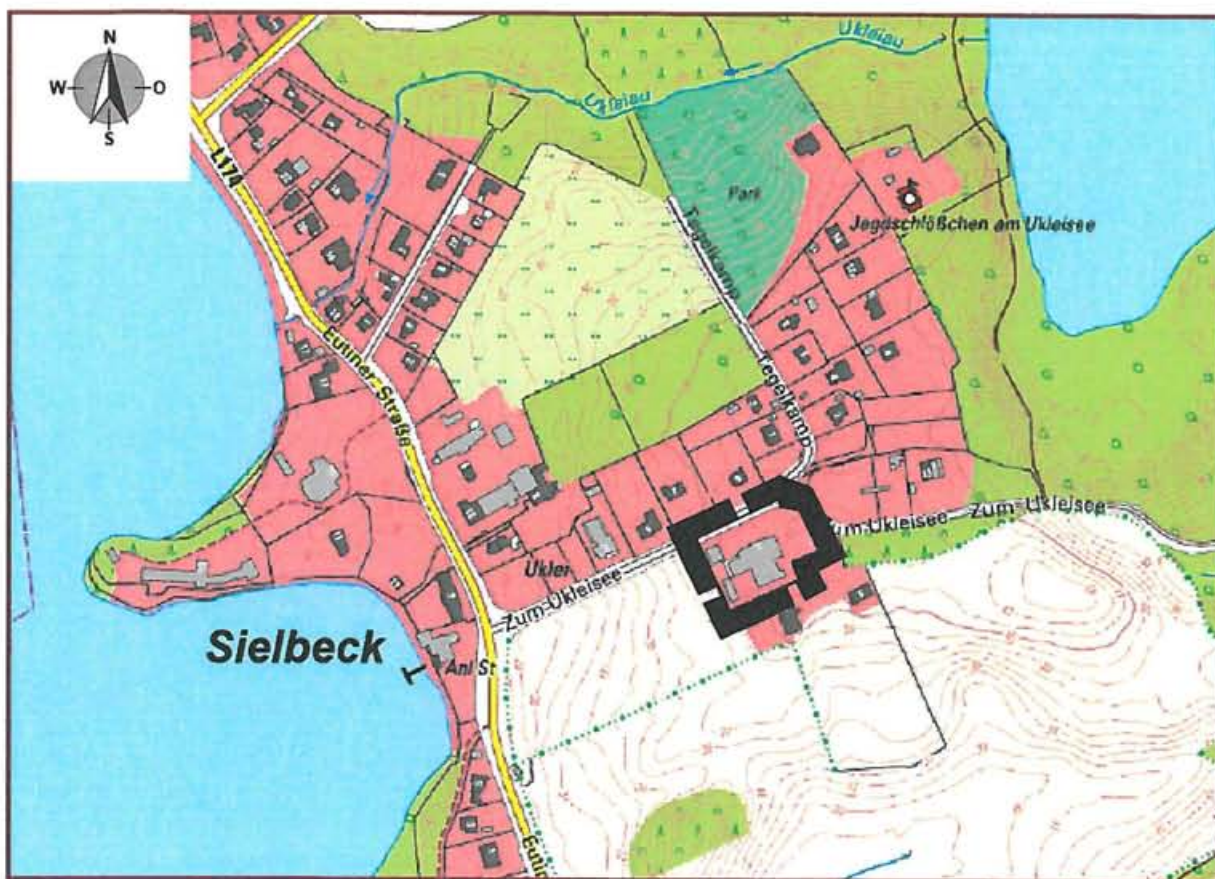




Stand: 4. Dezember 2019

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 137

DER STADT EUTIN

für das Grundstück des ehem. Hotels "Hotel zum Uklei"
(Zum Ukleisee 2, Eutin-Sielbeck)



A . Ausfertigung

Auftragnehmer:



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

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	4
1.1	Planungsabsicht.....	4
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	9
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	9
2	Begründung der Planung.....	10
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	10
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	13
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein	13
2.4	Erschließung	13
2.5	Grünplanung	14
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung.....	15
3	Emissionen und Immissionen	15
3.1	Emissionen.....	15
3.2	Immissionen	15
4	Ver- und Entsorgung	16
4.1	Stromversorgung.....	16
4.2	Wasserver- und -entsorgung	16
4.3	Löschwasserversorgung.....	16
4.4	Müllentsorgung.....	16
4.5	Gas	17
5	Hinweise.....	17
5.1	Bodenschutz	17
5.2	Altlasten	17
5.3	Archäologie	17
5.4	Denkmalschutz.....	18
6	Städtebauliche Daten	18
6.1	Flächenbilanz	18
6.2	Bauliche Nutzung	18
7	Verfahrensvermerk.....	19

Anlage: Fledermausgutachten vom Dipl.-Biol. Björn Leupolt, Heidmühlen,
vom 29.01.2019

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür, dass eine Wohnbebauung anstelle der vorhandenen abgängigen Altbebauung (ehem. Hotel zum Uklei) in Eutin-Sielbeck entstehen kann.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Für die gegenwärtig vorhandene Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs gilt die rechtskräftige Abrundungssatzung für den Ortsteil Sielbeck vom 07.07.1997. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als Sonderbaufläche „Hotel“ dar. Geplant ist hier zukünftig die Ansiedlung von einer Wohngebietsstruktur als Allgemeines Wohngebiet.

Sielbeck hat nach dem Regionalplan keine Gemeindefunktion. Daher ist die Entwicklung der Ortslage mit Wohnungen beschränkt. Nach dem „Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)“, Punkt 2.5.2, Abs.4 (Z) dürfen Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, sich nur bis max. 10 Prozent ihres Wohnbestandes bis zum Jahr 2025 erweitern, bezogen auf den ermittelten Wohnungsbestand vom 31.12.2009.

Zur Zeit wird der neue LEP aufgestellt. Dieser sieht als neuen Bezugsstichtag den 31.12.2016 vor. Ab diesem Tag dürfen für den Ort Sielbeck erneut 10 Prozent an zusätzlichen Wohnraum geschaffen werden, der bis zum Jahr 2030 ausreichen muss.

In Eutin-Sielbeck wurden am 15.11.2017 insgesamt 234 Einwohner gezählt. Die Wohnungszahlen für diesen Ortsteil liegen nicht vor.

Die letzte Einzelerhebung der Wohnungen und Einwohner je Ortsteil gab es am 25.05.1986. Danach wurden in Eutin-Sielbeck 63 Wohnungen und 139 Einwohner gezählt. Damit lag eine Belegungsdichte von durchschnittlich 2,2 Einwohnern je Wohnung vor.

Gemäß den Bestandserhebungen des Statistischen Landesamtes gab es in Eutin im Jahr 2016 ca. 17.041 Einwohner und 9.322 Wohnungen. Daraus resultiert eine aktuelle Belegungsdichte von 1,8. Wird diese Belegungsdichte angesetzt, ist am 31.12.2016 bei 234 Einwohnern von 130 Wohnungen auszugehen. Somit können bis zum Jahr 2030 insgesamt 13 Wohnungen entstehen. Abweichend von dieser Erhebung beträgt die Einwohnerzahl laut Bürgerbüro der Stadt Eutin mit 17.733 Einwohnern eine deutlich höhere Anzahl. Als Basiszahl für die Berechnung werden dennoch die offiziellen Angaben des statistischen Landesamtes angenommen.

Seit dem Jahr 2017 sind 2 neue Wohnungen entstanden. Folglich beträgt der Entwicklungsspielraum des Ortsteiles nur noch 11 Wohnungen. Geplant sind allerdings 16 Wohnungen.

Somit entsteht mit dem Baugebiet bereits ein neuer Wohnungsüberschuss in Sielbeck.

An dem gemeinsamen Termin am 28.02.2018 mit der Landesplanung und dem Kreis Ostholstein wurde festgestellt, dass

1. das Gebiet im regionalen Grünzug des Regionalplanes II liegt. Dieser wurde für das Plangebiet ausgewiesen, obwohl dort eine Bebauung mit dem „Hotel Zum Uklei“ und dem benachbarten Gästehaus vorhanden ist und dort eine rechtsverbindlich in Kraft getretene Abrundungssatzung gilt. Eine planerische Verfestigung der vorhandenen Situation entspräche insoweit nicht den Zielen der Raumordnung.
2. für Sielbeck kein großer Wohnraumbedarf besteht, welcher eine kompakte Bebauung begründet, wie sie geplant ist.
3. im Plangebiet ein städtebaulicher Missstand besteht, der so nicht bleiben sollte. Insoweit wäre die Verbesserung der baulichen Situation unter Beachtung des Orts- und insbesondere des Landschaftsbildes anzustreben.

Auch zur Erläuterung des mit dem Plan ermöglichten Bevölkerungszuwachs, wurde darum gebeten, dass:

1. die Wohnungssituation in Eutin grob dargestellt wird, die das Ausweichen von Wohnstandorten auf die Orte ohne Gemeindefunktion begründet.
 - Derzeit befinden sich an vier Standorten im Stadtgebiet Mehrfamilienhäuser in der Umsetzung. Im Einzelnen erfolgt hierbei
 - a) am Standort „Fritz-Reuter-Straße“ (Bebauungsplan Nr. 117): Realisierung von Ersatzneubauten, ohne in der Gesamtbilanzierung die Anzahl der Wohnungen zu vergrößern (teilweise geförderter Wohnungsbau einer Wohnungsbaugesellschaft)
 - b) am Standort „Seestraße“ (Bebauungsplan Nr. 131): Verdopplung der Wohneinheiten (WE) von 15 WE auf künftig 30 WE (teilweise geförderter Wohnungsbau einer Wohnungsbaugesellschaft)
 - c) am Standort „Leonhard-Boldt-Straße“ (Bebauungsplan Nr. 132): Umsetzung einer Planung von 36 WE auf dem Gelände einer ehemaligen Hotelanlage, teilweise geförderter Wohnungsbau eines privaten Vorhabenträgers
 - d) am Standort Riemannstraße (Bebauungsplan Nr. 118): Errichtung von max. 30 WE in integrierter Nachverdichtungslage durch privaten Vorhabenträger; in Umsetzung z. Z. 8 WE.

Im übrigen Stadtgebiet erfolgen durch private Vorhabenträger die Errichtung von Ersatzneubauten durch „Abriss und Neubau“ in § 34 Lagen. Diese Maßnahmen reichen aber nicht aus, damit die Anzahl der fehlenden Wohneinheiten kompensiert wird.

Insbesondere die bereits bei der Erstellung des Wohnungsmarktkonzeptes 2012 von der Firma GEWOS in der Bilanz herausgearbeiteten Defizite an Wohnungen für 1 bis 2 Personenhaushalte, einschließlich des Nachfrageüberhanges, konnten mit den bisherigen Nachverdichtungsmaßnahmen nur teilweise erfüllt werden.

- Die Umsetzung vorgenannter Maßnahmen und Planungen zur Wohnentwicklung im Hauptort der Stadtgemeinde Eutin decken auch rückwirkend nicht den

von der Landesplanung vorgesehenen Entwicklungsrahmen von 20% für den Hauptort des „Mittelzentrums Eutin“. Die Statistik weist zum vorgesehenen Bezugsstichtag (31.12.2016) des in der Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsplanes bereits eine Differenz von 1109 Wohneinheiten auf. Bei nachweislich abnehmender Entwicklung der Belegungsdichte von 2,0 Einwohnern/Wohneinheit im Jahre 2000 gegenüber 1,8 Einwohnern / Wohneinheit am 31.12.2016 ergibt sich ein Ausweisungsbedarf im Hauptort - sowie in den Orten ohne Gemeindefunktion in der Stadtgemeinde Eutin.

2. eine Neubebauung vorgesehen wird,

- deren Höhe nicht über die des südlich angrenzenden Gebäudes hinausgeht,
- die aus mehreren kleinteiligen Baukörpern in einer 2-geschossigen Bebauung mit Dachgeschoss besteht. Denkbar sind z. B. kleinere, optisch durchlässige Gebäude oder Gebäudeeinheiten mit abgestuften Verbindungen, die sich der vorhandenen Topografie anpassen.

Dazu fand am 23.05.2018 eine Abstimmung mit dem Kreis Ostholstein einschließlich der UNB statt. Die vorgelegten Ergebnisse, wurden als städtebaulich vertretbar gesehen.

3. im Planverfahren nachgewiesen wird, dass der Artenschutz nicht verletzt wird. Erkennbar ist bereits jetzt das Erfordernis einer zeitnahen Fledermauskartierung.

Entsprechende fachliche Untersuchungen sind eingeleitet worden.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Sielbeck, in dem eine touristische Infrastruktur nicht mehr real umsetzbar ist. Aus diesem Grund besteht der städtebauliche Bedarf dahingehend, die gemeindlichen Ziele durch die Umwandlung des Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO in ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO abzusichern.

Hinweis: Von der Durchführung des Planes als vorhabenbezogener Bebauungsplan wird abgesehen, da diese verbunden ist mit der zwingenden Umsetzung des Projektes in der dann Form. In der vorliegenden Planung ist es für die Stadt Eutin von größtem Interesse und Wichtigkeit, dass die bestehenden maroden Liegenschaften des ehemaligen Hotels zu einer Wohnbebauung entwickelt wird – allerdings unabhängig von dem Vorhabenträger und einer im Vorwege geforderten und im Detail abgestimmten bzw. festgesetzten Zeitschiene. Auch wäre es städtebaulich akzeptabel, wenn doch kleiner gebaut werden würde. Auf Grund der fehlenden Dringlichkeit wird daher von der vorgeschlagenen Verfahrensform abgesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Im Plangebiet wird das Hotel in der Form nicht weiter betrieben. Jetzt ist eine Änderung der Baustruktur dahingehend geplant, dass diese sich wesentlich geringer auf das Landschaftsbild auswirkt.

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
- am Ortsrand von Sielbeck liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als Wohnstandort 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	§ 2 BauGB	07.09.2017
x	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	07.12.2018 – 11.01.2019
x	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	ab 06.12.2018
x	Auslegungsbeschluss		09.05.2019
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	ab 19.07.2019
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	20.06.2019 – 19.07.2019
x	Beschluss der Stadtvertretung	§ 10 BauGB	04.12.2019

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wird geprüft, ob sich im Plangebiet

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

Das Ergebnis steht noch aus.

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Der Bereich des Plangebietes ist stark versiegelt. Die Fläche liegt in Sielbeck und ist von 3 Seiten von Bebauung umgeben. Bisher ist das Plangebiet weitgehend versiegelt.

Die Planung führt lediglich zu einer Nutzungsänderung, die keine verschlechternden Auswirkungen auf die Bebauung hat.

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

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 Quadratmetern 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) voll bebaut ist bzw. 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 Stadt geprüft. Hinweise dazu wurden nicht festgestellt. → hier läuft noch eine Prüfung.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt – nach bisherigen Erkenntnissen – die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

1.1.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Landesplanung

Nach dem „Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)“, Punkt 2.5.2, Ziel 4 dürfen Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, sich nur um 10 Prozent ihres Wohnbestandes erweitern, bezogen auf dem ermittelten Wohnungsbestand vom 31.12.2016.

Wie in Punkt 1.1.2 dargelegt, beträgt der Entwicklungsspielraum des Ortsteiles noch 11 Wohnungen.

Gemäß der Darstellung der Karte zum Regionalplan II (alt) liegt das Plangebiet in einem regionalen Grünzug (Ziff. 5.8 Regionalplan II (alt)). Zur Sicherung ihrer Freiraumfunktionen sollen Belastungen der regionalen Grünzüge vermieden werden. Aufgrund der topografischen Lage ist die Planung daher so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden wird.

1.2.2 Kommunale Planungen

Für die gegenwärtig vorhandene Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs gilt die rechtskräftige Abrundungssatzung für den Ortsteil Sielbeck vom 07.07.1997.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als Sonderbaufläche „Hotel“ dar.

Der Landschaftsplan ist in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Das Plangebiet grenzt im Südosten an eine Waldfläche nach dem Landeswaldgesetz. Zu dieser Fläche gilt ein 30 m breiter einzuhaltender Bauverbotsstreifen. Da im Verbotstreifen eine Carportanlage geplant ist, wird im folgenden Planverfahren ein Antrag auf den Bau dieser geplanten Carports im Waldschutzstreifen gestellt.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Sielbeck. Es ist im Norden und Nordosten von der Straße Zum Ukleisee begrenzt, der sich ein- und zweigeschossige Bebauung anschließt und im Süden von einer dreigeschossigen Bebauung und im Westen von einer bewirtschafteten Grün- und Weidefläche umgeben ist.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist mit einem dreigeschossigen Hauptgebäude bebaut. Im westlichen Bereich stehen eingeschossige Nebenanlagen.

Das Gelände fällt Richtung Westen ab.

Bild 1: Eigene Fotos – Bestand ehemaliges Hotel

Vorderansicht



Rückansicht



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

Das Plangebiet soll zukünftig zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Daher erfolgt die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Das Ziel der Stadt besteht darin, dass die Wohngebäude real genutzt werden. Ferienwohnungen als „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ nach § 13a BauNVO dienen nicht dem Ziel. Daher werden diese nicht zugelassen.

Ganze Gebäude in Form von Hotels und ähnlichem, die dann letztendlich möglicherweise auch als reine Ferienwohnungen betrieben werden, sind hier ebenfalls nicht gewünscht. Sie würden die gewollte Struktur des WA-Gebietes verändern. Daher bleiben Gebäude für Ferienwohnungen und Hotels als „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und Ferienwohnungen als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ nach § 13a BauNVO vollkommen ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit der in dem Text-Teil nicht genannten Nutzungen regelt § 4 BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

Der Bau von Garagen, Carports und hochbaulichen Nebenanlagen und Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um dieser Entwicklung entgegen zu wirken, erfolgt die Festsetzung, dass in dem WA-Gebiet nur Carports und Stellplätze innerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig sind.

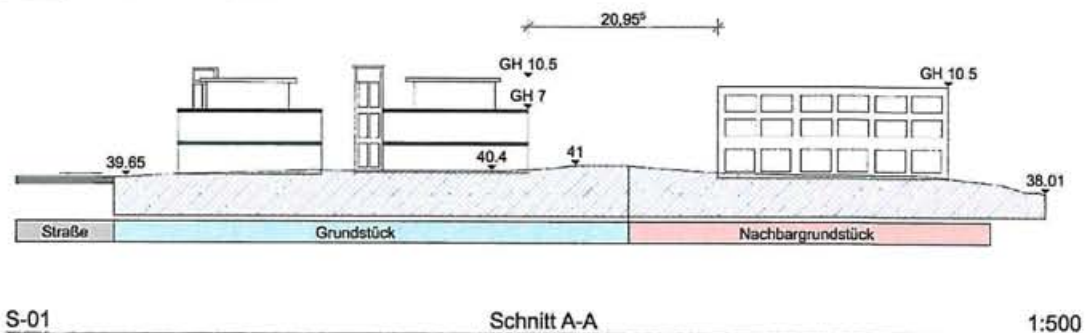
Darüber hinaus können Stellplätze, mit Ausnahme der gekennzeichneten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, bei Einhaltung eines Abstandes von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zugelassen werden.

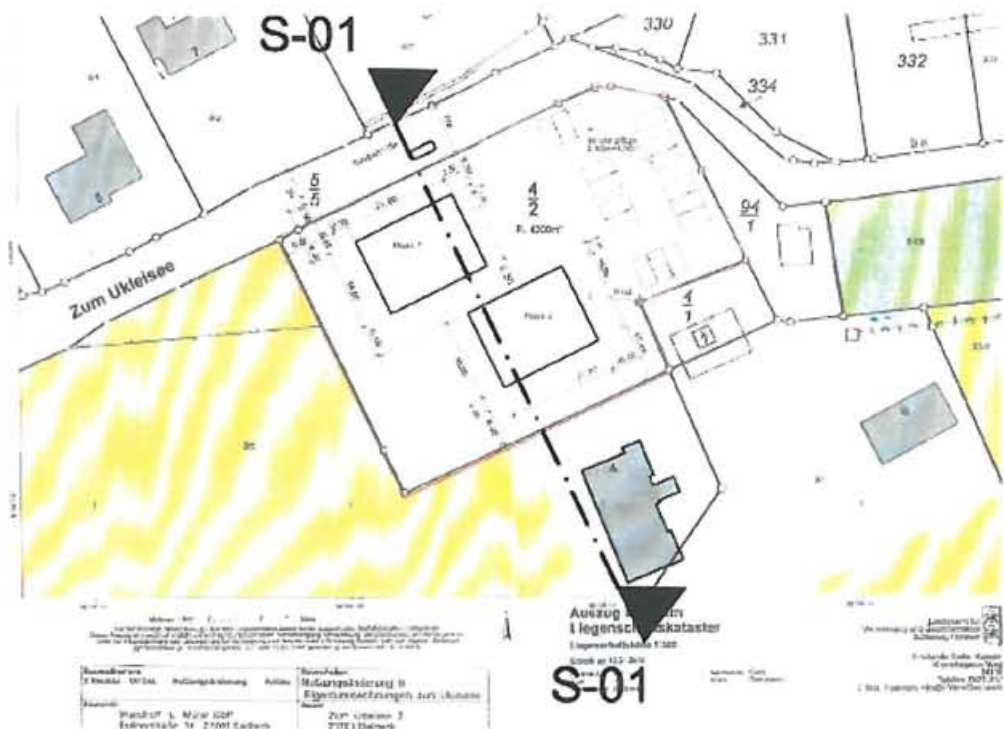
Je Carport ist eine integrierte Nebenanlage zulässig.

2.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, wird die Geschossigkeit auf zwei begrenzt. Dabei wird die Bauhöhe an die des südlich angrenzenden Gebäudes angepasst.

Bild 2: Geländeschnitt





0. Schnittaufischt 1:2000

Das mittlere Gelände liegt so bei 40 m. Das Bestandsgebäude hat ab da gerechnet, eine Gebäudehöhe von 50,5 m über DHHN. Darauf bezogen erfolgt die Festsetzung der Firsthöhe und einer 3 m geringeren Traufhöhe, um hier eine Dreigeschossigkeit zu unterbinden.

Im Baugebiet sollen 16 Wohnungen entstehen, die jeweils einen Stellplatz erfordern. Da diese gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt vom 10.10.2016 auf den Grundstücken erbracht werden sollen, erfolgt die Festsetzung einer erhöhten Versiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

2.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass die geplanten Hauptbaukörper in einer kleinteiligen Form bzw. in einer offenen Bauweise errichtet werden müssen.

Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch untergeordnete Gebäudeteile ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch von den baulichen Hauptanlagen wesentlich geprägt sind, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Baugrenzen für Terrassen bis zu 3 m Tiefe überschritten werden dürfen.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Ziel der Planung ist es eine übermäßige Wohnungsnachverdichtung im Plangebiet zu erschließen, da die Infrastruktur dafür nicht gegeben ist. Entsprechend erfolgt die Festsetzung, dass je angefangene 85 m² Geschossfläche je überbaubarer Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig ist. Nach § 20 Abs. 3 letzter Satz BauNVO zählen die Flächen von Dach- und Kellergeschossen nicht in die anrechenbare Geschossfläche und sind daher bei der Berechnung der zulässigen Wohnungen nicht anzurechnen.

Hier ermittelt sich die Wohnungsanzahl wie folgt:

$$4.200 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksgröße} \times 0,32 \text{ Geschossflächenzahl} = 1.344 \text{ m}^2$$

$$1.344 \text{ m}^2 : 85 \text{ m}^2 = 15,8.$$

Somit können – je angefangener 85 m² Geschossfläche – im Plangebiet insgesamt 16 Wohnungen entstehen.

Der westliche Teil des Plangebietes ist zur freien Landschaft bzw. zum Kellersee orientiert. Dieser soll durch entsprechende Festsetzungen zukünftig von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Entsprechend erfolgt eine Festsetzung, dass die Stell- und Parkplätze auf den östlichen Bereich zu konzentrieren sind.

Da das Gebiet des Ortsteils Sielbek bereits überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt ist, bedarf es im Bebauungsplan der Bestimmung gemäß § 22 BauGB, so dass die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum und die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen der Genehmigungspflicht unterliegen.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Um ein einheitliches Ortsbild zu erzeugen, ist das Ziel der Stadt, dass die Fassadenflächen der Hauptanlagen bis zu einem Drittel zu verputzt und zu Zweidrittel mit Klinker zu versehen sind. Glasflächen von Türen und Fenster sind dabei prozentual anzurechnen

Auch Carportanlagen sollen dieser Anforderung entsprechen. Entsprechend erfolgt die Festsetzung, dass für alle Carports, mit zulässiger integrierter Nebenanlage, die gleichen Materialien bezüglich der Außenwände und dem Dachaufbau verwendet werden müssen. Dabei sind die Dächer als Gründächer zu errichten.

Für die Aufnahme weiterer Festsetzungen wird kein Erfordernis gesehen.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Zum Ukleisee an den Ort angebunden.

Um eine Verkehrssicherheit im Kurvenbereich Zum Ukleisee/Tegelkamp zu sichern, erfolgt die Einschränkung des zulässigen Ein- und Ausfahrtsbereiches.

Der südlich gelegene Grundstücksteil ist über das Plangebiet mitangeschlossen. Um diesen Bestand zu sichern, erfolgt die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.

2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden. Hierbei ist die Stellplatzsatzung der Stadt Eutin vom 10.10.2016 zu beachten.

2.4.2 Parkplätze

Öffentliches Parken ist an den Straßen Zum Ukleisee und Tegelkamp möglich. Dieses Angebot ist ausreichend für den Parkbedarf der Besucher des Plangebietes.

Es wird darauf verwiesen, dass die Straße Tegelkamp nicht öffentlich gewidmet und nicht im Eigentum der Stadt Eutin ist. Insofern kann die Stadt dort nicht über die Parkmöglichkeiten verfügen.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Plangebiet werden drei markante Bäume gesichert. Ansonsten beinhaltet die Planung keine weiteren grünordnerischen Festsetzungen.

2.5.2 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 § 34 BauGB bisher so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden teilweisen 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: Das Plangebiet ist bereits weitgehend versiegelt bzw. mit einem dreigeschossigen Gebäude bebaut. Von der Grundstücksfläche von 4.200 m², die bereits weitgehend versiegelt ist, sind zukünftig nur noch 1.680 m² versiegelbar. Dadurch reduziert sich der Eingriff in den Boden erheblich.

Somit bereitet der Bebauungsplan keine neuen Eingriffe vor.

Allerdings wird zurzeit geprüft, ob im Bestandsgebäude Fledermäuse leben, die Auswirkungen auf die Planung haben könnten.

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 ist bisher mit einem kompakten dreigeschossigen Gebäude bebaut. Zukünftig dürfen hier nur noch zwei kleinteilige, zweigeschossige Gebäude mit einer geregelten Firsthöhe entstehen. Damit reduziert sich der Eingriff in die freie Landschaft erheblich.

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 – nach dem bisherigen Kenntnisstand - 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 der Bebauungsgrad darunter liegt, besteht grundsätzlich kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt in Sielbeck. Somit bestehen hier ausreichend Spielmöglichkeiten, wie z. B. der Waldspielplatz am Ukeisee.

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:

Durch die Planung erfolgt die Festsetzung eines WA-Gebietes. Somit sind hier zukünftig Nutzungen möglich, die 5 dB (A) leiser sein müssen, als bisher. Somit wirkt sich die Planung nicht auf die Umgebung aus, in der ebenfalls WA-Strukturen dominieren.

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:

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine imitierenden Nutzungen.



4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

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

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz durch die Stadtwerke Eutin GmbH.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Städtischen Betriebe Eutin – Stadtentwässerung.

Das anfallende Regenwasser ist daher dem Regenwassersystem zuzuführen.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „*Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation*“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Eutin wird durch die *"Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Eutin"* gewährleistet.

Gemäß dem Das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,6 von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern und bei Gebäuden ab einer Geschossflächenzahl von 0,8 von 96 m³/h innerhalb von 2 h.

Insgesamt ist die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz und die Verwendung allgemein anerkannter technischer Maßnahmen möglich, wie im Punkt 8 des DVGW-Arbeitsblattes W405 klar aufgeführt ist. Der erforderliche Nachweis ist in der Projektplanung zu erbringen.

Gemäß dem Schreiben der Stadtwerke Eutin GmbH vom 04.12.2018 kann Löschwasser in der Menge zur Verfügung gestellt, die zum Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz bei dem sich dann einstellenden Druck entnommen werden kann.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass im Plangebiet der Feuerschutz gewahrt ist.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die Stadtwerke Eutin GmbH.

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 wieder herzustellen. 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“.

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.

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.

5.4 Denkmalschutz

Die Planung betrifft die unmittelbare Umgebung des Kulturdenkmales „Wohnhaus“, Zum Ukleisee 9. Denkmalpflegerische Belange werden daher von der Planung berührt und sind entsprechend der hierzu bestehenden gesetzlichen Bestimmungen zu beachten.

6 STÄDTEBAULICHE DATEN

6.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
WA-Gebiet	4.200 m ²
Verkehrsfläche	400 m ²
Gesamt	4.600 m² (0,5 ha)

6.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet werden die baulichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung von 16 Wohnungen geschaffen.

7

VERFAHRENSVERMERK

Die Stadtvertretung der Stadt Eutin hat den Bebauungsplanes Nr. 137, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text (Teil B), am 04.12.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Stadt Eutin, 05. Feb. 2020




(Carsten Behnk)
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 137 ist am 11. Feb. 2020 in Kraft getreten.