



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Eutin Nr. 151

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

Vorbemerkung / Planungserfordernis

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. Diese behutsame Nachverdichtung wurde bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Bereich Seestraße-Michaelisstraße, nördlich des Friedhofs Neudorf“, südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 151 eingelenkt. Die Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 131 ist im Dezember 2016 eingetreten.

Deshalb beabsichtigt der Vorhabenträger auf dem Flurstück 92/5 der Flur 4 der Gemarkung Neudorf die zwei vorhandenen Wohngebäude nördlich des öffentlichen Parkplatzes der Seestraße abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen. Das Gebäude Michaelisstraße 13 war 1939 das erste fertiggestellte Gebäude der früheren Kleinsiedlungsanlage und wird 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 Abs. 1 BauGB herleiten lässt. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO entwickelt sich der verbindliche Bauleitplan aus dem derzeitigen rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eutin.

Der Vorhabenträger als Grund- und Gebäudeeigentümerin hat ein Architekturbüro 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 durchgeführt worden. 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 werden, wie bei den drei Neubauten auf der Südseite der Seestraße im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 131 maximal vier Vollgeschosse (bezogen auf die Verkehrsfläche der Seestraße) mit zusätzlichem Staffelgeschoss zugelassen. Zudem wird die Errichtung eines

pavillonartigen Anbaus an das zu erhaltende Gebäude planungsrechtlich vorbereitet. Zur Realisierung einer kleinen „Aussichtsplattform“, auch in der Funktion als Feuerwehraufstellfläche wird 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.

Zusammenfassung Umweltschutzbelange

Im § 2 Abs. 4 BauGB ist bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Anlage 1 zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Außerdem werden die erforderlichen ökologischen Kompensationsmaßnahmen ermittelt.

Durch den Bebauungsplan Eutin Nr. 151 „Für ein Gebiet nördlich der Seestraße, östlich der Michaelisstraße und westlich des Kleingartengeländes am Kleinen Eutiner See“ werden weder Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, FFH-Schutzgebiete noch Natura 2000 Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. 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 ist durch die beabsichtigte Planung daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch

In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind Auswirkungen auf die Gesundheit hinsichtlich Immissionen und auf die Erholungseignung zu prüfen. Im Zuge der Realisierung der Wohngebäude ist während der Bauphase mit einer Belastung der unmittelbaren Nachbarn des Plangebietes und auch im Plangebiet selbst durch Baulärm und Staub zu rechnen, im Wesentlichen durch die An- und Abfahrt der Baustellenfahrzeuge.

Im Bestand gehen keine erheblichen Emissionen vom Plangebiet aus. 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.

Eine leichte Verschattung der angrenzenden Wohngebäude der Michaelisstraße 9-11 kann durch die Neubebauung im Plangebiet entstehen.

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.

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.

Schutzgut Pflanzen und Biotope

Im Ergebnis einer Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet wurde festgestellt, dass keine besonders geschützten Pflanzenarten, die dem § 44 BNatSchG unterliegen, vorhanden sind. Das Plangebiet stellt sich überwiegend als durchgrüntes Wohngebiet dar. Die Bestandsbebauung im Plangebiet ist an die umliegende Bebauung angepasst. Die Grünflächen stellen sich überwiegend als arten- und strukturarme Rasenflächen 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 August 2021 bereits entfernt wurden. Auf der offengelassenen Fläche entwickelte sich eine Staudenflur trockener Standorte mit dichtem Bewuchs, welcher teilweise aus Brennesseln, Brombeeren und Hundsrosen sowie vereinzelt Siedlungsgehölzen bestand.

Der Baumbewuchs im Plangebiet bildet ein Bergahorn, eine Winterlinde, ein Spitzahorn sowie eine Weißtanne. Der Baumbewuchs außerhalb des Plangebietes wird durch Traubeneichen bestimmt. Außerhalb des Geltungsbereichs lassen sich auch Hainbuche, Kiefer und Winterlinde feststellen. Der Gehölzbewuchs im Plangebiet zeichnet sich durch Heckenbepflanzungen aus.

Für das Schutzgut Pflanzen und Biotope ist derzeit mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Die Anpflanzung weiterer heimischer Laubbäume ist positiv zu bewerten.

Schutzgut Tiere

Für die Bewertung des Eingriffes in das Schutzgut Tiere wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Im Ergebnis dieses Gutachtens wurde festgehalten, dass es durch das Vorhaben zu einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Fledermäusen und Brutvögeln kommt.

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 Fledermauseinbausteine, 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.

Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser wird mit keiner erheblichen Beeinträchtigung gerechnet.

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 Gründächern wird zudem die Dachfläche bei direkter Sonneneinstrahlung gekühlt, anstatt sich wie bei konventioneller Dachbedeckung aufzuheizen.

Schutzgut Klima / Luft

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

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 ist zudem positiv zu bewerten.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Seltene Kultur- und Sachgüter mit einer hohen Eigenart sind im Untersuchungsbereich nicht bekannt. Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Für das Schutzgut Landschaftsbild wird mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet. Die Eingrünung des Plangebietes durch die Anpflanzung weiterer Laubbäume sowie die Erhaltung einiger Bestandsgebäude sind dem Erhalt des Landschaftsbildes zweckdienlich. Bei dem Neubau des L-förmigen Wohngebäudes im Südosten des Plangebietes wurden entsprechende Festsetzungen zu Firsthöhe und anderen städtebaulichen und gestalterischen Merkmalen getroffen, damit sich dieses ebenfalls an die bestehende Wohnbebauung anpasst.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB wurden Anregungen vorgebracht, welche von der Stadt ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend des Abwägungsergebnisses berücksichtigt oder nicht berücksichtigt wurden.

Zusammenfassung der wichtigsten Anmerkungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Von Seiten der Deutschen Telekom Technik GmbH wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert, allerdings wurden Hinweise zu den Telekommunikationskabeln im Plangebiet gegeben. Diese werden im Zusammenhang mit der Hochbauplanung beachtet.

Seitens des Archäologischen Landesamt SH werden keine Bedenken geäußert. Es wird festgehalten, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 Abs. 2 DSchG festgestellt werden können.

Der Kreis Ostholstein nahm im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung Stellung. Von Seiten der Abteilung Bauleitplanung wurde angemerkt, dass die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter entsprechende der Anlage § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB in Form einer Checkliste abzuarbeiten sind. Zudem wurde eine Übersichtskarte gefordert.

Die Abteilung Gewässerschutz hat darauf hingewiesen, dass anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen versiegelten und verdichteten Flächen schadlos zu beseitigen sind. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund des Anschlusses von Verkehrsflächen eine Regenwasserklärung vorzusehen ist.

Von Seiten der Abteilung Abfall bestehen keine Bedenken. Es wurde drauf hingewiesen die Auflage „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig- Holstein aufzunehmen.

Die Abteilung Naturschutz hat bezüglich des Artenschutzes drauf hingewiesen, dass mit der Aufstellung des B-Planes die artenschutzrechtlichen Belange nach § 18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu prüfen sind. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass Teile des Planungsgebietes Bestandteil des LSG „Holsteinische Schweiz“ sind. Aufgrund der sehr geringen Flächeninanspruchnahme kann allerdings eine Genehmigung/Befreiung in Aussicht gestellt werden. Hinsichtlich der Eingriffsregelung wurde auf § 13 BNatSchG verwiesen. Für das Planungsgebiet sind sogenannte Tabu- Bereiche festzulegen und in geeigneter Weise abzusichern (neben dem Kronentraufbereich der zu erhaltenen Bäume z.B. auch geschützte Bereiche (hier insbesondere LSG). Während der Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und der RAS-LP4 zu beachten. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass bei den Neuanpflanzungen darauf zu achten ist, dass ausschließlich sogenannte gebietseigene Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden sind.

Von Seiten der Bauordnung einschließlich des Brandschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Für die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen ist die jeweilige Zweckbestimmung festzusetzen.

Die Handwerkskammer Lübeck hat keine Bedenken vorgebracht.

Die Stadtwerke Eutin GmbH hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellung zur technischen Infrastruktur und Versorgung der geplanten Wohnbebauung genommen.

Von Seiten der Schleswig-Holstein Netz AG werden keine Bedenken vorgebracht. Es wurde darauf hingewiesen, dass keine Versorgungsleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG im Plangebiet liegen.

Der NABU Eutin / Schleswig-Holstein betonte, dass die im Planentwurf vorgenommenen Darstellungen zum Artenschutz den Anforderungen des § 44 BNatSchG nicht gerecht wurden und insofern Rechtsverstöße befürchten lassen. Hierbei wird insbesondere das Brutvorkommen der Dohle hervorgehoben. Bei den im Gebiet durchgeführten Begehungen konnten keine bestehenden Nester oder Wochen- und Winterstuben festgestellt werden. Nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen werden an den Neubauten oder im Baumbestand Nistkästen installiert.

Die weiteren Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die nach § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme eingereicht haben, bestätigen keine Betroffenheit durch die Planung und es wurden keine weiteren Bedenken hervorgebracht. Darüber hinaus geäußerte redaktionelle Hinweise wurden beachtet.

Zusammenfassung der wichtigsten Anmerkungen der Öffentlichkeit aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde eine Stellungnahme von Seiten der Öffentlichkeit hervorgebracht, die zu berücksichtigen ist. Inhalt der Stellungnahme ist die Äußerung des Bedenkens, dass für die neuen Bewohner und das geplante Begegnungszentrum nicht ausreichend Parkraum entsteht, was sich in Folge dessen negativ auf die Anwohner des Gebiets auswirkt. Es wurde erläutert, dass die geplanten Parkflächen „private Stellplätze“ in ihrer Anzahl dem gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Bedarf entsprechen werden. Der durch die Nutzung des Begegnungszentrums ausgelöste Stellplatzbedarf wird auf dem Grundstück des Vorhabenträgers platziert.

Zusammenfassung der wichtigsten Anmerkungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Deutsche Telekom Technik GmbH wies auf die bestehende Gültigkeit der vorangegangenen Stellungnahme im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB hin. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Telekommunikationskabel im Plangebiet zu berücksichtigen sind.

Von Seiten des Kreises Ostholstein wurde aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht angemerkt, dass neben der Ersteinrichtung der oben erwähnten Nistkästen auch die dauerhafte Funktionsfähigkeit der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden muss. Es wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 41a BNatSchG neu zu errichtende Beleuchtungen oder auch wesentliche Änderungen von Beleuchtungsanlagen an Straßen, Wegen, baulichen Anlagen und Werbeanlagen so zu konstruieren sind, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten von nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Zusammenfassung der wichtigsten Anmerkungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen hervorgebracht.

Fazit

Zusammenfassend erfolgten im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den formellen Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB keine Beschlüsse, die

wesentliche Änderungen in der Planung erforderten. Es wurden nur kleine eher redaktionelle Berichtigungen in den Planunterlagen vorgenommen, so dass kein erneutes Beteiligungsverfahren notwendig gewesen ist.

Anschließend erfolgte durch die Stadtvertretung am 22.03.2023 die Beschlussfassung über das Abwägungsergebnis, woraufhin allen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, die Benachrichtigung über das Abwägungsergebnisses mitgeteilt worden ist. Im Ergebnis dieser Schlussabwägung wurde ebenfalls in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Eutin vom 22.03.2023 der Bebauungsplan Eutin Nr. 151 „Für ein Gebiet nördlich der Seestraße, östlich der Michaelisstraße und westlich des Kleingartengeländes am Kleinen Eutiner See“ als Satzung beschlossen. Mit Ablauf des Tages der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan Eutin Nr. 151 in Kraft.

Eutin, 19. Mai 2023

Siegel




(Sven Radstock)
Bürgermeister

Bearbeitung in Abstimmung mit der Stadt Eutin durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin

Tel.: 040-2981 2099 0 • 03391-45 81 80

E-Mail: info@plankontor-hh.de • info@plankontor-np.de

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / M. Sc. Niclas Braun