“ i. S. § 13 BauGB handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und

4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet somit in einem Bereich, der nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) mit einer Straße und Stellplätzen voll bebaubar ist bzw. ist von Bebauung umgeben ist. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht keine neue Versiegelung.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Durch die Planung erfolgt keine neue Versiegelung. Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden. Wie dem Punkt 1.1.5 zu entnehmen ist, wurde der Punkt im Vorwege durch die Gemeinde geprüft. Hinweise dazu wurden nicht festgestellt.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist nicht erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Für das Plangebiet gilt Ursprungsbebauungsplan Nr. 71 mit seiner 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71. Dieser setzt das Plangebiet als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO fest (siehe Bild 1).

Der Landschaftsplan und der Flächennutzungsplan entsprechen den Bebauungsplänen.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt nördlich des Bleekergangs, westlich des Heinrich-Lüth-Weges, südlich der Jacob-Rehder-Straße und östlich der Riemannstraße.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist weitgehend mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden bebaut. Nur noch der Bereich, der mit der Planstraße 2 bebaut werden sollte, dient als Gartenfläche.

Das Gelände selbst ist relativ eben.

Bild 3: Eigene Fotos vom 31.05.2017

Bleekergang



Heinrich-Lüth-Weg





1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet und seine Umgebung sind bebaut. Bodenprobleme sind nicht bekannt. Daher ist von einer Bebaubarkeit auszugehen.

Im Rahmen der Projektplanung empfiehlt sich jedoch eine Einzelfallprüfung der Baugrundverhältnisse.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 71 sowie dessen 1. Änderung werden mit der 3. Änderung für den "Planzeichnung" aufgehoben und durch folgende Festsetzungen vollständig ersetzt:

Planzeichnung:

- *Überbaubare Grundstücksgrenze.* → Die überbaubare Grundstücksgrenze wird so verändert, dass sie nur noch grundstücksbezogen sind. Damit wird der Bestand abgesichert. Zudem kann eine straßentypische Nachverdichtung erfolgen.
- *Festsetzung einer Trauf- und Firshöhe.* → Um klare Grenzen für die Höhenentwicklung zu ziehen und damit die Voraussetzungen für ein in sich stimmiges Ortsbild zu schaffen, erfolgt die Eingrenzung der Bauhöhen. Als Bezugspunkt wird der Erdgeschossfußboden definiert, dessen Höhe und Bezugspunkt der Text-Teil definiert.
- *Erhöhung der Grundflächenzahl.* → Die 1. Änderung geht davon aus, dass die Grund- und Geschossflächenzahl gleich ist. Es wird verkannt, dass bauliche Nebenanlagen, die Bestandteil des Hauptgebäudes sind mit in die Grundflächenzahl zählen, so wie Terrassen oder Balkone. Um genau die Nebenanlagen zuzulassen, wird die Grundflächenzahl entsprechend erhöht.

Text:

- *Art der baulichen Nutzung* → es werden nur noch Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese zu unmittelbaren Störungen im Gebiet führen können. Für eine weitergehende Reglementierung besteht kein erkennbares städtebauliches Erfordernis.
- *Definition der Erdgeschosshöhe* → Diese wird auf 0,7 m begrenzt, bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche. Dadurch soll der Bau von gestelzt wirkenden Gebäuden verhindert werden.
- *Erhöhung des Versiegelungsgrades.* → Nach § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen nur 50 % der zulässigen Grundfläche für Zuwegungen und Nebennutzungen versiegelt werden. Da im Zentrum verstärkt Nutzungen angesiedelt werden, entsteht grundsätzlich ein erhöhter Stellplatzbedarf. Damit dieser nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen ausweicht, erfolgt die Festsetzung, dass 80 % der Gesamtfläche versiegelt werden darf.
- *Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen.* → Die Baugrenzen werden zukünftig grundstücksbezogen festgesetzt mit Einhaltung der 3 m Mindestabstandsflächen. Nach der Landesbauordnung dürfen Terrassen durchaus dichter als 3 m an eine Grundstücksgrenze heranrücken. Dagegen besteht städtebaulich keine Bedenken, wenn dadurch nicht städtebauliche Problemfälle entstehen. Daher wird diese Überschreitung als Ausnahme zugelassen.
- *Überschreitung der Baugrenzen für Balkone.* → Nach der Landesbauordnung dürfen auch Balkone durchaus dichter als 3 m an eine Grundstücksgrenze heranrücken. Dagegen besteht städtebaulich keine Bedenken, wenn dadurch nicht städtebauliche Problemfälle entstehen. Häufig fühlen sich jedoch die Nachbarn von Balkonen belästigt, wenn diese zu sehr an die Wohngebäude heranrücken. Daher wird diese Überschreitung als Ausnahme nur für die Flächen in Richtung Norden und Süden zugelassen. Zudem sind auch keine städtebaulichen Konflikte dadurch in der Bauflucht parallel zum Bleekengang erkennbar.

2.2 Erschließung

Gegenüber dem geltenden Ursprungsbebauungsplan Nr. 71 mit seiner 1. und 2. Änderung erfolgt keine Änderung der Erschließung.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 71 und seiner 1. und 2. Änderung treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.2.1 Stellplätze

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 71 und seiner 1. und 2. Änderung ist ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

2.2.2 Parkplätze

Im Umgebungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 und seiner 1. und 2. Änderung stehen ausreichend öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

2.3 Grünplanung

2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 71, 1. Änderung, hatte für das südliche Ende der Planstraße 2 zwei Bäume festgesetzt (siehe Bild 1). Sie sollten den Ein- und Ausfahrtbereich hervorheben. Da diese Straße entfällt und zwei Bäume so dicht an einem südlich gelegenen Baufenster eher zu Verschattungen führen bzw. zu Problemen in der Sicherung von Einfahrtbereichen, wird auf eine weitere Festsetzung verzichtet.

Der geltenden Bebauungsplan Nr. 71 und seiner 1. und 2. Änderung beinhalten keine weiteren grünordnerischen Festsetzungen.

2.3.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Nach dem Bebauungsplan Nr. 71 und seiner 1. und 2. Änderung kann das Plangebiet im Teil A1 so versiegelt werden, wie auch mit Inkraftsetzung der 3. Änderung. Diese plant die Bebauung einer Fläche, die vorher durch eine Straße mit Stellplätzen bebaut werden sollte.

Durch die textliche Änderung im Teil A2 erfolgt nur eine Nutzungsänderung.

Somit bereitet die 3. Änderung keine neuen Eingriffe vor.

Boden/Wasser/Klima/Luft: Infolge der Planung kann es zu keinen Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen, die nicht bereits jetzt zulässig und genehmigt worden sind. Dadurch erfolgen keine Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt mitten in Eutin. Die vorhandene und geplante Bebauung mit ähnlichen Bauhöhen, wie sie in der Umgebung vorhanden sind, wirkt sich nicht auf die freie Landschaft aus.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Neue Eingriffe werden nicht vorbereitet. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung ausgleichspflichtig, wenn mehr als 20.000 m² Grundfläche überplant werden. Da sich der Bebauungsgrad darunter liegt, besteht grundsätzlich kein Ausgleichsbedarf.

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt mitten in Eutin und in unmittelbarer Nähe zum Schlosspark. Somit bestehen hier ausreichend Spielmöglichkeiten.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Die Art der baulichen Nutzung ändert sich nicht. Somit sind Auswirkungen der durch das Plangebiet nicht zu erwarten.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Der Geltungsbereich der Fläche liegt 35 m von der Riemannstraße entfernt. Seitdem diese verkehrsberuhigt wurde und die Ortsumgebung besteht, führt diese zu keinen übermäßigen Immissionen mehr (siehe dazu 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71).

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Es wird auf die Ausführungen der Begründungen zum geltenden Ursprungsbebauungsplan Nr. 71 mit seiner 1. und 2. Änderung verwiesen. Bezugnehmend darauf ist davon auszugehen, dass die vorhande-

nen Leitungen und technischen Anlagen in der Lage sind, alle geplanten Erweiterungen anzuschließen und mit zu ver- bzw. entsorgen.

Ergänzung zum Punkt Löschwasserversorgung: Ein Löschwassertest ist nicht Aufgabe und Inhalt der Bauleitplanung. Diese hat nur zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Löschwasserversorgung gegeben ist. Das Plangebiet ist bebaut und erschlossen. Es ist davon auszugehen, dass ausreichend Löschwasser bereitsteht.

Die Löschwasserversorgung wird von der Stadtwerke Eutin GmbH in der Menge zur Verfügung gestellt, die zum Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz bei dem sich dann einstellenden Druck entnommen werden kann. Im Plangebiet steht die geforderte Löschwasserversorgung zur Verfügung.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz 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“.

Hinweis: In der Umgebung ist ein erheblicher noch nicht abschließend erkundeter Grundwasserschaden bekannt. Deshalb sind Bodenarbeiten und Maßnahmen, die das Grundwasser beeinflussen können wie z.B. Grundwasserabsenkungen im Vorwege mit der unteren Wasserbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

5.2 Altlasten

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.

Anhaltspunkte für Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Folgende Hinweise sind in der Projektplanung zu beachten:

In der Umgebung ist ein erheblicher noch nicht abschließend erkundeter Grundwasserschaden bekannt. Deshalb sind Bodenarbeiten und Maßnahmen, die das Grundwasser beeinflussen können wie z.B. Grundwasserabsenkungen im Vorwege mit der unteren Wasserbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen bitte ich, folgende Punkte zu beachten:

- Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhanden Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.
- Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u.Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung – Freiland – Garten – Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern.
- In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen.
- Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können.
- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).
- Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

5.3 Archäologie

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die



Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird 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.

Gemäß § 4 (3) DSchG SH in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Dezember 2014 (GVOBl. Schl.-H. 2015 S. 2) sind die Denkmalschutzbehörden „[...] bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen, die Belange [...] des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berühren können, so frühzeitig zu beteiligen, dass die[se] [...] in die Abwägung mit anderen Belangen eingestellt und die Erhaltung und Nutzung der Denkmale sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung sichergestellt werden können“.

Die beabsichtigte Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Nachverdichtung des Geltungsgebietes betrifft unmittelbar die nähere Umgebung von Kulturdenkmalen. Es handelt sich dabei um die traufständigen, zu Wohnzwecken errichteten Objekte in der Riemannstraße 3-5, 18 und 22. Sie sind aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen von Denkmalwert und sind Zeugnisse der ab 1800 erfolgten vorstädtischen Bauphase. Denkmalpflegerische Belange werden daher von der Planung berührt.

Es wird darauf verwiesen, dass gemäß § 12 (1) Satz 3 DSchG SH auch Maßnahmen in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten, die zur Folge haben den Eindruck derer wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen sind. Die Kulturdenkmale sind daher in die Planunterlagen einzufügen und entsprechend im Bebauungsplan darzustellen

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.



- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Teil A1	2.270 m ²
Teil A2	13.290 m ²
Gesamt	15.560 m² (1,6 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet werden die baulichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung von max. 570 m² Geschossfläche geschaffen. Wird von einer Bruttowohnfläche von 90 m² ausgegangen, so können ca. 6 neue Wohnungen entstehen.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Stadt keine Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Stadtvertretung der Stadt Eutin hat die 3. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 71, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 20.03.2019 als Satzung beschlossen. Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Eutin am 20.03.2019 gebilligt.

Stadt Eutin, 06. Juni 2019



(Handwritten signature)
(Carster Behnk)
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 71, 3. Änderung tritt am 12. Juni 2019 in Kraft.

