



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66

für ein Gebiet südwestlich der Landesstraße 174 (Eutin-Malente)
und nordöstlich der Parkwohnanlage „Wilhelmshöhe“

Begründung

(„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“
nach § 13b BauGB`21)

- Satzung -

1. Ausfertigung

im Rahmen
der Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
der Bekanntmachung nach § 10 BauGB

Planverfasser
für die Stadt Eutin:

BIS·S BÜRO FÜR INTEGRIERTE
STADTPLANUNG · SCHARLIBBE



Auftraggeber:

Stadt Eutin
- Der Bürgermeister -
Markt 1
23701 Eutin

Planverfasser:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 97 246
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

Planungsstand vom 11.11.2021 (Plan 3.0)

Stadt Eutin

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB'21

- Satzung -

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	8
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	11
2.1	Planverfahren	11
2.2	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	12
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	13
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	14
4.1	Entwicklungsgebot	14
4.2	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	15
4.3	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	16
4.4	FFH-Verträglichkeitsprüfung	18
4.5	Fachplanungen	18
5.	Städtebauliche Zielsetzungen	20
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	22
7.	Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange	27
8.	Immissionsschutz	28
9.	Verkehr	31
10.	Ver- und Entsorgung	32
11.	Brandschutz	35
12.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66	35
13.	Nachrichtliche Übernahmen	36
13.1	Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	36
13.2	Waldschutzstreifen	37
13.3	Anbaufreie Strecke	37
14.	Bodenschutz	38
15.	Archäologische Denkmale	40
16.	Rechtsfolgen	40
17.	Belange der Bundeswehr	40



Anlagen:

- „Servicewohnen Eutin“ mit
 - Grünplan - Entwurf (M250 im Original bzw. als unmaßstäbliche Verkleinerung)
 - Ansichten Gesamt - Entwurf (M200 im Original bzw. als unmaßstäbliche Verkleinerung)
 - Schnitt A-A und B-B - Entwurf (M200 im Original bzw. als unmaßstäbliche Verkleinerung)
 - Höhenanalyse mit Geländeschnitt (M 1000 im Original oder als unmaßstäbliche Verkleinerung)als Planungsgrundlagen im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Eutin (Christian Erxleben Architekt GmbH, Ratekau mit Stand vom 18.06/12.07.2021)
- „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag“ zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Eutin (Günther & Pollok, Landschaftsplanung, Itzehoe mit Bearbeitungsstand vom 16.07.2021)
- „Schalltechnische Untersuchung“ zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Eutin (LAIRM Consult, Beratendes Ingenieurbüro für Akustik, Luftreinhaltung, Bargteheide, vom 09.07.2021)
- „Entwässerungskonzept 2021“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Eutin (Ing.- Büro Wald und Kunath, Stockelsdorf mit Bearbeitungsstand vom 03.05.2021) mit einer „Anpassung Entwässerungskonzept“ (Ing.- Büro Wald und Kunath, Stockelsdorf mit Bearbeitungsstand vom 03.11.2021)
- „Gutachterliche Stellungnahme“ zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen sowie den Gründungsmaßnahmen im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Eutin (Ing.- Büro Reinberg GmbH & Co. KG, Geotechnische Kompetenz, Lübeck mit Stand vom 19.11.2020)

Quellenverzeichnis:

- Abschließende landesplanerische Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Eutin der Landesplanungsbehörde im Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung in Mitschrift mit dem Referat IV 52, Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht mit Erlass vom 13.10.2021
- Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
 - Der Landrat des Kreises Ostholstein, Fachdienst Regionale Planung - Bauleitplanung / TÖB-Stelle per E-Mail vom 01.10.2021
 - Handwerkskammer Lübeck per E-Mail vom 24.09.2021
 - Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr des Landes S-H, Niederlassung Lübeck mit Schreiben vom 20.09.2021
 - Stadtwerke Eutin GmbH per E-Mail vom 16.09.2021



- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR)
- Untere Forstbehörde mit Schreiben vom 08.09.2021
- Landesplanerische Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Eutin der Landesplanungsbehörde im Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung in Mitschrift mit dem Referat IV 52, Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht mit Erlass vom 11.05.2021
- Folgende von der Planung berührten Nachbargemeinden, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie anerkannte Naturschutzverbände haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
 - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR)
- Untere Forstbehörde mit Schreiben und Anlage vom 06.05.2021
 - Der Landrat des Kreises Ostholstein, Fachdienst Regionale Planung - Bauleitplanung / TöB-Stelle per E-Mail vom 30.04.2021
 - NABU Eutin für den Landesverband Schleswig-Holstein per E-Mail vom 30.04.2021
 - Amt Großer Plöner See für die Gemeinde Bosau mit Schreiben vom 27.04.2021
 - Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein per E-Mail vom 29.04.2021
 - Stadtwerke Eutin GmbH per E-Mail vom 21.04.2021
 - Handwerkskammer Lübeck per E-Mail vom 23.04.2021
 - Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr des Landes S-H, Niederlassung Lübeck mit Schreiben vom 22.04.2021
 - Stadt Eutin, Stabsstelle Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing per E-Mail vom 19.04.2021
 - Archäologisches Landesamt S-H, Obere Denkmalschutzbehörde mit Erlass vom 08.04.2021
 - Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 06.04.2021
 - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR), Regionaldezernat Mitte - Technischer Umweltschutz per E-Mail vom 05.04.2021
 - Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr per E-Mail vom 01.04.2021
 - Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz des Landes S-H per E-Mail vom 31.03.2021
- „Servicewohnen Eutin“ Projektvorstellung am 15.11.2019 im Ortsbeirat Fissau (durch Christian Erxleben Architekt GmbH, Ratekau)
- Gosch Schreyer Partner (1998): Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 66 „Wilhelmshöhe - Teil I“ - Aktualisierung und Ergänzung September 1998
- Kreis Eutin (1965): Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Nordteil des Kreises Eutin (Stadt Eutin, Gemeinden Bosau, Süsel und Malente) vom 10. Juni 1965
- Kreis Ostholstein (2006): Kreisverordnung zur 10. Änderung der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Nordteil des Kreises Eutin vom 14.06.2006

Stadt Eutin

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB'21

- Satzung -

- Landesamt für Denkmalpflege SH (2020): Denkmalliste Ostholstein.- https://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/LD/Kulturdenkmale/ListeKulturdenkmale/_documents/ListeKulturdenkmale.html; Stand 01.10.2020
- MELF SH (1987): Landesverordnung über den Erholungswald „Wilhelmshöhe“ vom 26.11.1987
- Naturpark Holsteinische Schweiz e.V. (2010): Satzung des Naturparkes Holsteinische Schweiz e. V.
- Stadt Eutin (2000): Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 66 der Stadt Eutin - erstellt durch TGP mit Datum vom 28.06.2000
- Stadt Eutin (2000): Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 66
- Stadt Eutin (2005): Landschaftsplan der Stadt Eutin
- Stadt Eutin (o. J.): Flächennutzungsplan
- „Lage- und Höhenplan“ als Planungsgrundlage mit Katasterbestand vom 17.03.2021 und zugleich als Planunterlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 mit örtlichen Vermessungen vom 09./21.04.2020

Fotos: Günther & Pollok, Landschaftsplanung, Reinhard Pollok vom 03.03.2020

Stadt Eutin

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB'21

- Satzung -

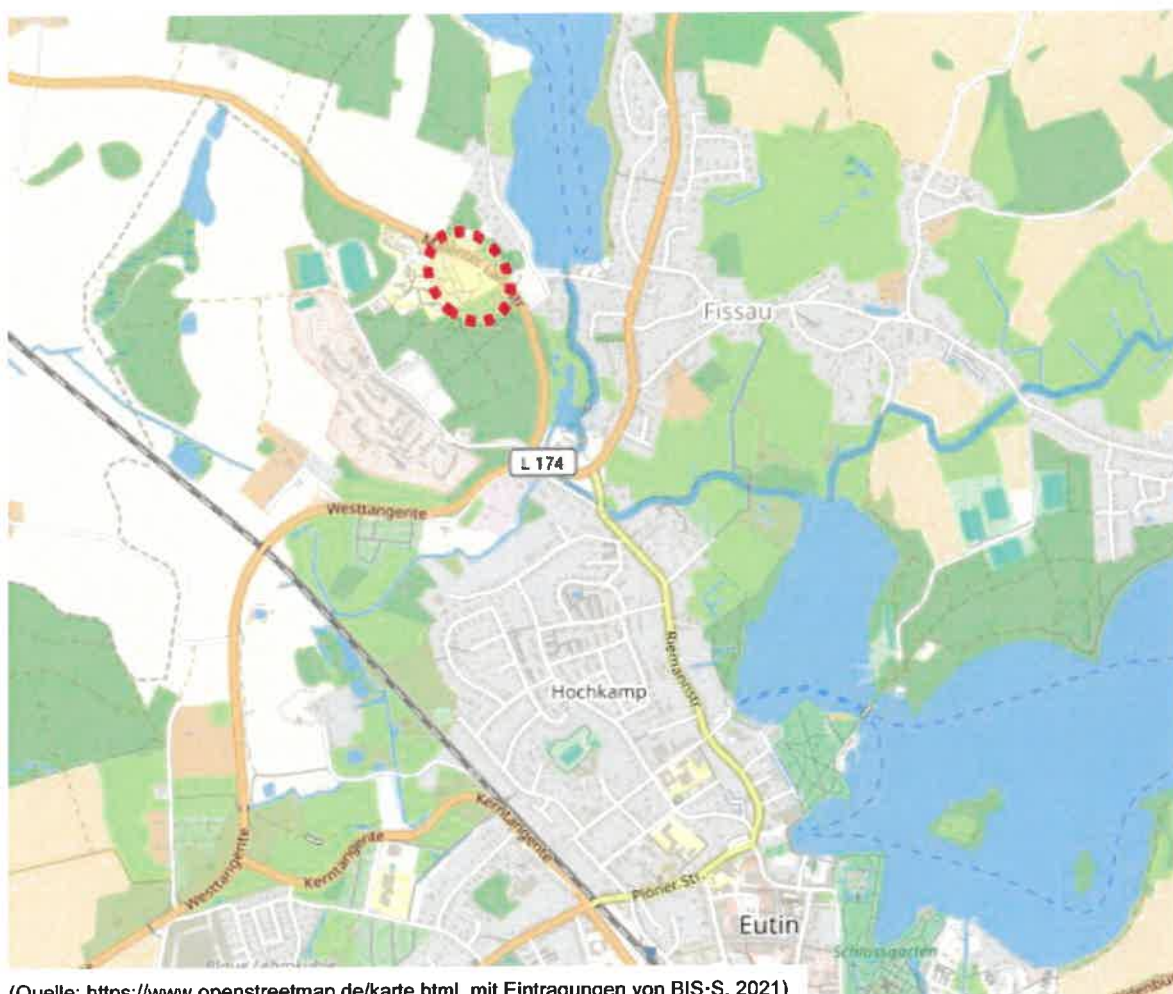


Abb. 1
Räumliche Lage des Plangebietes (gestrichelte Umgrenzung) innerhalb des Stadtgebietes Eutin westlich des Ortsteils Fissau

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Benachrichtigung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 11 Abs. 2 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TöB-Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung
§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b BauGB-Novelle'21
- Behörden- und TöB-Beteiligung
§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b BauGB-Novelle'21
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss

1. Planungserfordernis

Die Stadt Eutin strebt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 eine vollständige Überplanung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 66 an.

Dieser sieht auf der Fläche an der „Malenter Landstraße“ die Ausweisung eines Sondergebietes „Hotel“ vor. Auf Basis des am 17.10.2000 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 66 sind innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Hotel zulässig:

1. Ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes einschließlich Restauration.
2. Ein Kurzentrum mit entsprechenden Einrichtungen.
3. Ein Tagungszentrum mit entsprechenden Einrichtungen.
4. Je o.g. Betrieb eine Wohnung für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Hausmeister.

Die Errichtung von Ferienwohnungen wird durch die Einschränkung der Einbauten von Küchen und sonstigen Kochgelegenheiten in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern des jeweiligen Betriebes gezielt unterbunden.

Diese seit 20 Jahren möglichen Nutzungen wurden und werden jedoch an diesem Standort nicht mehr realisiert werden können.

Entsprechend den projektbezogenen Planungszielen sind neben rund 20 Mircowohnungen, 42 Servicewohnungen, zwei Altenwohngemeinschaften mit je 12 Zimmern und eine Tagespflege für 16 Personen geplant, sodass mit dieser Planung ein breites Spektrum an Wohnraum und Betreuungsmöglichkeiten angeboten werden kann, welches zu einer Verbesserung des Angebots in Eutin führen wird.



Abb. 2
räumliche Lage des Plangebietes (= Grundstück genannt)
 am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Eutin im Ortsteil Fissau
 südwestlich der L 174 („Malenter Landstraße“)



Die angestrebte Nutzungskonzeption grenzt räumlich an die „Parkwohnanlage Wilhelmshöhe“ (siehe auch vorangestellte **Abb. 2** mit der umgebenden Nutzungsstruktur im Ortsteil Fissau) und bildet perspektivisch Synergien zwischen diesen beiden unterschiedlichen Segmenten des Servicewohnens. Ergänzend zum Projektschwerpunkt „der Errichtung von Servicewohnen für Senioren“ wurden wie vorangestellt im Planverfahren die weiteren Potenziale der Fläche ausgelotet und benannt.

Das Plangebiet wird weiterhin ausschließlich über die vorhandene Zufahrt an die L 174 („Malenter Landstraße“) angebunden.

Auf vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Leitungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist und wird mit dem Planungskonzept und im Zuge der Erschließungs- und Entwässerungsplanung Rücksicht genommen.

Der Bundesrat hat am 28.05.2021 das „**Baulandmobilisierungsgesetz**“ gebilligt und das Artikelgesetz ist zwischenzeitlich bekanntgemacht und somit in Kraft getreten. Dadurch besteht für die Stadt Eutin die Möglichkeit, das Planungsinstrument zu wechseln.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat mit Beratung und Erörterung zum B-Plan-Entwurf beraten und unter Würdigung der planerischen Voraussetzungserfordernisse beschlossen, das Regelaufstellungsverfahren zu verlassen und das weitere Planaufstellungsverfahren mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss nach § 13b BauGB-Novelle`21 durch „**Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**“ fortzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Planungsträger nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die hierbei abgegebenen Stellungnahmen bleiben hiervon unberührt.

In der geltenden Flächennutzungsplanung sind die Plangebietsflächen entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 66 als Sonderbauflächen (S) dargestellt, so dass das „Entwicklungsgebots“ nach § 8 Abs. 2 BauGB mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 nunmehr mit Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nicht eingehalten werden kann, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich und im Zuge der Berichtigung unter Anwendung des § 13b BauGB-Novelle`21 vorgenommen wird.

Ziel der Stadt Eutin ist es somit, ausgehend von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes und des festgestellten Landschaftsplanes, den landes- und kreisplanerischen Vorgaben aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (Entwurf - 2018) und der Regionalplanung, eine städtebaulich geordnete Entwicklung planerisch vorzubereiten und mit der Aufstellung der vorgenannten Bebauungsplanänderung planungsrechtlich zu gewährleisten, wobei die Stadt Eutin das Planungsinstrument des § 13b BauGB entsprechend der Novellierung des BauGB`21 durch das *Baulandmobilisierungsgesetz* zur Anwendung bringen wird.

Die von dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 02.12.2021 beratene und von der Stadtvertretung am 08.12.2021 fin der endgültigen Planfassung abschließend als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Inhalte übergeordneter Planungen und die örtliche Planungssituation sowie die Ergebnisse der begleitenden Fachplanungen (siehe **Anlagen** zu dieser Begründung) und die Stellungnahmen der Behörden- und der sonstigen Planungsträgern nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie die abschließende landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 13.10.2021 entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung wurde entsprechend der städtischen Abwägung redaktionell angepasst bzw. ergänzt.

Bestandssituation des Plangebiets an der „Malenter Landstraße“



Abb. 3a Blick auf den südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Wald mit eingestreuten Strauchpflanzungen



Abb. 3b Blick nach Westen über das Plangebiet hinweg auf die angrenzende Laubenganghausbebauung



Abb. 3c Zusammenspiel von vorhandener Wohnbebauung und angrenzendem Wald mit vorgelagerten Freiflächen



Abb. 3d Einzelbäume eingestreut auf der Plangebietsfläche



Abb. 3e Blick aus der Mitte des Plangebiets auf den südöstlichen angrenzenden Wald



Abb. 3f Blick die Böschung hoch mit dem Bismarckturm am Bildhorizont



2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), ergänzt durch das „Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben (am 01.06.2017 in Kraft getreten) und durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ (am 13.05.2017 in Kraft getreten) und zuvor auch durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11. Juni 2013 sowie zuletzt geändert durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021, verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung als hoheitliche Aufgabe der Gemeinde.

Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) und des Landeswaldgesetzes (LWaldG) sowie dem Straßen- und Wegegesetz (StrWG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2.1 Planverfahren

Die Planaufstellung wird im Rahmen mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss unter Anwendung des § 13b BauGB-Novelle' 21 „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgrund der unmittelbaren Randlage des Plangebiets zum Ortsrand im Bereich „Wilhelmshöhe“ im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13b BauGB-Novelle' 21 erfolgen.

Das beschleunigte Verfahren für so genannte „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ kann unter bestimmten Voraussetzungen zeitlich begrenzt auch für Außenbereichsflächen angewandt werden.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB-Novelle' 21 wurden vor Fortführung (Wechsel des Planungsinstruments) des Planaufstellungsverfahrens und vor Durchführung der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB-Novelle' 21 durch die Stadt Eutin mit dem Ergebnis geprüft, dass

- kein Erfordernis zur Durchführung einer UVP-Vorprüfung gemäß § 3c UVPG begründet wird,
- keine Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten anzunehmen sind,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind,
- eine Grundfläche (GR) von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird,



- die städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert wird aufgrund der Lage des Plangebiets unmittelbar am Rand der bebauten Ortslage und
- die festgesetzten Bauflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnen gewährleisten.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen der „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB'21 nicht erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit diesem Bauleitplanverfahren nicht verbunden.

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Eutin wird für den Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 im Zuge der Berichtigung an die neue Planungssituation angepasst (siehe Kapitel 4.2 dieser Begründung).

2.1 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Bereits seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z. B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Beteiligungsverfahren zumindest in den Grundzügen durch Beschluss der Gemeindevertretungen (oder durch Delegation der entsprechenden Fachausschüsse) festgelegt werden, um sicher zu stellen, dass diese bei der Durchführung von kinder- und jugendrelevanten Vorhaben die im Zuge der Beteiligung vorgetragenen Gesichtspunkte ernsthaft prüfen.

Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

- im Zuge der Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner nach § 16a GO,
- im Zusammenhang mit den Beschlussvorlagen für die Gemeindevertretung,
- in den entsprechenden Fachausschüssen,
- bei Bebauungsplänen in deren Begründungen oder
- allgemein als Veröffentlichungen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung.

Aufgrund der Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch Ergänzung von Sondernutzungsformen des Wohnens, insbesondere auch für die ältere Generation und als Weiterentwicklung der bestehenden „Seniorenresidenz Wilhelmshöhe“, ist nach Auffassung der Stadt Eutin eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen auf der Planungsebene der Bebauungsplanung über das Maß der Beteiligungsschritte nach dem BauGB zunächst nicht angezeigt.

Sofern sich in der weiteren Projektentwicklung Hinweise ergeben, diese Bevölkerungsgruppe stärker in das Planvorhaben einzubinden, wird dies durch die Stadtverwaltung veranlasst.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Abgrenzung des Plangebiets (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 (vgl. nachfolgende **Abb. 4**) umfasst auch zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschluss den Plangeltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 66, der begrenzt wird:

- im Nordosten durch die „Maltender Landstraße“ (L 174)
- im Südosten durch Waldflächen
- im Westen durch die vorhandene Bebauung Malenter Landstraße Nr. 15, 19 und 23

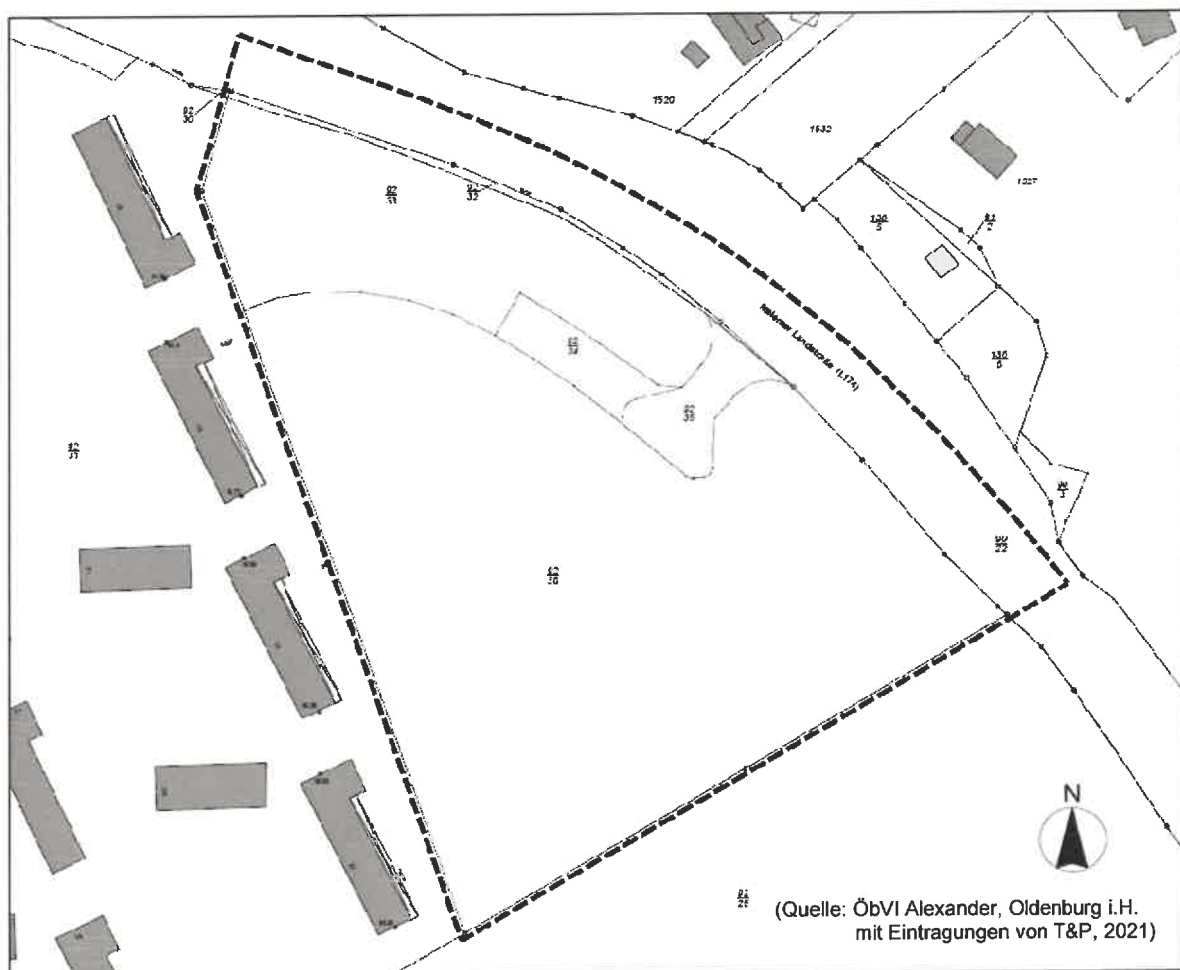


Abb. 4

Abgrenzung des **Plangeltungsbereiches** der 1. Änderung des **Bebauungsplanes Nr. 66**
(lt. Satzungsbeschluss der Stadtvertretung vom)

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst in der Plangebietsabgrenzung auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand zum Satzungsentwurf vom 11.11.2021 - Plan Nr. 3.0), die im Rahmen eines Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI noch konkretisiert werden wird, eine Fläche von insgesamt ca. 1,78 ha, davon:

- ca. 11.782 m² Allgemeine Wohngebiete (WA)
- ca. 3.112 m² öffentliche Verkehrsflächen (L 174 und Zufahrtsbereich zum Plangebiet)
- ca. 2.968 m² Grünflächen, privat mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen

4. Planungsvorgaben

Die Stadt Eutin baut mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 auf den Inhalten und Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 66 und den Inhalten und Zielsetzungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie auf der örtlichen Situation auf und konkretisiert mit dieser Bauleitplanung die besondere Art und das Maß der baulichen Nutzung, bezogen auf das Plangebiet.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für die Flächen des Plangebietes nicht eingehalten werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eutin einschließlich der rechtswirksamen Änderungen (vgl. nachfolgende **Abb. 5**) stellt die Flächen des Plangebietes als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Residenz / Hotel“ dar. Der südöstliche Randbereich ist als Wald mit der Spezifizierung „Erholungswald“ (E) dargestellt sowie die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets.



(Quelle: Stadt Eutin, B-Planpool, 2021)

Abb. 5

Die städtischen und zugleich projektbezogenen Planungsziele und angestrebten Planinhalten sowie -festsetzungen werden nunmehr mit der „Entwurfsplanung“ modifiziert und berücksichtigen hierbei unter anderem auch die im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme vorgebrachten Anregungen und Hinweise derart, dass mit der Entwurfsplanung nunmehr ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden wird und demzufolge der o.g. Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung zu ändern ist.



4.2 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Im hier gewählten beschleunigten Verfahren unter Anwendung des § 13b BauGB-Novelle'21 „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies ist hier der Fall.

Die Flächennutzungsplanung entspricht dem städtebaulichen Belang entsprechend der bisherigen Planungssituation mit Darstellung von Sonderbauflächen mit der Spezifizierung „Residenz / Hotel“ und im südlichen Randbereich von Flächen für Wald in Überdeckung mit Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets „Holsteinische Schweiz“.

Der Hotelstandort konnte in den zurückliegenden 20 Jahren auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 66 nicht verwirklicht werden. Auf der für den Hotelstandort vorgesehenen Fläche stand bis zum Sommer 1990 ein Wald, der im August 1990 durch einen Sturm geworfen wurde. Die Waldumwandlung wurde am 05.03.2001 genehmigt. Die Ersatzaufforstungsflächen wurden auf extern gelegenen Flächen durchgeführt. Somit sind aus Sicht der Försterei und des Waldschutzes die Thematik der Waldumwandlung und der Ersatzaufforstung vollumfänglich und abschließend behandelt worden, sodass auf die o.g. Flächendarstellungen „Wald“ innerhalb des Planbereiches verzichtet werden kann.

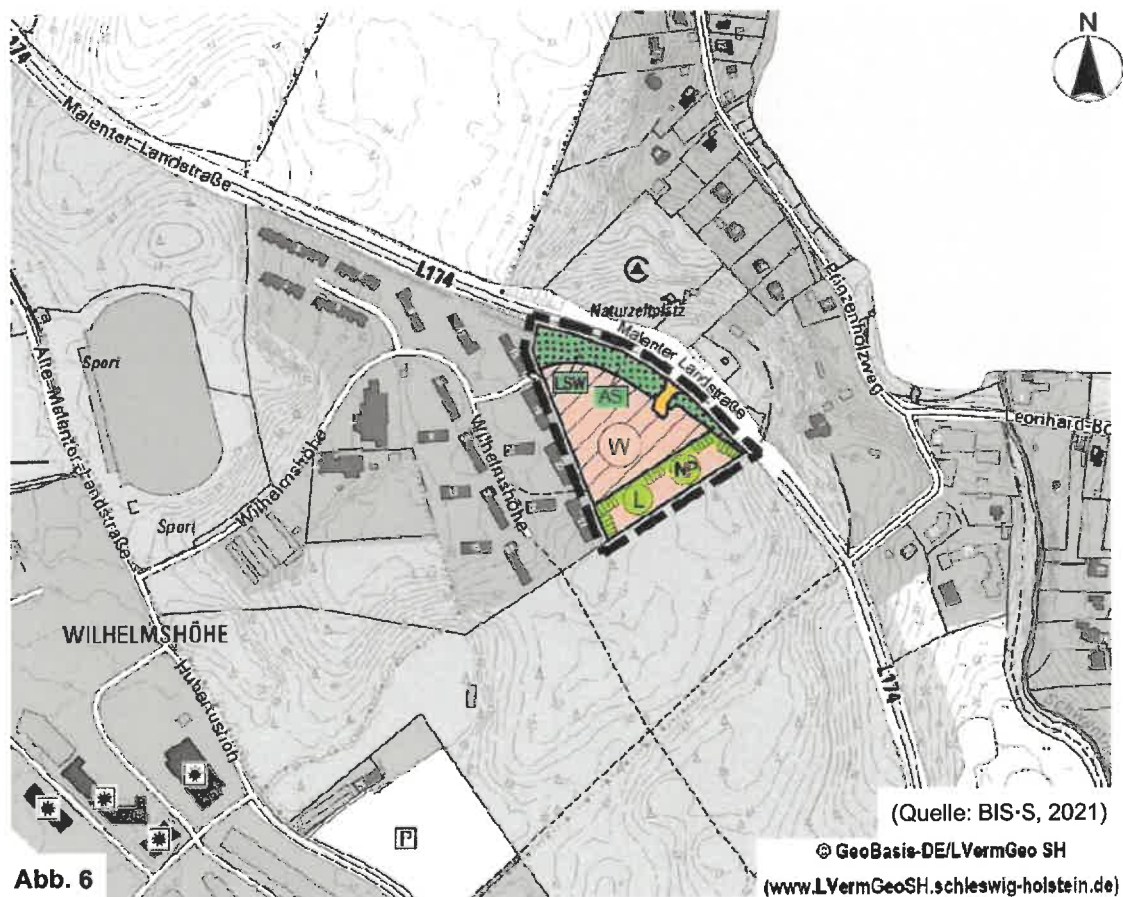


Abb. 6

Ausschnitt aus der Planzeichnung zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes
(im Zuge der Berichtigung)

(parallel zum Satzungsentwurf der 1. Änd. - B-Plan Nr. 66 - Plan Nr. 3.0)



Nunmehr besteht die planerische Absicht, unter Berücksichtigung der Belange der Forstwirtschaft und des Waldschutzes durch Einhaltung von hinreichend bemessenen Abständen zum südlich angrenzenden Wald sowie der Belange des Immissionsschutzes gegenüber dem Verkehrslärm der L 174 den wohnbaulichen Standort Parkwohnanlage Wilhelmshöhe weiter wohnbaulich zu entwickeln, denn der Hotelstandort wird sich hier nicht mehr realisieren lassen und die Stadt benötigt den dringend nachgefragten Wohnraum und das Pflegeangebot.

Die planungsrechtliche Umsetzung dieser Zielsetzung erfolgt im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 und begründet somit die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 anzupassen. Dieser Schritt erfolgt im Sinne von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung.

4.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine so genannte „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d. h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 - IV 60 - Az. 502.01 - Amtsbl. Schl.-H. S. 1181) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum II „alt“ (Reg.-Plan II).

Das Mittelzentrum Eutin hat als Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt der Region auch eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und soll entsprechend dieser Funktion ausreichenden Wohnungsbau ermöglichen (s. Ziffer 3.6.1 Abs. 2 LEP-Fortschreibung 2020, Ziffer 6.5 Regionalplan II).

zu wohnbauliche Entwicklung:

Gerade um dieser Verantwortung nachkommen zu können und unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Wohnungsnachfrage, die auch durch den demographischen Wandel geprägt ist und weiterhin sein wird, ist die Stadt Eutin positiv gestimmt, dass der Grundstückseigentümer der Parkwohnanlage Wilhelmshöhe die wohnbauliche Nutzung hier unter den vorangestellten Gesichtspunkten weiter ausbauen und Synergieeffekte mit den vorhandenen Nutzungen der Parkwohnanlage Wilhelmshöhe nutzen möchte.

Die Stadt Eutin sieht im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 nunmehr nach langer Zeit die Möglichkeit, das nicht zu realisierende Hotelprojekt jetzt durch ein Wohnungsbauvorhaben zu ersetzen und hierbei dem Bedarf und der Nachfrage nach geeignetem Wohnraum und Pflegeangeboten nachkommen zu können.

Entsprechend den projektbezogenen Planungszielen sind neben rund 20 Mircowohnungen, 42 Servicewohnungen, zwei Altenwohngemeinschaften mit je 12 Zimmern und eine Tagespflege für 16 Personen geplant, sodass mit der Planung ein breites Spektrum an Wohnraum und Betreuungsmöglichkeiten angeboten werden kann, welches zu einer Verbesserung des Angebots in Eutin führen wird.

Nach den Ausführungen der Landesplanungsbehörde vom 11.05.2021 liegt das Plangebiet außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Eutin.

Das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet bestimmt die räumliche Abgrenzung des Siedlungs- und Versorgungskerns, innerhalb derer sich die Siedlungsentwicklung vorrangig bewegen soll (s. Ziffer 6.1 Abs. 4 Erläuterung Regionalplan II).

Die Stadt Eutin nimmt die Ausführungen in Bezug auf das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet lt. Regionalplan II „alt“ zur Kenntnis. Hinzuweisen ist, dass in der Kartendarstellung des Regionalplanes II „alt“ (2004) die Planungen des B-Planes Nr. 11 (genehmigt in 1964, vgl. auch nebenstehende **Abb. 7**), der zwischenzeitlich bekanntermaßen realisiert worden ist als Parkwohnanlage Wilhelmshöhe mit 265 Wohneinheiten, keine Berücksichtigung gefunden hat. Dies gilt in gleicherweise auch für den im Oktober 2000 rechtskräftig gewordenen B-Plan Nr. 66.

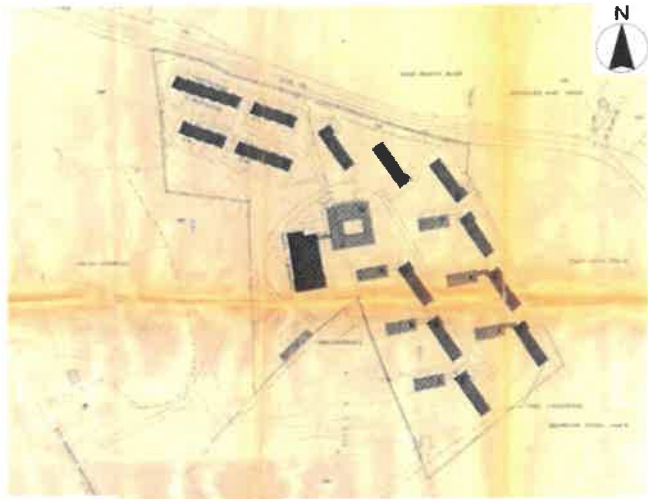


Abb. 7

(Quelle: Stadt Eutin, B-Planpool, 2021)

Somit stellt der gesamte Bereich „Wilhelmshöhe“ sich als ein baulich zusammenhängender Siedlungsbereich im Ortsteil Fissau dar.

zu Entwicklungspotentiale:

Die Stadt Eutin verfügt bekannter Weise über kein wesentliches Entwicklungspotential, welches über die Funktionszuweisung eines Mittelzentrums hinaus geht.

Im Rahmen der Innenentwicklung sind an der einen und anderen Stelle im Stadtgebiet im Zuge von Neubebauungen anstatt in die Jahre gekommener Häuser Wohneinheiten zu generieren, die der privaten Initiative vorbehalten sind.

Auch vor diesem Hintergrund hat die Stadt Eutin es begrüßt und demzufolge auch das Planaufstellungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 eingeleitet, um die unbebauten Flächen des B-Planes Nr. 66 in Wilhelmshöhe einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

zu Art der baulichen Nutzung:

Entsprechend den vorangestellten projektbezogenen Planungszielen wird die Stadt Eutin mit der „Entwurfsplanung“ nunmehr ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzen und hierbei am Standort unverträgliche gewerbliche Nutzungen ausschließen. Ziel der Planung ist somit die Begründung von Wohnraum.

Somit sind auch die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB-Novelle'21 zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ gegeben, da mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen.

Mit der Berücksichtigung der Anregungen des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht wird der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 66 im Zuge der Berichtigung geändert.

Die Stadt Eutin geht in ihren Planungsüberlegungen weiterhin davon aus, dass mit der beschriebenen Maßnahme zur „Revitalisierung untergenutzter bzw. brachliegender Flächen“ für Wohnungen im Geschosswohnungsbau, insbesondere auch unter den Aspekten des demographischen Wandels, ein wesentlicher Beitrag für Wohnraum auch in Fissau geleistet werden kann.



4.4 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)

Im Plangebiet sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms NATURA 2000 vorhanden; d. h., es sind keine FFH-Gebiete, keine prioritären Lebensräume und keine EU - Vogelschutzgebiete vorhanden. Vorkommen prioritärer Arten sind ebenfalls nicht bekannt.

Eine Betroffenheit der östlich gelegenen ökologisch hochwertigen Flächen an Schwentine und Kellersee - FFH-Gebiet, Verbundachse, Vorranggewässer nach WRRL - werden durch die Planung nicht betroffen sein.

Es wird entsprechend der gemeindlichen Abwägung demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieser Bauleitplanverfahren verzichtet.

4.5 Fachplanungen

Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig - Holstein (2010)
einschließlich dessen Fortschreibung

Die Stadt Eutin ist Mittelzentrum.

Regionalplan - Planungsraum II („alt“) (2004)

Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

Die Bedeutung der Stadt Eutin als Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt reicht über den Nahbereich hinaus und erstreckt sich insbesondere auf die angrenzenden Gebiete aus den Planungsräumen I und III. Als Standort der Landespolizeischule und Bundeswehr sowie im kulturellen Bereich durch Schloss, Schlossgarten und Opernfestspiele ist Eutin überregional bedeutsam und bekannt. Im Zuge der Weiterentwicklung der Stadt Eutin stehen der Ausbau der zentralörtlichen Funktion im Hinblick auf ein attraktives Dienstleistungs- und Versorgungszentrum für die Bereiche Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Bildung, Kultur und Gesundheit sowie die Zielsetzung, ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten zu erreichen, im Vordergrund.

- ⇒ Mit den angestrebten Maßnahmen zur „Revitalisierung untergenutzter bzw. brachliegender Flächen“ für Wohnungen im Geschosswohnungsbau, insbesondere auch unter den Aspekten des demographischen Wandels, wird ein wichtiger Beitrag für die Wohnraumbereitstellung geleistet werden können.

Flächennutzungsplan
einschl. der rechtswirksam gewordenen Änderungen

Darstellung des Plangebiets als Teil der Sonderbaufläche (S) mit der Spezifizierung als „Residenz / Hotel“.

- ⇒ Die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen wohnbaulichen Nutzungen werden die bisherigen besonderen Wohnnutzungen der „Seniorenresidenz Wilhelmshöhe“ ergänzen und entsprechend den heutigen Anforderungen an ein differenziertes Wohnangebot weiterentwickeln, auch unter den Gesichtspunkten des demographischen Wandels.

Die äußere Erschließung wird durch die Darstellung der L 174 als öffentliche Hauptverkehrsfläche sichergestellt.

Stadt Eutin

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB'21

- Satzung -

- ⇒ Die vorhandene leistungsfähige Zufahrt der „Seniorenresidenz Wilhelmshöhe“ an der freien Strecke der L 174 wird auch zur Erschließung des Plangebiets genutzt werden können.

Am südöstlichen Rand Teil einer Waldfläche und Verlauf der Abgrenzung des LSG entlang der Waldgrenze

- ⇒ Die Abgrenzung des Waldes / des Waldschutzbereichs und des LSG sind unter Beachtung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 66, einer erfolgten Waldumwandlung und der örtlichen Gegebenheiten zu betrachten.

Landschaftsprogramm (1999)

Lage im Naturpark Holsteinische Schweiz

- ⇒ Erhebliche Beeinträchtigungen der Naturparkfunktionen sollen vermieden werden und sind aufgrund der Lage im Bereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans auch nicht zu erwarten.

Landschaftsrahmenplan (1998)

Schwentine und Kellersee sind Teile eines FFH-Gebietes und die Schwentine ist Vorrangfließgewässer und Verlauf eines Schwerpunktbereichs der Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems östlich des Plangebiets entlang der Schwentine.

- ⇒ Das südlich gelegene und geplante Wasserschutzgebiet und die östlich gelegenen, ökologisch hochwertigen Flächen an Schwentine und Kellersee - FFH-Gebiet, Verbundachse, Vorranggewässer nach WRRL - werden durch die Planung nicht betroffen sein.

Lage in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung; hier: Naturpark Holsteinische Schweiz und Lage an einem Landschaftsschutzgebiet.

- ⇒ Beachtung des Naturparks und der besonderen Bedeutung des Gesamtgebietes für die Erholung. Eine Änderung des Geltungsbereichs gegenüber der Ursprungs-Bebauungsplanung ist nicht geplant, so dass keine weitere Betroffenheit des LSG zu erwarten ist.

Flächen mit klimasensitiven Böden außerhalb des Plangebiets - Geotop „Hy 005“ westlich und nordöstlich außerhalb des Plangebiets.

- ⇒ Es liegen keine übergeordneten Zielsetzungen / Maßgaben vor. Die außerhalb gelegenen Bereiche mit klimasensitiven Böden und das Geotop Hy 005 „Quellkalkvorkommen am Kellersee“ werden durch die Planung nicht berührt werden.

Landschaftsplan Stadt Eutin (2005)

Darstellung einer Brachefläche mit Gehölzbestand am deren südöstlichem Rand.

- ⇒ Die Darstellung berücksichtigt nicht den seit dem Jahr 2000 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 66, so dass die Kennzeichnung des Gehölzbestands als nicht maßgeblich zu verstehen ist, zumal für den Gehölzbestand keine konkrete Zielsetzungsaussage vorliegt; eine Waldumwandlung hat stattgefunden.

Lage in einem Landschaftsschutzgebiet

- ⇒ Die aktuelle Abgrenzung des LSG ist vor dem Hintergrund des rechtswirksamen B-Plans Nr. 66 zu betrachten. Der südöstliche Randbereich des Plangebiets besteht als Waldschutzbereich.



5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Ausgehend von der städtischen Grundsatzentscheidung für den zuvor beschriebenen Bereich eine Wohnbebauung in Form eines Geschosswohnungsbaus entsprechend der umgebenden Bebauung fortzuentwickeln, wurde in inhaltlicher Rückabstimmung mit den erforderlich werden- den hochbaulichen, nutzungsbezogenen, ortsplannerischen, erschließungs- und entwässerungs- technischen sowie grünordnerischen Maßnahmen ein „Planungskonzept“ (vgl. nachstehenden **Abb. 8a** und **Abb. 8b** sowie als **Anlagen** zu dieser Begründung) fachplanungsübergreifend er- arbeitet, das auch weiterhin für den „Satzungsentwurf“ der Bebauungsplanung als Planungs- grundlage dient und sich mit den *städtebaulichen* Zielsetzungen wie folgt charakterisieren lässt:

- ⇒ Weiterentwicklung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbilds durch eine standort- und nutzungsbezogene Bebauung als Geschosswohnungsbau und als neue städtebauliche Do- minante im Eingangsbereich zur „Parkwohnanlage Wilhelmshöhe“



Abb. 8a

(Quelle: Architekt Christian Erleben,
Projektvorstellung November 2019 und
Ausarbeitung im August 2020/Juni 2021)



Abb. 8b



- ⇒ Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an das bestehende Verkehrssystem („Malenter Landstraße“ = L 174).
- ⇒ Schaffung eines Erschließungs- und Wegesystems, das neben den verkehrstechnischen Anforderungen auch den Belangen der Oberflächenentwässerung gerecht werden kann.
- ⇒ Entwicklung einer orts- und nutzungsstrukturell angemessenen Planungskonzeption, insbesondere unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im bebauten Bereich der Parkwohnanlage „Wilhelmshöhe“.
- ⇒ Funktionale Verbindung und soziale Integration der neuen Bauflächen mit direkter Anbindung an die „Seniorenresidenz“ mit deren Einrichtungen und Nutzungsangeboten.
- ⇒ Aufnahme vorhandener Wegebeziehung aus und zur Parkwohnanlage „Wilhelmshöhe“ in das neue Planungs- und Freiraumkonzept.
- ⇒ Erhalt und nachhaltiger Schutz des südöstlich angrenzenden Waldes durch Beachtung des 30m messenden Waldschutzstreifens.
- ⇒ Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagsentwässerung (Versickerung) der privaten Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen.
- ⇒ Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber Verkehrslärm der L 174 durch Erhalt des vorhandenen Lärmschutzwalles und ergänzend hierzu durch passive Lärminderungsmaßnahmen.
- ⇒ Angestrebt wird eine Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bereits im Rahmen der städtebaulichen Konzeption und im Bebauungsplan selbst.
- ⇒ Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden und Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß, u.a. durch eine sparsame Erschließung der Bauflächen und durch Nutzung vorhandener Straßen und Wege des inneren Erschließungssystems der „Parkwohnanlage Wilhelmshöhe“.
- ⇒ Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild und in die nachbarschaftlichen Strukturen durch Vorgaben zur absoluten Höhe baulicher Anlagen und zur Bebauungsdichte unter Berücksichtigung bestehender Bebauungsrechte entsprechend den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 66.

Mit dem „Planungskonzept“ (auch „Grünplan“ genannt) wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche und landschaftsplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach dem BNatSchG).

Die „Entwurfsplanung“ verbindet nach Auffassung der Stadt Eutin und des Trägers des Vorhabens grundsätzlich die gebietsstrukturellen Anforderungen mit den hochbaulichen und nutzungsbezogenen Erfordernissen eines differenzierten Wohnraum- und Nutzungskonzeptes im Geschosswohnungsbau unter Berücksichtigung der Belange des Verkehrs / Erschließung in Abhängigkeit zur örtlichen Ausgangssituation innerhalb eines optimierten Gesamtkonzeptes, das den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden sollte.



6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung / Nutzungsbeschränkungen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung in Weiterentwicklung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 66 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der angrenzenden Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets insgesamt sowie zum Erhalt und Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden für das Allgemeine Wohngebiet Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt.

Danach werden nach derzeitigem Planungsstand innerhalb des Plangebiets Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen unzulässig sein. Darüber hinaus sind im Plangebiet folgende Nutzungsarten, die nach § 4 Abs. 3 Nr. BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, unzulässig und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Prostitutionsgewerbe,
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Produktionen, Darstellungen, Handlungen und / oder Verkaufsartikel mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Tierzuchtbetriebe,
- Speditionen, Fuhrunternehmen,
- Lagerhaltung und Lagerplätze innerhalb und außerhalb von Gebäuden,
- Garagenanlagen.

Außerdem sind folgende Nutzungsarten, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, grundsätzlich zulässig und somit Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Tagespflege
einschließlich der hiermit unmittelbar im Zusammenhang stehenden Räumlichkeiten, Nutzungen und Betriebseinrichtungen
und
- gewerbliche Einrichtungen, Räumlichkeiten und Nutzungen,
die zum Betrieb bzw. Unterstützung von „Wohngemeinschaften“, von „Service-Wohnen“ und von „Service & Pflege“ notwendig sind.

In Verbindung mit einer „Baukörper-Festsetzung“ und einer angemessenen höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit zur Plangebietsgröße wird die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Nutzungsart entsprechend des Planungskonzeptes und insbesondere eine den örtlichen Gegebenheiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung als Weiterentwicklung der „Parkwohnanlage Wilhelmshöhe“ gesichert.

Mit den verbleibenden allgemein zulässigen Nutzungen, die entsprechend den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sein werden, ist das Kriterium der Gebietswahrung gegeben.

Es werden seitens der Stadt Eutin nur die Nutzungen ausgeschlossen, die allgemein und auch ausnahmsweise nicht ortsverträglich sind, wie z. B. Gartenbaubetrieb (aufgrund seines heutigen Flächenbedarfs maßstabssprengend und an dieser Stelle im Gemeindegebiet nicht ortsstrukturell verträglich), eine Tankstelle (aufgrund der Geländestruktur und der angrenzenden Wohnbebauung gebietsunverträglich) oder Vergnügungstätten (außerhalb gewerblich geprägter Strukturen mit der Wohnnutzung nicht verträglich).

Stadt Eutin

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB'21

- Satzung -

Maß der baulichen Nutzung:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Allgemeine Wohngebiet durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der Anzahl von Vollgeschossen als Gebäudehöhe sowie durch die Festsetzung der öffentlichen Erschließungsflächen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.



Abb. 9a

(Quelle: BIS-S, 30.07.2021)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf das notwendige, aber auch auf das erforderliche Maß beschränkt, mit dem einerseits das vorgelegte „Planungskonzept“ (vgl. **Abb. 8a**) mit seinen Inhalten und Zielsetzungen planungsrechtlich umgesetzt und realisiert werden kann und andererseits noch eine angemessene Flexibilität bei der Realisierung des Bauvorhabens erreicht werden kann.

In die „Satzung“ zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 werden zwei Ausnahmen / Festsetzungen dahingehend aufgenommen, wonach



- innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) abweichend von der in Bezug auf die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geltende 50%-Regelung die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ₁) derart überschritten werden darf, dass zusammen mit dem Geschosswohnungsbau von maximal 0,6 zulässig ist.
 - ⇒ Hierbei ist festzustellen und durch den Bauherrn zu beachten, dass in dem o.g. Maß der baulichen Nutzung in der festgesetzten GRZ₁ das Hauptgebäude mit Balkonen, Terrassen oder Wintergarten und Dachüberstand und in der GRZ₂ alle Nebenanlagen, die mit dem Betrieb der Parkwohnanlage verbunden ist einschließlich der Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze, Carports oder Garagen) enthalten sind.
- Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks(teil-)flächen an das innere Erschließungssystem, die im Zusammenhang mit dem plangemäßen Vorhaben stehen werden, um den erschließungstechnischen Erfordernissen gerecht werden zu können, grundsätzlich zulässig sind, auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.
 - ⇒ Diese im Zuge der Realisierung des Vorhabens entsprechend der örtlich vorgefundenen Situation soll grundsätzlich nicht zu Befreiungsanträgen führen, so dass die vorgenannte Regelung innerhalb des Plangebietes gelten soll.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) hat die Stadt Eutin nach dem bisherigen Diskussions- und Planungsstand keinen Gebrauch gemacht.

Die Stadt Eutin sieht es unter den heutigen und auch zukünftigen Anforderungen zur Bereitstellung von Wohnraum für angemessen, das Dachgeschoss (mit der Begrenzung zur Höhe der baulichen Anlagen) nach den gesetzlichen Regelungen der LBO 2016, ausbauen zu dürfen.

Weitergehende Erfordernisse, dies aus städtebaulichen Gründen durch Festsetzung einer GFZ weiter einzuschränken, sieht die Stadt Eutin nicht als gegeben an, da zudem mit der Nutzungseinschränkung des Dachgeschossausbaus durch eine niedrigere GFZ keine städtebaulichen Wirkungen erreicht werden. Das Erscheinungsbild und die städtebauliche Ordnung würden sich in der Kubatur dadurch nicht grundsätzlich verändern.

Überbaubare Flächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt als „Baukörper-Festsetzung“, bezogen auf den geplanten Geschosswohnungsbau.

Hierbei werden zwei Ausnahmen in die „Satzung“ aufgenommen, wonach

- die zu den privaten Verkehrsflächen liegenden Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Wetterschutz, Vordach, Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von bis zu 1,5 m und einer Hauseingangsbreite von ca. 7,0 m (in Abhängigkeit zu einem barrierefreien Zugang) überschritten werden dürfen
und
- die Errichtung von Terrassen als bauliche Anlagen im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern Belange des Immissionsschutzes und des Waldschutzes dem nicht entgegenstehen ist.



Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Entsprechend dem derzeitigen Planungsstand werden mit der „Satzung“ zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 u.a. Festsetzungen aufgenommen, wonach

- die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche (G-F-L Recht) nicht auf die für das Teilgebiet WA 1 festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO anzurechnen ist, da diese zugleich der Erschließung der Parkwohnanlage Wilhelmshöhe dient

Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets sowie unter dem Gebot des sich „Einfügen und Weiterentwickeln“ gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich der „Parkwohnanlage Wilhelmshöhe“ sowie zur Wahrung und zur verträglichen Weiterentwicklung des Ortsbildes wird seitens der Stadt Eutin unter Berücksichtigung bestehender Baurechte nach § 30 BauGB (=> rechtswirksamer B-Plan Nr. 66) eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäude- und Wandhöhe unter den vorgenannten Aspekten für erforderlich gehalten.

Hierbei wird der örtlichen Ausgangssituation / Topographie mit der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse bzw. der Gesamthöhe baulicher Anlagen Rechnung getragen.

Die höchstzulässigen Gebäudehöhen (GH max.) erhalten einen unteren Höhenbezugspunkt, der mit 52,80 über NHN festgesetzt ist.

Mit der „Satzung“ werden zwei Ausnahmen aufgenommen, wonach

- die festgesetzte höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise um bis zu 2,0 m ausschließlich für technisch notwendige Aufbauten als untergeordnete Bauteile auf bis zu maximal 2 % der Grundfläche des betroffenen Hauptgebäudes überschritten werden darf. Hiervon ausgenommen sind die nach der Landesbauordnung anzeigefreien baulichen Anlagen.
- und
- für die Errichtung von Sonnenkollektoren, auch in Verbindung mit extensiven Gründächern, auf den Dächern des Hauptbaukörpers allgemein zulässig.

Bauweise:

(§ 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)

Mit dieser Bebauungsplanänderungen werden nunmehr Gebäudelängen erreicht werden, die größer als 50 m sind, so dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 eine abweichende Bauweise > a < festgesetzt wird, wonach Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Baukörperlängen über 50 m zulässig sind.

Die Begrenzung der Gebäudelängen erfolgt durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche.



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung:

(§ 1a Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Auf die ausführlichen Ausführungen und Darlegungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft wird an dieser Stelle auf den „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag“ als **Anlage** zu dieser Begründung) verwiesen.

Art und Umfang grünordnerischer Maßnahmen werden entsprechend den landschaftsplanerischen Zielsetzungen in Verbindung mit den Anforderungen an die Wasserwirtschaft (= Oberflächenentwässerung) und an den Schutz der angrenzenden Waldflächen als planungsrechtliche bzw. als örtliche Bauvorschrift in der „Entwurfsplanung“ festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften:

(§ 84 LBO)

Im Sinne des „Einfügen und Weiterentwickeln“ werden für die geplante Wohnbebauung örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen und Gestaltung der privaten Grundstücksflächen (Einfriedungen, Dachneigung, private Gartenflächen und Beleuchtung) gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) textlich nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt bzw. zur Neugestaltung des Ortsbildes erforderlich sind.

Ausgehend von der bestehenden Bestandssituation der Parkwohnanlage „Wilhelmshöhe“ lässt sich die Stadt Eutin von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ in diesem Planungsfall leiten und beabsichtigt nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Grundstücksflächen vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung und Beachtung der äußeren Gegebenheiten eher in den Beschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhe baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

Denkmalschutz:

(§ 12 DSchG)

Das Plangebiet liegt im Nahbereich des Kulturdenkmals „Kaiser-Wilhelm-Turm“ an der Malenter Landstraße (L 174), sodass denkmalpflegerische Belange durch die städtische Planung berührt sind.

Das Landesamt für Denkmalpflege SH hat im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass für die Hochbauten im nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren eine denkmalpflegerische Genehmigung gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH erforderlich ist.





7. Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange (§§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13b BauGB)

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 wird eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen verbunden sein. Die für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen werden während der Planaufstellung als Grünfläche genutzt.

Mit dem Wechsel des Planungsinstruments und der Fortführung der Planung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Regelungen des § 13b BauGB-Novelle'21 bedarf es keiner Kompensation, da entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Davon ausgenommen sind die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange nach dem BNatSchG, die in der Bauleitplanung grundsätzlich zu berücksichtigen sind (vgl. hierzu die Aussagen im „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag“ als **Anlage** zu dieser Begründung). Insbesondere ist zu klären und darzulegen, ob und ggf. in welchem Maße geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. geschützte Landschaftselemente nach § 21 LNatSchG durch die Planung betroffen sind oder sein könnten.

Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG und / oder nach § 21 LNatSchG oder andere Lebensraumtypen mit einer Relevanz bezgl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind im Plangebiet nicht vorhanden; es besteht diesbezüglich kein Kompensationserfordernis.

Aus dem Vorangestellten erklärt sich, dass aufgrund der Planaufstellung nach § 13b BauGB'21 ein Umweltbericht nicht erforderlich ist.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 ist zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation die Erstellung eines qualifizierten Fachbeitrages ausreichend. In diesem „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag“ (siehe auch als **Anlage** zu dieser Begründung) wird dargelegt, welche Auswirkungen die Planung bzw. dessen Realisierung auf die Belange von Natur und Landschaft einschließlich des Artenschutzes haben wird. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sollen benannt werden (vgl. hierzu die Ausführungen im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag).

Maßnahmen der Grünordnung und der Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach § 9 Abs. 1 BauGB, ggf. auch in Verbindung mit § 84 LBO (als örtliche Bauvorschriften) besteht, planzeichnerisch und textlich festzusetzen sein.

Hinweise und Empfehlungen:

Entsprechend den grünordnerischen Zielsetzungen und den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden folgende Hinweise und Empfehlungen für die Umsetzung des Vorhabens an den Träger des Vorhabens geben:

- Die Grün- und Freiflächen und gärtnerisch zu gestaltenden Bereichen sollten, soweit die Nutzung der Freiflächen bzw. Teile der Freiflächen durch Senioren dem nicht entgegensteht, naturbetont gepflegt werden, z. B. durch das Zulassen von Spontanwuchs, den Verzicht auf häufiges Mähen und den Verzicht auf Biozide und mineralische Dünger.



- Förderung einer naturnahen Gestaltung der Freiräume und Verzicht auf einen „modernen, unkrautfreien und vermeidlich pflegeleichten Schottergarten“.
Danach sollten die Gebäudevorzonen vollflächig mit Vegetation begrünt und dauerhaft erhalten werden. Befestigte Flächen sind für die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen, Gebäudezugangswege zulässig. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Materialien wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig. Als Gebäudevorzonen gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der öffentlichen und/oder der privaten Erschließungen von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten, vorderen Baugrenze.
In gleicherweise sollten auch die übrigen Garten- und Freiflächen begrünt werden. Geschotterte oder gekieste Flächen sollten über das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Gesamt-GRZ) vermieden werden.
- Auffangen des anfallenden Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen und ggf. Nutzung als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Freiflächen soweit es nicht zur Versickerung gebracht wird.
- Für die Ausleuchtung von Zufahrtsbereichen und Stellplatzflächen sowie Gartenbereiche sollten LED- oder Niederdruck-Natriumdampf-Lampen bzw. ähnliche insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden, wobei die Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche erfolgen sollte, die künstlich beleuchtet werden müssen. Eine Aufhellung des Waldes ist auszuschließen.
- Vor Beginn der Bautätigkeiten ist der Oberboden von den in Anspruch zu nehmenden Flächen zu sichern, und, soweit es für vegetationstechnische Zwecke verwendet wird, seitlich auf Mieten zu setzen.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Planerische Ausgangssituation

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 beabsichtigt die Stadt Eutin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der „Parkwohnanlage Wilhelmshöhe“ zu schaffen. Die Ausweisung ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Der Plangeltungsbereich liegt am nordöstlichen Rand von Eutin und wird im Nordosten durch die „Malenter Landstraße“ (L 174) begrenzt. Im Westen befinden sich die Laubenganghäuser von der Parkwohnanlage Wilhelmshöhe.

Die erstellte „Schalltechnische Untersuchung“ wird alle erforderlichen Aussagen auf der Ebene der Bauleitplanung umfassen. Dabei werden grundsätzlich folgende Konflikte bearbeitet:

- Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm,
- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr,

Die Ermittlung und Beurteilung erfolgen nach DIN 18005, Teil 1 einschließlich der im Beiblatt 1 zur DIN 18005/1 genannten schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Für die Beurteilung des Verkehrslärms werden ergänzend die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf der Malenter Landstraße berücksichtigt.



Die Straßenverkehrsbelastungen wurden der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 132 entnommen und auf den Prognosehorizont 2035/40 hochgerechnet (Hochrechnungsfaktor 1,075). Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-19.

Zur Berücksichtigung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs erfolgte eine Abschätzung der zu erwartenden Verkehre.

- ⇒ Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bereits vorliegenden Belastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind im straßennahen Bereich der Malenter Landstraße Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 68 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts zu erwarten. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts werden innerhalb des Plangeltungsbereiches teilweise nicht eingehalten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird ab einem Abstand von 60 m und der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts wird ab einem Abstand von 78 m, gemessen von der Straßenmitte der Malenter Landstraße, eingehalten.

- ⇒ Aktive Lärmschutzmaßnahmen können ausschließlich innerhalb des Plangeltungsbereiches errichtet werden. Über den Plangeltungsbereich hinaus ist eine Verlängerung in Richtung Norden aufgrund des zunehmenden Abstandes zur Malenter Straße und der bestehenden Verwallung im Westen des Plangeltungsbereiches nicht zwingend erforderlich. In Richtung Südosten grenzen Waldflächen an den Plangeltungsbereich an. Auch aufgrund der Erschließung des Grundstückes und der geplanten Geschossigkeit der Gebäude weisen Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz entlang der Malenter Landstraße nur eine geringe Wirksamkeit auf und sind daher nicht sinnvoll.
- ⇒ Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden. Auf eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen über das heute bereits vorhandene Maß hinaus wird daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet.
- ⇒ Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der **Abb. 10a** für „schutzbedürftige Räume“ und in **Abb. 10b** für „Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden“, dargestellt.
- ⇒ Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.
- ⇒ Außenwohnbereiche sind in den Bereichen, in denen der Immissionsgrenzwert tags überschritten wird, geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen. In diesen Bereichen sind geplante Außenwohnbereiche ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der für Mischgebiete geltende Immissionsgrenzwert tags nicht überschritten wird. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten ist generell zulässig.

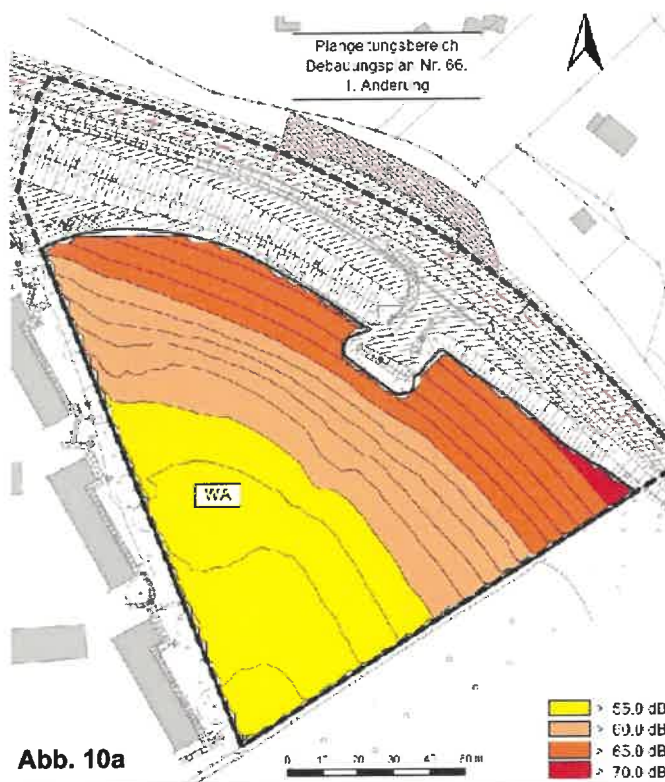
Stadt Eutin

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66



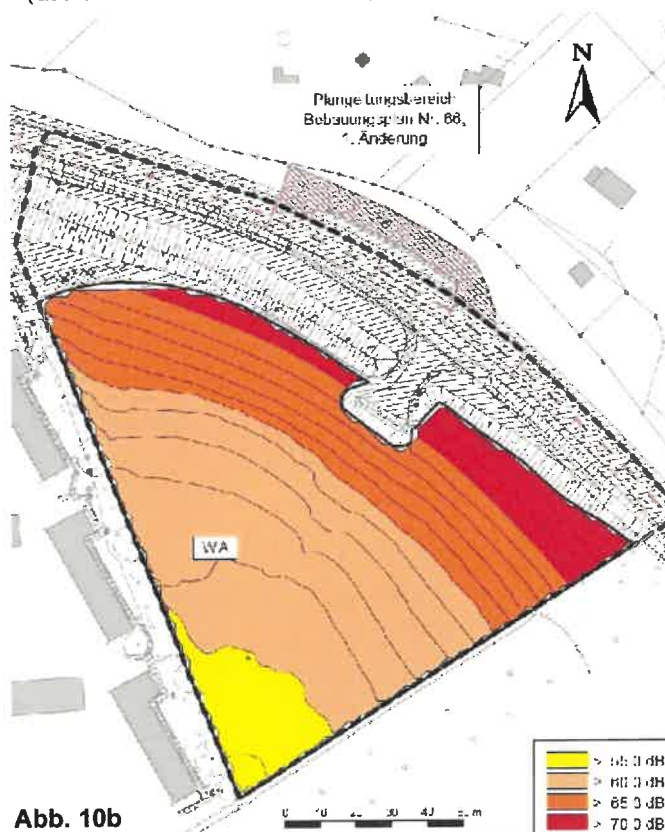
„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB'21

- Satzung -



maßgeblicher
Außenlärmpegel
für
schutzbedürftige
Räume

(Quelle: Schalltechnisches Gutachten, LA/RM Consult, 09.07.2021)



maßgeblicher
Außenlärmpegel
für
schutzbedürftige
Räume, die über-
wiegend zum
Schlafen genutzt
werden

Maßnahmen (passive) zur Minimierung möglicher Lärmbelastungen werden entsprechend den gutachterlichen Untersuchungsergebnissen in der planungsrechtlichen Konsequenz als planzeichnerische (Teil A) und als textliche Festsetzungen (Teil B) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Entwurf und in die spätere Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 aufgenommen.

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.

Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in diese Begründung aufgenommen und den vorangestellten **Abb. 10a** und **Abb. 10b** zu entnehmen.

9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Malenter Landstraße“ (L 174) als äußere Erschließung des Plangebietes vorhanden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den heutigen (privaten) Grundstückszufahrtsbereich der „Parkwohnanlage Wilhelmshöhe“ (vgl. nachfolgende **Abb. 11a**) mit Anbindung an das bestehende innere Erschließungssystem (vgl. nachfolgende **Abb. 11b**), welches die Parkwohnanlage Wilhelmshöhe erschließt. Der Zufahrtsbereich an der freien Strecke der L 174 wurde zusammen mit dem straßenbegleitenden Lärmschutzwall auf Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 66 hergerichtet. Eine Änderung dieser leistungsfähigen Zufahrt ist mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden.

Auf der privaten Erschließungsstraße wird ein Fahrrecht zugunsten des „Öffentlichen Personenverkehrs“ (ÖPNV) als textliche Festsetzung aufgenommen, da allgemein ein generelles Interesse an einer ÖPNV-Durchfahrung der Parkwohnanlage Wilhelmshöhe besteht. Alle hierfür notwendigen Regelungen und Sicherungen werden außerhalb des Bauleitplanverfahrens vorzunehmen sein.

Zum Nachweis der Stellplätze sind die in der „Satzung der Stadt Eutin über die Ermittlung, Herstellung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder“ festgelegten Bemessungswerte für die Anzahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder in Abhängigkeit von der vorgesehenen bzw. der beantragten Nutzung einer baulichen Anlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 anzuwenden.



Abb. 11a vorhandener Zufahrtsbereich von der L 174 aus zur „Seniorenresidenz Wilhelmshöhe“ mit Blick ins Plangebiet



Abb. 11b Blick vom Zufahrtsbereich auf die innere Erschließungsstraße, die im Norden des Plangebiets nach Westen zur vorhandenen Bebauung „Wilhelmshöhe“ führt



Die Einhaltung der höchstzulässigen Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, wie es planungsrechtlich im „Entwurf“ im Teil B - Text der Bebauungsplan-Änderung festgesetzt ist, obliegt dem Nachweis im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

Die Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Im Zuge der Hochbauplanung und der der Bebauungsplanung nachgeordnetem bauaufsichtlichen Verfahren ist der Nachweis der Feuerwehruzufahrt zu führen, wonach nach Angaben des Kreises Ostholstein die Zufahrten nicht über Zufahrten zu PKW-Stellplätzen geführt werden dürfen und sind durch bauliche Maßnahmen von diesen abzutrennen. Auch sind notwendige Wendemöglichkeiten bzw. Durchfahrtsmöglichkeiten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen darzustellen, die für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig (Achslast von 10 t) sein müssen und als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten sind.

10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind als Bestandteil der äußeren Erschließung vorhanden.

Soweit erforderlich, ist für die erforderlichen baulichen Maßnahmen im Zuge der Realisierung von geplanten Bauvorhaben der Anschluss an das örtlich vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz zu vollziehen.

10.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Städtischen Betriebe Eutin - Stadtentwässerung - (Eigenbetrieb der Stadt Eutin). mit Anschluss an das Trennsystem der städtischen Kanalisation.

Alle Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes sind mit Anschluss und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen.

10.2 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen.

Das Wasserversorgungsnetz dient nachrangig zur Löschwasserversorgung soweit die Mengen aus dem Netz entnommen werden können. Entsprechend den Angaben aus der Flächennutzungsplanung können die Stadtwerke Eutin GmbH eine Löschwassermenge von 95 m³/h aus dem Trinkwasserleitungsnetz innerhalb des Plangebietes bereitgestellt werden. Dies ist jedoch abhängig, von dem sich zum Zeitpunkt des Gebrauchs dann einstellenden Leitungsdruck.

10.3 Regenwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist, soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, am Ort des Niederschlags zur Versickerung zu bringen, wobei das Niederschlagswasser der Stellplatzflächen ausschließlich über den gewachsenen Boden oder ggf. in Mulden zur Versickerung gebracht werden darf.



Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens bzw. die schadloسة Ableitung des innerhalb des Plangebiets insgesamt anfallenden Oberflächenwassers ist im Zuge eines noch zu erstellenden „Wasserwirtschaftlichen Konzeptes“ vom Vorhabenträger darzulegen und bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein zur Genehmigung vorzulegen.

Grundsätzlich ist bei der Bauleitplanung gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie und Erlass A-RW 1 vom 10.10.2019 besonderes Augenmerk auf die Niederschlagswasserbeseitigung zu richten. Dabei ist zu beachten, dass der natürliche Wasserhaushalt der potenziell natürlichen Ursprungsflächen als Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer nicht relevant verändert werden darf.

Das bedeutet, dass der Oberflächenabfluss von zu befestigenden Flächen auf den landwirtschaftlichen Abfluss vermindert und die Versickerung und insbesondere die Verdunstung auf dem Grundstück bzw. im Bebauungsplan gegenüber den bisherigen konventionellen Planungen erhöht werden müssen.

Dazu ist eine Berechnung der Verhältnisse mit dem Berechnungsprogramm A-RW 1 des Landesamtes (LLUR) durchzuführen. Die Folge daraus könnte sein, dass die Grundstücksgrößen erhöht bzw. die GRZ vermindert, besondere Bepflanzungen vorgenommen werden müssen oder Gründächer vorgegeben werden.

Die Gemeinde ist - als Träger der Bauleitplanung - entsprechend dem vorangestellten Einführungserlass in der Pflicht, die Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz für die Bauleitplanung und den Nachweis der damit verbundenen schadloسة Regenwasserbeseitigung zu erbringen. Die plangebende Gemeinde entscheidet, mit welchen Mitteln sie die jeweils erforderliche Reduzierung der Einleitungsmengen erreicht.

Mit Erarbeitung des „Planungskonzeptes“ hat der Vorhabenträger im Rahmen der Freiraumgestaltung Wert daraufgelegt, dass die wasserwirtschaftlichen Belange, wie vorangestellt ausgeführt, bereits konzeptionell berücksichtigt werden, durch Maßnahmen zur

- ⇒ Nutzung von Versickerungsmöglichkeiten für private Flächen (z.B. Flächen- und Muldenversickerung, Pflaster mit offenen Fugen, Retentionsflächen)
- ⇒ Verdunstung (z.B. Dachbegrünung von untergeordneten baulichen Anlagen, Baum und Gehölz- sowie Heckenpflanzungen im privaten Raum)
- ⇒ Ausweisung von privaten, flächenhaften Grün- bzw. Freiflächen in Verbindung mit dem 30 m messenden Waldschutzstreifen bzw. als Abgrenzung gegenüber der westlichen angrenzenden und vorhandenen Wohnbebauung
- ⇒ Erhalt des begrünten und bewachsenen Lärmschutzwalles als räumliche Begrenzung des Plangebiets und zugleich als private Grünfläche
- ⇒ Sicherung von Freiraumflächen im Bereich der anbaufreien Strecke an der L 174

Zur Bewertung des geplanten Eingriffs in den Wasserhaushalt werden Flächenanteile für die drei Komponenten der Wasserhaushaltsgleichung (Versickerung, Verdunstung und Abfluss) im Bebauungsgebiet zu ermitteln und mit dem Referenzzustand zu vergleichen sein. Je nach Grad der Abweichung, ergibt das Ergebnis einen weitgehend natürlichen oder einen deutlich bzw. extrem geschädigten Wasserhaushalt.

Nach Übermittlung der Bestandspläne (RW + SW) von den Städtischen Betrieben Eutin, wurde für den Gutachter im Zuge der Erstellung des „Entwässerungskonzeptes“ (siehe auch als **Anlage** zu dieser Begründung) erkennbar, dass weder für RW noch für SW in unmittelbarer Nähe zum Bauvorhaben öffentliche Vorflutkanäle vorhanden sind. Für den Bereich RW soll und wird ein System mit Versickerung des Niederschlagswassers auf dem privaten Grundstück entwickelt. Die entsprechenden Nachweise wurden gutachterlich geführt (siehe „Entwässerungskonzept“).



Mit der Anlage von Versickerungsanlagen erfolgt in der „Satzung“ dementsprechend im Teil B : Text eine planungsrechtliche Festsetzung, die dies auch fordert.

Das „Entwässerungskonzept“ (03.05.2021) wurde an die Entwurfsplanung des Architektur-Büros Erleben angepasst (s. auch hierzu die Anlage zu dieser Begründung). Die Grundzüge des bisherigen Entwässerungskonzeptes sind von den Änderungen und Modifizierungen nicht betroffen, da keine zusätzlichen versiegelten Flächen an das System angebunden werden.

Der Nachweis erfolgt im Rahmen der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung / Entwässerungsantrag.

10.4 Telekommunikation

Im Rahmen der „frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung“ wurde seitens des Kommunikationsunternehmens geprüft, in welchem Umfang zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets die Verlegung von zusätzlichen Fernmeldeeinrichtungen erforderlich sein wird.

Ergebnis der Prüfung ist, dass für die Versorgung mit schnellem Internet, Telefon und Fernsehen die Stadtwerke Eutin GmbH eine Breitbandversorgung auf FTTH-Basis errichten wird. Damit kann auch die Grundversorgung Telekommunikation für dieses Erschließungsgebiet sichergestellt werden. Hierzu ist eine Anbindung an das Versorgungsnetz in der Leonhardt-Boldt-Straße möglich.

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass in Fahrwegen geeignete und ausreichend dimensionierte Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 08.1989, zu beachten.

Bei Realisierung der Neubauvorhaben ist für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 3 Monate vor Baubeginn der SWE schriftlich durch den Träger des Vorhabens anzuzeigen.

10.5 Strom- und Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die SWE - Stadtwerke Eutin GmbH das Gebiet der Stadt Eutin mit Strom und Gas.

Für die Stromversorgung des Plangebiets und der angestrebten Nutzungen ist eine neue Ortsnetzstation erforderlich. Diese muss in das vorhandene Mittelspannungsnetz auf der Wilhelmshöhe eingebunden werden. Ein Standort für diese neue Ortsnetzstation ist bei der Planung durch den Träger des Vorhabens zu berücksichtigen.

Bestehende Versorgungsleitungen müssen bei der geplanten Bebauung berücksichtigt werden. Bei Durchführung der Arbeiten ist die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der Stadtwerke Eutin zu beachten. Bei Verlegungsarbeiten sind die Schutzvorschriften des Versorgungsträgers in dem jeweils erforderlich werdenden Maße zu beachten.

Bei Realisierung von Vorhaben ist durch den Träger des Vorhabens oder seines Beauftragten sicherzustellen, dass frühzeitig eine Abstimmung der Baumaßnahmen mit dem Versorgungsunternehmen erfolgt, sofern erforderlich.



Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Leitungstrassen ist mit den Stadtwerken Eutin GmbH abzustimmen. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen ist zu vermeiden.

10.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Ostholstein und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangeltungsbereiches in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln.

Die uneingeschränkte Zugänglichkeit innerhalb des Plangebiets ist im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Vorhabenträger nachzuweisen.

11. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Eutin und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Aufgrund der Bestandssituation angrenzend an das Plangebiet kann die Stadt Eutin und auch zugleich der Vorhabenträger für das Grundstück an der Malenter Landstraße zunächst davon ausgehen, dass die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) gegeben sind und somit als gesichert angenommen werden kann. Auf die Ausführungen unter Kapitel 10.2 wird verwiesen.

Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich durch die öffentliche Straße „Malenter Landstraße“ im Nordosten des Plangebietes gesichert.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung des Plangebietes mit der „Malenter Landstraße“ vorhanden. Eine leistungsfähige Zufahrt an der freien Strecke zur „Malenter Landstraße“ wurde auf Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 66 hergestellt vgl. auch nachfolgende **Abb. 13b**).

Änderung an diesem Zufahrtsbereich sind mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden.

Ggf. notwendig werdende verkehrstechnische bzw. tiefbautechnische Maßnahmen im Zuge der Vorhabenrealisierung sind entsprechend der Beschlusslage der Stadt Eutin nach den anerkannten Regeln der Technik durch den Vorhabenträger zu seinen Lasten zu erstellen.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches, hier der Zufahrtsbereich, ist eine Widmung erforderlich.

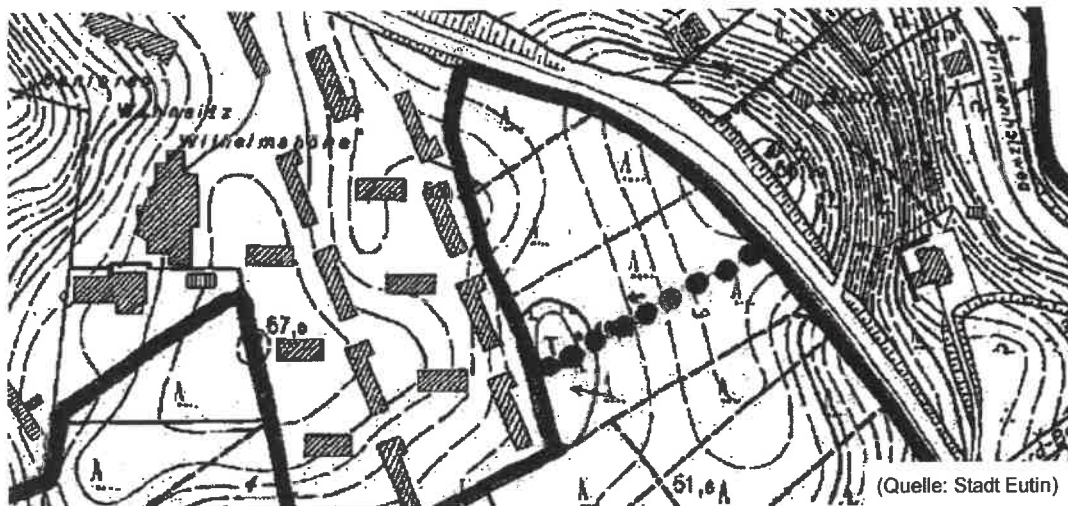
13. Nachrichtliche Übernahmen

13.1 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§ 13ff LNatSchG)

Das Plangebiet liegt innerhalb des gemäß § 16 LNatSchG / § 27 BNatSchG erklärten Naturparks „Holsteinische Schweiz“. Aus der Erklärung zum Naturpark und anderen Werken des Naturparks liegen keine Angaben zum Plangebiet vor.

Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 20 „Holsteinische Schweiz“ des Kreises Ostholstein besteht per Verordnung vom 10.06.1965. Im Zuge der 10. Änderung des Landschaftsschutzgebietes vom 14.06.2006 wurde die Schutzgebietsabgrenzung wie in der nachstehenden Abbildung dargestellt, geändert.

- Die Teilflächen nördlich der gepunkteten Linie sind aus dem LSG entlassen worden, die südlich gelegenen Flächen sind weiterhin Teil des LSG (s. nachfolgende Abb. 12).



Ausschnittkopie der Karte zur 10. Änderung der LSG-Verordnung vom 14.06.2006.

Der südliche Bereich des Plangebiets ist Teil des LSG „Holsteinische Schweiz“ (vgl. hierzu Ausführungen im „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag als Anlage zu dieser Begründung“). Ausgehend vom Ursprungs-Bebauungsplan und der darin markierten Linie des 30 m Waldschutzstreifens wird hier davon ausgegangen, dass die nordwestliche Grenze des Waldschutzstreifens mit der Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) deckungsgleich ist.

Weitere Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im und am Plangebiet nicht vorhanden.

Die Darstellung der Schutzgebiete als Naturpark (NP) und als Landschaftsschutzgebiete (L) werden nach § 9 Abs. 6 BauGB symbolhaft nachrichtlich in die Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 übernommen.

13.2 Waldschutzstreifen (§ 24 LWaldG)

Südöstlich des Plangeltungsbereiches schließt auf Flurstück 92/25 unmittelbar eine Waldfläche an, die in Gänze erhalten werden wird und zu der ein Regelabstand von 30 m einzuhalten ist.

Entsprechend dem Planungsstand („Entwurfsplanung“) wird der 30 m messende Waldschutzstreifen von Hochbauten freigehalten. Die überbaubaren Flächen (= Baugrenzen) nehmen hierauf entsprechend Rücksicht. Jedoch soll der Waldschutzstreifen in die Freiraumgestaltung einbezogen werden.



Eine Fußwegverbindung entlang der Kante des als Erholungswald erklärten Waldes (vgl. auch vorangestellte **Abb. 13a**) ist durch einen Zaun vom Plangebiet getrennt.

Innerhalb des Waldschutzstreifens sollen keine Nutzungen etabliert werden, die eine höhere Brandgefährdung als bisher verursachen oder die durch umstürzende Bäume erheblich beeinträchtigt werden könnten.

Außenaufenthaltsbereiche, Wege, und auch ein Pavillon sollen hier nach Vorstellung des Trägers des Vorhabens errichtet werden können. Dies bedarf in der weiteren Projektentwicklung und in der Bauleitplanung der Abstimmung der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Ostholstein. Die untere Forstbehörde hat mit Stellungnahme vom 06.05.2021 ihr Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Die Abgrenzung des 30 m Waldschutzstreifens wird nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 übernommen.

13.3 Anbaufreie Strecke (§ 29 StrWG)

Gemäß § 29 Abs. 1 und 2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 25.11.2003 (GVObI. 2003, 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße Nr. 174, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (für Kfz), nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der L 174 („Malenter Landstraße“) nicht angelegt werden.

- ⇒ Die bestehende Zufahrt, die auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 66 zur Erschließung der Flächen der „Parkwohnanlage Wilhelmshöhe“ angelegt worden ist (vgl. auch nebenstehende **Abb. 13b**), ist von diesen Verboten ausgenommen.



- ⇒ Weitere Zufahrten sind mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden.

Der vorhandene Lärmschutzwall am Plangebiet und zugleich an der L 174 lässt zudem zusätzliche Zufahrten zur freien Strecke der L 174 nicht zu.



14. Bodenschutz

14.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung / Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, werden im vorliegenden Planungsfall unter Berücksichtigung bestehender Baurechte nach § 30 BauGB im Wesentlichen die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Ergänzung des Wohnungsangebots am Standort der „Seniorenresidenz Wilhelmshöhe“ planungsrechtlich modifiziert und neu ausgerichtet.

Die Versiegelungen, die bereits nach § 30 BauGB zulässig waren und sind, werden nur Böden mit allgemeiner Bedeutung betreffen, also keine gemäß des Landschaftsrahmenplans, Kap. 3.1.2, Tab. 3, besonders seltenen oder zu schützenden Bodentypen. Es handelt sich um Böden

- ohne besondere Bedeutung für die Kultur- und Naturgeschichte
- mit geringer bis mittlerer Wasserdurchlässigkeit
- mit geringem bis mittlerem Puffervermögen für Nährstoffe oder Schadstoffe
- ohne besondere Bedeutung für die Rohstoffgewinnung
- mit allgemeiner Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere; es sind keine Sonderstandorte

Somit kann sichergestellt werden, dass Böden mit einer hohen Bedeutung für die Maßnahmen (Vorhaben) innerhalb des bisherigen Plangeltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 66 nicht in Anspruch genommen werden.

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Ostholstein hat in der Stellungnahme vom 30.04.2021 darauf hingewiesen, dass um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen zu können, Folgendes in der Vorhabenrealisierung durch die Bauausführenden und durch den Träger des Vorhabenträgers zu berücksichtigen bzw. zu beachten ist:

- Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen 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.

14.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung und des festgestellten Landschaftsplanes sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes vorhanden bzw. dem Grundstückseigentümer nicht bekannt. Dies wurde durch die untere Bodenschutzbehörde bestätigt.

Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (u. a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Für nicht wieder auf dem Flurstück verwendete Bodenmengen gilt, anfallender humoser Oberboden ist gemäß § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu analysieren und zu verwerten. Der übrige Bodenaushub (mineralischer Boden) ist zwingend nach den Vorgaben der LAGA M 20 (2004) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, TR Boden“ zu untersuchen und entsprechend den Ergebnissen zu verwerten.

Die Verbringung von Bodenmaterial im Außenbereich ist gemäß LNatSchG ab einer Menge von 30 m³ bzw. einer betroffenen Fläche von > 1.000 m² durch die untere Naturschutzbehörde zu genehmigen.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung mit der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - (Stand 2003).

Sofern für die Baustraßen und -wege Recycling-Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht.

Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden.

Sollten jedoch im Zuge der Vorhabenrealisierung Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Ostholstein zu benachrichtigen. Die weiteren Maßnahmen werden dann von dort aus bestimmt.

14.3 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel liegen der Stadt Eutin und dem Grundstückseigentümer / Vorhabenträger aufgrund der Anlage 1 vom 22.07.2015 zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung)“ vom 07.05.2012 sowie aufgrund der Inhalte und Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung für die Flächen des Plangebietes nicht vor, können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Zufallsfunde sind durch den Grundstückseigentümer / Vorhabenträger bzw. durch den Ausführenden von Bauarbeiten unverzüglich der Polizei zu melden.



15. Archäologische Denkmale

Aufgrund der Inhalte und Darstellungen der gemeindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung und der Ergebnisse aus dem durchgeführten Planaufstellungsverfahren zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 66 kann die Stadt Eutin davon ausgehen, dass Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der städtischen und zugleich projektbezogenen Planung nicht anzunehmen sind.

Entsprechend der Mitteilung des Archäologischen Landesamtes S-H vom 08.04.2021 können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Daher wurde der vorgelegten städtischen Planung seitens des Archäologischen Landesamtes S-H zugestimmt.

Gemäß § 15 DSchG (2014) ist zu beachten, dass derjenige, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat.

Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes 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.

16. Rechtsfolgen

Durch die zukünftigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 werden die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 66 ersetzt. Es gilt der Rechtsgrundsatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den insgesamt zu treffenden Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66. Sollte die spätere Norm für unwirksam erklärt werden, lebt die alte Norm wieder auf.

17. Belange der Bundeswehr

Die Belange der Bundeswehr werden durch die städtische Planung berührt. Die Stadt Eutin kann jedoch davon aus, dass aufgrund des Vorhabencharakters eines Wohngebietes und einer wesentlichen Unterschreitung der maßgeblichen Höhen von 30 Meter über Grund die Belange der Bundeswehr nicht beeinträchtigt sind.

Stadt Eutin
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB'21

- Satzung -

Die Begründung zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Eutin wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 08.12.2021 gebilligt.

Eutin, 10. Juni 2022

(Carsten Behnk)
- Bürgermeister -



Planverfasser:

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

gez. Dipl.- Ing. (FH)
Peter Scharlibbe