



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 144 der Stadt Eutin

Für ein Gebiet westlich des Parkplatzes 'Ihlpool' und nördlich der 'Plöner Straße'
(Grundstücke 'Plöner Straße 16 und 18')

Bearbeitung:

B2K und dn Ingenieure GmbH

Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46-0 - Fax: 0431 / 59 67 46-99 - info@b2k-dni.de

Stand: 12.11.2020, 06.05.2021, 03.06.2021, 17.12.2021, 13.01.2022, 13.05.2022, 22.06.2022

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) - Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 10 BauGB

1. Ausfertigung

Inhalt

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN	4
3.	ANWENDUNG DES VERFAHRENS NACH § 13A BAUGB	5
4.	STAND DES VERFAHRENS	5
5.	LAGE IM RAUM, FLÄCHENGRÖÖE UND DERZEITIGE NUTZUNG	6
6.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN	7
6.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Fortschreibung 2021.....	7
6.2	Regionalplan für den Planungsraum II (2000).....	7
6.3	Flächennutzungsplan	8
6.4	Bebauungsplan Nr. 14	8
6.5	Gestaltungssatzung.....	9
6.6	Denkmalschutz.....	9
7.	INHALTE DER PLANUNG - FESTSETZUNGEN.....	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7.2.1	Höhe der baulichen Anlagen	10
7.2.2	Zahl der Vollgeschosse	11
7.2.3	Grundflächenzahl (GRZ)	11
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche	12
7.4	Bauweise.....	12
7.5	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.....	14
7.6	Örtliche Bauvorschriften, Gestaltung der baulichen Anlagen	14
7.6.1	Fassadenbreite	14
7.6.2	Satzung der Stadt Eutin über die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Innenstadt	14
8.	ERSCHLIEÖUNG	14
9.	IMMISSIONEN	15

10.	GRÜNORDNUNG	16
11.	LANDSCHAFTSPFLEGE UND ARTENSCHUTZ	16
11.1	Landschaftspflege	16
11.2	Gehölzbestand	16
11.3	Artenschutz	17
12.	VER- UND ENTSORGUNG	20
13.	WASSERSCHUTZGEBIET DES WASSERWERKES DER STADTWERKE EUTIN	20
14.	HINWEISE	21
14.1	Baumschutz während der Bauarbeiten	21
14.2	Artenschutz	21
14.3	Denkmalschutz.....	21
14.4	Altlasten	22
14.5	Kampfmittel	22
15.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	22
16.	ANLAGEN	22

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Planung bezieht sich auf zwei Grundstücke, die an der 'Plöner Straße' liegen. Auf den beiden Grundstücken stehen insgesamt zwei Gebäude, die nebeneinander angeordnet sind. Es handelt sich um eine Randbebauung in geschlossener Bauweise. Die Gebäude wurden in der Vergangenheit im Sinne des festgesetzten Mischgebietes teils gewerblich und teils zum Wohnen genutzt. Die Gebäude stehen seit einiger Zeit leer.

Mit der vorliegenden Planung soll die bauliche Ausnutzung des Grundstücks erhöht werden. Die bestehenden Gebäude sollen abgerissen und stattdessen zwei Wohngebäude mit insgesamt zehn Wohnungen errichtet werden. Es ist vorgesehen, dass eines der Wohngebäude an der östlichen Grundstücksgrenze und das zweite im hinteren bzw. nördlichen Bereich des Plangebietes errichtet werden kann. In dem Gebäude, das an der östlichen Grundstücksgrenze entstehen soll, sollen zusätzlich zu den Wohnungen zwei gewerbliche Einheiten, die als Praxisräume oder als Büroräume genutzt werden können, zulässig sein. In den beiden Gebäuden sollen jeweils fünf Wohnungen entstehen.

Mit der Planung werden die folgenden städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Es soll Wohnraum geschaffen werden. Der Wohnraum soll in Form von Wohnungen entstehen. Es sollen zwei Mehrfamilienhäuser errichtet werden können.
- In einem der Wohngebäude sollen im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen zulässig sein. Es soll sich um nicht störendes Gewerbe gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO handeln. Anstelle von gewerblichen Nutzungen soll ebenso die Berufsausübung von freiberuflich Tätigen nach § 13 BauNVO zulässig sein.

Es soll ein 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt werden.

2. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt fasste am 23.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 144. Der Beschluss wurde am 15.06.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Die Aufstellung erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.07.2020 (BGBl. I S. 1328), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13.11.2019 (GVBl. S. 425), und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO 2016).

3. Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB

Das Verfahren nach § 13a BauGB darf angewandt werden, wenn Flächen überplant werden, die im Innenbereich liegen, und wenn es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, um eine Nachverdichtung oder um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Die folgenden Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden darf:

- Die Fläche muss im Innenbereich liegen.
- Die zulässige Grundfläche, d.h. der Flächenanteil des Grundstücks, der bebaut werden darf, muss weniger als 20.000 m² betragen.
- Für das Bauvorhaben darf weder gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung noch gemäß dem Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen.
- Durch die Planung dürfen sich keine Auswirkungen für ein Natura-2000-Gebiet ergeben.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die oben genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Bei der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist folgendes zu beachten:

- Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden.
- Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB kann ebenfalls verzichtet werden.
- Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB entfallen.
- Naturschutzrechtliche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig. Das bedeutet, dass keine naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

4. Stand des Verfahrens

Die Stadt machte von der Möglichkeit Gebrauch, sowohl auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

Die Stadt fasste am 03.06.2021 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.06.2021 bis zum 22.07.2021 statt.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 22.06.2021 bis zum 22.07.2021 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 wurde nach der öffentlichen Auslegung überarbeitet. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ergab sich das Erfordernis, den Entwurf erneut auszulegen und die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

Die Stadt fasste am 03.02.2022 den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.02.2022 bis zum 22.03.2022 statt.

Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 22.02.2022 bis zum 22.03.2022 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 22.06.2022 geprüft und abgewogen.

Die Stadt beschloss am 22.06.2022 den Bebauungsplan Nr. 144, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung. Die Begründung wurde durch Beschluss gebilligt.

5. Lage im Raum, Flächengröße und derzeitige Nutzung

Die Stadt Eutin ist die Kreisstadt des Kreises Ostholstein und liegt im Naturpark 'Holsteinische Schweiz'. Hinsichtlich der zentralörtlichen Funktion ist die Stadt als Mittelzentrum eingestuft. Im Stadtgebiet liegen vier Seen: der Große Eutiner See, der Kleine Eutiner See, der Sibbersdorfer See und der Ukleisee. Im Norden grenzt der Kellersee an das Stadtgebiet an. Zur Stadt gehören neben dem städtischen Hauptort die Ortsteile Fissau, Neudorf, Sibbersdorf und Sielbeck. Die Stadt Eutin hat ca. 17.300 Einwohner.

Eutin befindet sich ungefähr mittig zwischen den Städten Kiel und Lübeck und ist durch die Bundesstraße B 76 und die nah gelegene Autobahn A1 sowie einen Bahnanschluss gut angebunden.

Der ca. 1.800 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 befindet sich relativ zentral im Stadtgebiet, in Ecklage der 'Plöner Straße' und dem Parkplatz 'Ihlpool' und umfasst die Grundstücke 'Plöner Straße 16 und 18' sowie einen Teil der angrenzenden Verkehrsfläche am 'Ihlpool'.

Das Plangebiet ist straßenseitig bereits bebaut, die Gebäude stehen jedoch leer und sollen entfernt werden. Die Gebäude sind dem Parkplatz 'Ihlpool' zugewandt und von der Straßenfläche etwas zurückgesetzt, so dass sich davor eine kleine Platzsituation ergibt. Dieser Platz ist Teil des Geltungsbereiches. Als Teil der nördlichen Innenstadt ist die Umgebung durch die historische Bebauung geprägt.

6. Rechtliche Rahmenbedingungen und übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 zu berücksichtigen:

6.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Fortschreibung 2021

Der Landesentwicklungsplan (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Stadt Eutin die folgenden Aussagen:

- Im System der zentralen Orte ist die Stadt als Mittelzentrum eingestuft und liegt in einem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum.
- Nördlich der Stadt befindet sich ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.
- Die Stadt befindet sich auf der Grenze zwischen einem Schwerpunkt (im Norden) und einem Entwicklungsraum (im Süden) für Tourismus und Erholung.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind folgende Ausführungen zu entnehmen:

Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken (Kap. 2.3, Ziffer 3Z).

Sie sollen entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur bieten (Kap. 2.3, Ziffer 6G).

Bewertung

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum auf einer innerstädtischen Fläche. Dieses Ziel stimmt mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes überein.

6.2 Regionalplan für den Planungsraum II (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Im System der zentralen Orte ist die Stadt Mittelzentrum eingestuft mit einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes.
- Die Stadt Eutin liegt innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Bewertung

Aus dem Regionalplan ergeben sich keine Vorgaben, die über die des Landesentwicklungsplanes hinausgehen.

6.3 Flächennutzungsplan

Das von der Planung betroffene Gebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin von 2006. Darin wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Bewertung

Um eine wohnbauliche Nutzung zu ermöglichen, ist es erforderlich, dass die Darstellung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet geändert wird. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung. Eine Darstellung der Berichtigung ist der Begründung als Anlage 3 beigelegt.

6.4 Bebauungsplan Nr. 14

Im Bereich des Plangebietes besteht derzeit Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 14 von 1978. Der Bebauungsplan Nr. 14 umfasste ursprünglich den gesamten Stadtkern.

Im Bebauungsplan Nr. 14 ist durch eine Baulinie festgesetzt, dass die Gebäude an der vorderen, d.h. an der der 'Plöner Straße' bzw. dem Parkplatz 'Ihlpool' zugewandten Grundstücksgrenze errichtet werden müssen.

Für den Bereich der Grundstücke 'Plöner Straße 16 und 18' setzt der B-Plan Nr. 14 ein Mischgebiet fest. Das Baufenster beschränkt sich auf den straßenseitigen Teil des Grundstückes. Zur 'Plöner Straße' hin wird eine Baulinie festgesetzt. Des Weiteren werden eine geschlossene Bauweise, maximal zwei Vollgeschosse sowie eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt.

In dem Bereich der Überlagerung der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 14 und des Bebauungsplanes Nr. 144 gelten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 144 dessen Festsetzungen. Der Bebauungsplan Nr. 14 verliert in diesem Teilbereich seine Gültigkeit.

6.5 Gestaltungssatzung

Die Stadt Eutin hat im Jahr 2007 die 'Satzung der Stadt Eutin über die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Innenstadt' erlassen. Der Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 144 befindet sich im Teilbereich 3 von insgesamt vier in der Satzung bestimmten Gestaltungsbereichen.

Ziel der Satzung ist der Schutz des historisch gewachsenen Stadtbildes und der städtebaulich bedeutsamen Gestaltung des Innenstadtbereiches.

Sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, gelten für den Plangeltungsbereich die Vorschriften der 'Satzung der Stadt Eutin über die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Innenstadt' für das Teilgebiet 3.

6.6 Denkmalschutz

Im Westen grenzt an das Plangebiet das Flurstück 85 an. Es handelt sich um das Grundstück 'Plöner Straße Nr. 20'. Das Gebäude 'Plöner Straße 20' ist als unbewegliches Kulturdenkmal in der Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein aufgeführt und damit nach § 8 DSchG geschützt. Ein Gebäude, das unter Denkmalschutz steht, genießt einen Umgebungsschutz. Die untere Denkmalschutzbehörde legt den Umgebungsschutzbereich fest. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 grenzt im Westen und im Süden an das unter Denkmalschutz stehende Gebäude an. Der Geltungsbereich liegt im Umgebungsschutzbereich des Gebäudes 'Plöner Straße Nr. 20'. Hieraus ergibt sich die rechtliche Konsequenz, dass die geplante Bebauung einer Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bedarf. Es handelt sich hierbei um einen denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG. Daraus ergibt sich, dass die untere Denkmalschutzbehörde im Bauantragsverfahren zwingend zu beteiligen ist.

Das Landesamt für Denkmalpflege als obere Denkmalschutzbehörde und die untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Ostholstein haben der Stadt Eutin die folgenden Auflagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 mitgeteilt:

- In der Baufläche BFL1 (an der 'Plöner Straße') darf die zulässige Gebäudehöhe maximal 43,70 über DHHN betragen. Dies entspricht der Firsthöhe des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes 'Plöner Straße Nr. 20'. Diese Firsthöhe darf nicht überschritten werden.
- In der Baufläche BFL 1 darf die zulässige Traufhöhe maximal 41,42 m über DHHN betragen. Dies entspricht der Traufhöhe des Gebäudes 'Plöner Straße Nr. 20'. Diese Traufhöhe darf nicht überschritten werden.
- In der Baufläche BFL 1 sind nur geneigte Dächer zulässig.
- In der Baufläche BFL 2 (zweite Baureihe) darf die zulässige Gebäudehöhe die Firsthöhe des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes 'Plöner Straße Nr. 20' um maximal 1,00 m überschreiten. Die zulässige Gebäudehöhe darf somit maximal 44,70 m über DHHN betragen.
- Photovoltaikanlagen sind nur auf den Dachflächen zulässig, die sowohl dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude 'Plöner Straße Nr. 20' als auch der 'Plöner Straße' abgewandt sind.

7. Inhalte der Planung - Festsetzungen

Geplant ist eine dreigeschossige Bebauung mit Dachgeschoss, in deren Erdgeschoss Räume für Büros oder Praxen vorgesehen sind.

Zudem soll im rückwärtigen Bereich des Grundstückes ein weiteres Wohnhaus, ebenfalls mit drei Geschossen sowie einem Dachgeschoss entstehen. Da das Grundstück nach Norden hin stark ansteigt und sich im nördlichen Bereich ein mehrere Meter hoher Hang befindet, ist geplant, das Gebäude mit der Rückseite des Erdgeschosses in den Hang zu bauen. Im Zwischenbereich der geplanten Gebäude sollen Flächen für Zufahrten und Stellplätze entstehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 144 der Stadt Eutin sind darauf ausgerichtet, die geplante Bebauung bestmöglich in die bestehende Umgebungsbebauung einzufügen und gleichzeitig eine der innerstädtischen Lage angemessene Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzung für das Plangebiet wird ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) allgemein zulässig.

Das Plangebiet soll vorwiegend wohnbaulich genutzt werden. Jedoch sind in den Erdgeschosszonen des straßenseitigen Gebäudes Räume für Büros und Praxen vorgesehen. Eine allgemeine Zulässigkeit von nicht störendem Gewerbe ermöglicht eine solche Nutzung und entspricht der vorhandenen Nutzungsstruktur, auch der umgebenden Bebauung.

Die vorgenommenen Ausschlüsse von Gartenbaubetrieben und Tankstellen werden vorgenommen, da sich diese Nutzungen aufgrund ihres Flächenbedarfs sowie eines erhöhten Verkehrsaufkommens nicht in das Gebiet einfügen würden. Zudem würden sich die Nutzungen durch Immissionen wie Lärm und Geruch negativ auf die umgebende Wohnbebauung auswirken.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden die maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen (GH_{max} und TH_{max}) durch die Höhenangabe über das Deutsche Haupthöhennetz (ü. DHHN) festgesetzt.

Die Festsetzungen orientieren sich an den vorhandenen Geländehöhen und der benachbarten Bebauung. Um auf der innerstädtischen Fläche eine hohe Ausnutzung zu ermöglichen, sind Gebäude mit drei Vollgeschossen zulässig.

Für die Baufläche 'BFL 1' wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 43,70 m über DHHN festgesetzt. Damit darf das Gebäude als Höchstmaß die gleiche Höhe aufweisen wie das Gebäude 'Plöner Straße 20'. Es handelt sich hierbei um eine Vorgabe der unteren Denkmalschutzbehörde. Das Gebäude 'Plöner Straße 20' weist eine Firsthöhe von 43,70 m über DHHN auf. Für die Baufläche 'BFL 1' ergibt sich eine zulässige absolute Gebäudehöhe von maximal 12,70 m. Der angrenzende Gehweg weist ein Geländeniveau von ca. 31,00 m über DHHN auf.

Für die Baufläche 'BFL 2' wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 44,70 m über DHHN festgesetzt. Hierdurch wird eine etwas bessere bauliche Ausnutzung ermöglicht als in der Baufläche 'BFL 1'. Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde wird es als vertretbar angesehen, dass das Gebäude in der Baufläche 'BFL 2' um bis zu 1,00 m höher ist als das Gebäude 'Plöner Straße 20'.

Die Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen (z.B. Schornsteine) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Auf Dächern werden häufig untergeordnete Bauteile und technische Anlagen angebracht. Wenn sich hierdurch eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ergibt, ist dies städtebaulich vertretbar. Die Bauteile und Anlagen haben eine untergeordnete Bedeutung, d.h., dass sie in ihrer Wahrnehmung nicht die Gesamthöhe des Gebäudes bestimmen. Damit die Bauteile und Anlagen bei der Betrachtung des Gebäudes nicht als stark störend empfunden werden, wird deren zulässige Überschreitung in Bezug auf die festgesetzte Gebäudehöhe auf 1,00 m begrenzt. Da beide Bauflächen im Umgebungsbereich in Bezug auf das Gebäude 'Plöner Straße 20' liegen, ist die Zulässigkeit der Bauteile und der technischen Anlagen mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Für die Baufläche 'BFL 1' wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 41,42 m über DHHN festgesetzt. Damit darf das Gebäude als Höchstmaß die gleiche Traufhöhe aufweisen wie das Gebäude 'Plöner Straße 20'. Es handelt sich hierbei um eine Vorgabe der unteren Denkmalschutzbehörde. Das Gebäude 'Plöner Straße 20' weist eine Traufhöhe von 41,42 m über DHHN auf.

Für die Baufläche 'BFL 2' wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 42,00 m über DHHN festgesetzt. Hierdurch wird eine etwas bessere bauliche Ausnutzung ermöglicht.

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse begrenzt. In Hinblick auf eine Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich sowie mit Blick auf die vorhandene umliegende Bebauungsstruktur werden drei Vollgeschosse als vertretbar angesehen.

7.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der nach dem Bebauungsplan Nr. 14 zulässigen Grundflächenzahlen für die umgebenden Grundstücke, die zwischen 0,3 und 0,4 liegen. Es ermöglicht die geplante Bebauung des Plangebietes mit zwei Mehrfamilienhäusern.

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis 0,65 zulässig.

Diese Überschreitung ist notwendig, um die notwendigen Stellplätze und Zufahrten für die geplante Anzahl an Wohnungen errichten zu können.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Im straßenzugewandten Baufenster mit der Bezeichnung 'Baufläche 1' soll, entsprechend der vorhandenen Bebauung an der 'Plöner Straße', eine Straßenrandbebauung entlang der Grundstücksgrenze entstehen. Es wird daher an den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin eine Baulinie festgesetzt.

Im Erdgeschoss soll an das Gebäude 'Plöner Straße 20' herangebaut werden, um eine geschlossene Bebauung herzustellen. Das Gebäude 'Plöner Straße 20' steht auf der Grundstücksgrenze.

In den beiden Obergeschossen soll ebenfalls eine geschlossene Bauweise umgesetzt werden. Allerdings soll nur im südlichen Bereich an die östliche Fassade des Gebäudes 'Plöner Straße 20' herangebaut werden. Da sich im nördlichen Bereich der östlichen Fassade des Gebäudes 'Plöner Straße 20' im ersten Obergeschoss ein Fenster befindet, wird davon abgesehen, in diesem Bereich an die Fassade heranzubauen. Die Nutzbarkeit dieses Fensters soll erhalten werden. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass der Abstand zwischen dem Bereich der östlichen Fassade des Gebäudes 'Plöner Straße 20', in dem sich das Fenster befindet, und dem Bereich der Fassade des geplanten Gebäudes, der gegenüber dem Fenster entstehen wird, mindestens drei Meter betragen muss. Hierdurch wird sichergestellt, dass ein Lichteinfall in das Fenster bzw. in den betreffenden Raum weiterhin erfolgen wird.

Für das rückwärtige Baufenster mit der Bezeichnung 'Baufläche 2' sowie im rückwärtigen Bereich des vorderen Baufensters mit der Bezeichnung 'Baufläche 1' werden Baugrenzen festgesetzt. Hier kann durch die Baugrenzen eine gewisse Flexibilität gegeben werden.

7.4 Bauweise

Für das straßenseitige Baufenster mit der Bezeichnung 'Baufläche 1' wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, dass an der westlichen Seite des Baufensters im Erdgeschoss und teilweise in den beiden Obergeschossen an die Grundstücksgrenze und somit an die Nachbarbebauung (Plöner Straße Nr. 20) herangebaut werden muss, während an der nördlichen Fassade eine Abstandfläche zu dem Gebäude 'Plöner Straße 14a' eingehalten wird.

In einem Bebauungsplan kann eine offene oder eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Weiterhin besteht die dritte Möglichkeit, eine abweichende Bauweise festzusetzen. Hiervon wird in Bezug auf die 'Baufläche 1' Gebrauch gemacht. Die abweichende Bauweise besteht darin, dass die westliche Fassade an das benachbarte Gebäude 'Plöner Straße 20'

herangebaut werden muss. Dies entspricht einer geschlossenen Bauweise. Bei der nördlichen Fassade wird hingegen ein Grenzabstand vorgesehen, was einer offenen Bauweise entspricht. Da die 'Baufläche 1' als Ganzes weder einer geschlossenen noch einer offenen Bauweise entspricht, handelt es sich im vorliegenden Fall um eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

Das Gebäude auf dem westlichen Nachbargrundstück steht auf der Grundstücksgrenze. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 14 wurde entlang der 'Plöner Straße' eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung wird für die westliche Seite der 'Baufläche 1' aufgenommen.

Die Häuserzeile an der Nordseite der 'Plöner Straße' ist durch eine geschlossene bzw. eine abweichende Bauweise geprägt. Bei der geschlossenen Bauweise verfügen die Gebäude über keinen seitlichen Grenzabstand. Wenn zwischen den Gebäuden schmale Gänge bestehen, handelt es sich um eine abweichende Bauweise.

Im Bebauungsplan Nr. 14, der 1978 in Kraft trat, wurde für das Plangebiet und das angrenzende Gebäude 'Plöner Straße 20' eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Hierdurch sollte die zukünftige Bebauung gesteuert werden (Bebauung von Baulücken oder der Neubau nach einem Gebäudeabriss).

Mit der geschlossenen Bauweise werden die folgenden städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Die zur Verfügung stehende Baufläche (Baugrundstück) soll bestmöglich baulich ausgenutzt werden. In Städten, insbesondere in Innenstadtbereichen, ist es weit verbreitet, dass platzsparend gebaut wird. Die Gebäude stehen eng beieinander, auf großzügige Gartenbereiche wird verzichtet. Hierdurch kann erreicht werden, dass auf der zur Verfügung stehenden Fläche möglichst viel Wohnraum geschaffen werden kann.
- Durch die geschlossene Bauweise ergibt sich eine Raumbildung. Der Straßenraum wird durch die Raumkante gefasst. Geschlossene Häuserzeilen sind ein typisches Erscheinungsbild von Innenstadtbereichen.
- Durch die geschlossene Bauweise wird bestimmt, dass an das benachbarte Haus herangebaut werden muss. Durch das Heranbauen wird vermieden, dass unansehnliche Gänge zwischen den Gebäuden entstehen.

Es soll an das benachbarte Gebäude 'Plöner Straße 20' herangebaut werden. Hierdurch soll der zur Verfügung stehende Platz auf dem Grundstück optimal für die Bebauung ausgenutzt werden. Im Erdgeschoss kann auf der gesamten Länge an die bestehende Fassade herangebaut werden. An der östlichen Fassade des Gebäudes 'Plöner Straße 20' bestehen im Erdgeschoss drei Fensteröffnungen, die baulich verschlossen sind. Im Obergeschoss besteht hingegen in der nördlichen Hälfte der Fassade ein Fenster. Da die Nutzbarkeit dieses Fensters gewährleistet werden soll, wird zwischen der Baugrenze und dem Fenster ein 3,00 m breiter Abstand eingehalten. An die südliche Hälfte der Fassade soll hingegen herangebaut werden. Es ergibt sich somit ein Versprung in der Fassade des geplanten Gebäudes. Dieser Versprung hat die Funktion eines Lichthofes in Bezug auf das bestehende Fenster in der Fassade des Gebäudes 'Plöner Straße 20'.

Für das rückwärtige Baufenster mit der Bezeichnung 'Baufläche 2' wird eine offene Bauweise festgesetzt.

7.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Diese Festsetzung wird aufgrund des relativ stark bewegten Geländes im Plangeltungsbereich getroffen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes steigt das Gelände stark an. Die rückwärtige Bebauung muss daher in den vorhandenen Hang hineingebaut werden. Die Standorte für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen werden daher auf die Baufenster sowie die Flächen zwischen den beiden Baufenstern im zentralen Bereich des Plangeltungsbereiches beschränkt, so dass diese innerhalb des relativ ebenen Bereiches anzuordnen sind.

Es wird festgesetzt, dass die Stellplätze und deren Zufahrten in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Wasserdurchlässigkeit gewährleistet. Durch diese Vorgabe soll eine Reduktion bzw. eine Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses von dem Baugrundstück erreicht werden, um hierdurch die Regenwasserkanalisation zu entlasten.

7.6 Örtliche Bauvorschriften, Gestaltung der baulichen Anlagen

7.6.1 Fassadenbreite

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen Fassaden eine Breite von 21,30 m nicht überschreiten.

Gemäß der Gestaltungssatzung der Stadt Eutin sind Fassadenbreiten im Plangebiet zwischen 5 und 14 Metern zulässig. Da vorgesehen ist, die zwei Grundstücke Plöner Straße 16 und 18 zusammenzulegen und straßenseitig ein einziges Gebäude zu errichten, statt wie derzeit vorhanden zwei einzelne, wird eine von der Gestaltungssatzung abweichende Festsetzung getroffen. Die Länge von 21,30 m entspricht der Länge des straßenseitigen Baufensters im Bereich des Parkplatzes 'Ihlpool'.

7.6.2 Satzung der Stadt Eutin über die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Innenstadt

Sofern im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt, gelten für den Plangeltungsbereich die Vorschriften der Satzung der Stadt Eutin über die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Innenstadt für das Teilgebiet 3.

8. Erschließung

Derzeit erfolgt die Erschließung des Plangebietes über eine Zufahrt von Süden. Um künftig in diesem Bereich entlang der 'Plöner Straße' eine geschlossene Bebauung zu schaffen, wird die Zufahrt auf die östliche Seite des Grundstückes gelegt. Die Ein- und Ausfahrt wird zwischen dem vorderen Baufenster und der nördlich angrenzenden Bebauung (Hausnummer 14a) festgesetzt.

9. Immissionen

In der Stadt Eutin ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Plöner Straße Nr. 16 / 18“ mit der Gebietsausweisung 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) geplant. Der Geltungsbereich liegt im Einflussbereich des Verkehrslärms der 'Plöner Straße' und der Straße 'Ihlpool' mit dem öffentlichen Parkplatz.

Zum Schutz der Bebauung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 144 ist die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von hier zulässigen schutzbedürftigen Räumen in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 [6] erforderlich. Im Folgenden wird ein Vorschlag zur Festsetzung genannt. Die Texte beziehen sich auf die Flächen mit der Umgrenzung für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG [10] gemäß der Darstellung im Anhang 3.1 des Lärmschutzgutachtens.

In der gesamten Baufläche 1 sind die nach Süden, Osten und Norden ausgerichteten Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Im Feld mit der Bezeichnung LPB III ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109-1 für alle nach Osten ausgerichteten und senkrecht zu diesen liegenden Außenfassaden vorzusehen.

Im Feld mit der Bezeichnung LPB IV ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109-1 für alle der 'Plöner Straße' zugewandten und senkrecht zu diesen liegenden Außenfassaden vorzusehen. An den von der 'Plöner Straße' abgewandten Außenfassaden darf Lärmpegelbereich III vorgeesehen werden.

Für die im Feld mit der Bezeichnung LS AWB angeordneten Außenwohnbereiche zum Aufenthalt im Freien im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss ist die Einhaltung eines Tagpegels von 64 dB(A) durch bauliche Maßnahmen wie z.B. offenbare Kaltwintergärten, verglaste Loggien, Abschirmungen im Nahbereich u.ä. zu gewährleisten.

Das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile an Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. beträgt nach DIN 4109-1 bei Lärmpegelbereich IV mindestens $R'_{w,ges} = 40$ dB und bei Lärmpegelbereich III mindestens $R'_{w,ges} = 35$ dB. Für Büroräume oder Ähnliches darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ um 5 dB gesenkt werden.

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

In der Baufläche 2 werden sowohl die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 [3] als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [4] eingehalten, so dass hier keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Wenngleich darauf hinzuweisen ist, dass aufgrund der innerstädtischen Lage noch spürbare, aber eben noch zumutbare Geräusche entstehen können.

10. Grünordnung

Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten und zu erhaltenden Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang durch einen standortgerechten heimischen Laubbaum gleichartig zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume wirksam durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Die Vorgaben der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind im Rahmen der Ausführungsplanung und der Bauausführung zu beachten.

11. Landschaftspflege und Artenschutz

11.1 Landschaftspflege

Die Gebäude 'Plöner Straße 16 - 18' befinden sich in einem annähernd geschlossenen Gebäudezug im östlichen Teil des Siedlungsgebietes der Stadt Eutin. Rückwärtig, westlich und nördlich der Gebäude erstrecken sich Gärten mit wenigen Obstgehölzen und ungefähr zehn größeren Bäumen. Der Gehölzbestand ist Teil eines zusammenhängenden Grünbereichs mit Gärten zwischen dem Dreieck 'Plöner Straße' und 'Langer Königsweg'.

Bis auf einige lichte Bereiche (Gartenland) ist die Fläche von dichten Brombeergestrüppen überwuchert. Am westlichen Randbereich des Plangebietes stehen sechs große Nadelbäume mit einem Stammdurchmesser von 30 bis 60 cm. Des Weiteren wachsen fünf jüngere Bäume (Vogelkirschen und Ulmen) im Garten hinter dem Haus 'Plöner Straße 16'. Der Stammdurchmesser dieser jungen Bäume beträgt weniger als 30 cm. Direkt am Nebengebäude steht eine große dreistämmige Kirsche mit einer ausladenden Krone, jeder Stamm hat mindestens einen Durchmesser von 30 cm. Von den Grundstücksflächen ist circa ein Drittel der Fläche unversiegelt.

Das Gelände steigt vom Nordrand der Innenhöfe hinter den Häusern 'Plöner Straße Nr. 18 und 20 bis zum Nordteil des Plangebietes um mindestens sechs Meter an und bildet einen steilen Südhang. Die Dächer und Fenster einiger Gebäude sind beschädigt, so dass sie für Tiere zugänglich sind. Zwei Bäume (Kugel-Ahorn) sind als 'zu erhalten' festgesetzt, sie stehen am Parkplatz im Südosten des Plangebietes.

11.2 Gehölzbestand

Der Großbaumbestand besteht insbesondere aus einer alles überragenden Douglasfichte von mindestens 25 m Höhe. Weitere Gehölzarten sind neben weiteren fünf größeren Fichten, jüngere Eschen, Vogelkirschen, Ulmen und Ahorn. Einige Schlehen sowie ein die Baumgruppe und Böschungen dicht überwucherndes, undurchdringliches Gestrüpp aus Brombeere und Waldrebe sind vorhanden. Die Brombeeren haben bereits den eingangs beschriebenen Innenhof überwuchert. Neben der Südhanglage und der Verzahnung mit den

teils beschädigten Gebäuden und Dächern bilden die Gehölze einen attraktiven Lebensraum für Insekten, Vögel und Fledermäuse.

11.3 Artenschutz

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Eine Gebäudekontrolle bezogen auf Brutvögel hat am 23.03.2020 stattgefunden. In deren Rahmen wurden geeignete Strukturen und Nutzungsspuren wie Kot und Nestreste überprüft.

Die Brutvogelfauna wurde an den folgenden Tagen in den frühen Morgenstunden erfasst: 23.03.20; 23.04.20; 21.05.20. Auf eine Erhebung im Juni wurde verzichtet, da die Mai-Daten relativ spät erhoben wurden. Auf eine Eulenkartierung mittels Einsatzes von Klangattrappen wurde ebenfalls verzichtet, da bei den Gebäudebegehungen keine Gewölle gefunden wurden.

Die Fledermausfauna wurde über Detektorbegehungen mit dem Batlogger M (Fa. Elekon) ermittelt. Es handelt sich um folgende Termine:

- morgendliche Schwärmphasenerhebungen am 15.06. und 28.07.2020
- Ausflugskontrollen am 20.06., 29.06., 30.07.2020

Über den Einsatz stationärer, automatischer Erfassungssysteme (Horchboxen - Batlogger A, Elekon) in den Bodenräumen der Gebäude wurden diese Erhebungen am 08.04., 16.06., 29.06. und 30.07.2020 ergänzt.

A. Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel

- Bauzeitenregelung Brutvögel:
Alle vorbereitenden Bauarbeiten (Gebäuderückbau, Rodungen) sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Die artspezifischen bzw. artengruppenspezifischen Ausschlusszeiten umfassen insgesamt betrachtet die Zeitspanne vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres.
- Bauzeitenregelung Fledermäuse:
Das Baufeld kann zwischen dem 01.12. und dem 28.02. eines Jahres geräumt werden.
- Zur Vermeidung von Vergrämungen der lichtsensiblen Braunen Langohren in den Gehölzen der Umgebung ist für das Plangebiet ein naturverträgliches Beleuchtungskonzept (keine Abstrahlung in die umgebenden Gehölzbestände, Lichttemperatur 2.700 Kelvin und kleiner, z.B. Bewegungsmelder, Pollerleuchten) zu entwickeln und umzusetzen.
- Im Vorwege der Beseitigung von zum einen Gebäuden und zum anderen Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 50 cm ist eine Besatzkontrolle durch eine fachkundige Person vorzunehmen.

B. Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Brutvögel

- Der Brutplatzverlust in den Gehölzen ist im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Der Ausgleichsbedarf beträgt 140 m². Es ist ein naturnahes Gehölz aus einheimischen Büschen und Sträuchern anzupflanzen.
- Für die Gebäudebrüter sind zwei Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter an den Neubauten anzubringen.
- Für die Höhlenbrüter sind je ein Nistkasten für Kohlmeise und einer für Blaumeise (Fluglochgröße 3,2 cm und einmal 2,8 cm) an Bäumen im näheren Umfeld anzubringen.

Fledermäuse

- Der Verlust eines unbeleuchteten Nahrungsgebietes vom Braunen Langohr ist im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 140 m². Dieser Ausgleichsbedarf ergibt sich zusätzlich zu dem Ausgleichsbedarf für den Brutplatzverlust der Vögel (siehe Brutvögel). Es ist ein naturnahes Gehölz aus einheimischen Büschen und Sträuchern anzupflanzen.

Als Ersatz für den Verlust von Brutplätzen für Vögel sowie für den Verlust eines Nahrungshabitats für eine Fledermausart (Braunes Langohr) wird eine Gehölzpflanzung mit einer Grundfläche von 280 m² angelegt. Es ist vorgesehen, dass die Gehölzpflanzung in der Gemeinde Süsel, im Ortsteil Groß Meinsdorf, auf dem Flurstück 44/3, Flur 4, Gemarkung Meinsdorf, an der 'Karl-Hamann-Straße gelegen, angelegt wird.

Der Standort der Gehölzpflanzung wird so gewählt, dass ein ausreichender Abstand zu dem bestehenden Knick im Randbereich des Flurstücks eingehalten wird. Es ist vorgesehen, zwischen der geplanten Gehölzpflanzung und dem Knick eine ca. 3,00 m breite Fahrspur freizuhalten, die für Unterhaltungsarbeiten genutzt werden kann. Hierdurch wird sichergestellt, dass zwischen dem Knick und der Gehölzpflanzung ein gehölzfreier Vegetationsbereich erhalten bleibt.

Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen verbindlich geregelt wird.

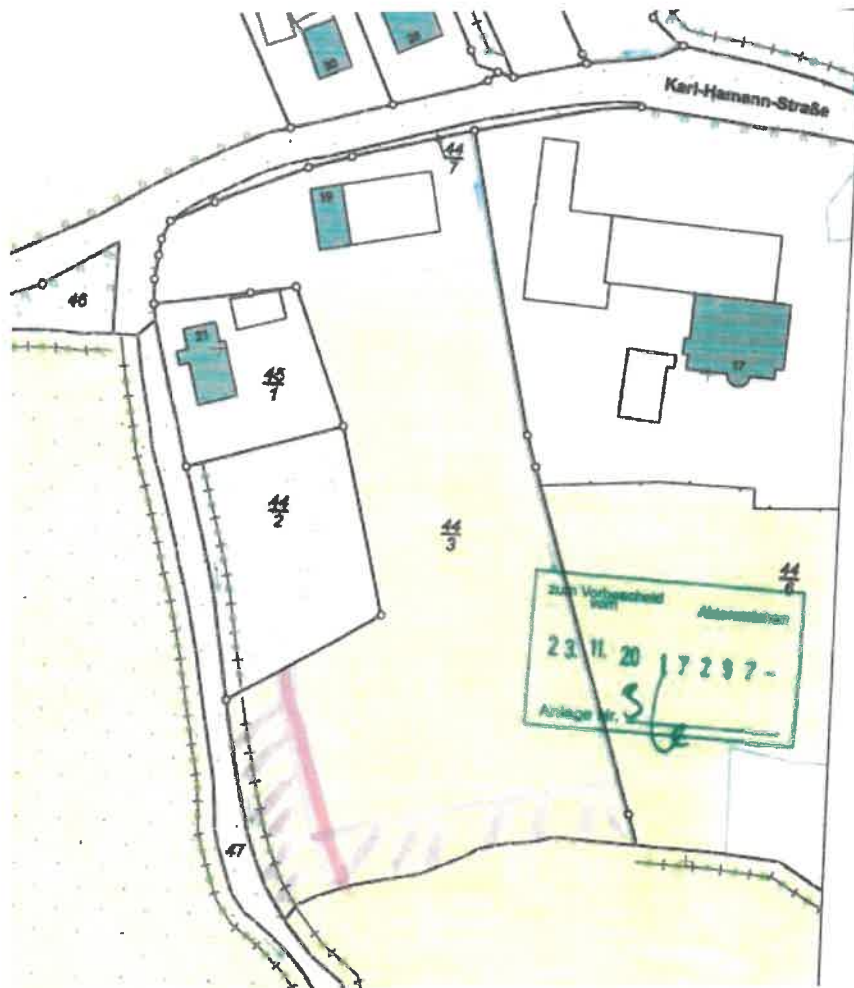


Abb.: Auszug aus dem Liegenschaftskataster,
Lage des Flurstücks 44/3

C. CEF-Maßnahmen (vorgezogene Maßnahmen für Arten mit ungünstigen Erhaltungszuständen zur Gewährleistung der vollen Funktionsfähigkeit der Lebensstätten)

- Ersatzmaßnahmen Brutvögel

Für die Koloniebrüter sind die unter Ziffer 8.1.1 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages genannten CEF-Maßnahmen vor Brutbeginn im Jahr des Abrisses zu leisten:

- 2 Nisthilfen für Dohlen
- 2 Nisthilfen für Rauchschwalben
- 4 Nisthilfen für Mehlschwalben

12. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung sind die Stadtwerke Eutin (SWE) zuständig. Die Versorgung ist durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten in Wohngebieten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zur Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Für die Löschwasserversorgung werden die vorhandenen Trinkwasserleitungen der Stadtwerke Eutin genutzt werden. Ein Hydrant (HY 242 Ihlpool) befindet sich an der Einmündung der Straße 'Ihlpool' in die 'Plöner Straße'. In der Einzelabnahme kann hierüber eine Löschwasserversorgung von bis zu 96 m³/h erfolgen.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Kanalnetz im Trennsystem der Stadt Eutin.

Oberflächenentwässerung

Die Regenwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Kanalnetz im Trennsystem der Stadt Eutin.

Es wurde ein A-RW1-Nachweis erarbeitet und der unteren Wasserbehörde vorgelegt.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon/Internet

Die Stadt Eutin ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

Energieversorgung mit Elektroenergie (Strom)

Für die Stromversorgung sind die Stadtwerke Eutin (SWE) zuständig.

Versorgung mit Gas

Für die Gasversorgung sind die Stadtwerke Eutin (SWE) zuständig.

Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch den Zweckverband Ostholstein (ZVO) durchgeführt.

13. Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes der Stadtwerke Eutin

Das Plangebiet liegt innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes.

Sollten beim Bau der Gebäude Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese durch den Bauherrn spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein anzuzeigen.

14. Hinweise

14.1 Baumschutz während der Bauarbeiten

Die Bäume, die als 'zu erhalten' festgesetzt sind, sind während der Bauphase wirksam vor Beschädigungen zu schützen. Die Vorgaben der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind zu beachten.

14.2 Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt (Anlage 1). Die Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten. Die Kompensationsmaßnahmen sind durchzuführen.

Es besteht folgender Handlungsbedarf:

- Beachtung der Bauzeitenregelungen (Brutvögel, Fledermäuse),
- Erstellung eines Beleuchtungskonzeptes für das Grundstück,
- Anlage einer Gehölzpflanzung (280 m²),
- Anbringung von zwei Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter,
- Anbringung von je einem Nistkasten für die Kohlmeise und die Blaumeise,
- Anbringung von zwei Nisthilfen für Dohlen,
- Anbringung von zwei Nisthilfen für Rauchschwalben,
- Anbringung von vier Nisthilfen für Mehlschwalben.

14.3 Denkmalschutz

a) Gebäude 'Plöner Straße 20'

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 grenzt im Westen an das Wohnhaus 'Plöner Straße 20' an. Dieses Gebäude ist als unbewegliches Kulturdenkmal in der Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein geführt und damit gesetzlich geschützt (§ 8 DSchG). Veränderungen in der Umgebung gesetzlich geschützter Kulturdenkmale unterliegen einem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt (§ 12 (1) 3 DSchG). Daraus ergibt sich für den Bauherrn das Erfordernis, seine Planung im Vorfeld mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Ostholstein abzustimmen.

b) Archäologische Funde

Kulturdenkmale sind auf der überplanten Fläche nicht bekannt und voraussichtlich nicht vorhanden. Es wird jedoch auf § 15 DSchG verwiesen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

14.4 Altlasten

Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet. Sollten dennoch optisch und organoleptisch auffällige Bodenbereiche entdeckt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Ostholstein umgehend in Kenntnis zu setzen und die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

14.5 Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört Eutin nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes in Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb nicht erforderlich.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

15. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird eine bereits bebaute innerstädtische Fläche einer Nachnutzung zugeführt und eine höhere bauliche Ausnutzung des Plangebietes erzielt.

Die Vorgaben übergeordneter Rechtsgrundlagen werden berücksichtigt. Bei der Bauausführung sind die Vorgaben des Denkmalschutzes zu beachten.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes werden Hinweise auf Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen. Des Weiteren werden Ersatzmaßnahmen für Brutvögel in Form von Nisthilfen vorgeschlagen.

Die Erschließung ist gesichert, ein Ausbau der Straßen sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen ist nicht erforderlich. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

16. Anlagen

Anlage 1: Artenschutzbericht, Bioplan, Dorothea Barre, Melsdorf 2020

Anlage 2: Lärmtechnische Untersuchung zum Verkehrslärm, WVK, Neumünster 2021

Anlage 3: Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin

Die Begründung wurde am **22. Juni 2022** durch Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Eutin gebilligt.

Eutin, den **24. Aug. 2022**

Unterschrift / Siegel



Sascha Clasen
.....
A. stellv. - Bürgermeister -
(Sascha Clasen)

B2K
dn|ing

B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 746 0
info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de

Aufgestellt: Kiel, den 22.06.2022