

**Begründung**  
zum  
**Bebauungsplan Nr. 117, 1. Änderung und Ergänzung**  
für das Gebiet

„östlich der Fritz – Reuter – Straße, nördlich des  
Gorch – Fock – Weges, westlich der Janusstraße  
und südlich der Plöner Straße“

der

**Stadt Eutin**

**-Kreis Ostholstein-**



Stand:

14.12.2022

## Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**Inhalt**

|                                                                                               |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Einführung.....</b>                                                                      | <b>4</b>  |
| 1.1 Rechtsgrundlagen / Planunterlage .....                                                    | 4         |
| 1.2 Lage des Plangebietes .....                                                               | 4         |
| 1.3 Anlass und Ziel .....                                                                     | 5         |
| 1.4 Planverfahren .....                                                                       | 7         |
| <b>2 Bestandssituation.....</b>                                                               | <b>8</b>  |
| 2.1 Bestand und Nutzung .....                                                                 | 8         |
| 2.2 Verkehrserschließung.....                                                                 | 8         |
| 2.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung .....                                      | 8         |
| 2.4 Topografie.....                                                                           | 9         |
| <b>3 Einordnung in die überörtlichen und örtlichen Planungen, Konzepte und Programme.....</b> | <b>9</b>  |
| 3.1 Überörtliche Planung .....                                                                | 9         |
| 3.2 Flächennutzungsplan.....                                                                  | 10        |
| 3.3 Landschaftsplan der Stadt Eutin.....                                                      | 10        |
| <b>4 Planungskonzeption.....</b>                                                              | <b>10</b> |
| <b>5 Planinhalt.....</b>                                                                      | <b>11</b> |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung .....                                                           | 11        |
| 5.2 Maß der baulichen Nutzung.....                                                            | 11        |
| 5.3 Bauweise .....                                                                            | 12        |
| 5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....                                 | 13        |
| 5.5 Stellplatz .....                                                                          | 13        |
| 5.6 Anpflanzen von Bäumen.....                                                                | 13        |
| 5.7 Geplante Verkehrserschließung .....                                                       | 14        |
| 5.8 Ver- und Entsorgung.....                                                                  | 14        |
| 5.9 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung.....                                         | 16        |

|                                                                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>6 Planbezogene Umweltbelange .....</b>                                                                                      | <b>17</b> |
| 6.1 Orts- und Landschaftsbild, Boden, Altlasten, Wasser, Klima, Luft, Mensch, Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter ..... | 17        |
| 6.1.1 Landschafts- und Ortsbild.....                                                                                           | 17        |
| 6.1.2 Boden, Grundwasser und Altlasten .....                                                                                   | 17        |
| 6.1.3 Lokalklima / Luft.....                                                                                                   | 18        |
| 6.1.4 Mensch und Gesundheit.....                                                                                               | 19        |
| 6.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter .....                                                                                     | 19        |
| 6.2 Artenschutz.....                                                                                                           | 20        |
| 6.2.1 Eingriffsfrist.....                                                                                                      | 20        |
| 6.2.2 Sicherstellung des Nichtvorhandenseins von gesetzlich geschützten Tierarten .....                                        | 20        |
| 6.2.3 Dokumentation der Ausführung der artenschutzrechtlichen Untersuchung .....                                               | 20        |
| 6.2.4 Außenbeleuchtung.....                                                                                                    | 21        |
| 6.2.5 CEF-Maßnahmen .....                                                                                                      | 21        |
| <b>7 Flächenbilanz.....</b>                                                                                                    | <b>21</b> |
| <b>8 Kosten.....</b>                                                                                                           | <b>21</b> |
| <b>9 Beschluss.....</b>                                                                                                        | <b>21</b> |

## Anlagen

- Artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme zur Artengruppe Fledermäuse u. a. Landesstelle für Fledermausschutz und Fledermausforschung Schleswig-Holstein, Bad Segeberg (Stand: 24.10.2021)

## **1 Einführung**

### **1.1 Rechtsgrundlagen / Planunterlage**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadtvertretung der Stadt Eutin hat am 03.06.2021 beschlossen, die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 117 der Stadt Eutin für das Gebiet östlich der Fritz-Reuter-Straße, nördlich des Gorch-Fock-Weges, westlich der Janusstraße und südlich der Plöner Straße, aufzustellen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Landesbauordnung Schleswig – Holstein (LBO S-H)

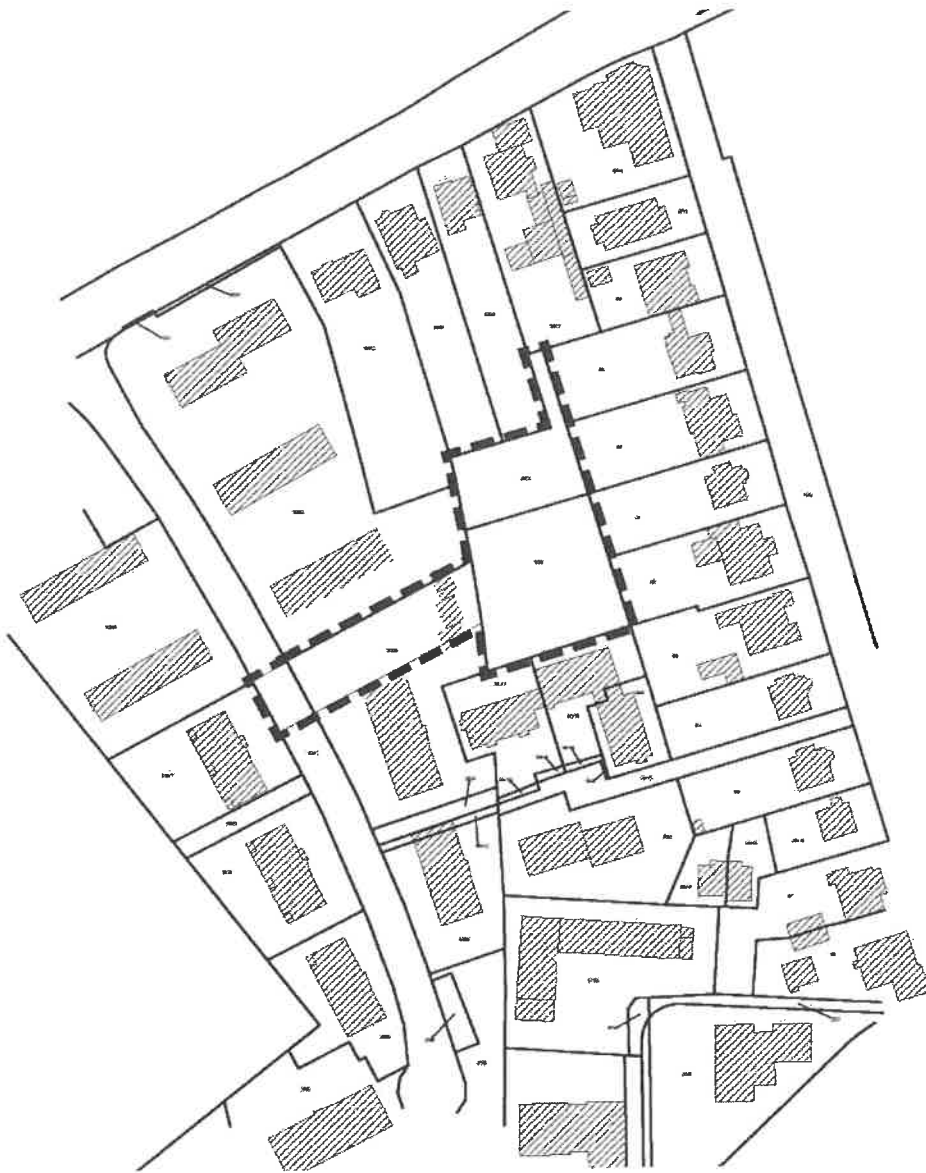
in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Stadtplanungsbüro Beims, Schwerin, beauftragt. Die artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme zur Artengruppe Fledermäuse u. a. wurde von der Landesstelle für Fledermausschutz und Fledermausforschung Schleswig-Holstein, Bad Segeberg (Stand: 24.10.2021) ausgearbeitet. Die Planunterlage ist von dem Vermessungsbüro Dipl. Ing. C. de Vries, Neumünster, erstellt worden (Stand: 07.10.2021).

### **1.2 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 117 liegt im nordwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Eutin, zwischen der Plöner Straße im Norden und dem Kleinen Eutiner See im Süden sowie dem Friedhof im Westen und der Elisabethstraße im Osten. Das Areal befindet sich östlich der Fritz-Reuter-Straße, nördlich des Gorch-Fock-Weges, westlich der Janusstraße und südlich der Plöner Straße. Das Plangebiet ist ausschließlich umgeben von Wohnbebauung. In einem 1 km-Radius des Plangebietes liegt u. a. auch das Stadtzentrum, so dass sich eine Vielzahl von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen in erreichbarer Nähe - zu Fuß oder per Fahrrad - befinden. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2.917 qm und beinhaltet die Flurstücke 103, 3569 (hier: nördlicher Teilbereich) und 3572, Flur 5 in der Gemarkung Eutin . Die Flurstücke 103 und 3569 (hier: nördlicher Teilbereich) sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 117 bereits planungsrechtlich bestimmt und erfahren im Zuge dieses Bauleitverfahrens nun eine Änderung.

Das Plangebiet ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



Lageplan des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 117 (hier: schwarze Kennzeichnung)

### 1.3 Anlass und Ziel

Mit der Planung sollen die Nachverdichtungspotenziale innerhalb des Plangebietes im Rahmen der Innenentwicklung einer planvollen wohnbaulichen Nutzungsmöglichkeit zugeführt werden. Das Planungsziel der Stadt Eutin für das Areal ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Voraussetzung für die maßvolle Nachverdichtung zu wohnbaulichen Zwecken in Form von Mehrfamilienhäusern im rückwärtigen Bereich eines vorhandenen Grundstückes (hier: 103, 3572, 3569 (hier: nördlicher Teilbereich)) östlich der Fritz-Reuter-Straße. Damit soll der offenkundige Wohnraumbedarf im Sinne der Wohnraumversorgung innerhalb der Stadt Eutin kurzfristig begegnet werden. Der Bebauungsplan soll dem der heutigen Entwicklung angepassten Bedarf an Wohnraum Rechnung tragen. Im Zuge einer Verringerung der Flächenneuinanspruchnahme ist es notwendig, Flächenpotentiale innerhalb bestehender Strukturen zu nutzen. Die Innenverdichtung ist der Erschließung neuer Grundstücke auf der „Grünen Wiese“ vorzuziehen.

Die Nachverdichtung vorhandener baulicher Strukturen dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Für das Areal des Plangebietes der 1. Änderung und Ergänzung besteht bereits ein, seit dem 12.04.2013, rechtskräftiger Bebauungsplan.



Auszug aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 117 i.V.m. dem räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 117 (hier: rote Kennzeichnung)

Der Bebauungsplan Nr. 117 setzt für den Bereich der 1. Änderung und Ergänzung (hier: Flurstück 103 und 3569 (hier: nördlicher Teilbereich)) folgende Bestimmungen fest:

- allgemeines Wohngebiet
- private Grünfläche (hier: Spiel-, Freizeit- und Gartenfläche)
- drei zu erhaltende Bäume
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (hier: Gemeinschaftsstellplätze für die Teilgebiete 1 – 4)

Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung (hier: Flurstück 3572) erfuhr bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine planungsrechtliche Festsetzung. Die o.g. Festsetzungen ermöglichen keine städtebauliche Nachverdichtung und Erweiterung des Wohnungsangebotes im Sinne der neudefinierten Planungskonzeption. Daher sind eine Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 117 erforderlich.

## 1.4 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Planung im Rahmen der Innenentwicklung handelt.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind, dass

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche festgesetzt wird,
- keine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele von gemeinschaftlicher Bedeutung (insb. EU-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete) bestehen.

### Maßnahme der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan dient der maßvollen Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur.

### Zulässige Grundfläche

Die Fläche des gesamten Plangebietes umfasst rd. 2.917 qm. Demnach und unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahlen wird die zulässige Grundfläche von 20.000 qm unterschritten.

### Kumulierungsregelung

Gegen die Kumulierungsregelung des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB wird nicht verstoßen. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass ein Plangebiet in mehrere Einzelgebiete aufgeteilt wird, bis zu denen das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, um damit ein „Normalverfahren“ zu umgehen.

### Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (hier: Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete) vorliegen. Dieses kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung bzw. Sensibilität hinsichtlich von Natura 2000-Gebieten.

### Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB

Gem. § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, gestützt auch durch die bestehenden baulichen Anlagen im Plangebiet.

### Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Bei dem geplanten allgemeinen Wohngebiet handelt es sich nicht um ein Vorhaben, das einem Prüfungserfordernis nach dem UVPG unterliegt.

## Ergebnis

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Es wird gemäß § 44 BNatSchG eine artenschutzrechtliche Überprüfung vorgenommen.

## **2 Bestandssituation**

### **2.1 Bestand und Nutzung**

Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Im westlichen Bereich des Plangebietes (hier: Flurstück 3569 (hier: nördlicher Teilbereich)) befindet sich eine an der Fritz – Reuter – Straße angebundene Stellplatzanlage. Die Stellplatzanlage dient als Gemeinschaftsstellplatz für die im Zuge des Bebauungsplan Nr. 117 errichteten Wohngebäude entlang der Fritz – Reuter – Straße. Östlich der Stellplatzanlage grenzen ein eingeschossiger Garagenkomplex sowie eine Kesselzentrale an. Der zentrale Bereich des Plangebietes umfasst das unbebaute Flurstück 103, welche mit Nadelgehölzen dicht bestockt ist. Im Grundbuch wird das Flurstück als Gartenland geführt. Die Freifläche wird als wohnungsnaher Nutz- und Rasenfläche verwendet. Bei dem nördlichen Bereich des Plangebietes (hier: Flurstück 3572) handelt es sich um eine unbebaute und vegetationsarme Grünfläche, welche umgangssprachlich auch als „Flächenbrache im Innenbereich“ zu bezeichnen ist.

### **2.2 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über die Fritz-Reuter-Straße an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Fritz-Reuter-Straße mündet nördlich des Plangebietes in die Plöner Straße ein. Das Straßenbild ist momentan durch einseitiges Parken am Straßenrand gekennzeichnet.

### **2.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist erschlossen.

Es bestehen bereits Leitungen und Netze der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger innerhalb der Fritz-Reuter-Straße. Hierbei handelt es sich um die Medien Gas (in Richtung Heizzentrale der Klinik), Hauptvorfluten für die Schmutz- und Regenwasserkanalisation, eine Frischwasserleitung sowie Strom- und Fernmeldekabel.

#### Strom, Wasser, Wärme

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Wärme und Breitband erfolgt durch die Stadtwerke Eutin GmbH. Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt aus der vorhandenen Ortsnetzstation. Die Entsorgung von Schmutz und Regenwasser erfolgt durch die Stadtentwässerung Eutin und ist gesichert. Die Wärmeversorgung erfolgt aus dem vorhandenen Nahwärmenetz.

#### Telekommunikation

Hinsichtlich Telekommunikation (hier: Internet, Telefon und Fernsehen) wird die Stadtwerke Eutin GmbH eine Breitbandversorgung auf FTTH-Basis errichten. Damit wird die Grundversorgung Telekommunikation für das Plangebiet sichergestellt werden.

## 2.4 Topografie

Der Boden bzw. die Topografie im Plangebiet ist durch die vorhandene Nutzung (hier: Gemeinschaftsstellplatzanlage mit Zufahrt, Garagenkomplex, Kesselzentrale und gärtnerische Gestaltung) bereits anthropogen beeinflusst. Das Plangebiet ist aus topografischer Sicht überschlägig als bewegt zu bestimmen. Die Geländehöhen variieren innerhalb des Plangebietes von Ø 41 m ü. NHN gemäß DHHN2016 im südlichen Bereich bis zu Ø 43,50 m ü. NHN gemäß DHHN2016 im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches.

## 3 Einordnung in die überörtlichen und örtlichen Planungen, Konzepte und Programme

### 3.1 Überörtliche Planung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010) und dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II.

#### Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

Eutin liegt in einem ländlichen, strukturschwachen Raum und ist gem. dem Landesentwicklungsplan (LEP) ein Mittelzentrum. Damit gehört Eutin zu den Siedlungsschwerpunkten und entfaltet einen zentralen Charakter für sich und seinen Verflechtungsbereich. Die zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln. Mittelzentren sollen entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur bieten. Die vorliegende Planung greift somit die o.g. überörtlichen Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planung auf. Eutin liegt zudem gem. dem LEP im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

#### Regionalplan für den Planungsraum II (2004)

Im Folgenden werden die wichtigsten Aussagen aus dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (Schleswig-Holstein Ost – Kreisfreie Stadt Lübeck und Kreis Ostholstein –) des Landes Schleswig-Holstein genannt, die für diese Planung von Bedeutung sind. Die Stadt Eutin gehört zur Raumkategorie „Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen“ (gem. Landesraumordnungsplan 1998). Die Stadt- und Umlandbereiche sollen als bedeutende Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkte zur Stärkung des ländlichen Raumes weiterentwickelt werden. Hinsichtlich der regionalen Siedlungsstruktur ist Eutin als Mittelzentrum eingestuft. Ziel des zentralen Ortes ist unter anderem, Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung zu sein. Die vorliegende Planung greift somit die o.g. überörtlichen Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planung auf.

#### Integriertes Stadtentwicklungskonzept (2012)

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK) zählen zu den strategischen Planungs- und Steuerungsinstrumenten der Stadtentwicklung. Das ISEK definiert Leitlinien und Ziele zur Sicherung und Stärkung nachhaltiger Strukturen. Als Ergebnis werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen formuliert, die die weitere Entwicklung der Gesamtstadt begleiten, planerische Entscheidungen vorbereiten und Abhängigkeiten im Gesamtkonzept verdeutlichen.

Für die Stadt Eutin besteht seit 2012 ein Stadtentwicklungskonzept. Das ISEK behandelt unter Pkt. 3 im Projektdatenblatt 3 das Handlungsfeld Wohnen und Soziales. Hier wurden in Abstimmung zum Wohnungsmarktkonzept die wesentlichen Handlungsempfehlungen eingearbeitet. Diese umfasst neben der Wohnthematik auch die Handlungserfordernisse in Bezug auf die Sicherung des Wohnungsstandortes unter Berücksichtigung der sozialen Aspekte. Es gilt den Wohnstandort Eutin so auszurichten, dass Bewohner gehalten und Neubewohner gewonnen werden können. Im Projektdatenblatt 3, Zeile 2 mit dem Maßnahmentitel -Aktivierung von integrierten Potentialflächen- wird als Entwicklungsziel u.a. die Fortschreibung und Konkretisierung des Baulückenkatasters mit Hinweisen zu Flächenverfügbarkeit und Nutzungsmöglichkeiten, die Überprüfung des Planungsrechts / Neuaufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen und die Mobilisierung der Nachverdichtungspotentiale in der Innenstadt genannt. Die vorgenannt beschriebenen Aspekte zur Wohnthematik und die Aussage der Entwicklungsziele zum Handlungsfeld Wohnen und Soziales des ISEK werden durch diesen Bebauungsplan umgesetzt.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eutin stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Somit entwickelt sich die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 117 aus dem Flächennutzungsplan.

### **3.3 Landschaftsplan der Stadt Eutin**

Der Landschaftsplan (Erstaufstellung vom 28.10.2005) weist die Fläche als Wohnbaufläche aus. Im zentralen Bereich des Plangebietes ist ein Spielplatz (hier: Bestand) dargestellt. Dieser ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mehr vorhanden und die Darstellung somit nicht mehr zeitgemäß. Daher entwickelt sich die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 117 aus dem Landschaftsplan.

### **3.4 Wohnungsmarktkonzept Eutin**

Der Endbericht des Wohnungsmarktkonzeptes aus dem Jahr 2012 sieht in einer Nachverdichtung der Stadt Eutin ein großes Flächen-, sowie Kosteneinsparpotenzial. Ein nachfragegerechter Neubau ist primär auf zentrale, integrierte Lagen zu konzentrieren. Hierfür sind Nachverdichtungspotenziale zu aktivieren. Durch die Vergabe von Bau-rechten in zweiter Reihe sieht der Bericht die Möglichkeit zusätzlichen Flächenverbrauch und Eingriffe in die Natur und Landschaft zu vermeiden. Die beschriebenen Ziele und konkreten Maßnahmenempfehlungen im Wohnungsmarktkonzept werden durch diesen Bebauungsplan berücksichtigt bzw. erfüllt.

## **4 Planungskonzeption**

Die Planungskonzeption beinhaltet das Ziel, das Plangebiet für eine Wohnnutzung in zweiter Reihe zu entwickeln. Die Planung sieht deshalb eine Umstrukturierung der vorhandenen Flurstücke 103, 3569 (hier: nördlicher Teilbereich) und 3572 vor. Es erfolgt eine Ergänzung der Wohnbauflächen in den Bereichen der vorhandenen Flurstücke 103 und 3572. Das neue Wohngebäude wird eine städtebauliche Nachverdichtung innerhalb der Siedlungsstruktur bewirken. Die Planungskonzeption orientiert sich an der vorhandenen Baustruktur des Wohngebietes. Ziel ist es, ein einheitlich wirkendes, städtebaulich geordnetes, homogenes Siedlungsbild zu erzeugen. Die Konzeption sieht eine Einzelhausbebauung in Form eines sogenannten Mehrfamilienhauses mit einer Geschossigkeit von drei Vollgeschossen vor. Die Gebäudehöhen variieren in Bezug zum bestehenden Geländeverlauf von 13,50 m im Norden und 16 m im Süden.

Die Erschließung des geplanten Wohnbaugrundstückes in zweiter Reihe wird über die bestehende, an die Fritz-Reuter-Straße angebundene, Stellplatzanlage erfolgen. Unter dem Aspekt der Berücksichtigung einer tragfähigen städtebaulichen Flächenverteilung, der Beachtung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und Einhaltung der Anforderungen für Feuerwehrezufahrten (hier: Zufahrtsbreite von 4,50 m) ist im Rahmen der Planung eine Zufahrtsbreite von 5,50 m vorgesehen. Um die Erschließung des Baugrundstückes zu gewährleisten, wird zum gegenwärtigen Kenntnisstand die Kesselzentrale sowie voraussichtlich ein Teilbereich des vorhandenen Garagenkomplexes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 117 im Rahmen des Vollzugs der Planung abgebrochen.

## **5 Planinhalt**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, mit Ausnahme von Ferienwohnungen, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets fördert die wohnverträgliche Nutzungsdurchmischung und eröffnet zukunftsweisende Möglichkeiten von Wohnen und wohnverträglichen Arbeiten an einem Ort. Unter Berücksichtigung der geplanten Wohnnutzung, der Größe des Plangebiets und aufgrund ggf. anzunehmender Störungen und Belästigungen für das umliegende Siedlungsgefüge sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe i.V.m. § 1 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen sind nicht zulässig. Derartige Anlagen und Einrichtungen sind u. a. immissionsträchtig, da sie Besucherverkehre anziehen, zum anderen entsprechen sie nicht der städtebaulichen Zielsetzung einer maßvollen Nachverdichtung und Erweiterung des Wohnungsangebotes. Darüber hinaus sind derartige Anlagen und Einrichtungen im Siedlungsgebiet von Eutin bereits an anderen, dafür günstigen Standorten vorhanden.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen (hier: Oberkante) bestimmt. Für das allgemeine Wohngebiet gilt eine GRZ von 0,4. Diese ergibt sich aus der Planungskonzeption. Durch die Festsetzungen der GRZ wird der Zielsetzung einer aufgelockerten Wohnbebauung im Hinblick eines einheitlich wirkenden Siedlungs- und Stadtteilbildes sowie einer maßvollen Nachverdichtung nachgegangen. Dabei wird eine möglichst geringe Flächenversiegelung gewährleistet. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 117 ist für das Bau Feld 2 (hier: Flurstück 3569 (hier: nördlicher Teilbereich)) eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Eine Überschreitung für die unter § 19 Abs. 4 aufgeführten Anlagen von bis zu 60 vom Hundert (hier: 0,6) ist dabei zulässig.

Planungsziel der Überschreitungsmöglichkeit ist die Gewährleistung eines Gemeinschaftsstellplatzes in einem ausreichenden Maß. Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 117 wird sowohl ein Zufahrtsweg auf der Gemeinschaftsstellplatzfläche planungsrechtlich festgesetzt (hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 103 und 3572), als auch die Gemeinschaftsstellplatzfläche bis an das Flurstückes 103 herangeführt bzw. erweitert. Hinsichtlich der festgesetzten Überschreitung für das Baufeld 2 gemäß Bebauungsplan Nr. 117 ist eine Umsetzung der Planung im Sinne der 1. Änderung des Bebauungsplanes für diesen Bereich weiterhin möglich. Eine planungsrechtliche Änderung des Textteil B ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und der Oberkante bestimmt. Vollgeschosse sind gemäß § 2 Abs. 7 und Abs. 8 Landesbauordnung Schleswig-Holstein<sup>1</sup> oberirdische Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens drei Viertel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Die Oberkante (OK) wird durch die oberste Grenze der Hauptdachfläche in Bezug zur Höhe über Normalhöhennull (ü. NHN) definiert. Die festgesetzte Oberkante ist gleichzeitig die maximale zulässige Gebäudehöhe. Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der vorhandenen Topografie innerhalb des Geltungsbereiches wird von der Bestimmung eines Bezugspunktes i.V.m. der Höhenlage einer Geländeoberfläche oder einer nahelegenden Verkehrsfläche abgesehen. Daher ist der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage die Höhe über Normalhöhennull (ü. NHN) gemäß DHHN2016 (Deutsche Haupthöhennetz 2016). DHHN2016 - Höhen sind grundsätzlich als "Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016" zu bezeichnen. Das Normalhöhennull ist die Bezugsfläche für das Nullniveau bei der Angabe von Höhen über den Meeresspiegel. In dem allgemeinen Wohngebiet sind drei Vollgeschosse bestimmt. Dabei ist eine Oberkante von höchstens 57 m ü. NHN gemäß DHHN2016 zulässig. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie ergeben sich somit Gebäudehöhen von rd. 13,50 m im Norden (hier: Geländehöhe 43,50 m ü. NHN gemäß DHHN2016) und 16 m im Süden (hier: Geländehöhe 41 m ü. NHN gemäß DHHN2016). Anliegen ist es dabei, eine dem umliegenden Bestand angepasste bzw. annähernde Bebauung (hier: Höhe des Hauptgebäudes) unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie abzusichern. Eine höhere Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der zulässigen Oberkante in Plangebiet würde dem widersprechen.

### 5.3 Bauweise

In dem allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise zulässig. Aufgrund der „Baufenstergröße“ ist eine weitere Regulierung der Bauweise hinsichtlich der Gebäudelänge nicht notwendig. In der offenen Bauweise sind grundsätzlich Gebäude mit einer Länge von höchstens 50 m zulässig. Eine maßvolle Nachverdichtung zu wohnbaulichen Zwecken wird somit befördert. Die Gebäudelänge ist in dieser Lage (hier: Bebauung in 2. Reihe) städtebaulich vertretbar.

<sup>1</sup> Landesbauordnung Schleswig – Holstein in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.10.2019

## 5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen vorgegeben. Das ausgewiesene „Baufenster“ orientiert sich an der Planungskonzeption, den bestehenden Flurstücksgrenzen der Flurstücke 103 und 3572 sowie unter Berücksichtigung vorhandener und künftiger Bäume im nördlichen und östlichen Plangeltungsbereich. Das Bau-fenster umfasst eine Länge von rd. 47 m und eine Tiefe von 22 m. Eine individuelle Baukörperstellung bleibt dabei gewährleistet. Aufgrund der rückwärtigen Lage des künftigen Neubaus innerhalb eines bestehenden Siedlungsgefüges sowie der geringfügigen visuellen Einsehbarkeit des Baukörpers von den umliegenden Straßen ausgehend kann in dem allgemeinen Wohngebiet im Sinne einer wohnraumverbessernden Maßnahme ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den Baugrenzen für Erker, Loggien und Balkone bis zu einem Maß von 2,20 m zugelassen werden, sofern die Breite der vortretenden Gebäudeteile jeweils 4,50 m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30 von Hundert nicht überschreitet. Landesrechtliche Vorschriften sowie die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 117, 1. Änderung sind dabei zu berücksichtigen und einzuhalten bzw. umzusetzen. Damit bei der Bauausführung Konflikte vermieden werden, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau-maßnahmen“ zu berücksichtigen. Der danach geforderte Abstand von 1,50 m ist einzuhalten.

## 5.5 Stellplatz

Die erforderlichen Flächen für notwendige private Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich auf den Baugrundstücken herzustellen. Die 1. Änderung der Stellplatzsatzung der Stadt Eutin (Stand: 19.10.2021) ist hierbei zu berücksichtigen bzw. einzuhalten. Um eine Entlastung des Stellplatzbedarfs auf den Grundstücken und im öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten, wurden im Zuge des Bebauungsplan-es Nr. 117 drei Gemeinschaftsstellplätze innerhalb des Geltungsbereiches festge-setzt. Um die künftige verkehrstechnische Erschließung des Baugrundstückes in zwei-ter Reihe zu gewährleisten, wird im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanen der Gemeinschaftsstellplatz unter Berücksichtigung der vorhandenen Stellplatzanlage umstrukturiert bzw. planungsrechtlich neu bestimmt. Der Gemein-schaftsstellplatz ist zugunsten der Flurstücke 103, 3569 und 3572 bestimmt.

## 5.6 Anpflanzen von Bäumen

Bei dem Bebauungsplan Nr. 117 sowie dessen 1. Änderung und Ergänzung handelt es sich um einen bestehenden Siedlungsbereich, in dem große Teile des Plangebietes bereits versiegelt bzw. anthropogen beeinflusst sind. Im Rahmen des Bebauungsplan-es Nr. 117 wurde die 1. Änderung der Satzung der Stadt Eutin zum Schutz des Baum-bestandes entsprechend beachtet bzw. berücksichtigt. Die damals vorhandenen Bäume innerhalb des Plangebietes wurden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhaltend festgesetzt. Aufgrund von Baumfällung in dem Jahr 2017 wird der Bebau-ungsplan mit der 1. Änderung und Ergänzung an dieser Stelle korrigiert. Die damals als zu erhaltend festgesetzten Bäume werden nicht übernommen. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung liegt vor, zu leistende Ersatzpflanzungen wurden vollzogen.

Um einer möglichen Sichtbarkeit bzw. visuellen Störung des Neubaus von der Janus-straße sowie Plöner Straße i.V.m. den Kulturdenkmalen Janusstraße 4, Plöner Straße 49 und 51 entgegenzuwirken, sind im nördlichen und östlichen Plangeltungsbereich 8 Bäume als Neupflanzungen bestimmt.

Die 8 Bäume sind als standortgerechte Bäume mit folgenden Pflanzqualitäten anzupflanzen:

- a) dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz von zwei Metern
- b) Stammumfang von 16 cm bis 18 cm (gemessen in einem Meter Höhe)

Die anzupflanzenden Bäume sind zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung an gleicher Position zu ersetzen.

Die grünordnerische Maßnahme gewährleistet eine vegetative Abschirmung des Neubaus gegenüber der nördlich sowie östlich angrenzenden Bebauung.

## 5.7 Geplante Verkehrserschließung

Die Planungskonzeption sieht für die verkehrstechnische Erschließung des Baugrundstückes eine planungsrechtliche Umstrukturierung bzw. Änderung der vorhanden bzw. festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlage vor. Die bestehende Stellplatzzufahrt bestimmt den Verlauf des künftigen Zufahrtsweges. Der Zufahrtsweg umfasst eine Breite von 5,50 m. Die Länge beträgt rd. 50 m. Der Zufahrtsweg ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Anlieger, Notdienste (Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen) sowie Ver- und Entsorgungsträger. Der Zufahrtsweg ist so zu befestigen, dass dieser von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen befahren werden kann. Alle Einzelheiten zur Gestaltung der geplanten Erschließung sind im Vollzug der Planung zu berücksichtigen und obliegen der technischen Erschließungsplanung. Die Rechte sind grundbuchlich abzusichern.

## 5.8 Ver- und Entsorgung

### Allgemeines

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt und im Zuge der Umsetzung der Planung mit den Ver- und Entsorgungsbetrieben/-unternehmen abgestimmt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Eutin sowie der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe/-unternehmen.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung (hier: Grundschutz) obliegt grundsätzlich der hoheitlichen Aufgabe der Stadt Eutin. Bei einer Grundstücksgröße von 2.800 qm, einer GRZ von 0,4 und einer zulässigen Vollgeschossigkeit von 3 Geschossen ergibt sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2. Für ein allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 1,2 liegt der Löschwasserbedarf gem. Arbeitsblatt 405 des „Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V.“ (DVGW) bei 96 m³/h, die jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen (Grundschutz). Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Auf dem Baugrundstück ist eine Feuerwehrezufahrt zum Wohngebäude zu schaffen. Die Feuerwehrezufahrt muss den Anforderungen gemäß DIN 14090 entsprechen (§ 5 LBO Schleswig-Holstein). Sollte die Feuerwehrezufahrt nicht gemäß DIN 14090 ausgebaut werden können, ist der Nachweis der Befahrbarkeit des Grundstückes durch die Feuerwehr in ausreichendem Maße schriftlich durch Erklärung der zuständigen Wehr zu erbringen. Der Brandschutz in Eutin wird durch die "Freiwillige Feuerwehr der Stadt Eutin" gewährleistet.

Die Stadtwerke Eutin GmbH teilte mit dem Schreiben vom 28.02.2022 mit, dass das Löschwasser in der Menge zur Verfügung gestellt wird, das zum Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz bei dem sich dann einstellenden Druck entnommen werden kann. Unter normalen Betriebsbedingungen im Wasserwerk und Wasserrohrnetz, kann aus den unten aufgeführten Hydranten in der Einzelabnahme folgende Menge entnommen werden:

1. Eutin, Fritz-Reuter-Str. 11 (HY 251), Unterflurhydrant = 96 m<sup>3</sup>/h  
Entfernung zum Neubau rd. 95 m
2. Eutin, Plöner Str. 55 (HY 252), Unterflurhydrant= 96 m<sup>3</sup>/h  
Entfernung zum Neubau rd. 160 m
3. Eutin, Fritz-Reuter-Str. 15 (HY 253) Unterflurhydrant= 96 m<sup>3</sup>/h  
Entfernung zum Neubau rd. 145 m

Es ist anzunehmen, dass unter der o.g. Voraussetzung die Hydranten als Löschwassersentnahmestelle genutzt werden können. Der Grundschutz hinsichtlich Löschwasserversorgung des Baugrundstücks ist somit gewährleistet. Alle Einzelheiten zur Gestaltung der Löschwasserversorgung werden im Vollzug der Planung berücksichtigt und obliegen der technischen Erschließungsplanung. Ergeben sich im Rahmen der Projektplanung andere erforderliche Löschwassermengen, so sind für die Vorhaltung der fehlenden Mengen entsprechende technische Vorkehrungen (hier: Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter oder Zisterne) zu ergreifen (Objektschutz).

#### Schutz- und Regenwasserentsorgung

Grundsätzlich erfolgt die Entsorgung von Schmutz und Regenwasser durch die Stadtentwässerung Eutin. Entsprechende Detailabstimmungen sind mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen (hier SBE) im Rahmen eines intern durchgeführten Beteiligungsverfahrens erfolgt. Mit dem Schreiben vom 07.03.2022 teilte der SBE mit, dass die Entsorgung von Schmutzwasser gesichert ist. Desweiteren äußerte der SBE, dass bei einer vorgesehenen Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal ein Bodengutachten entfällt. Dies ist hier der Fall. Das Regenwasser muss vor Einleitung in den öffentlichen Regenwasserhauptkanal über eine Regenwasserbehandlung mit vorgeschalteter Retention inkl. Drosselorgan erfolgen. Die maximale Regenwassereinleitungsmenge beträgt 10 L/s und Regenwasseranschluss. Die Abwasseranlagen, wie z.B. Retentions-, Behandlungs-, und Drosselorgane sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in einem Lageplan darzustellen. Die Bemessung dieser Anlagen erfolgt nach der aktuellen KOSTRA-DWD-Tabelle-S40-Z14. Hinweisgebend ist zu erwähnen, dass im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 117 unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser) und des Orts- und Landschaftsbilds innerhalb des Plangebietes metallische Dach- und oder Fassadenverkleidungen mit einer verwitterungsfesten, nicht spiegelnden, glänzenden oder reflektierenden Beschichtung zu gestalten sind.

#### Müllentsorgung

Der Kreis Ostholstein hat dem Zweckverband Ostholstein (ZVO) die Aufgaben der Abfallentsorgung einschließlich des hierauf bezogenen Satzungsrechts, insbesondere des Rechts zum Erlass der Abfallwirtschafts- und Abfallgebührensatzung übertragen (§ 1 Abs. 1 Abfallwirtschaftssatzung 2005 in der Fassung des 8. Nachtrags vom 06.12.2017). Für das Plangebiet gilt, dass die Abfallbehälter der jeweiligen Grundstücke an der nächsten mit einem Entsorgungsfahrzeug befahrbaren Straße (hier: Fritz – Reuter - Straße) bereitgestellt werden müssen. Die Größe der Straße lässt eine entsprechende Bereitstellung zu. Die Müllentsorgung ist nach den satzungsgemäßen Vorgaben des Zweckverbandes Ostholstein zu vollziehen.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs 2 BauGB teilte der Kreis Ostholstein / FD Abfall im Schreiben vom 01.04.2022 mit, dass, dass die Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen 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 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) bildet. 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. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

## 5.9 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Der Bebauungsplan trifft örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung. Sie dienen der Gestaltung des Ortsbildes, unter Berücksichtigung ortsüblicher Gestaltungselemente. Dabei soll die architektonische Freiheit jedoch nicht allzu sehr eingeschränkt werden. Die gestalterischen Vorschriften orientieren sich auch an den gestalterischen Strukturen der Umgebung. Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung umfassen die wesentlichen Hausgestaltungselemente, wie:

- Fassaden- und Dachgestaltung
- Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Solarmodule

### Fassaden- und Dachgestaltung

Die Gestaltung des Ortsbildes orientiert sich an der umliegenden Baustruktur der angrenzenden Wohnbebauung. Ziel ist es, ein weitgehend einheitlich wirkendes, städtebaulich geordnetes, homogenes Siedlungsbild zu erzeugen. Daher sind die Fassaden von baulichen Anlagen aus den Materialien wie Verblendmauerwerk in roten bis braunen Farbtönen oder hellem Putz herzustellen. Eine Kombination dieser Materialien ist möglich, sofern das untergeordnete Material 1/3 der jeweiligen Fassade nicht überschreitet. Bis zu 15 % der Außenwandflächen können aus abweichenden Materialien, wie Naturschiefer oder Blechen hergestellt werden. Ausnahmsweise können für untergeordnete bauliche Anlagen abweichende Materialien zugelassen werden. Die Dachgestaltung orientiert sich ebenfalls an der Umgebungsstruktur. Daher sind Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von > 10° mit roten, rotbraunen, anthrazitfarbenen Dachsteinen zu gestalten. Um visuelle Störreize auf die Wahrnehmung des Siedlungsbildes vorzubeugen, sind spiegelnde, glänzende oder reflektierende Dachsteine nicht zulässig.

### Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien

Unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser) und des Orts- und Landschaftsbildes sind innerhalb des Plangebietes metallische Dach- und oder Fassadenverkleidungen mit einer verwitterungsfesten, nicht spiegelnden, glänzenden oder reflektierenden Beschichtung zu gestalten.

### Solarmodule

Die Nutzung von Sonnenenergie über Dachflächen soll prinzipiell ermöglicht werden. Damit sie als Anlage nicht allzu markant in Erscheinung treten, sind Solarmodule ausschließlich als nicht spiegelnde und nicht reflektierende Solarmodule zulässig. Solarmodule auf dem geneigten Dach und an der Fassade sind zulässig, jedoch nur parallel oder ebengleich zur Dach- und Fassadenfläche. Die Errichtung von Solarmodulen unterliegt ebenfalls dem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH (Umgebungsschutz). So sind diese vorsorglich nur auf den von der Straße (Janus-/Plöner Straße) und somit den vom Denkmalbestand abgewandten Seiten zulässig.

## **6 Planbezogene Umweltbelange**

### **6.1 Orts- und Landschaftsbild, Boden, Altlasten, Wasser, Klima, Luft, Mensch, Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **6.1.1 Landschafts- und Ortsbild**

Das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet ist geprägt von einer Gemeinschaftsstellplatzanlage mit Zufahrt, einem daran angrenzenden Garagenkomplex und Kesselzentrale sowie einem Hausgarten im hinteren Grundstücksbereich. Hinsichtlich der Wertigkeit des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens innerhalb des Plangebietes sind die Flächen aufgrund der anthropogenen Beeinträchtigung als geringwertig anzusehen. Das Plangebiet ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Es ist davon auszugehen, dass das bisherige Ortsbild durch die Planung in diesem Bereich nur leicht beeinträchtigt wird. Die vorhandenen Strukturen innerhalb der Plangebietes werden im Rahmen des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt. Im hinteren Grundstücksbereich entsteht ein Neubau, welcher sich in seiner Gebäudeform und „äußeren“ Gestaltung (hier: Dach- und Fassadengestaltung) der westlich angrenzenden Bebauung dimensional und gestalterisch leicht unterscheiden wird. Durch die Festsetzung der Geschossigkeit von drei Vollgeschossen i.V.m. der topografischen Gegebenheit vor Ort und der damit verbundenen baulichen Höhe unterscheidet sich der Neubau im Vergleich zur umliegenden Bebauung (hier: ein- und zweigeschossig). Aus Richtung der Fritz - Reuter - Straße ist der hintere Grundstücksbereich nur bedingt einsehbar. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Lage, der umliegenden Baumgruppen sowie der angrenzenden Bebauung, die Wahrnehmung des Neubaus von der Plöner Straße, Fritz - Reuter - Straße sowie Janusstraße aus nicht in den Vordergrund treten wird. Durch das Änderungsverfahren sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder die Erlebbarkeit der Landschaft zu betrachten.

#### **6.1.2 Boden, Grundwasser und Altlasten**

##### Boden

Der Boden im Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung (hier: Gemeinschaftsstellplatzanlage mit Zufahrt, Garagenkomplex, Kesselzentrale und gärtnerische Gestaltung) bereits anthropogen beeinflusst. Der unbebaute Bereich auf den Flurstücken 103 und 3572 wird nunmehr einer Bebauung zugeführt. Im Rahmen der Nutzbarmachung einer derzeit unbebauten Baulandfläche im städtischen Siedlungsgefüge wird das planungsrechtliche Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Somit nimmt der Aspekt des Bodenschutzes bei der Planung eine wesentliche Bedeutung ein. Die Geländestruktur wird durch Aufschüttungen und Abgrabungen bzw. durch die Planung im Allgemeinen verändert. Allgemein sind die DIN 19639: 2019-09 – „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und DIN 19731:1998-05 – „Bodenbeschaffenheit -Verwertung von Bodenmaterial“ im Rahmen des Vollzugs der Planung zu berücksichtigen und einzuhalten.

Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

#### Grundwasser

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB teilte der Kreis Ostholstein / FD Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutz im Schreiben vom 04.11.2022 mit, dass aus Sicht des Grundwasserschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben bestehen. Das Plangebiet liegt im geplanten Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes der Stadt Eutin. Grundwasserabsenkungen, die im Zuge von Neubauten nötig werden sind erlaubnispflichtige Grundwasserbenutzungen. Eine Erlaubnis ist mindestens 4 Wochen im Voraus bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein zu beantragen.

Das Oberflächenwasser wird größtenteils über bestehende Leitungssysteme in die vorhandene Kanalisation abgeleitet. Es ist anzunehmen, dass innerhalb des Baugebietes, im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahlen, auch ausreichend unversiegelte Flächen übrigbleiben, die eine Versickerung von Niederschlags-/ Oberflächenwasser vor Ort gewährleisten können. Das versickerte Oberflächenwasser trägt grundsätzlich zur Grundwasserneubildung bei.

#### Altlasten

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs 2 BauGB teilte der Kreis Ostholstein / FD Bodenschutz im Schreiben vom 01.04.2022 mit, dass innerhalb des Plangebietes nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt sind. Jedoch sind diese grundsätzlich nicht gänzlich auszuschließen. Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

### **6.1.3 Lokalklima / Luft**

Die angrenzenden Siedlungsflächen sind stark durchgrünt und durch die offene Bauweise gut durchlüftet. Sie stellen keine klimatischen Belastungsbereiche dar, die klimatischer Ausgleichsräume bedürfen. Das Plangebiet ist im westlichen Bereich (hier: Flurstück 3569 (hier: nördlicher Teilbereich) bereits baulich geprägt (Garagenkomplex, Kesselzentrale, Stellplatzanlage mit Zufahrt), so dass es sich hier um klimatische Verhältnisse in einer Siedlungslage handelt. Durch den Grünanteil im „hinteren“ Grundstücksbereich (hier: Flurstück 103 und 3572) wird das Mikroklima positiv beeinflusst. Die vorhandene Baumstruktur auf dem Flurstück 103 hat einen positiven Einfluss auf das Mikroklima in Bezug auf das Gesamtgebiet. Klimatisch teilt sich das Plangebiet in einen von warmen Mikroklimaten durch den hohen Versiegelungsgrad geprägten „vorderen“ Grundstücksbereich und in einen durch Rasenfläche und Gehölzen geprägten „hinteren“ Grundstücksbereich. Die an den Flurstücksgrenzen (hier: außerhalb des Plangebietes) vorhandenen Einzelbäume und Feldgehölze sorgen durch ihre Kronendurchmesser für Schattenwurf auf die Fläche des Plangebietes und damit einhergehend für ein moderat kühleres Lokalklima. Das Gebiet weist letztendlich ein breites Spektrum lokalklimatischer Ausprägungen auf. Aufgrund von Baumfällungen, der Errichtung des Wohngebäudes sowie der künftigen Grüngestaltung des Baugrundstückes (hier: Hausgarten) ändert sich parallel der Grad der Verschattung. Es ist davon auszugehen, dass die Planung das Mikroklima leicht verändert. Von einer negativen Beeinträchtigung ist nicht auszugehen.

Bei künftigen baulichen Maßnahmen ist prinzipiell von aktuellen ökologischen Standards auszugehen, die durch bestehende Regelwerke vorgegeben werden. Intention dieser bestehenden Regelwerke, wie die jeweils gültige Energieeinsparverordnung (EnEV), ist eine Verminderung des Primärenergiebedarfes eines Gebäudes, auch i. S. d. Klimaschutzes.

#### **6.1.4 Mensch und Gesundheit**

##### Immission

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs 2 BauGB teilte die Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange im Schreiben vom 01.03.2022 mit, dass sich das Plangebiet aufgrund der Nähe zum Standortübungsplatz (StOÜbPI) Eutin im Interessengebiet "Emissionsschutzzone" befindet. Wegen der Lage des Plangebietes ist mit Lärm - und Abgasemissionen durch den militärischen Übungsbetrieb des StOÜbPI Eutin zu rechnen. Diese sind bestandsgegeben.

##### Emission

Bei Umsetzung der Planung werden - mit Ausnahme von Bauphasen - keine zusätzlichen Emissionen erzeugt. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Einfügens keine Einrichtungen bzw. baulichen Anlagen entstehen, die der Eigenart der näheren Umgebung widerspricht. Auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO wird hingewiesen.

##### Verschattung

Aufgrund der vorhandenen Baumstruktur, welche vorwiegend auf dem Flurstück 103 vorzufinden ist, ist der momentane Grad der Verschattung für diesen Bereich des Plangebietes je nach Tageszeit als durchschnittlich hoch zu werten. Es ist anzunehmen, dass der Grad der Verschattung im Zug der Planung aufgrund der Baumaßnahmen nicht wesentlich erhöht wird. Eine dauerhafte Verschattung der künftigen Wohnräume durch umliegende Vegetationsstrukturen ist nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die angrenzenden Wohngebäude durch eine bauliche Entwicklung des Plangebietes, aufgrund der Abstände zueinander, nicht negativ beeinträchtigt werden. Es ist anzunehmen, dass der Grad der Verschattung für alle Bewohner zumutbar ist.

#### **6.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter**

##### Archäologische Kulturdenkmale

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs 2 BauGB teilte das Archäologische Landesamt Schleswig – Holstein im Schreiben vom 28.02.2022 mit, dass im räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 117 zurzeit keine Auswirkungen auf archäologischen Kulturdenkmale gemäß § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 für den Bereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes festgestellt werden können. Generell gilt, dass wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich, unmittelbar oder über die Stadt Eutin 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 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.

### Kulturdenkmale

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs 2 BauGB teilte das Landesamt für Denkmalpflege Schleswig – Holstein im Schreiben vom 31.03.2022 mit, dass sich in unmittelbare Umgebung zum Plangebiet die Kulturdenkmale „Wohnhaus“ Janusstraße 4, „Wohnhaus“ Plöner Straße 49 und „Wohnhaus“, Plöner Straße 51 befinden. Durch die grünordnerische Maßnahme (hier: Anpflanzung von 8 Bäumen) wird einer möglichen Sichtbarkeit bzw. visuellen Störung des Neubaus von der Janusstraße sowie Plöner Straße i.V.m. den Kulturdenkmalen Janusstraße 4, Plöner Straße 49 und 51 entgegen gewirkt. Das Landesamt für Denkmalpflege teilte mit dem Schreiben vom 25.08.2022 mit, dass diese Maßnahme hinreichend ist. Es bestehen keine Bedenken aus der Sicht der Denkmalpflege.

## **6.2 Artenschutz**

Der Begründung liegt eine artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme (Stand: 24.10.2021) zur Artengruppe Fledermäuse der Landesstelle für Fledermausschutz und Fledermausforschung Schleswig-Holstein, Bad Segeberg bei. In der artenschutzrechtlichen Kurzstellungnahme wurde für den vorgesehenen Abriss von Gebäuden innerhalb des Plangebietes eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Fledermausquartiere durchgeführt. Es wurde dabei überprüft, ob durch den geplanten Abriss des Gebäudes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Im Rahmen der Untersuchung fanden mehrere Beobachtungen an verschiedenen Tagen zu unterschiedlichen Uhrzeiten statt. Fledermausquartiere oder eine Nutzung durch Fledermäuse oder andere geschützte Arten konnten zum jeweiligen Zeitpunkt der Untersuchungen an und in dem Gebäude nicht nachgewiesen werden. Im Ergebnis der Erfassungen sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen sowie umzusetzen:

### **6.2.1 Eingriffsfrist**

Bei Gehölzentnahmen sowie Gebäudeabriss ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die gesetzliche Sperrfrist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten.

### **6.2.2 Sicherstellung des Nichtvorhandenseins von gesetzlich geschützten Tierarten**

Vor der Beseitigung von vorhandener Vegetation (Bäume, Gebüsche, Hecken, rankende Gehölze wie Efeu) ist die Eignung der genannten Strukturen hinsichtlich eines Vorkommens von gesetzlich geschützten Tierarten zu untersuchen.

### **6.2.3 Dokumentation der Ausführung der artenschutzrechtlichen Untersuchung**

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Untersuchung ist zu dokumentieren (hier: Dokumentation der Ausführung der artenschutzrechtlichen Untersuchung) und der zuständigen Naturschutzbehörde zu übermitteln. Erst nach Zustimmung der Behörde können die Gehölzbeseitigungsmaßnahmen durchgeführt werden. Sollten die artenschutzrechtlichen Folgeuntersuchungen das Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten feststellen, so werden Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Diese können für das Entfallen von Fledermausquartieren, von Lebensraum der Haselmaus sowie von Vogelbrutstätten (innerhalb von Gehölzvegetation) erforderlich werden. Art und Umfang der Maßnahmen sind im Zuge der vertiefenden Untersuchungen, abhängig der nachgewiesenen Arten und Populationsgrößen, in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu ermitteln.

Die untere Naturschutzbehörde kann Ausnahmen von der Bauzeitenregelung zulassen, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass keine Verbotstatbestände eintreten können, d.h. keine Brutstätten / Reviere am Baustandort und im Wirkungsbereich vorhanden sind oder sonstige Störungen auftreten können.

#### 6.2.4 Außenbeleuchtung

Zur Störungsminimierung von Fledermäusen durch Außenbeleuchtungen sind nur insektenfreundliche Beleuchtungen, wie z.B. warmweiße LED-Lampen zulässig. Leuchtanlagen, die in die Umgebung abstrahlen, sind unzulässig.

#### 6.2.5 CEF-Maßnahmen

Die Notwendigkeit von vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kann in Abhängigkeit von den Ergebnissen der Folgeuntersuchungen erforderlich werden. Derzeit besteht aufgrund artenschutzrechtlicher Belange zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG für das Plangebiet kein Erfordernis für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen.

### 7 Flächenbilanz

|                                                                                  |              |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Plangebiet</b>                                                                | rd. 2.917 qm |
| <b>Allgemeines Wohngebiet</b>                                                    | rd. 2.800 qm |
| <b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>                                         | rd. 135 qm   |
| <b>Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze</b>                                   | rd. 359 qm   |
| Gemeinschaftsstellplätze                                                         | rd. 342 qm   |
| Müllsammelstellen                                                                | rd. 17 qm    |
| <b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (hier: Stichwege)</b> | rd. 290 qm   |

### 8 Kosten

Durch die im vorliegen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt Eutin voraussichtlich keine Kosten.

### 9 Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 14.12.2022 durch Beschluss gebilligt.

Eutin, 25. Jan. 2023

Siegel



  
(Sven Radestock)

- Bürgermeister -