

Stadt Eutin

Kreis Ostholstein

Bebauungsplan Eutin Nr. 151

Ortsteil Neudorf

„Für ein Gebiet nördlich der Seestraße, östlich der Michaelisstraße und westlich des Kleingartengeländes am Kleinen Eutiner See“

Begründung

zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB



Stand Januar 2023
Angepasst Mai 2023

Stadt Eutin
Der Bürgermeister
Markt 1
23701 Eutin

Bearbeitung im Auftrag der Stadt Eutin durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./E-Mail: 040-2981 2099 0 • info@plankontor-hh.de
Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin
Tel./E-Mail: 03391-45 81 80 • info@plankontor-np.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	1
2.0	Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	1
3.0	Übergeordnete Planungen	2
3.1	Raumordnung und Landesplanung	2
3.2	Regionalplanung	3
3.3	Flächennutzungsplan	4
4.0	Zustand und Umgebung des Plangebietes	5
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes	6
5.1	Planungskonzeption	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.0	Erschließung	9
6.1	Verkehrerschließung	9
6.2	Technische Infrastruktur	9
6.2.1	Trinkwasser	9
6.2.2	Schmutz-/Niederschlagswasser	9
6.2.3	Löschwasserversorgung	10
6.2.4	Energieversorgung	10
6.2.5	Telekommunikation	10
6.2.6	Auffüllungen und Verfüllungen	11
7.0	Sonstige öffentliche Belange	11
7.1	Belange des Denkmalschutzes	11
8.0	Umweltbericht	12
8.1	Einleitung	12
8.2	Lage des Plangebiets	12
8.3	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanverfahrens	12
8.4	Flächennutzungsplan	12
8.5	Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze	13
8.6	Schutzgebiete und Schutzobjekte	16
8.6.1	Nationale Schutzgebiete	16
8.6.2	Internationale Schutzgebiete	18
8.7	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich sowie Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	18
8.7.1	Schutzgut Mensch	18
8.7.2	Schutzgut Pflanzen und Biotope	19
8.7.3	Schutzgut Tiere	20
8.7.4	Schutzgut Boden	21
8.7.5	Schutzgut Wasser	21
8.7.6	Schutzgut Klima / Luft	21

8.7.7	Schutzgut Landschaftsbild.....	22
8.7.8	Schutzgüter Kultur und Sachgüter.....	22
8.7.9	Wechselwirkungen der Schutzgüter	22
8.7.10	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	23
8.8	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	24
8.9	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen sowie Ausgleichs- und Ersatz- bzw. artenschutzfachlich erforderliche Maßnahmen	24
8.9.1	Maßnahmen zur Vermeidung	24
8.9.2	Maßnahmen zur Minderung	27
8.9.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	28
8.10	Alternativenprüfung	31
8.11	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	31
8.12	Überwachung der Umweltauswirkungen	32
8.13	Zusammenfassung des Umweltberichts	33
9.0	Flächenbilanz	34
10.0	Planverfahren	34

Anlagen

Anlage 1: Geotechnischer Bericht – Baugrunderkundung mit Gründungsempfehlung, Stand Dezember 2021, erstellt durch Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf, Beratende Ingenieure Partnergesellschaft mbB, An der Dänischburg 10, 23569 Lübeck, Hansakampring 21, 22885 Barsbüttel;

Anlage 2: Biotopbestandsplan zum Bebauungsplan Nr. 151, Maßstab 1:500, Stand November 2021 - Bestandsaufnahme September 2021, erstellt durch Plankontor Stand und Land GmbH, Am Born 6B, 22765 Hamburg;

Anlage 3: Artenschutzrechtliche Prüfung – Potentialanalyse, Stand Juli 2022, erstellt durch BBS-Umwelt Biologen und Umweltplaner, Herr M. Sc. M. Janssen, Russeer Weg 54, 24111 Kiel;

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, Nr. 33);

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH) in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422)

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (GVOBl. S. 153);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240);

Landesverordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZVO) in der Fassung vom 04. Oktober 2018 (GVOBl. S. 658);

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06. Dezember 2022 (GVOBl. S. 1002);

2.0 Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Das sogenannte Gründerviertel im Ortsteil Neudorf geht in seinen Anfängen auf den Siedlungsbau der 1930er Jahre zurück und wurde in der Nachkriegszeit mit ähnlicher städtebaulicher Konzeption weiterentwickelt. Bestehend aus Kleinsiedlungshäusern auf großflächigen, ursprünglich zur Selbstversorgung bestimmten Gartenparzellen weist das Quartier eine geringe bauliche Verdichtung auf. Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bietet sich hier eine moderate Nachverdichtung durch ergänzende Neubauten bzw. Ersatzneubauten an. Zudem entspricht die Bebauung bezüglich der Grundrisszuschnitte sowie energetischer und sonstiger funktionaler Aspekte (Barrierefreiheit etc.) nicht mehr den Anforderungen an aktuellen Wohnungsbau, sodass auch die Ersetzung besonders hinfalliger Bauten angezeigt ist.

Deshalb beabsichtigt die Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein mbH auf dem Flurstück 92/5 der Flur 4 der Gemarkung Neudorf die zwei vorhandenen Wohngebäude (WOBAU OH mbH) nördlich der Seestraße abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen. Das Gebäude Michaelstraße 13 war 1939 das erste fertiggestellte Gebäude der früheren Kleinsiedlungsanlage und soll daher, auch mit veränderter Nutzung erhalten bleiben.

Die geplante Neubebauung erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans, da hier ein städtebaulicher Steuerungsbedarf besteht und sich die Nachverdichtung nicht allein über das Gebot der Einfügung in den baulichen Zusammenhang gemäß § 34 BauGB herleiten lässt. Mit der

Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO entwickelt sich der verbindliche Bauleitplan aus dem derzeitigen rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Eutin und bedarf deshalb keiner Genehmigung des Landkreises.

Die WOB AU OH mbH hat das Architekturbüro Roden und Kuhfeld PartG mbB aus Lübeck mit der Entwicklung einer tragfähigen Bebauungskonzeption beauftragt, die als Grundlage für die planungsrechtlichen Rahmensetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes dient. Das Bauleitplanverfahren ist im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht durchzuführen. Konkretes Planungsziel ist es, für die seit den 1950er Jahren dort befindlichen Wohnhäuser, Seestraße 2 und 4 und der Fortfall der Wohnungen und Gebäude Michaelisstraße 13, Ersatzwohnungsbauten mit einer höheren Anzahl von Mietwohnungen und einem aktuellen Wohnungsbaustandard zu errichten. Im ersten Bauabschnitt soll der Neubaukomplex im östlichen Teil des Plangebietes realisiert werden.

Für die Neubauten sollen, wie bei den drei Neubauten auf der Südseite der Seestraße maximal vier Vollgeschosse (bezogen auf die Verkehrsfläche der Seestraße) mit zusätzlichem Staffelgeschoss zugelassen werden. Zudem soll die Errichtung eines pavillonartigen Anbaus an das zu erhaltende Gebäude planungsrechtlich vorbereitet werden. Zur Realisierung einer kleinen „Aussichtsplattform“, auch in der Funktion als Feuerwehraufstellfläche muss ein Stück des Bebauungsplans Nr. 131 neu überplant werden, da dort eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt ist. Das Plangebiet ist ca. 0,27 ha groß und umfasst im Wesentlichen in der Flur 4 der Gemarkung Neudorf das Flurstück 92/5 und einen 102 qm großen Teil des Flurstückes 679 der Seestraße.

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Der letzte Landesentwicklungsplan für Schleswig-Holstein ist im Jahre 2010 in Kraft getreten. Da sich seitdem viele Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Landes geändert haben, sollen durch die Fortschreibung neue Entwicklungstrends, Änderungen bei Fachplanungen und Gesetzesänderungen sowie neue Entwicklungsziele der Landesregierung im Plan berücksichtigt werden. Fortschreibung bedeutet dabei nicht, dass der Landesentwicklungsplan vollständig neu erarbeitet wird. Struktur und Aufbau des Planwerkes bleiben weitgehend erhalten, wobei vor allem Kapitel aktualisiert werden.

Der Verfahrensstand gestaltet sich derart, dass die Landesregierung am 24. November 2020 dem zweiten Entwurf zugestimmt hat. Hierzu gab es ebenfalls ein öffentliches Beteiligungsverfahren, das vom 8. Dezember 2020 bis zum 22. Februar 2021 lief und in dem zu den Änderungen gegenüber dem ersten Entwurf Stellung genommen werden konnte. Die anschließende Auswertung hat zu keinen wesentlichen Änderungen am Planentwurf geführt. Die Landesregierung hat daher am 28. September 2021 dem finalen Entwurf für die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans zugestimmt und diesen anschließend dem Schleswig-Holsteinischen Landtag zugeleitet. Am 27. Oktober 2021 hat der Schleswig-Holsteinische Landtag dem Entwurf der Landesverordnung über die Fortschreibung des LEP zugestimmt.

Danach konnte die Landesregierung diese am 15. November 2021 endgültig beschließen. Sie wurde als Rechtsverordnung (LEP-VO 2021) erlassen und anschließend im Gesetz- und Verordnungsblatt Schleswig-Holstein veröffentlicht. Am 17. Dezember 2021 ist der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2021 rechtsverbindlich geworden.

Damit angesichts des gestiegenen Wohnungsbedarfs bereits jetzt mehr neue Wohnungen gebaut werden können, wurde beim sogenannten wohnbaulichen Entwicklungsrahmen bereits die Regelungen der Fortschreibungsentwürfe angewendet. Dies diente dem Ziel, ein bedarfsgerechtes

Wohnungsangebot im Land zu schaffen. Für die kommunale Bauleitplanung von Gemeinden, die den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen beachten müssen, bedeutet dies, dass im Zeitraum 2018 bis 2030 und bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2017 dort 10 Prozent beziehungsweise 15 Prozent neue Wohnungen gebaut werden können. Wohnungen, die dabei in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (zum Beispiel durch Dachausbau) entstehen, werden nur zu zwei Drittel auf den Rahmen angerechnet. Die Stadt Eutin mit 17.667 Einwohnern (Stand: Dezember 2020), auch als Kreisstadt für den Landkreis Ostholstein ist im System zentraler Orte des Landesentwicklungsplans 2021 Schleswig-Holstein als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Orte der mittelfunktionalen 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. Damit verbunden ist die Zielsetzung, die Siedlungsentwicklung des Landes auf ihre Schwerpunkte zu konzentrieren um eine effiziente und günstige Infrastrukturversorgung zu gewährleisten. Eine Festsetzung von Wohnbauflächen an zentraler Stelle, wie bei der vorliegenden Planung, gewährleistet kurze Wege und eine langfristige Auslastung der örtlichen Infrastruktur und entspricht dem landesplanerischen Leitbild einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung. Der Zielsetzung einer kompakten und Flächen sparenden Siedlungsstruktur entspricht die vorliegende Planung in besonderer Weise, da nicht nur die Lage im Raum vorteilhaft ist, sondern auch das Prinzip der städtebaulichen Nachverdichtung zum Tragen kommt.

Die Stadt Eutin liegt gemäß der Darstellung der Hauptkarte in einem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Dieser soll als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben. Die vorliegende Planung schafft als ein kleiner Baustein dieser Strategie zusätzlichen Wohnraum durch Nachverdichtung in einer wachstumsträchtigen Raumkategorie. Insgesamt gibt es kein landesplanerisches Entwicklungsziel, das der angestrebten Nachverdichtung eines Wohngebietes entgegensteht.

3.2 Regionalplanung

In Schleswig-Holstein werden in den nächsten Jahren alle Regionalpläne vollständig neu aufgestellt. Statt bislang fünf wird es entsprechend der neuen Planungsräume zukünftig nur noch drei Regionalpläne geben. Die Stadt Eutin lag bislang im Planungsraum II des Regionalplanes 2004, wurde aber im Vorgriff auf die Neuaufstellung zusammen mit dem Kreis Ostholstein, der Hansestadt Lübeck sowie den an die Freie und Hansestadt Hamburg angrenzenden Kreisen zum neuen Planungsraum III zusammengefasst. Die Regionalpläne für den Bereich Windenergieflächen wurden bereits neu aufgestellt, Sie sind Ende 2020 in Kraft getreten. Im Hinblick auf alle weiteren Themen entstehen die neuen Regionalpläne zeitnah zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplans.

Die Stadt Eutin hat als Mittelzentrum in Verbindung mit der ebenfalls im Planungsraum III liegenden Stadt Plön einen gemeinsamen Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum, in Ostholstein bestehend aus Teilen der Nachbargemeinden Malente, Süsel, Kasseedorf und Bosau. Um die Nutzungsansprüche in der Region Eutin besser koordinieren zu können, wurde mit den umliegenden Gemeinden eine „Vergleichende Analyse“ zur künftigen Entwicklung durchgeführt. Im Ergebnis haben die Stadt Eutin und die beteiligten Gemeinden eine Vereinbarung zu einer gemeindenachbarliche Planungskoordination für den betroffenen Siedlungsraum getroffen.

Danach zeigt die „Vergleichende Analyse“ die maximalen Möglichkeiten für die wohnbauliche Entwicklung im Untersuchungsraum auf, die auch als Angebot für spätere kommunale Planungen anzusehen sind. Gemäß dieser Vereinbarung sollen die Planungen der Kommunen am Entwicklungsrahmen dieser Analyse ausgerichtet werden. Jedes Jahr wird eine Überprüfung der Zielsetzung und Rahmenbedingungen innerhalb des Planungsgebietes vorgenommen. Dies gilt insbesondere für die vereinbarten 5-Jahres-Kontingente. Die Überprüfung erfolgt im Rahmen einer ständigen Arbeitsgruppe bestehend aus den Bürgermeister/-innen der beteiligten Kommunen. Das Wohnbauflächenkontingent für Eutin wird durch die vorliegende Planung nicht überschritten. Im Regionalplan 2004 wird für Eutin als Zentrum im ländlichen Raum als eines der Ziele auch die Steigerung der Attraktivität als Wohnstandort genannt. Die Förderung der Stadt und des direkten Umlandbereiches sowohl als bedeutender Siedlungs- wie auch als Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt dient der Weiterentwicklung und Stärkung des ländlichen Raumes.

Die im B-Plangebiet vorgesehenen Geschosswohnungsbauten im Mietwohnungsbau in attraktiver Ortsrandlage mit direktem Zugang zur attraktiven Landschaft der Holsteinischen Schweiz stehen in direktem Zusammenhang mit dem im Regionalplan genannten Ziel der Steigerung der Attraktivität des Wohnstandortes. Diese Wohnumfeldqualität wird durch die Darstellung als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung als langfristiges Entwicklungsziel festgeschrieben.

Die Gebiete mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (Vorbehaltsgebiete) umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund ihrer Landschaftsstruktur und ihres Potenzials an zum Beispiel Infrastruktur und Erschließung als Freizeit- und Erholungsgebiete eignen.

In diesen Gebieten sollen die Voraussetzungen für die Erholungsnutzung, insbesondere die Landschaftsvielfalt sowie das landschaftstypische Erscheinungsbild mit seiner ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft, erhalten bleiben. Bei allen Planungen und Maßnahmen ist besonders sorgfältig auf die Erhaltung und Pflege der Landschaften und Ortsbilder zu achten, insbesondere ist eine Zersiedelung zu vermeiden. Da der Bereich der vorliegenden Planung als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet von Eutin dargestellt ist und es sich um eine Nachverdichtungsmaßnahme handelt, kann eine Zersiedelung ausgeschlossen werden. Eine Wohnbebauung steht dem Entwicklungsziel Tourismus grundsätzlich nicht entgegen.

Das Gebiet der Stadt Eutin liegt im Überlagerungsbereich der regionalen Entwicklungsinitiativen RegiOH (Regionales Entwicklungskonzept Ostholstein) und dem ERL (Entwicklungskonzept Region Lübeck). Die Region Ostholstein - Lübeck ist in den letzten Jahren zunehmend zusammengewachsen. Dieses spiegelt sich in den siedlungsstrukturellen Verflechtungen zwischen der Hansestadt Lübeck, auch mit dem Stadtteil Travemünde und den Umlandgemeinden wie Bad Schwartau, Stockelsdorf, Timmendorfer Strand und Ratekau wider.

Darüber hinaus hat sich der regionale Einzugsbereich des Oberzentrums Lübeck infolge der Vereinigung Deutschlands um das östliche Umland erweitert. Die anhaltende Stadt-Umland-Wanderung sowie die Verlagerung städtischer Funktionen führen zu einer Zunahme der stadt-regionalen Pendler-, Einkaufs- und Naherholungsbeziehungen. Diese fortschreitenden Verflechtungen bewirken, dass wesentliche Aufgaben der Kernstadt und ihrer umliegenden Städte und Gemeinden nur noch im regionalen Kontext erfüllt werden können. Die Erarbeitung gemeinsamer Entwicklungsstrategien ist darauf eine richtige Antwort.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eutin wurde in den Jahren 2005 und 2007 grundlegend überarbeitet und am 01.10.2008 festgestellt. Seit dem 07.07.2006 war dieser neue Flächennutzungsplan bereits teilweise wirksam - auch für das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes,

welches in der Planzeichnung als Wohnbaufläche dargestellt ist. Da das Plangebiet bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant ist, ist bisher überwiegend von der planungsrechtlichen Situation eines nicht überplanten Innenbereiches gemäß § 34 auszugehen. Zwar geht der östliche Teil des Plangebietes über den baulichen Zusammenhang des Ortsteils hinaus, jedoch hat die Fläche einen direkten Anschluss an den bebauten Siedlungskörper und wurde in Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 als Entwicklungsflächen für Wohnungsbau (W) vorgesehen. Auch die Erschließung ist gesichert, sodass nach Abriss der vorhandenen Gebäude auch weiterhin Baurechte bestehen, zumindest für den westlichen und mittleren Bereich des Plangebietes. Da aber detaillierte Steuerungsziele vorliegen, die über das Einfügungsgebot hinausgehen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

4.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes

In dem Plangebiet befinden sich drei Wohngebäude der Erstbebauung aus den Jahren 1939/1940 als damaliges Kleinsiedlungsgebiet ein Gebäude an der Michaelisstraße und zwei Gebäude nördlich des öffentlichen Parkplatzes am Ostende der Seestraße. Ursprünglich waren die Wohnhäuser ergänzt mit kleinen Schuppen und Kleintierställen. Diese schon lange nicht mehr als Kleintierställe genutzten baulichen Anlagen befanden sich im östlichen, niedrigeren Teil des Flurstücks 92/5. Sie wurden 2019 abgerissen. Die Fläche östlich des Wohnhauses Seestraße 2, wo die ehemaligen Kleintierställe bereits abgerissen wurden, ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten. Direkt östlich des Plangebietes beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Holsteinische Schweiz“, innerhalb dessen - bis zum kleinen Eutiner See in 230 m Entfernung - Kleingärten untergebracht sind. Eine nicht unerhebliche Anzahl von Gärten werden nicht mehr genutzt, sodass sich dort „die Natur die ehemaligen Gartenflächen zurückholt“.

Das Flurstück 92/5 befindet sich ebenso wie die nördlich angrenzenden Flurstücke 77/16 und 7/11 der Flur 4 der Gemarkung Neudorf im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein GmbH, sodass eine einheitliche Bewirtschaftung der genannten Bereiche erfolgt. Stellplätze für die Mieter der Häuser Michaelisstraße 13 und Seestraße 2 und 4 befinden sich weiter nördlich auf den Flurstücken 77/11 (überwiegend in Garagen) und auf dem Flurstück 77/16. Der Innenhof ist im südlichen Teil geprägt durch einen großkronigen Bergahorn, der auch im Rahmen der Neuplanung zu erhalten ist. Vor dem Gebäude Michaelisstraße 13 steht ein Spitzahorn und eine Winterlinde, die beide im Rahmen der Neuplanung erhalten bleiben, während die an der Seestraße vor dem Haus Seestraße 2 stehende Tanne durch drei anzupflanzende Laubbäume ersetzt werden soll.

Das Flurstück 77/16 wird nicht in den Geltungsbereich der Bebauungsplanes Nr. 151 einbezogen, da das Bestandsgebäude Michaelisstraße 9-11 vor wenigen Jahren umfassend saniert wurde und dort in naher bis mittlere Zukunft keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden sollen. Bezüglich des Zustandes der Freianlagen wird auf den Biotopbestandsplan im Umweltbericht verwiesen. Südlich des Parkplatzes an der Seestraße wurde im Jahre 2015 der Satzungsbeschluss zum B-Plan Eutin Nr. 131 "Bereich Seestraße-Michaelisstraße, nördlich des Friedhofs Neudorf" gefasst, um die dort ursprünglich vorhandenen drei Altbauten von 1939/40 durch Neubauten zu ersetzen. Die neuen Wohnhäuser wurden inzwischen gebaut. Westlich angrenzend an das Plangebiet sind noch weitere Wohnhäuser aus der Erstbebauung durch eine Kleinsiedlerwohnanlage vorhanden.

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Planungskonzeption

Entsprechend der Neubebauung in der Seestraße 1-5 wird die Wobau-OH in der Seestraße 2-4 sowie in der Michaelisstraße 13, die Nachverdichtung des Gründerviertels in Eutin-Neudorf fortführen. Durch eine entsprechende Bauweise ist es möglich den Energiebedarf der Häuser, z. B. für das Heizen deutlich zu senken und durch den Einbau von Fahrstühlen in allen Neubauten besteht die Voraussetzung, barrierearmen und in Teilen auch barrierefreien Wohnraum zu schaffen. Um die soziodemografischen Bedingungen nachhaltig zu berücksichtigen, ist es erforderlich die Bestandsbauten Seestraße 2 und 4 abzubauen und durch zeitgemäße, neu-strukturierte Wohnbebauung zu ergänzen. Somit können anstelle der aktuellen acht Wohneinheiten 24 Wohneinheiten entstehen. Hier sind fünf Wohnungen für Menschen mit unterschiedlichem Assistenzbedarf enthalten.

Unabhängig dieser Wohngruppe betragen die Größen der anderen Wohnungen ca. 50 bis 76 m². Aufgrund eines Aufzuges werden die Zuwege barrierefrei sein. Ebenfalls findet auch ein Staffelgeschoss hier Berücksichtigung. Somit ergibt sich in Richtung der nach Osten abfallenden Geländetopografie eine Öffnung des Gebäudes mit insgesamt fünf Etagen. Der natürliche Geländeverlauf bleibt bestehen.

Die äußerlichen Charakteristika der alten Gründerhäuser finden sich im Neubau wieder. Wesentliche Elemente wie z.B. die Klinkerfassade, umlaufende Grenadierschichten, die Andeutung der Fensterläden sowie die maximale Firsthöhe werden berücksichtigt. Im Ergebnis sollen die Gebäude ein Äquivalent zu den Neubauten der Wohnhäuser Seestraße 1-5 bilden. Die Fassaden sind entsprechend verblendet, die maximale Gebäudehöhe des anschließenden Neubaus wird mit 56,00 m NHN festgesetzt und orientiert sich so an der Firsthöhe des Altbaus, Michaelisstraße 13 mit einer Höhe von 57,93 m NHN. Dadurch fügt sich der Neubau in die Gebäudehöhen der Nachbarschaft ein. In der Gesamtheit entsteht in der Seestraße 2-4 ein Gebäudekomplex. Durch die Gebäudekubatur als Winkel sowie die leicht versetzte Anordnung der Fassade, wird die Bebauung deutlich aufgelockert.

Um eine städtebauliche harmonische Einfügung der Neubauten in die Umgebung zu schaffen, soll das älteste Gründerhaus der Siedlung - die Michaelisstraße 13 - bestehen bleiben und umfangreich modernisiert werden. Gleichzeitig soll das Haus durch einen gläsernen Anbau erweitert werden und als Multifunktionspavillon für die Bewohnerschaft von Eutin-Neudorf zur Verfügung stehen. Das transparente Foyer soll aus einer leichten Metall-Glaskonstruktion bestehen. Im Inneren des Gemeinschaftsraums wird der Bereich durch eine geöffnete Deckenebene erweitert werden. Nach derzeitiger Planung kann im nördlichen Teil des Hauses Michaelisstraße 13 weiterhin eine Wohnung zur Verfügung stehen.

Die WObAU OH GmbH hat im Bereich Neudorf etwa 150 Wohnungen in der Vermietung, sodass der Pavillon und der umgebaute Altbau als Versammlungsstätten für die ansässigen Mieterinnen und Mieter dienen, aber auch für andere öffentliche Veranstaltungen von Einwohnerinnen und Einwohnern des gesamten Stadtteils genutzt werden können.

Östlich des Multifunktionspavillons soll in einem Abstand von 6 m ein Neubaukomplex entstehen, angepasst an den Architekturstil der südlich der Parkplätze an der Seestraße realisierten Neubauten im Gebiet des B-Planes Eutin Nr. 131 "Bereich Seestraße-Michaelisstraße, nördlich des Friedhofs Neudorf". Dieser in Winkelform vorgesehene Neubau nutzt den Geländesprung von ca. 3,00 m im Osten des Plangebietes. Der parallel zur Seestraße entstehende Neubau auf der überbaubaren Fläche, die in der Planzeichnung mit „C“ gekennzeichnet ist erhält die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Der im Bereich der ehemaligen Kleintierställe befindliche, in Nord-Süd-Richtung gebaute Gebäudeteil, dessen überbaubare Fläche in der Planzeichnung in der Planzeichnung mit „D“ gekennzeichnet ist erhält die Zulässigkeit von vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss.

Im östlichen Teil bezieht sich die Festsetzung der Geschossigkeit auf den in der Planzeichnung mit BP 2 gekennzeichneten Höhenbezugspunkt, der 3,00 m niedriger liegt als der Höhenbezugspunkt BP 1 an der Südseite des zu erhaltenden Altbaus. Somit wird deutlich, dass in der Fläche „D“ zwei Vollgeschosse mehr zulässig sind als in der überbaubaren Fläche, die mit „C“ gekennzeichnet ist. In der Realität ist das Gebäude auf der Fläche „D“ aber nur ein Vollgeschoss höher als der damit verbundene Gebäudeteil auf der Fläche „C“. Der Eingang zu den zwei Winkeln der östlichen Gebäudekomplexe befindet sich an der inneren Nordwestseite. Im Bereich „D“ werden in der „Souterrain“-Ebene, dem ersten Vollgeschoss in Bezug auf den Höhenbezugspunkt BP 2 insgesamt 5 Wohnungen für eine Wohngruppe gebaut, während in derselben Ebene im Bereich „C“ sich Kellerräume, die Haustechnik und der Hausanschlussraum befindet.

Im Sinne einer klimaschonenden Bauweise wird für die Gebäude innerhalb der mit „C“ und „D“ festgesetzten überbaubaren Fläche festgesetzt, das die dortigen Dächer über dem obersten Vollgeschoss oder dem obersten Staffelgeschoss als Grün-, bzw. Grasdach mit einer Dachneigung von höchstens 5° gebaut werden müssen. Der Dachaufbau ist so konzipiert, dass er wie ein Schwamm das Niederschlagswasser in möglichst hohem Maße bindet und dieses später zur Verdunstung führen kann. Das führt zur Abpufferung des Ablaufs von Niederschlagswasser, was insbesondere aufgrund der Zunahme von Starkregenereignissen eine wichtige Funktion zur Entlastung der städtischen Regenwasserkanalisation hat. Die Verdunstung auf dem grünen Flachdach hat darüber hinaus einen kühlenden Effekt für das örtliche Kleinklima. In den Neubauten auf der Fläche „C“ und „D“ sollen insgesamt oberhalb der Wohngruppenebene insgesamt weitere 19 Wohnungen gebaut werden. In dem zum neuen Pavillon gelegenen Teil des Altbaus wird zum darüber liegenden Dachgeschoss die Decke mit Ausnahme der Balken herausgenommen, so dass dort ein 5,36 m hoher Luftraum entsteht.

Es wird davon ausgegangen, dass je abgeschlossener Wohnung ein Stellplatz nachzuweisen ist. Wie viele Stellplätze für die Wohngruppe nachzuweisen sind, wird im späteren Bauantragsverfahren geklärt. Notwendige Stellplätze können im B-Plangebiet selbst nicht nachgewiesen werden, sondern die WOBAU OH GmbH plant auf anderen WOBAU-eigenen Grundstücken die entsprechenden Nachweise zu führen. Um dieses zu erreichen, soll die alte Garagenanlage mit den im Jahre 2021 zahlreichen leeren Garagen nördlich des Gebäudes Michaelisstraße 9-11 auf den Flurstücken 77/11 (Nordteil) und 77/16 (Südteil) abgerissen werden und dort eine offene Stellplatzanlage mit 38 Stellplätzen errichtet werden, wobei 19 bis 23 Stellplätze für den Neubau im B-Plangebiet grundbuchlich gesichert werden sollen.

Im Süden des Baukörpers auf der mit „D“ gekennzeichneten Fläche muss am südlichen Rand des WA-Gebietes eine höher liegende Feuerwehraufstellfläche geschaffen werden. Die Aufstellfläche erhält die Höhenlage von 44,86 m NHN, das ist etwa 1,20 m über der dort vorhandenen Geländehöhe, aber nur etwa 0,15 m unter der Höhe der Fahrbahnfläche der Seestraße. An der Ostgrenze des Plangebietes liegt der dort vorhandene Gehweg zu den Kleingärten auf einer Höhe von 41,9 m NHN, so dass hier zur Feuerwehraufstellfläche bereits ein Höhenunterschied von fast 3,0 m vorliegt. Planungsrechtlich ist diese gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB als Fläche für Nebenanlagen festgesetzt. Die weiteren Flächen für Nebenanlagen im Bereich der Baukörper „A“ und „B“ ordnen den Gebäuden die zur Sicherung der Barrierefreiheit notwendigen Rampen zu. Die festgesetzten Flächen ergeben sich aus den bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Maßen für eine sichere rollstuhlgerechte Nutzbarkeit der Anlagen. (Breite, maximaler Steigungswinkel, notwendige Zwischenpodeste etc.)

Zur Sicherung einer ausreichenden Breite der Feuerwehraufstellfläche, die gleichzeitig als kleine Aussichtsplattform genutzt werden soll muss das WA-Gebiet in Richtung Süden auf das bisher stadteneigene Flurstück 679 vergrößert werden. Dadurch ist es erforderlich auf einer 102 qm großen Fläche an der Nordostecke des B-Planes 131 diesen Plan mit dem B-Plan 151 neu zu überplanen. Der 3,0 m breite Gehweg mit der dort vorhandenen Treppe muss um 2,0 m nach

Süden verschoben werden. Damit wird es erforderlich, die gesamte Treppenanlage zwischen der Seestraße und dem Weg in der Kleingartenanlage vollständig neu zu bauen. Bei der aktuellen Vermessung hat sich gezeigt, dass der östliche Gehweg der Michaelisstraße vor dem Haus Nr. 13 nur mit etwa 1,2 m Breite auf dem städtischen Straßenflurstück 77/74 liegt und die weiteren ca. 1,0 m bis zur Stützmauer sich auf dem privaten Flurstück 92/5 befinden. Diese Fläche wird nun als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Wohngruppe – Menschen mit Assistenzbedarf

Menschen mit unterschiedlichem Assistenzbedarf sollen frei wählen können, wo sie wohnen, wie sie wohnen und mit wem sie wohnen. So ist es in der UN-Behindertenrechtskonvention und in der nationalen Gesetzgebung festgelegt worden. Vor diesem Hintergrund möchte die Wobau-OH in ihrem Neubau barrierefreie Wohnungen, speziell für diese Personengruppe, errichten. Im Detail beträfe die Konzeption das gesamte Souterrain der Seestraße 2-4. Insgesamt 5 Wohneinheiten, für je eine Person, ständen den Mietern zur Verfügung. Die Wohnungsgrößen lägen zwischen ca. 25-33m². Jede dieser Wohnungen wäre in sich abgeschlossen, verfügen über ein eigenes Duschbad sowie eine Pantryküche. Des Weiteren stehen jedem Mieter eine eigene Terrasse zur Verfügung. Außerhalb der Wohnungen verfüge jeder Bewohner über einen eigenen Abstellraum. Neben einem zusätzlichem Behinderten-WC, erhalten die Bewohner die Möglichkeit zur Nutzung eines Mehrzweckraums. Diese zusätzliche Allgemeinfläche verfügt über ca. 40 m² und umfasst eine vollumfängliche Küche, nebst Lagerraum und genügend Sitzmöglichkeiten für alle Bewohner des Souterrains.

Gemäß dem Leitgedanken der Inklusion ermöglicht die Wobau-OH Bewohnern ein selbstständiges und selbstbestimmendes Leben und Wohnen. Dies beträfe gleichermaßen die rechtlichen Rahmenbedingungen. Die Wohnungsmietverträge würden direkt zwischen den Bewohnern und der Wobau-OH geschlossen werden. Die Wohnungsgrößen sowie die Mietobergrenzen orientieren sich an den SGB II – Grenzen. Eine vermittelnde Trägerschaft würde somit entfallen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die jeweils maximale Gebäudehöhe, festgesetzt. Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch bauliche Nebenanlagen um 50 v. H. überschritten werden darf. Dadurch wäre es möglich, dass WA-Gebiet bis zu 60 v. H. zu versiegeln. Dieses ist dann bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht zu berücksichtigen. Die mit den Hauptgebäuden überbaubaren Grundstücksflächen (die Baufenster) werden durch Baugrenzen bestimmt. Dabei ergibt sich im Westen das Baufeld mit den Kennzeichnungen „A“ und „B“ und im Osten das Baufeld „C“ und „D“. Die Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhen werden dann aufgrund der unterschiedlichen Planungsziele differenziert festgesetzt.

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse der mit „A“, „B“ und „C“ markierten überbaubaren Flächen bezieht sich auf den Höhenbezugspunkt BP 1, mit dem dort gewachsenen Bodenniveau von 46,80 m NHN. Da sich die überbaubare Fläche mit der Kennzeichnung „D“ auf das ca. 3,00 m niedrigere Geländenniveau im östlichen Grundstücksbereich bezieht, wird dort der Höhenbezugspunkt BP2 mit 43,80 m NHN festgesetzt. Daraus ergibt sich dort die Zulässigkeit von vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss.

Damit es nicht zu Irritationen mit unterschiedlichen Zählweisen der Vollgeschosse in einem Gebäude kommt, werden im Teil B zusätzlich unterschiedliche maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Das ist in der mit „C“ gekennzeichneten Fläche das maximal zul. Höhenmaß von 56,00 m NHN und in der mit „D“ gekennzeichneten Fläche die maximale Höhe von 59,00 m NHN.

In dem mit „A“ gekennzeichneten Bereich ist das Planungsziel der Erhalt des Altbaus. Die vorhandene Firsthöhe des Altbaus liegt bei 57,93 m NHN, sodass dort eine maximale Gebäudehöhe (=Firsthöhe) von 58,50 m NHN festgesetzt wird. Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen begründet sich darin, dass dann innerhalb des Dachraums ein Geschoss entstehen könnte, welches nach LBO als Vollgeschoss zu definieren wäre. Für den Teilbereich „B“ wird ein Vollgeschoss und die maximale Gebäudehöhe von 54,00 m NHN festgesetzt. Die Erdgeschosseshöhe im Pavillon liegt bei 48,42 m NHN. In der Differenz von 5,58 m wäre der Bau von zwei Vollgeschossen nicht möglich. Geplant ist ohnehin ein Pavillon mit einer Traufhöhe von 52,26 m NHN, der einen größere Raumhöhe (Luftraum) ermöglicht und einen kleineren gläsernen Dachaufbau in der Mitte des Daches.

6.0 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die beiden bereits ausgebauten Wohnstraßen (Michaelisstraße und Seestraße), wobei die geplanten Stellplatzanlagen über die Michaelisstraße angebunden werden.

6.2 Technische Infrastruktur

6.2.1 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das zentrale Leitungsnetz der Stadtwerke Eutin (SWE). Über diese Trinkwasserleitung ist auch eine ausreichende Löschwasserversorgung von 96,00 m³/h in zwei Stunden verbindlich nachzuweisen. Über die SWE erfolgt auch die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Erdgas.

6.2.2 Schmutz-/Niederschlagswasser

Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt durch die städtischen Betriebe Eutin Stadtentwässerung (SEE). Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist auf dem Flurstück 92/5 und nördlich angrenzend auf dem Flurstück 77/16 neu zu errichten. Die verbleibenden Häuser Michaelisstraße 9-11 und 13 sowie die neuen Gebäude sind jeweils mit eigenen Schmutzwasserhausanschlüssen zu versehen.

Die Übergabeschächte sind auf dem jeweiligen Flurstück an der Grundstücksgrenze und pro Gebäude zu setzen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Seestraße befindet sich am östlichen Rand die Schmutzwasserleitung in ca. 1,70 m Tiefe. Von dort aus wird das Schmutzwasser zur Klärung in die zentrale Kläranlage der Stadt Eutin geführt.

Das anfallende Niederschlagswasser soll in möglichst hohem Umfang auf dem Grundstück zur Versickerung geführt werden. Im weiteren Verfahren *wird durch ein Bodengutachten geklärt*, ob das Niederschlagswasser – zumindest anteilig – auf dem Baugrundstück selbst zur Versickerung geführt werden kann. Das nicht versickerungsfähige Anteil des Niederschlagswassers ist dann in eine Regenwasserleitung der SEE einzuleiten.

Für die Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal entfällt das Bodengutachten. Das Regenwasser muss vor Einleitung in den öffentlichen Regenwasserhauptkanal über eine Regenwasserbehandlung mit vorgeschalteter Retention inkl. Drosselorgan erfolgen. Die maximale Regenwassereinleitungsmenge beträgt 10L/s und Regenwasseranschluss. Die Abwasseranlagen, wie z.B. Retentions-, Behandlungs-, und Drosselorgane sind im Lageplan darzustellen. Die Bemessung dieser Anlagen erfolgt nach der aktuellen KOSTRA-DWD-Tabelle-S40.

Mögliche Umlegungen von Entsorgungseinrichtungen gehen zu Lasten des Verursachers. Erweiterungen und Anbindungen an die vorhandenen Entsorgungsleitungen sind direkt mit der Stadtentwässerung Eutin abzustimmen.

Bei Bauarbeiten / Oberflächenerneuerung / Begrünung sind auf die vorhandenen Anlagen des Entsorgungsträgers Rücksicht zu nehmen. Tiefwurzeln Sträucher und Bäume sind im Leitungsbereich nicht zugelassen. Diese Maßnahmen sind direkt mit der Stadtentwässerung Eutin abzustimmen.

6.2.3 Löschwasserversorgung

Löschwasser wird von den Stadtwerken Eutin in der Menge zur Verfügung gestellt, die zum Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz bei dem sich dann einstellenden Druck entnommen werden kann.

6.2.4 Energieversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Eutin GmbH, wobei die Stromversorgung über die vorhandene Ortsnetzstation abgewickelt wird. Die Gasversorgung erfolgt aus dem vorhandenen Ortsnetz. Alternativ zu einer Erdgasversorgung würden die Stadtwerke Eutin GmbH gerne eine zentrale Wärmeversorgungsrealisieren. Die Stadtwerke Eutin GmbH ist daran interessiert, eine möglichst ökologische und wirtschaftliche Wärmeversorgung zu realisieren; und ist gerne bereit, die Investitionen einer zentralen Wärmeversorgung im Zuge der Erschließungsmaßnahme bei einer wirtschaftlichen Ausgangslage vorzunehmen.

6.2.5 Telekommunikation

Für die Versorgung mit schnellem Internet, Telefon und Fernsehen wird die Stadtwerke Eutin GmbH eine Breitbandversorgung auf FTTH-Basis errichten. Damit kann auch die Grundversorgung der Telekommunikation für dieses Erschließungsgebiet sichergestellt werden.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass im Plangebiet Telekommunikationskabel verlegt sind, die im Rahmen der Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen sind. Zudem werden von der Deutschen Telekom Technik GmbH folgende Hinweise in Bezug auf die Telekommunikationsinfrastruktur gegeben:

Sollten Änderungen an den Anlagen der Telekom durch die beabsichtigte Baumaßnahme erforderlich werden, bittet diese um frühzeitige Einbindung vor Beginn der Bauarbeiten und um Mitteilung der beauftragten Baufirma, um die Baumaßnahme nicht unnötig zu behindern/zu verzögern. Ggf. erforderliche Änderungen/Umlegungen von Anlagen der Telekom sind grundsätzlich kostenpflichtig und würden, wie im Regelfall üblich, mit einer durch die Telekom selbst beauftragten Firma durchgeführt werden.

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes

zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Die Stadtwerke Eutin GmbH geben zur technischen Infrastruktur folgende Hinweise:

Die Aufteilung der für die Versorgung entstehenden Kosten ist in einem noch zu vereinbarenden Vertrag zu regeln. Mögliche Umlagen von Versorgungseinrichtungen gehen zu Lasten des Verursachers. Die Anbindung an das vorhandene Versorgungsnetz der Stadtwerke Eutin GmbH ist direkt abzustimmen. Bei Bauarbeiten sind auf die vorhandenen Anlagen des Versorgungsträgers Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich solcher Anlagen sind nur in Absprache mit dem zuständigen Sachbereich durchzuführen. Für die Neuverlegung von Versorgungsleitungen sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsflächen kostenlos, rechtzeitig mit Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf Leitungen Rücksicht zu nehmen. Tiefwurzelnde Sträucher oder Bäume sind im Leitungsbereich nicht zugelassen.

6.2.6 Auffüllungen und Verfüllungen

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

Sofern für die Baustraßen und –wege Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

7.0 Sonstige öffentliche Belange

7.1 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand weder Baudenkmäler noch Bodendenkmäler. Das nächstgelegene Baudenkmal bildet die Evangelisch-Lutherische Friedenskirche an der Seestraße 1a, welche sich ca. 140 m südlich des Plangebietes befindet.

Entsprechend § 15 Abs. 1 DSchG SH gilt:

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. Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird mit keiner erheblichen Beeinträchtigung gerechnet.

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

8.0 Umweltbericht

8.1 Einleitung

Eutin ist die Kreisstadt des Kreises Ostholstein und befindet sich im Osten des Landes Schleswig-Holstein.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Eutin Nr. 151 „Für ein Gebiet nördlich der Seestraße, östlich der Michaelisstraße und westlich des Kleingartengeländes am Kleinen Eutiner See“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Daher wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese werden in Form eines Umweltberichtes gemäß § 2a Nr. 2 BauGB als eigenständiger Teil neben der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und bewertet.

8.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,27 ha und befindet sich ca. 1,7 km westlich der Altstadt von Eutin im Ortsteil Neudorf. Die zu überplanende Fläche liegt in direkter Siedlungsrandlage, wobei das Umfeld durch Wohnnutzungen im Norden, Westen und Süden und Kleingartenanlagen im Osten geprägt ist. Etwa 230 m weiter östlich befindet sich der Kleine Eutiner See, welcher durch die fußläufige Entfernung eine wichtige Rolle in der Naherholung für das bestehende Wohngebiet und Kleingartenanlage spielt. Das Stadtzentrum von Eutin ist über die Plöner Straße in östlicher Richtung gut zu erreichen. Die B 76 befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,0 km und bietet nach Nordwesten nach Plön und nach Südwesten in Richtung der A1 gute Anschlussmöglichkeiten.

Wie aus dem Titel des Bebauungsplanes Nr. 151 bereits erkennbar ist, wird die Erschließung des Plangebiets im Süden über die Seestraße und im Westen über die Michaelisstraße stattfinden.

8.3 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanverfahrens

In dem Bebauungsplan wird mit Ausnahme randseitiger kleiner Verkehrsflächen ein 0,26 ha großes Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Planungsziel ist eine städtebauliche Nachverdichtung. Im Plangebiet befinden sich 3 in den Jahren 1939 / 1940 entstandenen Kleinsiedlungswohnhäuser. Ein Altbau, das erste, 1939 erbaute Gebäude der Kleinsiedlung südlich von Neudorf, soll erhalten bleiben und umgenutzt werden. Zwei Kleinsiedlerhäuser an der Seestraße sollen durch einen winkelförmigen höhergeschossigen Wohnungsneubau mit insgesamt 19 Wohnungen und 4 Wohnungen in einer Wohngruppe ersetzt werden.

Eine dieser randseitigen Verkehrsflächen ist der im Süden befindliche Gehweg von der Seestraße in die östlich angrenzende Kleingartenanlage und weiter an den Wanderweg am Kleinen Eutiner See. Nördlich des Gehwegs wird das Allgemeine Wohngebiet etwas nach Süden vergrößert zur Anlage einer Feuerwehraufstellfläche, die auch als Aussichtsplattform dient. Diese Aussichtsplattform ist von der Seestraße aus erreichbar. Die Plattform wird so konstruiert, dass sie im Notfall auch durch Fahrzeuge der Feuerwehr und anderen Rettungsfahrzeuge zur Personenrettung oder für Löscharbeiten genutzt werden kann.

8.4 Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) von Eutin stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Damit kann sich der Bebauungsplan Eutin Nr. 151 aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Der Flächennutzungsplan muss nicht geändert werden.

8.5 Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6);

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere:

- a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
- b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
- c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
- d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
- e) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- f) *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- g) *die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
- h) *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
- i) *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d*

Daher ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese sind in Form eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung zur FNP-Änderung zu beschreiben und bewerten. Die Anlage 1 (Inhaltsangabe zum Umweltbericht) zum BauGB ist anzuwenden.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange u.a. zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (UP) nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB haben sie auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes bedeutsam sein können. Verfügen die Behörden oder sonstigen Trä-

ger öffentlicher Belange über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Stadt Eutin zur Verfügung zu stellen.

Sollten keine Informationen oder Unterlagen zur Verfügung gestellt werden, hat die Stadt daher im Sinne des § 4a Abs. 6 BauGB davon auszugehen, dass entsprechende Belange nicht betroffen sind, keine entsprechenden Informationen und Unterlagen zur Verfügung stehen, deren Inhalt die Stadt daher nicht kennt und hätte kennen müssen und für die Rechtmäßigkeit des Flächennutzungsplanes nicht von Bedeutung sind und dementsprechend bei der Beschlussfassung über das Bebauungsplanverfahren unberücksichtigt bleiben können.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Als ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz dient § 1a BauGB wie folgt:

Abs. 1: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

Abs. 2: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

Abs. 3: Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. So weit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, so weit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Abs. 4: So weit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden.

Bezogen auf den besonderen Artenschutz ist das

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240);

Aus den nach EU-, Bundes- oder Landesrecht geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen können sich Hindernisse für die Zulassung eines Vorhabens ergeben. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange sind daher umfangreiche Prüfschritte erforderlich, die jedoch

in der Bearbeitungstiefe an die jeweilige Planungsebene angepasst werden müssen. Die europarechtlichen Artenschutzregelungen sind durch den § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes in nationales Recht umgesetzt worden.

Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind im § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verankert. Demnach ist es verboten:

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Diese Verbote werden u.a. für Eingriffsvorhaben um den Absatz 5 ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Weiterhin gilt das / die:

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist;

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist;

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 geändert worden ist (BGBl. I S. 306);

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5) geändert worden ist;

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06. Dezember 2022 (GVOBl. S. 1002);

„**Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht – Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung**“ vom 09. Dezember 2013 des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume;

Satzung der Stadt Eutin zum Schutz des Baumbestandes (**Baumschutzsatzung**) vom 16. Dezember 1987 in Verbindung mit der Anlage zur Satzung der Stadt Eutin zum Schutz des Baumbestandes und der 1. Änderung der Satzung der Stadt Eutin zum Schutz des Baumbestandes.

8.6 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im Raum Eutin gibt es einige nationale und internationale Schutzgebiete. Diese werden im Folgenden kurz übersichtlich dargestellt.

8.6.1 Nationale Schutzgebiete

Naturpark:

Der Naturpark Holsteinische Schweiz liegt im Osten des Bundeslandes Schleswig-Holstein und erstreckt sich auf einer Gesamtfläche von 75.328 ha. Entsprechend dem Naturparkplan Holsteinische Schweiz sind folgende Ziele für den Naturpark festgelegt:

1. Schutzziel ist, die natürlichen Lebensgrundlagen für eine vielfältige Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zu erhalten.
2. Pflegeziel ist, die Kultur- und Erholungslandschaft als Grundlage eines ausgewogenen Landschaftshaushaltes und des Landschaftsbildes, landschaftsprägende Ortsränder und Dorfstrukturen sowie Landschaftsbestandteile wie Knicks, Teiche und Tümpel zu sichern.
3. Entwicklungsziel ist, den Schutz von Natur und Landschaft und die Erholung in Natur und Landschaft durch Ordnung des Erholungsverkehrs, Ausbau von Erholungseinrichtungen und Durchführung von Landschaftspflege- und Naturschutzmaßnahmen zu verbessern. Maßnahmen für die Erholung sollen dazu beitragen, dass schutzbedürftige Landschaftsteile von Störungen freigehalten werden.

Das Plangebiet, wie auch die gesamte Stadt Eutin und Teile des Kreises Ostholstein, befindet sich innerhalb des Naturparks Holsteinische Schweiz. Eine Beeinträchtigung des Naturparks durch die beabsichtigte Planung ist aufgrund der bereits bestehenden sowie zukünftigen Wohnnutzung im Plangebiet nicht zu befürchten.

Landschaftsschutzgebiet (LSG):

Im Osten des Plangebietes schließt direkt das Landschaftsschutzgebiet „Holsteinische Schweiz“ an. Nach § 26 Abs. 1 BNatSchG sind Landschaftsschutzgebiete rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Natur, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier und Pflanzenarten,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) wird durch die Planung zwar im äußersten Südosten auf einer Fläche < 5 qm berührt, jedoch wird die Darstellung des LSGs in diesem Bereich als Übertragungsfehler bewertet, da sich Grenzen von Schutzgebieten, insbesondere im städtischen Raum, normalerweise an den Flurstücksgrenzen orientieren. Eine Beeinträchtigung des LSGs steht durch die beabsichtigte Planung daher nicht zu befürchten.



Abb. 1: Darstellung des Landschaftsschutzgebiets (orange) im Bereich des B-Plans Nr. 151 mit grober Umrandung des Plangebiets (rot)

Wasserschutzgebiet (WSG):

Das Wasserschutzgebiet Malente nimmt eine Fläche von ca. 125 ha ein und liegt nordwestlich des Plangebietes. Im § 52 WHG ist folgendes zu den Anforderungen in Wasserschutzgebieten erläutert:

(1) In der Rechtsverordnung nach § 51 Abs. 1 oder durch behördliche Entscheidung können in Wasserschutzgebieten, soweit der Schutzzweck dies erfordert,

1. bestimmte Handlungen verboten oder für nur eingeschränkt zulässig erklärt werden
2. die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken verpflichtet werden,

- a) bestimmte auf das Grundstück bezogene Handlungen vorzunehmen, insbesondere die Grundstücke nur in bestimmter Weise zu nutzen,
 - b) Aufzeichnungen über die Bewirtschaftung der Grundstücke anzufertigen, aufzubewahren und der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen,
 - c) bestimmte Maßnahmen zu dulden, insbesondere die Beobachtung des Gewässers und des Bodens, die Überwachung von Schutzbestimmungen, die Errichtung von Zäunen sowie Kennzeichnungen, Bepflanzungen und Aufforstungen,
3. Begünstigte verpflichtet werden, die nach Nummer 2 Buchstabe c zu duldenden Maßnahmen vorzunehmen.

Das Wasserschutzgebiet liegt ca. 3.300 m nordwestlich des Plangebietes und wird durch die Planung nicht berührt.

8.6.2 Internationale Schutzgebiete

SPA-Schutzgebiet:

Das Vogelschutzgebiet DE-1828-491 „Großer Plöner See-Gebiet“ liegt westlich des Plangebietes und umfasst eine Fläche von 4.539 ha. Zu dem Vogelschutzgebiet gehören der Kleine und Große Plöner See, der Bischofs- und der Vierer See sowie der Suhrer See mit den angrenzenden Waldbeständen des Hohenrader Forstes.

Das Vogelschutzgebiet liegt ca. 7.400 m westlich des Plangebietes und wird durch die Planung nicht berührt.

FFH-Gebiet:

Das FFH-Gebiet DE-1829-304 „Buchenwälder Dodau“ liegt ebenfalls westlich des Plangebietes und umfasst eine Fläche von ca. 402 ha. Die übergreifenden Ziele des FFH-Gebietes sind der Erhalt eines geschlossenen Buchenwaldgebietes der schleswig-holsteinischen Jungmoräne auf historischem Waldstandort in zum Teil charakteristischer Ausprägung auf bewegtem Relief mit dominierenden Rotbuchen, in Teilbereichen größeren Beständen der Eiche sowie mit Arten der reicheren Standorte in der Krautschicht.

Das FFH-Gebiet befindet sich ca. 1.900 m westlich des Plangebietes und wird durch die Planung nicht berührt.

8.7 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich sowie Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

8.7.1 Schutzgut Mensch

In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen hinsichtlich Immissionen, sowie der Erholung zu prüfen.

Dabei ist die Situation im Bestand und nach erfolgten Eingriffen auf Grundlage der B-Planfestsetzungen der parallel laufenden B-Planverfahren, bezüglich Immissionen, der Erholungs- und Freizeitnutzung sowie Wohn- und Wohnumfeldfunktionen zu bewerten, insbesondere im Hinblick auf Lärm, visuelle Beeinträchtigungen bzw. Orts- und Landschaftsbild sowie Wegenutzung.

Schallimmissionen

Im Bestand gehen keine erheblichen Emissionen vom Plangebiet aus.

Das Plangebiet ist im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die derzeitige und zukünftige Nutzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet entspricht daher den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan. Im Plangebiet besteht eine gewisse Vorbelastung durch Schall, wie z.B. durch Verkehr.

Bei allen Neuplanungen ist ein vorbeugender Schallschutz anzustreben. Bei Überplanung von Gebieten mit Vorbelastungen gilt es, die vorhandene Situation zu verbessern und bestehende schädliche Schalleinwirkungen soweit wie möglich zu verringern.

Tab.1: Orientierungswerte nach DIN 18005

Orientierungswerte	tags (6.00-22.00h)	nachts (22.00-6.00h)
Reine Wohngebiete (WR)	50 dB (A)	40/35* dB (A)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB (A)	45/40* dB (A)
Mischgebiete (MI)	60 dB (A)	50/45* dB (A)
Sondergebiete (SO)	45 bis 65 dB (A)**	35 bis 65 dB(A)**

* Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

** In Abhängigkeit von der Schutzbedürftigkeit, je nach Nutzungsart

Es ist mit keinen erheblichen Emissionen durch die geplante Wohnnutzung zu rechnen.

Schattenwurf

Eine Verschattung der angrenzenden Wohngebäude kann durch die Neubebauung im Plangebiet entstehen. Jedoch ist auch hier das Plangebiet durch die Bestandsbebauung bereits vorbelastet. Die höhere Verschattung durch den Bau des L-förmigen Wohngebäudes im Südosten des Plangebietes wirkt sich überwiegend auf die Kleingartensiedlung im Osten und die Gebäude im Westen am Morgen und Vormittag aus.

Erholungseignung

Das Plangebiet hat eine geringe Bedeutung für die Erholungseignung, da es sich derzeit überwiegend um privat genutzte Wohngebäude und Grünflächen handelt. Mit dem Bau der nach Osten hin, zur Kleingartensiedlung und dem dahinterliegenden Kleinen Eutiner Sees geplanten Aussichtsplattform, wird das Gebiet für die Öffentlichkeit teilweise erschlossen und die Erholungseignung gesteigert.

Für das Schutzgut Mensch wird mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet. Der Bau der Aussichtsplattform sowie die Eingrünung durch weitere Anpflanzgebote sind für die Erholungseignung positiv zu bewerten.

8.7.2 Schutzgut Pflanzen und Biotop

In Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Biotop sind Auswirkungen auf den Gehölz- und Biotopbestand durch zu erwartende Umwelteinflüsse zu prüfen.

Biotop- und Nutzungsbestand

Während einer Begehung im September 2021 wurden die Biotop- und Nutzungstypen für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Eutin Nr. 151 auf der Grundlage der „Kartieranleitung und Biotopenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-“ (LLUR 6, Änderung April 2021) aufgenommen. Die Ergebnisse der Kartierung wurden in einem Biotopbestandsplan im Maßstab 1:500 dargestellt sowie ergänzend verbal im Umweltbericht. Der Biotopbestandsplan fungiert als Anlage zum Umweltbericht.

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als durchgrüntes Wohngebiet dar. Die Bestandsbebauung (*SBz – Zeilen- und Blockrandbebauung*) im Plangebiet ist an die umliegende Bebauung angepasst. Die Grünflächen stellen sich überwiegend als arten- und strukturarme Rasenflächen (*SGr*) dar. Eine Ausnahme bildet die östliche Fläche zwischen der Bestandsbebauung und der angrenzenden Kleingartensiedlung. Auf dem aktuellen Luftbild (Stand November 2021) sind hier noch Laubbäume und Bestandsgebäude zu sehen, während diese bei der Begehung im September 2021 bereits entfernt wurden. Auf der offengelassenen Fläche entwickelte sich eine Staudenflur trockener Standorte (*RHt*) mit dichtem Bewuchs, welcher teilweise aus Brennnesseln, Brombeeren und Hundsrosen sowie vereinzelt Siedlungsgehölzen bestand.

Der Baumbewuchs im Plangebiet bildet ein Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) im Norden, eine Winterlinde (*Tilia cordata*) in der Nordwestecke und ein Spitzahorn (*Acer platanoides*) an der westlichen Plangebietsgrenze zur Michaelisstraße hin. Eine Weißtanne (*Albies alba*) befindet sich zudem am Südrand. Der Baumbewuchs außerhalb des Plangebietes wird durch Traubeneichen (*Quercus petraea*) im Norden und Süden des Wohngebäudes Michaelisstraße 6, sowie ebenfalls im südöstlichen Teil am Übergang zur Kleingartensiedlung, bestimmt. Außerhalb des Geltungsbereich im Südosten lassen sich auch Hainbuche (*Carpinus betulus*), Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Winterlinde (*Tilia cordata*) feststellen.

Der Gehölzbewuchs im Plangebiet zeichnet sich durch Heckenbepflanzungen (*SGs - Ziergehölze geringer Höhen*) aus, welche überwiegend aus japanischen Zierquitten (*Chaenomeles japonica*) und vereinzelt kleinwüchsigen Spitzahornen (*Acer platanoides*), welche im südwestlichen Teil des Plangebietes vorkommen, besteht.

Durch die Bebauung des Plangebietes wird insbesondere die Staudenflur trockener Standorte im Osten des Plangebietes beansprucht. Hier ist aufgrund der artenarmen Struktur aber mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Für das Schutzgut Pflanzen und Biotope ist derzeit mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Die Anpflanzung weiterer heimischer Laubbäume (Feldahorn – *Acer campestre*) ist positiv zu bewerten.

8.7.3 Schutzgut Tiere

Durch den Abriss von Bestandsgebäuden ist eine Beeinträchtigung für Brutvögel (Gebäudebrüter) und Fledermäuse im Plangebiet zu erwarten. Aus diesem Grund wurde für das Plangebiet eine Potentialabschätzung für Brutvögel und Fledermäuse seitens BBS-Umwelt (Russeer Weg 54, 24111 Kiel), Herrn M: Sc. Malte Janssen, durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im Folgenden kurz übersichtlich dargestellt. Die im Gutachten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden in das Kapitel 5.0 aufgenommen. Das vollständige Gutachten wird diesem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

„9 Zusammenfassung

Durch das Vorhaben kommt es zu einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Fledermäusen und Brutvögeln.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch die Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen in Form von Bauzeitenregelungen und ggf. Negativnachweisen für Fledermäuse und Brutvögel vermieden werden.

Ein artenschutzrechtliches Ausgleichserfordernis ergibt sich durch die B-Planung für Brutvögel. Es sind an den Neubauten oder am Baumbestand im Umfeld künstliche Ersatzquartiere vorzusehen. Artenschutzrechtlich nicht erforderlich jedoch empfehlenswert sind Fledermaus-einbausteine, die in den Neubau integriert werden. Die Einbausteine sollten nach Süden

oder Südosten ausgerichtet werden. Um Konflikte durch den Kot der Tiere zu vermeiden sind sie nicht über Fenstern oder Terrassen anzubringen.

Bei Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz wird eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG nicht erforderlich, Verbotstatbestände werden vermieden.“

8.7.4 Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet bestehen überwiegend aus Braunerden mit einigen Anteilen an Podsolen und sind daher nicht als besonders schützenswerte Böden einzuordnen.

Das Plangebiet ist derzeit bereits durch die Bestandsbebauung von Wohnhäusern und Park- und Verkehrsflächen vorbelastet. Durch die Neuplanung wird jedoch insbesondere die Vollversiegelung im Plangebiet erhöht. Diese Versiegelung ist als erheblicher Eingriff in das Schutzgut zu bewerten und entsprechend durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

8.7.5 Schutzgut Wasser

Im § 2 UVPG heißt es, dass das Schutzgut Wasser für den Menschen lebensnotwendig ist; ohne Wasser bzw. mit verunreinigtem Wasser ist kein Leben möglich. Angesichts der Verflechtung mit den anderen Schutzgütern wie dem Boden steht das Verschlechterungsverbot von Grundwasserkörpern und der Erhalt natürlicher Gewässer im Vordergrund.

im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Kleine Eutiner See befindet sich in ca. 230 m Entfernung und wird durch die Planung nicht berührt.

Durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens wird die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet langfristig verringert. Aufgrund der vergleichsweise geringen Flächenversiegelung wird aber mit keiner erheblichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate gerechnet. Eine lokale Versickerung des Niederschlags ist aufgrund des hohen Feinkornanteils des Bodens, was im Umkehrschluss zu niedrigen Versickerungsraten führt, nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird stattdessen über die örtliche Kanalisation abgeführt.

Durch die Begrünung der Dächer des geplanten L-förmigen Gebäudes im Südosten des Plangebietes wird eine Pufferwirkung bei anhaltendem Niederschlag und Starkregenereignissen geschaffen. Durch die verlangsamte Evaporation und der teilweisen Transpiration der Pflanzen auf den Gründächer wird zudem die Dachfläche bei direkter Sonneneinstrahlung gekühlt, anstatt sich wie bei konventioneller Dachbedeckung aufzuheizen.

Für das Schutzgut Wasser wird mit keiner erheblichen Beeinträchtigung gerechnet. Das Anlegen eines Gründaches und die lokale Versickerung des Niederschlags ist positiv zu bewerten.

8.7.6 Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet weist bereits eine teilweise Versiegelung des Bodens durch die Bestandsbebauung auf und hat daher keinen Einfluss auf die Entstehung von Kaltluft. Mit der Anpflanzung weiterer Laubbäume im Plangebiet wird die lokale Frischluftproduktion erhöht. Die Dachbegrünung des L-förmig geplanten Wohngebäudes im Südosten des Plangebietes wird der Entstehung von langwelliger Wärmestrahlung im Vergleich zu konventionellen Dächern entgegenwirken. Durch die verlangsamte Evaporation und der teilweisen Transpiration der Pflanzen auf den Gründächer wird zudem die Dachfläche bei direkter Sonneneinstrahlung gekühlt, anstatt sich wie bei konventioneller Dachbedeckung aufzuheizen.

Für das Schutzgut Klima / Luft wird derzeit von keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

8.7.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in direkter Siedlungsrandlage mit angrenzenden Kleingärten im Osten und dahinterliegend dem Kleinen Eutiner See. Die Bestandsgebäude sollen durch die Planung größtenteils bestehen bleiben und werden sich so auch weiterhin harmonisch in das bestehende Landschafts- bzw. Ortsbild einfügen. Bei dem Neubau des L-förmigen Wohngebäudes im Südosten des Plangebietes sind entsprechende Festsetzungen zu Firsthöhe und anderen städtebaulichen und gestalterischen Merkmalen zu treffen, damit sich dieses ebenfalls an die bestehende Wohnbebauung anpasst.

Mit der Anpflanzung weiterer Laubbäume im Süden des Plangebietes findet eine Eingrünung statt, die sich in Verbindung mit der Kleingartensiedlung im Osten am bestehenden Landschaftsbild orientiert.

Für das Schutzgut Landschaftsbild wird mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet. Die Eingrünung des Plangebietes sowie die Erhaltung einiger Bestandsgebäude ist dem Erhalt des Landschaftsbildes zweckdienlich.

8.7.8 Schutzgüter Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind anthropogen geschaffene Anlagen wie Gebäude, sonstige bauliche oder auch gärtnerische Anlagen. Wesentlich bei der Bewertung der Kultur- und Sachgüter sind neben dem Schutzstatus und der Seltenheit der Erhaltungszustand, die Eigenart und das Alter derselben.

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand weder Baudenkmäler noch Bodendenkmäler. Das nächstgelegene Baudenkmal bildet die Evangelisch-Lutherische Friedenskirche an der Seestraße 1a, welche sich ca. 140 m südlich des Plangebietes befindet.

Entsprechend § 15 Abs. 1 DSchG SH gilt:

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.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird mit keiner erheblichen Beeinträchtigung gerechnet.

8.7.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Grundsätzlich bestehen immer Wechselwirkungen bzw. -beziehungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Im Geltungsbereich ist dieses Wirkungsgeflecht in starkem Maße durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns auf die anderen Schutzgüter geprägt. Die wesentlichen Veränderungen für den Naturhaushalt ergeben sich bei geplanten Bebauungen üblicherweise durch Versiegelung von Böden und durch die Zerstörung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Die Überbauung von Boden führt zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu z.B. auch die Speicherung von Niederschlagswasser und die Funktion als Standort bzw. als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gehören.

Für die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wird aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Plangebiets mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

8.7.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit schematisch beurteilt.

Tab. 2: Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Schutzgut	Eingriff	Minderung/Ausgleich
Mensch	Keine erhebliche Beeinträchtigung.	Kein Ausgleich notwendig. Verbesserung der Erholungseignung durch öffentliche Zugänglichkeit der Aussichtsplattform.
Pflanzen und Biotope	Eingriff in die flächigen Biotope nicht erheblich.	Kein Ausgleich notwendig. Minderung durch Minimierung der zulässigen Versiegelung. Minderung durch Erhaltungsgebot für Bestandsgehölze und plangebietsinternes Pflanzgebot.
Tiere	Erhebliche Beeinträchtigung.	8 Nistkästen als Ausgleich notwendig. Minderung durch Regelung der Baufeldfreimachung und Bauzeiten im Plangebiet.
Boden	Versiegelung durch Bebauung ist als erheblicher Eingriff zu bewerten.	Kompensation durch Herausnahme von Flächen aus landwirtschaftlicher Nutzung.
Wasser	Keine erhebliche Beeinträchtigung.	Keine Versickerung im Plangebiet möglich. Niederschlagswasser wird in Kanalisation eingeleitet.
Klima/Luft	Keine erhebliche Beeinträchtigung.	Kein Ausgleich notwendig. Minderung durch zusätzliche Anpflanzungen von Laubbäumen im Plangebiet.

		Minderung durch Gründach zur Regulierung der lokalen Temperatur und Luftfeuchte durch Evapotranspiration.
Landschaftsbild	Keine erhebliche Beeinträchtigung.	Kein Ausgleich notwendig. Verbesserung der Nutzung für die Allgemeinheit durch geplante Aussichtsplattform. Verbesserung des Landschaftsbildes durch Anpflanzgebote zur Schaffung eines durchgrünten Wohngebietes.
Kultur- und Sachgüter	Keine erhebliche Beeinträchtigung.	Kein Ausgleich notwendig.

8.8 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Sollte das Vorhaben nicht wie geplant umgesetzt werden, würde die derzeitige Bebauung im Plangebiet unverändert fortbestehen. Die Grünflächen und der Bewuchs im Plangebiet würde sich voraussichtlich nicht ändern. Die offen gelassene Fläche im Südosten des Plangebietes würde, sofern der Sukzession überlassen, dichter bewachsen und zukünftig eventuell als Biotop mit lokalen Siedlungsgehölzen anerkannt werden.

Bei der Nullvariante würde das geplante Gemeinschaftshaus an der Ecke Seestraße / Michaelisstraße nicht realisiert werden, wodurch die Erholungseignung im Plangebiet keine Aufwertung erfahren würde. Der nicht realisierte Bau der Aussichtsplattform würde ebenfalls die Erholungseignung und gleichzeitig das Schutzgut Landschaftsbild nicht verbessern. Die Anpflanzgebote für die heimischen Laubbäume würden nicht realisiert werden, wodurch sich die Frischluftproduktion nicht erhöhen und die Eingrünung des Wohngebietes nicht verbessern würde.

8.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen sowie Ausgleichs- und Ersatz- bzw. artenschutzfachlich erforderliche Maßnahmen

8.9.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Schutzgut Mensch

Nach § 7 Abs. 1 der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV – dürfen in Wohn- und anderen besonders schutzbedürftigen Gebieten Baumaschinen an Sonn- und Feiertagen gar nicht und an Werktagen in der Zeit von 20:00 Uhr bis 07:00 Uhr nicht betrieben werden.

Schutzgut Boden / Pflanzen und Biotope

Laut § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dies ist sowohl während der Planungs- als auch während der Bauphase zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass während der Bauphase folgende Punkte zu beachten sind:

- Einsatz von schwerem Gerät: Der Einsatz von schwerem Gerät (Bagger, Lkw, Radlader, etc.) sollte vorwiegend nur auf dem zu bearbeitenden Gelände, also den eigentlichen Baufeldern erfolgen. Eine Überführung von nicht zu den Baufeldern oder deren Zuwegungen gehörigen Bodens, insbesondere im Wurzelbereich von Bäumen, sollte grundsätzlich vermieden werden.

- Sicherung von Bäumen an den Zuwegungen: Bäume und Gehölze, welche durch die Baumaßnahmen nicht betroffen sind, sich aber in unmittelbarer Nähe zu den Zuwegungen und zu den Baufeldern befinden, müssen durch einen Anfahrtschutz gegen Beschädigungen gesichert werden.
- Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen: Grundsätzlich sollte die Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen so platzsparend und bodenschonend wie möglich erfolgen. Bagger und andere Baumaschinen können beispielsweise auf breiten Stahlplatten geparkt werden, um das Gewicht der Maschinen gleichmäßiger auf den Boden zu verteilen und eine ungewollte Beschädigung der Grasnarbe und des Oberbodens zu vermeiden. Dabei ist in der Nähe von Bäumen und Gehölzen besonders darauf zu achten den Wurzelraum frei von schweren Materialien und Baumaschinen zu halten. Obwohl verschiedene Baumarten verschiedene Wurzelräume ausbilden, kann vereinfacht die Fläche des Kronenbereichs des jeweiligen Baumes als Wurzelraum angenommen werden.

Schutzgut Tiere

Folgende Vermeidungsmaßnahmen wurden aus dem Gutachten zur Potentialabschätzung (Anlage 3) übernommen:

Typ/Nr. ^[1]	Maßnahme	Befristung	Zielart(en)
L. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN (AV):			
	<u>Fledermäuse: Bauzeitenregelung</u>		
AV 01	<p>Der Abriss von Gebäuden findet nur dann statt, wenn sich keine Fledermäuse darin aufhalten. Da keine Winterquartiere vorhanden sind, ist der Abriss von Gebäuden außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere möglich (im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres).</p> <p><i>Alternativ sind die Bauabläufe mit einer Ökologischen Baubegleitung so abzustimmen, dass sich vor dem Abriss der Gebäude keine Tiere darin aufhalten bzw. keine Tiere während des Abrisses oder der Sanierung geschädigt werden. Ein Beginn der Abrissarbeiten wäre in Abstimmung mit der UNB bei Vorlage eines geeigneten Konzeptes zum Bauablauf sowie unter Berücksichtigung der Brutvögel dann auch während der sommerlichen Aktivitätsphase möglich.</i></p>	<p>01.12. – 28./29.02.</p> <p><i>Alternativ:</i> 01.09. – 28./29.02.</p>	<p>Großer Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügel-, Fransen-, Mücken-, Rauhaut-, Zwerg- und Teichfledermaus</p>
	<u>Fledermäuse: Lichtkonzept</u>		
AV 02	<p>Die Helligkeit aller neuen Beleuchtungen im Bereich des Geltungsbereichs wird durch die Anpassung an die menschlichen Aktivitäten auf einem minimal notwendigen Niveau gehalten. Die Beleuchtung wird durch Bewegungsmelder o.ä. so gesteuert, dass i.d.R. öffentliche Beleuchtung nicht angeschaltet ist, sich aber bei Bedarf einschaltet.</p> <p>Es werden voll abgeschirmte Leuchtkörper installiert und baulich so gestaltet, dass eine Lichtabstrahlung ausschließlich nach unten stattfindet.</p> <p>Als Leuchtmittel werden LEDs mit einem Spektralbereich zwischen ca. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbtemperatur von 2400 bis maximal 3000 Kelvin verwendet.</p>	<p>Umsetzung bis zur vollständigen Inbetriebnahme des B-Plangebietes</p>	<p>Großer Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügel-, Fransen-, Mücken-, Rauhaut-, Wasser-, Zwerg- und Teichfledermaus</p>
	<u>Brutvögel: Bauzeitenregelung</u>		
AV 02	<p>Sämtliche Eingriffe (Abriss von Gebäuden, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden, Baumfällungen und sonstige Vegetationsbeseitigungen etc.) finden außerhalb der Brutperiode statt. Die Errichtung von Neubauten setzt rechtzeitig vor der Brutperiode ein, also vor dem 1. März, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störeinflüsse anpassen können.</p> <p><i>Alternativ können die Abrissarbeiten nach der Hauptbrutperiode (ab ca. 1. September), nach einem durch eine ökologische Baubegleitung erbrachten Negativnachweis und unter Berücksichtigung der Maßnahme AV-01 beginnen.</i></p>	<p>01.10. – 28./29.02.</p> <p><i>Alternativ:</i> <i>Bei Negativnachweis</i> 01.09 – 28./29.02</p>	<p>G1-G5, Star, Dohle,</p>

[1] Typ/Nr. = Maßnahmentyp und Nummer; AV = Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, CEF = CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang), AA = Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (nicht vorgezogen, aber zur Erhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang erforderlich), FK = Funktionskontrolle

[2] Brutvogelgilden: G1: Gehölnhöhlen- und Nischenbrüter, G2: Gehölnfreibrüter, G3: Bodenbrüter und bodennah brütende Vogelarten der Gras- und Staudenflur, G4: Brutvögel der Binnengewässer inkl. Röhrichtbrüter, G5: Brutvögel menschlicher Bauten

Schutzgut Wasser

Entsprechend des § 5 Abs. 1 Nr. 1 WHG ist jede Person verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden.

8.9.2 Maßnahmen zur Minderung

Schutzgut Tiere

Insekten

Anlagen- bzw. betriebsbedingt ist mit Lichtimmissionen zu rechnen. Gem. § 41a BNatSchG sind neu zu errichtende Beleuchtungen oder auch wesentliche Änderungen von Beleuchtungsanlagen an Straßen, Wegen, baulichen Anlagen und Werbeanlagen so zu konstruieren, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten von nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

„Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.“ (Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, Licht & Naturschutz – Arbeitshilfe zur naturschutzfachlichen Einschätzung von Licht zum Schutz der Artenvielfalt, 2022)

Brutvögel

Neben den Lichtemissionen seitens des Betriebs ist auch die Lichtreflektion von Scheiben und Dächern im Plangebiet zu beachten. Je nach Reflexionsgrad können dadurch Lichtimmissionen auf den benachbarten Flächen entstehen, welche sich nachteilig auf Brutvögel und andere Arten auswirken können.

Um das Mortalitätsrisiko für Vögel durch Scheiben-/Glasanflug zu verringern, sollten folgende Hinweise für ein vogelfreundliches Bauen mit Glas berücksichtigt werden:

- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (günstig sind Werte von maximal 15 %)
- Vermeidung von nächtlicher Außenbeleuchtung an Fassaden und Fenstern
- Verzicht auf großflächige Glasfronten; andernfalls Gestaltung unter Vermeidung von Durchsichten, mit Unterteilung in kleinere Teilflächen (z. B. durch Sprossen) und / oder mit außenseitigem Anbringen von für Vögel sichtbaren Markierungen (Punktraster)

Schutzgut Boden

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Versiegelung ist daher auf das notwendige Maß zu beschränken und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze und Lagerflächen in Betracht zu ziehen. Es wären folgende Überlegungen zur weiteren Verwendung des abzutragenden Oberbodens denkbar:

- geordneter Abtrag des Oberbodens und fachgerechte Lagerung. Bei längerer Lagerung mit Ansaat von Gründünger
- Wiederverwendung des Oberbodens in den Grünflächen
- Wiederverwendung des überschüssigen Oberbodens außerhalb des Plangebiets, z.B. zur Bodenverbesserung auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Ackerflächen) oder zur Rekultivierung von Tagebauen (Sand-, Kiesgruben, etc.)

8.9.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Schutzgut Tiere

Die folgenden Ausgleichsmaßnahmen wurden aus dem Gutachten zur Potentialabschätzung (Anlage 3), erstellt und durchgeführt seitens BBS-Umwelt, übernommen.

II. ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSMASSNAHMEN (AA):			
Brutvögel: Künstliche Nisthilfen an Gebäuden			
AA 01	Ersatzquartiere (Anzahl 6 Stück) 2 Nistkästen für Sperlinge (Koloniekästen) 2 Nistkästen für Höhlenbrüter 2 Nistkästen für Nischenbrüter (Halbhöhlen)	Nach Fertigstellung der Neubauten	G5
Typ/Nr. ⁽¹⁾	Maßnahme	Befristung	Zielart(en)
Brutvögel: Künstliche Nisthilfen an Gebäuden			
AA 02	Ersatzquartiere (Anzahl 2 Stück) 2 Nistkästen für Stare	Nach Fertigstellung der Neubauten	Star
III. VORGEZOGENE ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSMASSNAHMEN (CEF):			
Keine Maßnahmen erforderlich.			
IV. FUNKTIONSKONTROLLE (FK):			
Keine Maßnahmen erforderlich.			
<p>⁽¹⁾ Typ/Nr. = Maßnahmentyp und Nummer: AV = Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, CEF = CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang), AA = Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (nicht vorgezogen, aber zur Erhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang erforderlich), FK = Funktionskontrolle</p> <p>⁽²⁾ Brutvogelgilden: G1: Gehözhöhlen- und Nischenbrüter, G2: Gehölzfreibrüter, G3: Bodenbrüter und bodennah brütende Vogelarten der Gras- und Staudenflur, G4: Brutvögel der Binnengewässer inkl. Röhrichtbrüter, G5: Brutvögel menschlicher Bauten</p>			

Pflegemaßnahmen

Die insgesamt 8 Nistkästen sind jährlich in der Zeit zwischen September und Oktober seitens des Vorhabenträgers bzw. seitens einer dafür geeigneten Person auf Besatz zu prüfen. Sofern kein Besatz vorliegt, ist der Nistkasten zu reinigen. Dazu sind alte unbenutzte Nester zu entfernen und die Kästen mit warmem Wasser auszuspülen und anschließend zu trocknen. Auf keinen Fall dürfen chemische Reinigungsmittel angewendet werden. Bei der Kontrolle muss auch die Funktionalität der Nistkästen überprüft werden. Nistkästen, die nicht mehr funktional sind oder beschädigt wurden, müssen vor Beginn der nächsten Brutperiode, also vor dem 01. März eines jeden Jahres ersetzt werden. Die Kosten für die Kontrolle bzw. den Ersatz von nicht mehr funktionsfähigen Nistkästen trägt der Vorhabenträger.

Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden muss die Versiegelung im Plangebiet in Form einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bewertet werden. Die Berechnung der Neuversiegelung erfolgt in den folgenden Tabellen 3, 4, 5 und 6.

Tab. 3: Berechnung der zulässigen Versiegelung durch Bebauung

Fläche	Größe [qm]	GRZ	GRZ zzgl. 50% Überschreitung	zulässige Versiegelung durch Bebauung [qm]
Baufeld	2.612	0,4	0,6	1.567

In der Tabelle 3 wird zu der in der Planzeichnung festgesetzten GRZ von 0,4 zunächst eine 50%ige Überschreitung durch bauliche Nebenanlagen hinzugerechnet, also $0,4 \times 0,5 = 0,2$ und daraus folgt $0,4 + 0,2 = 0,6$. Die GRZ zzgl. 50% Überschreitung wird dann mit der Versiegelungsfläche des Baufeldes multipliziert, also $2.612 \text{ qm} \times 0,6 = 1.567 \text{ qm}$. Eine ähnliche Berechnung findet in der folgenden Tabelle 4 für die Versiegelung der Verkehrsfläche statt.

Tab. 4: Berechnung der zulässigen Versiegelung durch Verkehrsflächen

Fläche	Größe [qm]	80% Versiegelung	Zulässige Versiegelung durch Verkehrsflächen [qm]
Verkehrsflächen	77	0,8	62

In der Tabelle 4 wird die gesamte Größe der Verkehrsflächen von 77 qm (also 58 qm für die Aussichtsplattform und 19 qm für das Teilstück der Michaelisstraße) mit einer Versiegelung von 0,8 multipliziert. Im Gegensatz zu Baufeldern mit einer festgesetzten GRZ wird bei Verkehrsflächen eine 80%ige Versiegelung angenommen. Die sich daraus ergebenden 62 qm zulässige Versiegelung durch Verkehrsflächen wird dann in der folgenden Tabelle 5 mit der zulässigen Versiegelung durch Bebauung summiert und ergibt im Ergebnis die maximal zulässige Versiegelung im Plangebiet.

Tab. 5: Berechnung der maximal zulässigen Versiegelung

Fläche	Größe [qm]
Bebauung	1.567
Verkehrsflächen	62
Summe	1.629

Die maximal zulässige Versiegelung im Plangebiet beträgt daher 1.629 qm. Davon muss zunächst die Bestandsversiegelung abgezogen werden, wie in der folgenden Tabelle 6 zu sehen ist.

Tab. 6: Maximal zulässige Versiegelung abzüglich der Bestandsversiegelung

Fläche	Größe [qm]
Max. zulässige Versiegelung	1.629
Bestandsversiegelung	784
Differenz	845

Die Neuversiegelung für das Plangebiet beträgt wie in der Tabelle 6 berechnet 845 qm. Diese Fläche ist durch interne und externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. In der Tabelle 7 wird die Kompensationsermäßigung durch das Anlegen von Gründächern berechnet.

Tab. 7: Berechnung Kompensationsermäßigung durch Gründächer

Fläche	Größe [qm]
Neuversiegelung	845
Gründächer	179
Differenz	666

Durch die Realisierung von Gründächern auf den Staffelgeschossen des L-förmigen Neubaus kann die zu erbringende Kompensationsfläche um die Hälfte der Fläche der Gründächer gemindert werden. In diesem Falle beträgt die Gründachfläche 358 qm, wovon 179 qm zur Minderung der Kompensationsfläche angerechnet werden können, so dass sich die verbleibende Kompensationsfläche auf 666 qm verringert.

Kompensationsmaßnahme Boden

Die Kompensation von Bodenversiegelungen wird in der Regel über Entsiegelung oder durch die Anpflanzung von Gehölzen vorgenommen. Daneben gibt es noch weitere Möglichkeiten wie z.B. die Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung.

Eine Entsiegelungsmaßnahme war im Plangebiet nicht möglich. Gehölzanpflanzungen waren im Verhältnis 1:2, also entsprechend 1.332 qm, nur anteilig möglich, erfüllten im Plangebiet aber nur einen geringen ökologischen Mehrwert, weswegen sich hier bewusst dagegen entschieden wurde.

In der Umgebung des Plangebiets boten sich, auch durch die dichte Bebauung, keine Möglichkeiten für flächenhafte Gehölzanpflanzungen. Daraufhin wurde bei der Stadt Eutin angefragt, ob Flächen im Besitz der Stadt, die der Vorhabenträger dann kaufen würde, für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung ständen. Dem war nicht der Fall, so dass die Suche nach geeigneten Kompensationsmaßnahmen auf die Nachbargemeinden ausgeweitet werden musste.

In der nördlich von Eutin angrenzenden Nachbargemeinde Malente wurden dann mithilfe der Unterstützung seitens der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein Flächen ausfindig gemacht. Diese Flächen wurden bereits im Vorfeld der Planung, und unabhängig von dieser, aus der landwirtschaftlichen Nutzung (Intensivgrünland) herausgenommen und wurden bereits in artenreiches Feucht- und Nassgrünland entwickelt.

Entsprechend des Erlasses zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht – Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 09.12.2013 gilt nach Nr. 3.1 b) Satz 2 der Ausgleich als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge [...] aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z.B. zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt oder als offenes Gewässer mit Uferrandstreifen wiederhergestellt werden.

Mit der Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung (Intensivgrünland) und der Umwandlung dieser Flächen in artenreiches Feucht- und Nassgrünland wurden die insgesamt 666 qm neue Versiegelungsfläche im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 151 auf den Flurstücken 44, 47, 48, 49 und 50 der Flur 3 Gemarkung Neukirchen in der Gemeinde Malente (Ökokonto „Neukirchen-Malente I“) kompensiert. Diese Kompensationsmaßnahme wird im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages geregelt und ist damit rechtlich sichergestellt. Die vertragliche Regelung zur Kompensationsmaßnahme das Schutzgut Boden betreffend wird der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Die Stadt Eutin und die untere Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein sind innerhalb von 6 Monaten nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 151 über die Erfüllung der Kompensationsmaßnahme Boden schriftlich zu benachrichtigen.

8.10 Alternativenprüfung

Eine Alternative zur aktuellen Planung wäre die Bestandsbauten im Plangebiet nicht abzureißen und eventuell baulich zu erweitern. Durch diese Maßnahme würde das Plangebiet im Vergleich zur Planung zumindest weniger beeinträchtigt werden. Ein großer Teil des Plangebiets, insbesondere der östliche Teil würde dann aber ungenutzt bleiben. Es würde trotzdem zu einer Neuversiegelung des Bodens kommen und Nistkästen für Brutvögel müssten ebenfalls aufgehängt werden.

Im Rahmen des bundesweit geforderten Nachverdichtung von Stadtgebieten bietet die aktuelle Planung eine optimale Nutzung der Fläche und schafft im Zuge dessen mehr Wohnraum für eine größere Zahl von Menschen mit vergleichsweise geringen Eingriffen in die Schutzgüter.

Die aktuelle Planung zum Bebauungsplan Nr. 151 stellt daher die bessere Alternative für eine bauliche Entwicklung des Plangebiets dar.

Sofern an dieser Stelle kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden sollte, würde es auch zu keiner städtischen Nachverdichtung kommen. Der neu zu schaffende Wohnraum würde dann am Stadtrand bzw. im Außenbereich entstehen und damit für die Schutzgüter zu erheblich höheren Belastungen führen.

8.11 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die zur Untersuchung der Umweltauswirkungen verwendeten Quellen und angewendeten Verfahren, Methoden, Anleitungen etc. werden in den entsprechenden Kapiteln des Umweltberichtes genannt.

8.12 Überwachung der Umweltauswirkungen

Für den Bebauungsplan Nr. 151 werden Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Tiere und Boden genannt. Eine Durchführung der entsprechenden Maßnahmen ist wie im Folgenden dargestellt zu dokumentieren.

Schutzgut Tiere

Als Kompensation für den Abriss von zwei Bestandsgebäuden müssen entsprechend den Ausführungen aus dem Gutachten zur Potentialabschätzung vom Juli 2022 (BBS-Umwelt, Russeer Weg 54, 24111 Kiel) folgende Kompensationsmaßnahmen erbracht werden:

- 2 Nistkästen für Sperlinge (Koloniekästen)
- 2 Nistkästen für Höhlenbrüter
- 2 Nistkästen für Nischenbrüter (Halbhöhlen)
- 2 Nistkästen für Stare

Diese insgesamt 8 Nistkästen sind nach Fertigstellung der Neubauten entweder im Baumbestand oder an den Neubauten aufzuhängen.

Das Aufhängen durch den Vorhabenträger der 8 Nistkästen, entweder an den Neubauten oder im Baumbestand, muss innerhalb eines Jahres nach Ende der Baumaßnahmen durchgeführt werden. Der Vorhabenträger muss nach dem Aufhängen der Nistkästen die Erfüllung der Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Tiere der Stadt Eutin schriftlich anzeigen.

Der Stadt Eutin ist es vorbehalten bis zum Abschluss der Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Tiere nach Fertigstellung der Neubauten alle 6 Monate einen Zwischenstandsbericht zu den Kompensationsmaßnahmen vom Vorhabenträger einzufordern, den dieser schriftlich der Stadt Eutin innerhalb eines Monats vorzulegen hat.

Pflegemaßnahmen

Die insgesamt 8 Nistkästen sind jährlich in der Zeit zwischen September und Oktober seitens des Vorhabenträgers bzw. seitens einer dafür geeigneten Person auf Besatz zu prüfen. Sofern kein Besatz vorliegt, ist der Nistkasten zu reinigen. Dazu sind alte unbenutzte Nester zu entfernen und die Kästen mit warmem Wasser auszuspülen und anschließend zu trocknen. Auf keinen Fall dürfen chemische Reinigungsmittel angewendet werden. Bei der Kontrolle muss auch die Funktionalität der Nistkästen überprüft werden. Nistkästen, die nicht mehr funktional sind oder beschädigt wurden, müssen vor Beginn der nächsten Brutperiode, also vor dem 01. März eines jeden Jahres ersetzt werden. Die Kosten für die Kontrolle bzw. den Ersatz von nicht mehr funktionsfähigen Nistkästen trägt der Vorhabenträger.

Schutzgut Boden

Die Kompensationsmaßnahme zur Bodenversiegelung von 666 qm Versiegelung im Plangebiet wird durch die Entwicklung von Intensivgrünland in artenreiches Feucht- und Nassgrünland im Verhältnis 1:1 auf den Flurstücken 44, 47, 48, 49 und 50 der Flur 3 Gemarkung Neukirchen in der Nachbargemeinde Malente erbracht.

Die Stadt Eutin und die untere Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein sind innerhalb von 6 Monaten nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 151 über die Erfüllung der Kompensationsmaßnahme schriftlich zu benachrichtigen. Der Stadt Eutin ist es bis zum Abschluss der Kompensationsmaßnahmen vorbehalten alle 6 Monate nach Rechtskrafterlangung

des Bebauungsplanes Nr. 151 einen Zwischenstandsbericht vom Vorhabenträger einzufordern, den dieser schriftlich der Stadt Eutin innerhalb eines Monats vorzulegen hat.

8.13 Zusammenfassung des Umweltberichts

Städtebaulich

Eutin ist die Kreisstadt des Kreises Ostholstein und befindet sich im Osten des Landes Schleswig-Holstein.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Eutin Nr. 151 „Für ein Gebiet nördlich der Seestraße, östlich der Michaelisstraße und westlich des Kleingartengeländes am Kleinen Eutiner See“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Daher wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese werden in Form eines Umweltberichtes gemäß § 2a Nr. 2 BauGB als eigenständiger Teil neben der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und bewertet.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,27 ha und befindet sich ca. 1,7 km westlich der Kreisstadt Eutin im Ortsteil Neudorf. Die zu überplanende Fläche liegt in direkter Siedlungsrandlage, wobei das Umfeld durch Wohnnutzungen im Norden, Westen und Süden und Kleingartenanlagen im Osten geprägt ist. Etwa 230 m weiter östlich befindet sich der Kleine Eutiner See, welcher durch die fußläufige Entfernung eine wichtige Rolle in der Naherholung für das bestehende Wohngebiet und Kleingartenanlage spielt. Das Stadtzentrum von Eutin ist über die Plöner Straße in östlicher Richtung gut zu erreichen. Die B 76 befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,0 km und bietet nach Nordwesten nach Plön und nach Südwesten in Richtung der A1 gute Anschlussmöglichkeiten.

Wie aus dem Titel des Bebauungsplanes Nr. 151 bereits erkennbar ist, wird die Erschließung des Plangebiets im Süden über die Seestraße und im Westen über die Michaelisstraße stattfinden.

In dem Bebauungsplan wird mit Ausnahme randseitiger kleiner Verkehrsflächen ein 0,26 ha großes Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Planungsziel ist eine städtebauliche Nachverdichtung. Im Plangebiet befinden sich 3 in den Jahren 1939 / 1940 entstandenen Kleinsiedlungswohnhäuser. Ein Altbau, das erste, 1939 erbaute Gebäude der Kleinsiedlung südlich von Neudorf, soll erhalten bleiben und umgenutzt werden. Zwei Kleinsiedlerhäuser an der Seestraße sollen durch einen winkelförmigen höhergeschossigen Wohnungsneubau mit insgesamt 19 Wohnungen und 4 Wohnungen in einer Wohngruppe ersetzt werden.

Eine dieser randseitigen Verkehrsflächen bildet eine Aussichtsplattform im Südosten des Plangebietes. Diese Aussichtsplattform soll über die Seestraße aus erreichbar sein. Die Plattform wird so konstruiert, dass sie im Notfall auch durch Fahrzeuge der Feuerwehr und anderen Rettungsfahrzeuge zur Personenrettung oder für Löscharbeiten genutzt werden kann.

Umweltfachlich

Für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Biotope, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter sowie den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die beabsichtigte Planung zu befürchten.

Für die Schutzgüter Tiere und Boden sind mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Für das Schutzgut Tiere wurde eine Potentialabschätzung für Brutvögel und Fledermäuse im Plangebiet seitens Herrn M. Sc. Malte Janssen von BBS-Umwelt (Russeer Weg 54, 24111 Kiel) mit zwei Begehungen zwischen April und Juli 2022 durchgeführt. Dabei wurden auch die Dach-

böden der Bestandsbauten untersucht. Das von BBS-Umwelt erstellte Gutachten ergab die Notwendigkeit einer Bauzeitenregelung zum Schutz der Fledermäuse. Für die Brutvögel ist ebenfalls eine Bauzeitenregelung zu beachten. Außerdem müssen für Brutvögel zur Kompensation insgesamt 8 Nistkästen nach Fertigstellung der Neubauten entweder an den Gebäuden oder im Baumbestand aufgehängt werden. Die Durchführung dieser Maßnahme ist zu protokollieren und der Stadt Eutin nach erfolgreicher Beendigung der Kompensationsmaßnahme unaufgefordert schriftlich anzuzeigen. Weiterhin sind die Nistkästen dauerhaft zu pflegen und bei Beschädigung zu ersetzen.

Die Kompensationsmaßnahme zur Bodenversiegelung von 666 qm Versiegelung im Plangebiet wurde durch die Entwicklung von Intensivgrünland in artenreiches Feucht- und Nassgrünland im Verhältnis 1:1 auf den Flurstücken 44, 47, 48, 49 und 50 der Flur 3 Gemarkung Neukirchen in der Nachbargemeinde Malente erbracht (Ökokonto „Neukirchen-Malente I“). Diese Kompensationsmaßnahme wird im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages geregelt und ist damit rechtlich sichergestellt.

Die Stadt Eutin und die untere Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein sind innerhalb von 6 Monaten nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 151 über die Erfüllung der Kompensationsmaßnahme Boden schriftlich zu benachrichtigen. Der Stadt Eutin ist es bis zum Abschluss der Kompensationsmaßnahmen vorbehalten alle 6 Monate nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 151 einen Zwischenstandsbericht vom Vorhabenträger einzufordern, den dieser schriftlich der Stadt Eutin innerhalb eines Monats vorzulegen hat.

Erst nachdem die untere Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein und die Stadt Eutin schriftlich seitens des Vorhabenträgers über die Erfüllung der Kompensationsmaßnahmen in Kenntnis gesetzt wurden, werden die Kompensationsmaßnahmen als erfüllt angesehen werden.

9.0 Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 151 erfolgen folgende Flächenfestsetzungen:

1. Allgemeines Wohngebiet	2.612 m²
2. öffentliche Verkehrsflächen	
Randfläche Michaelisstraße	19 m ²
Gehweg zu den Kleingärten und zum Kleinen Eutiner See	58 m ²
Summe Verkehrsflächen	77 m²
Plangebiet Gesamtfläche gerundet	2.689 m² <u>0,27 ha</u>

10.0 Planverfahren

Auf der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin seiner Sitzung am 06.05.2021 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 gefasst.

Der südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 131 wurde 2015 nach den Verfahrensregelungen des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht aufgestellt. Beim Bebauungsplan Nr. 151 liegen die Voraussetzungen für ein solches Verfahren nach § 13a BauGB ebenfalls vor. Aufgrund der direkten Lage am Landschaftsschutzgebiet und den dortigen Kleingärten, hat sich die Stadt Eutin beim Bebauungsplan Nr. 151 jedoch entschieden, das Verfahren als Normalverfahren, zweistufig und mit Umweltbericht, zu führen. Dies bedeutet, dass für die Zunahme der Bodenversiegelung im Plangebiet ökologische Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden müssen.

Auf der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 02.12.2021 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 151 vorgestellt und es wurde beschlossen, dass auf der Grundlage der Vorentwurfsunterlagen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung im Bauamt der Stadt Eutin vom 21.12.2021 bis zum 31.01.2022. Parallel dazu wurden die entsprechenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.12.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Von 28 beteiligten Behörden, TöBs und Nachbargemeinden haben 13 schriftlich Rückmeldung gegeben, wobei davon nur 5 Anregungen oder Bedenken vorgebracht haben. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde eine Stellungnahme schriftlich eingereicht.

Die Äußerungen in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) ergaben die Notwendigkeit einer artenschutzfachlichen Potenzialanalyse hinsichtlich vorhandener Avi-Fauna und Fledermäuse.

Aufgrund der Anregungen der Fachbehörde des Landkreises Ostholstein wurden weitere Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser geprüft. Das vorliegende Geotechnische Gutachten des Ingenieurbüros Dr. Lenhoff + Wittorf aus Lübeck vom 13.12.2021 kommt zu dem Schluss, dass eine Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort aufgrund der vorhandenen bindigen Böden nicht möglich ist. Somit ist rein baupraktisch gesehen, die Anlage von Mulden-Rigolensystemen bzw. Versickerungsbecken keine Option. Im Sinne einer rechtssicheren Abwägung und dem sachgerechten Umgang mit der Thematik wurde aber frühzeitig die Entscheidung getroffen, zumindestens die östlich gelegenen drei- bis viergeschossigen Neubauten mit einer Dachbegrünung auszustatten. Diese sorgt für einen verzögerten Abfluss der Niederschlagswassers sowie für eine Verringerung des Abflussvolumens durch Verdunstung. Zudem ist die Verdunstung auf dem Dach und dem damit einhergehenden für das Mikroklima kühlenden Effekt als klimatisch positiv zu bewerten.


Am 01.09.2022 wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 151, Stand August 2022, gefasst und die Durchführung der formellen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Mit Schreiben vom 07.10.2022 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Durchführung des formellen Beteiligungsverfahrens informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Von den 23 beteiligten Behörden, TöBs und Nachbargemeinden haben 5 schriftlich Rückmeldung gegeben, wobei davon nur 2 Anregungen oder Bedenken vorgebracht haben. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 10.10.2022 bis zum 09.11.2022 statt. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Zuge der Abwägung der Stellungnahmen aus dem formellen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich überwiegend redaktionelle Änderungen an den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Umweltbericht. Da sich im Zuge der formellen Beteiligung die Grundzüge der Planung nicht verändert haben konnte nun im Anschluss in der Stadtvertreterversammlung am 22.03.2023 der Satzungsbeschluss gefasst werden. Da sich der Bebauungsplan Nr. 151 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und somit nicht vom Kreis Ostholstein genehmigt werden muss, erlangt der B-Plan mit der Veröffentlichung im Anschluss seine Rechtswirksamkeit.

Eutin, 19. Mai 2023

Siegel




(Sven Radstock)
Bürgermeister