

# Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungs- plan Nr. 119

Begründung mit Umweltbericht

Erstellt durch:

**planung:blanck.**

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen

regionalentwicklung umweltschutz

Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin

Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810

email: [eutin@planung-blanck.de](mailto:eutin@planung-blanck.de)

**Inhalt**

<b>I. BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>5</b>
1. Räumliche Einordnung und Zielsetzung .....	5
1.1 Geltungsbereich .....	5
1.2 Aufstellungsbeschluss .....	5
1.3 Planungsziel.....	5
2. Städtebauliche Bestandsaufnahme .....	6
2.1 Ausgangssituation.....	6
2.2 Rechtliche Situation .....	6
3. Übergeordnete Planungsvorgaben.....	6
3.1 Landesentwicklungsplan.....	6
3.2 Regionalplan II .....	7
3.3 Fazit.....	8
4. Planungsziele .....	8
4.1 Grundzüge der Planung .....	8
5. Städtebauliche Konzeption .....	9
5.2 Art der baulichen Nutzung.....	9
5.3 Maß der baulichen Nutzung .....	9
5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	9
5.5 Mindestmaß der Baugrundstücke und höchstzulässige Zahl von Wohnungen .....	10
5.6 Örtliche Bauvorschriften.....	10
5.7 Verkehrliche Erschließung .....	11
5.8 Grünordnung.....	12
6. Infrastruktur .....	12
6.1 Trinkwasserversorgung.....	12
6.2 Löschwasserversorgung .....	13
6.3 Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung .....	13
6.4 Strom- und Erdgasversorgung .....	14
6.5 Wärmeversorgung .....	14
6.6 Wertstoffentsorgung.....	14
6.7 Telekommunikation.....	14
7. Hinweise .....	15
7.1 Bodenschutz .....	15
7.2 Grundwasserschutz .....	15
8. Flächenbilanz .....	15
<b>II. UMWELTBERICHT .....</b>	<b>16</b>
9. Einleitung.....	16

9.1	Inhalt und Ziele .....	16
9.2	Beschreibung der Festsetzungen mit Angabe der Standorte .....	16
9.3	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden .....	16
9.4	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung .....	16
10.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens .....	17
10.1	Lage im Raum .....	18
10.2	Schutzgut Mensch .....	18
10.3	Sonstige Schutzgüter .....	18
10.4	Arten- und Lebensgemeinschaften .....	19
10.5	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	19
11.	Zusammenfassende Bestandsbewertung mit tierökologischer Kurzeinschätzung .....	19
12.	Eingriffsdarstellung und Konfliktanalyse .....	19
12.1	Beschreibung des Planvorhabens .....	19
12.2	Wirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaft .....	20
12.3	Eingriffsbewertung .....	22
12.4	Ausgleichsmaßnahmen .....	23
13.	Kosten der Planung .....	26
14.	Verfahrensvermerk .....	26
III.	QUELLENVERZEICHNIS .....	- 28 -
IV.	ANLAGE .....	- 28 -

## I. BEGRÜNDUNG

### 1. Räumliche Einordnung und Zielsetzung

#### 1.1 Geltungsbereich

Das etwa 5,58 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 119 der Stadt Eutin liegt im Norden des Ortsteils Eutin-Neudorf und wird räumlich begrenzt durch die Straße Blaue Lehmkuhle im Norden, der Anny-Trapp-Straße im Osten, der Straße Raboldesburg im Süden und der Beuthiner Straße im Westen.

#### 1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin hat am 02.08.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 119 beschlossen.

#### 1.3 Planungsziel

Die Stadt Eutin bietet als Kreisstadt und Mittelzentrum den Einwohnern eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur in allen Bereichen sowie zahlreiche Arbeitsplätze. Mit der Lage zwischen drei Seen ist zudem ein hoher Erholungswert gegeben. Aufgrund dieser Standortvorteile ist Eutin als Wohnort sehr gefragt. Damit dieses auch in Zukunft so bleibt, wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Projekte gestartet, um die Stadt auf die künftigen Herausforderungen vorzubereiten und dessen Attraktivität weiter zu stärken. Grundlage hierfür bildet ein „Integriertes Stadtwirtschaftskonzept“ (ISEK) aus dem Jahre 2012 mit einem Zeithorizont bis 2030 und ein parallel erarbeitetes Wohnungsmarktkonzept.

Derzeit ist die Deckung der vorhandenen und prognostizierten Nachfrage an Wohnraum weder durch den Bestand noch durch Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich möglich. Innerhalb der Kreisstadt Eutin sind vor allem Grundstücke für freistehende Einzelhäuser gefragt. In den letzten Jahren wurde daher bereits ein neues Wohnquartier im Südwesten der Stadt geplant. Dieses wird derzeit erschlossen und die Grundstücke lassen sich sehr gut vermarkten. Laut Wohnungsmarktkonzept liegt der Neubedarf im Ein- und Zweifamilienhaussegment bis 2025 bei 370 Wohnungen. Bedingt ist dieses trotz leicht sinkender Einwohnerzahlen durch stetige Wanderungsgewinne. Insbesondere Berufspendler mit Arbeitsort Eutin sind dafür maßgebend.

Durch den Bebauungsplan Nr. 119 wird die Erschließung und Bebauung eines Wohngebiets mit flächensparendem Bauen planungsrechtlich vorbereitet. Im Plangebiet sollen insgesamt ca. 65 Baugrundstücke (Einzelhäuser, zum Teil Doppelhäuser möglich) entstehen und damit etwa ein Viertel des durch das Wohnungsmarktkonzept ermittelten Bedarfs gedeckt werden. Bereits dieses Konzept empfiehlt die Fläche als Wohnungsneubaufäche. Ebenso ist sie im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Eine vorrangige Entwicklung vor anderen Flächen ist daher anzustreben.

Durch die Lage des Neubaugebiets am nördlichen Ortsrand von Eutin-Neudorf zwischen dem Wohngebiet „Anny-Trapp-Straße“ und „Perla“ sowie der Westtangente kann eine Arrondierung der Ortslage erzielt werden. Der Lückenschluss kann zu einem Zusammenwachsen der einzelnen Wohnquartiere führen. Insbesondere die neu entstehenden Wegebeziehungen sollen dieses fördern. Vorteil der Lage ist ebenfalls die Nähe zu verschiedenen Infrastruktureinrichtungen. Sowohl ein Frischemarkt als auch zwei Discounter zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die Grundschule „Gustav-Peters-Schule“ sind fußläufig erreichbar. An der Plöner Straße sind daneben verschiedene Dienstleister angesiedelt.

Zusammenfassend sind folgende Ziele und Zwecke der Planung zu nennen:

1. Vorbereitung neuer Bauflächen für Einzelhäuser
2. Deckung eines Teils des durch das Wohnungsmarktkonzept ermittelten Wohnungsbedarfs
3. Bauliche Arrondierung der Ortslage Eutin-Neudorf



4. Schaffung einer aufgelockerten Struktur an den Randbereichen und dichten Bebauung im Zentrum
5. Schaffung von Wegebeziehungen, um das Zusammenwachsen der Wohnquartiere zu fördern

## 2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

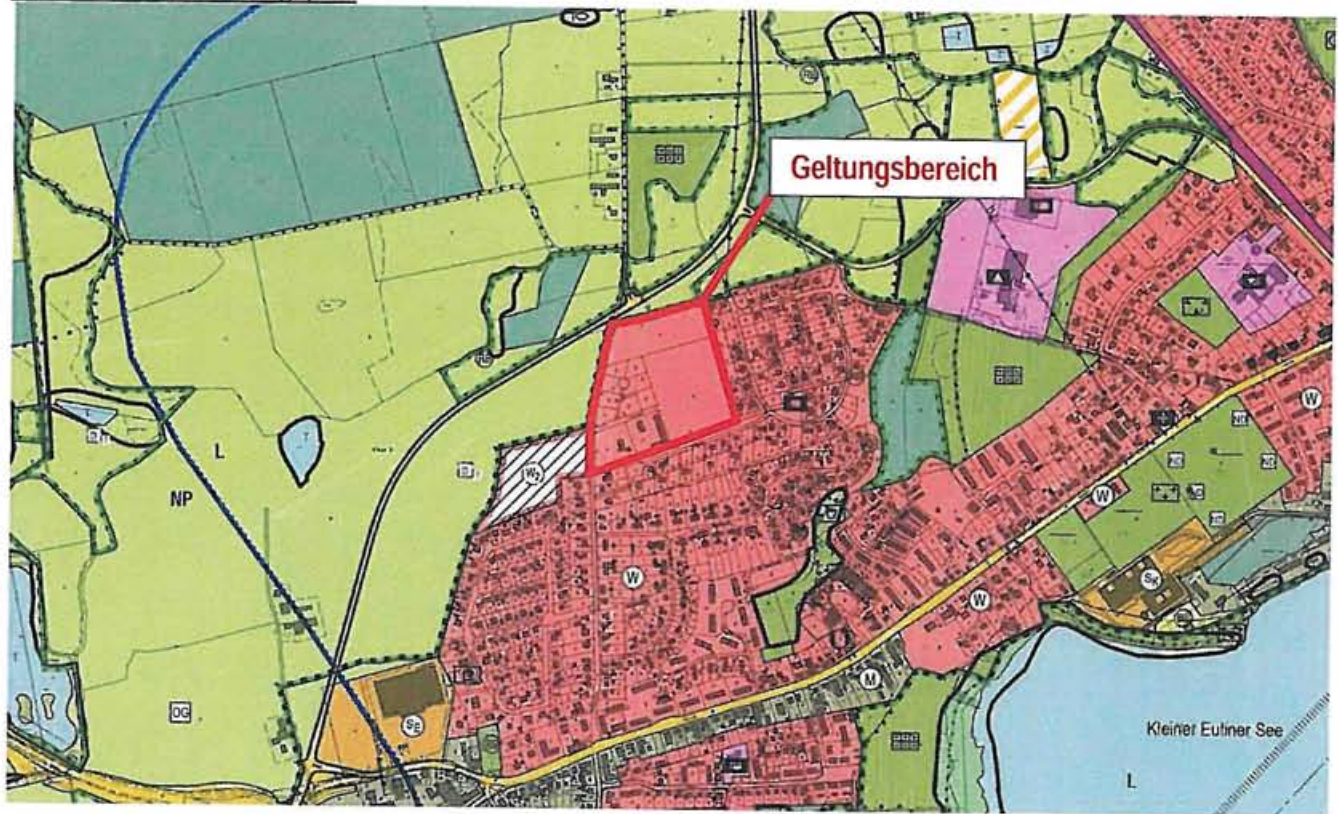
### 2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet besteht größtenteils aus ehemaligen Ackerflächen, die seit einiger Zeit nicht mehr bewirtschaftet werden. Im Südwesten ist bereits eine Bebauung vorhanden. Im Zuge der Neuplanung wird diese vollständig zurückgebaut. Im Norden verläuft ein teilweise mit Gehölzen bewachsener Erdwall von Osten nach Westen durch das Plangebiet und zerschneidet die Fläche in zwei Bereiche. Im Süden wird die Fläche von einem Knick eingefasst und an den drei verbleibenden Seiten von prägenden Gehölzbeständen.

### 2.2 Rechtliche Situation

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**Abb. 1: Flächennutzungsplan**



## 3. Übergeordnete Planungsvorgaben

### 3.1 Landesentwicklungsplan

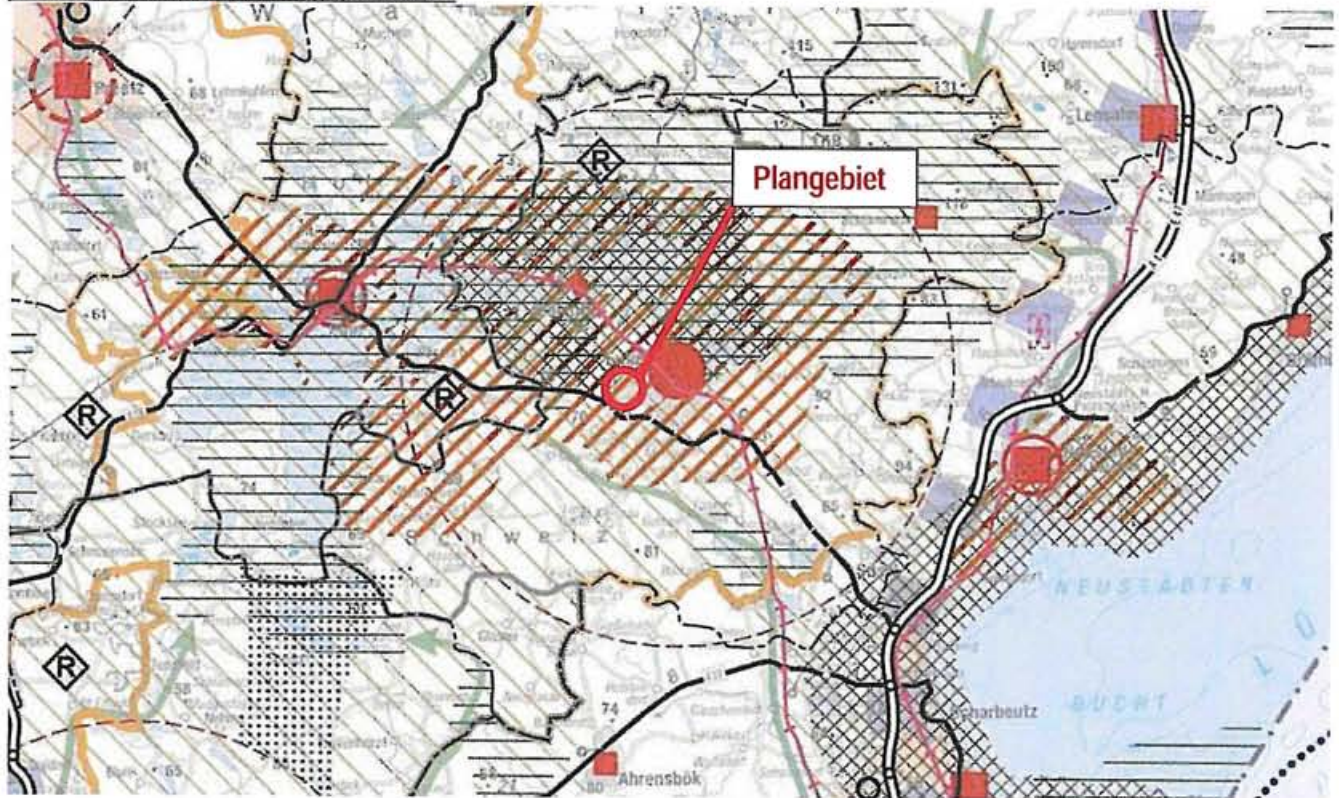
Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) setzt die Leitlinien der räumlichen Entwicklung für das Land Schleswig-Holstein bis zum Jahre 2025 fest.

Die Stadt Eutin ist als Mittelzentrum im LEP ausgewiesen und stellt als solches für die regionale Bevölkerung des Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Darüber hinaus hat Eutin die Funktion eines regionalen Wirtschafts- und Arbeitszentrums mit einem breit gefächerten An-



gebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. Entsprechend ist die Stadt ein Schwerpunktraum für den Wohnungsbau mit besonderer Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs. Dazu gehört ebenfalls eine Wohnungsentwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus.

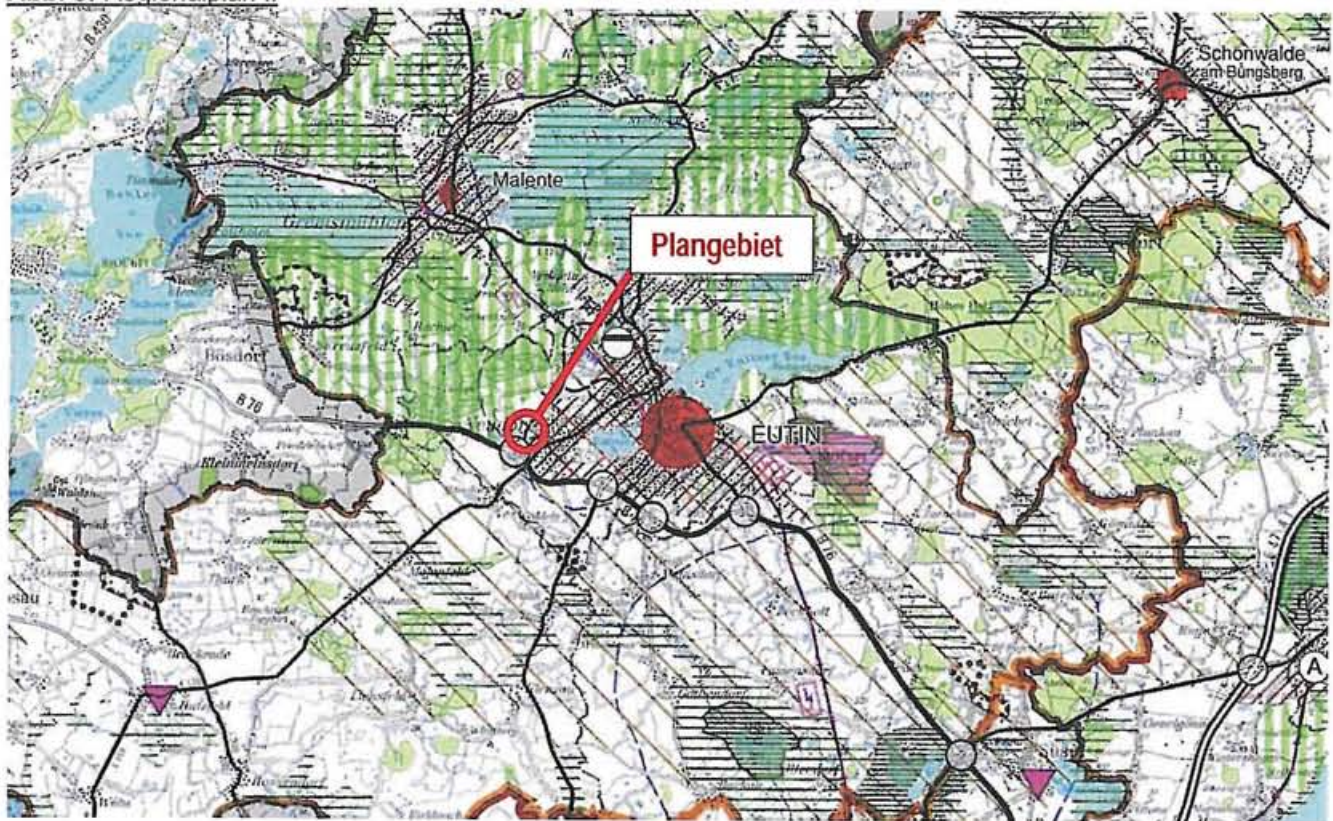
**Abb. 2: Landesentwicklungsplan 2010**



### 3.2 Regionalplan II

Der Regionalplan II erstreckt sich auf die Hansestadt Lübeck und den Kreis Ostholstein und gilt somit für die Stadt Eutin. Am 24.09.2004 wurde der Regionalplan II durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein bekannt gemacht. Der Plan ist auf den Zeitraum bis zum Jahr 2015 ausgerichtet und konkretisiert die Ziele und Grundsätze der Landesplanung auf regionaler Planungsebene. Aus diesem Grund deckt sich der Regionalplan in vielen Aussagen mit dem LEP. Da der LEP in der Zwischenzeit neu aufgestellt wurde, entsprechen die Ziele und Grundsätze des Regionalplans II nicht mehr in allen Aussagen den Entwicklungsvorstellungen des Landes. Bei den Aussagen über die Stadt Eutin decken sich die getroffenen Aussagen weiterhin. Im Regionalplan wird die Bedeutung vom Mittelzentrum Eutin als Versorgung-, Arbeits- und Wohnschwerpunkt über den Nahbereich hinaus hervorgehoben.



**Abb. 3: Regionalplan II**

### 3.3 Fazit

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen Ziele entsprechen in allen Punkten den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

## 4. Planungsziele

### 4.1 Grundzüge der Planung

Das Plangebiet wurde in unterschiedliche Bereiche aufgeteilt. Dadurch ergibt sich zu den Randbereichen eine aufgelockerte Bebauung in eingeschossiger Bauweise. Im inneren Bereich des Gebiets soll die bauliche Dichte insgesamt zunehmen. Aufgelockert wird dieser Bereich durch eine Grünfläche. Mit diesem Konzept wird Rücksicht auf die angrenzende Bebauung genommen sowie den Übergang zur offenen Landschaft. Bei der Unterteilung des Plangebiets wurde zudem darauf geachtet, dass sowohl größere als auch kleinere Grundstücke für freistehende Einzelhäuser und eine Reihe Doppelhäuser im Südbereich entstehen können. Insgesamt kann durch die bauliche Durchmischung und die unterschiedlichen Grundstücksgrößen ein breites Spektrum der bauinteressierten Bevölkerung angesprochen werden.

Für eine Durchgrünung sorgen neben der Gartengestaltung auf den Grundstücken und der öffentlichen Grünfläche ebenfalls die straßenbegleitenden Bäume und Hecken innerhalb des gesamten Verkehrsraums im Plangebiet.

Bei der fußläufigen Durchwegung des Gebiets wurde darauf geachtet, dass sowohl die benachbarten Quartiere als auch die umgebenden Sammelstraßen Blaue Lehmkuhle und Beuthiner Straße auf kurzem Wege erreichbar sind. Dabei wurden die bereits vorhandenen Laufwege auf der derzeit freien Fläche als Anhaltspunkte genommen.



Die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über eine Zufahrt an der Beuthiner Straße und eine über die Straße Blaue Lehmkuhle. Durch die Schaffung von zwei Zufahrten ist jederzeit ein reibungsloser Abfluss des Verkehrs gewährleistet.

## 5. Städtebauliche Konzeption

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Planungszielen wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO) sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Ziffern 1-5 BauNVO). Aufgrund der hohen baulichen Dichte im Plangebiet ist die Gefahr höher, dass diese Nutzungen das Wohnen stören. Zudem sind diese Nutzungen auch nicht in der unmittelbaren Umgebung anzutreffen.

Ausgeschlossen sind aufgrund der hohen Dichte und den kleinen Grundstücken Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung waren die Vorgaben des § 1a des BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) einerseits zu berücksichtigen sowie andererseits der ehemals dörflichen Lage (Neudorf) am Rande des Siedlungskörpers Rechnung zu tragen.

Im Ergebnis kam man auf Grundflächenzahlen von 0,25, sowie einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,00 m und einer Firsthöhe von 9,00 m.

### 5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der geplanten Dichte innerhalb des Wohngebiets wird eine genaue Vorgabe der Bauweise für die einzelnen Teilbereiche im Bebauungsplan vorgegeben. Diese genaue Vorgabe der städtebaulichen Ordnung wird erforderlich, um städtebauliche Konflikte von vornherein ausschließen zu können.

Durch die Festsetzungen wird ein Vortreten vor die Baugrenze von max. 1,50 m durch Vorsprünge und Erker auf insgesamt 25 % der jeweiligen Fassadenlänge und durch Terrassen auf 75 % der jeweiligen Fassadenlänge zugelassen. Den Bauherren soll dadurch mehr Spielraum bei der Gestaltung seiner Gebäude gelassen werden. Terrassen, die direkt am Gebäude hergestellt und von diesem direkt betreten werden, können nur innerhalb der Baugrenzen hergestellt werden. Sofern keine Überschreitung zulässig wäre, bliebe eine optimale Anordnung der Terrassen im Süden und Westen teilweise verwehrt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und dem verkehrsberuhigten Bereich durch oberirdische Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO ist nicht zulässig. Die Vorgärten sollen zur Durchgründung des Wohngebiets und der Straßenverkehrsräume beitragen.

Garagen und Stellplätze mit einem Schutzdach dürfen erst in einer Entfernung von 5 m zu den Straßenverkehrsflächen errichtet werden. Dadurch kann gewährleistet werden, dass genügend Fläche für einen zweiten Stellplatz auf den Grundstücken vorhanden ist und die öffentliche Verkehrsfläche vom ruhenden Verkehr entlastet wird.

### 5.5 Mindestmaß der Baugrundstücke und höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Zur Vermeidung von zu kleinen Grundstücken sind je nach Bauweise unterschiedliche Grundstücksgrößen festgesetzt. Die Mindestmaße der Grundstücke müssen jeweils 500 m<sup>2</sup> betragen. Maßgebend für diese Größen ist das Baugrundstück gem. § 19 Abs. 3 BauNVO.

Die Anzahl der Wohnungen ist je Einzelhaus auf zwei Einheiten beschränkt. Dadurch kann gewährleistet werden, dass eine kleinteilige Bebauung entsteht und im Plangebiet keine Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

### 5.6 Örtliche Bauvorschriften

#### Dachform und -neigung

Als baugestalterische Maßnahmen werden die Mindest- und Höchstmaße der Dachneigung festgesetzt. Für Sattel- und Walmdächer sind bei eingeschossiger Bauweise Dachneigungen zwischen 40° und 52° zu wählen.

#### Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nicht hochglänzende Materialien in den folgenden Farbtönen zulässig:

- dunkelrot, ähnlich den RAL-Farben 3000 bis 3005
- dunkelbraun, ähnlich den RAL-Farben 8011 bis 8017
- anthrazit ähnlich den RAL-Farben 7021, 7024, 7026, 8019, 8022, 9004 und 9011.

Die Stadt Eutin unterstützt die Nutzung von Solaranlagen, daher sind diese Anlagen von der Vorschrift ausgenommen.

#### Fassadenmaterial

Fassaden sind ausschließlich aus Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen (ähnlich RAL 3000 bis 3005, 8002 bis 8011 und 8024 bis 8025), aus hellem Putz oder Holz herzustellen. Eine Kombination der genannten Materialien ist möglich, sofern das untergeordnete Material nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassaden-seite einnimmt. Ebenfalls können bis zu 15 % der Außenwandflächen aus anderen Materialien, wie Naturschiefer oder Blechen hergestellt werden. Bei untergeordneten baulichen Anlagen können ausnahmsweise abweichende Materialien zugelassen werden.

Bei der Festlegung der Dach- und Fassadenfarben war es das Anliegen der Stadt Eutin, eine warme Farbkombination vorzugeben, d.h. ein Rotton als traditionelle norddeutsche Farbe der Gebäude muss sich entweder als Dach- oder als Fassadenfarbe wiederfinden.

Unberührt von der Vorschrift bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

#### Stellplätze und Zufahren

Die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten soll nur in Form von Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken (Rasengittersteine, Kies etc.) erfolgen. Geschlossene Asphalt- und Betondecken sind für private Auffahrten in Wohngebieten untypisch und sollen daher nicht ermöglicht werden. Die Art der Pflasterung kann frei gewählt werden.



### Einfriedungen

Um eine Durchgrünung des Wohngebiets und insbesondere des Straßenraums zu gewährleisten, sind Grundstückseinfriedungen an der Straße nur in Form von heimischen Laubholzhecken. Drahtzäune sind nur grundstücksseitig vor der Hecke zulässig. Das bedeutet, dass diese von der Straße aus nicht sichtbar sein dürfen.

### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und an der Stätte der Leistung in einer Größe von max. 0,50 m<sup>2</sup> zulässig. Eine Befestigung der Werbung an der Einfriedung des zugehörigen Grundstücks oder ein Schild im Vorgarten, dessen Oberkante das Erdgeschoss nicht überragt, fällt ebenfalls unter dem Begriff „Stätte der Leistung“. Die Anlagen selbst dürfen nicht selbst leuchten. Eine indirekte Beleuchtung ist jedoch möglich.

### Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Windenergieanlagen

Durch die beiden Vorschriften 8.7 und 8.8 werden in einem Wohngebiet störende gestalterische Elemente wie Müllbehälter ohne Umkleidung und Windenergieanlagen untersagt. Umkleidungen von Müllbehältern sollen nicht höher sein als unbedingt erforderlich, um die Behälter zu verdecken.

## 5.7 Verkehrliche Erschließung

### Äußere Erschließung

An das Wohngebiet grenzen mit der Straße Blaue Lehmkuhle und Beuthiner Straße zwei vorhandene Sammelstraßen. Beide Straßen sind direkt miteinander verbunden und das Wohngebiet wird über jeweils eine Zufahrt an beiden Straßen verkehrlich angebunden.

Die Beuthiner Straße trifft im Ortsteil Neudorf auf die Plöner Straße, bei der es sich um eine örtliche Hauptverkehrsstraße handelt.

Die Straße Blaue Lehmkuhle verfügt bereits nach 400 m vom Wohngebiet entfernt über einen Anschluss an die Kerntangente, von wo aus Verbindungen in alle Richtungen (Stadtzentrum, Fissau/Malente, Plön) gegeben sind.

### Innere Erschließung

Das Plangebiet wird über insgesamt zwei separate Zufahrten erschlossen. Dadurch ist jederzeit gewährleistet, dass der individuelle motorisierte Verkehr aus dem Plangebiet ungestört abfließen kann. Es ist angestrebt, einen möglichst großen Teil des Verkehrs über die Verbindung Blaue Lehmkuhle/Kerntangente zu leiten.

Bei der Planung der inneren Erschließung wurde darauf geachtet möglichst keine Sackgassensituation entstehen. Durch die entstandene Ringerschließung können mehrere Fahrten an einem Grundstück vorbei sowie Irrfahrten vermieden werden. Ebenfalls wurde von der Planung vorgesehen, dass alle Grundstückszufahrten an den inneren Straßenverkehrsflächen liegen. Dadurch können die Grünstrukturen an den Rändern des Plangebiets erhalten bleiben und Konflikte insbesondere mit der Zufahrt zum Wohngebiet „Perla“ vermieden werden. Um letzteres Ziel zu erreichen, wurde die Anordnung einer Stichstraße im südwestlichen Bereich des Plangebiets erforderlich. Betroffen von dieser Lösung sind ausschließlich fünf Grundstücke.

### Fußgänger und Fahrradfahrer

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen im Plangebiet ist die einseitige Anordnung eines mindestens 2,00 m breiten Fußweges vorgesehen. Zwischen den Baugrundstücken sollen zudem Stichwege angeordnet werden, die auch vom Fahrradverkehr genutzt werden können, um kurze Wege innerhalb des Plangebiets selbst und zu den

angrenzenden Wohngebieten zu ermöglichen. Bei der Planung wurde darauf geachtet, die sich auf der derzeitigen Grünfläche abzeichnenden Wegeverbindungen aufzunehmen.

## 5.8 Grünordnung

Das Plangebiet wird derzeit von drei Knicks im Bereich Blaue Lehmkuhle, Raboldesburg und der vorhandenen Bebauung im Osten eingfasst. Ein weiterer knickähnlich bewachsener Erdwall verläuft von Osten nach Westen im nördlichen Bereich der überplanten Fläche.

Erfahrungsgemäß verschlechtert sich der Zustand von Knicks bei einer heranrückenden Bebauung. Vor allem die durch die Knicks verursachte Verschattung der Grundstücke stört die Eigentümer, mit der Folge, dass die Knicks eigenmächtig ausgedünnt werden. Häufig werden in den Knicks ebenfalls Gartenabfälle entsorgt oder der Knickwall zugunsten der Grundstücke abgetragen und mit Mauern abgefangen. Aus diesen Gründen ist vorgesehen, die Knicks nicht mehr als geschützte Biotope im Plangebiet auszuweisen. Geplant ist die Umwandlung in Gehölzflächen. Parallel zum Planverfahren wird ein entsprechender Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt werden. Der Ausgleich für den Verlust der Knickstrukturen und -funktionen erfolgt an anderer Stelle, extern des Plangebiets im Großraum des Verwaltungsgebiets Eutin-Süsel.

Die zu erhaltene und ergänzte Vegetation an den Randbereichen dient zusätzlich als Sichtschutz zu den umgebenden Straßen und den bereits vorhandenen Wohnbaugrundstücken.

Der Straßenverkehrsraum soll vor allem durch die dort festgesetzten Bäume und Hecken einen grünen Charakter erhalten. Insgesamt sind 50 Bäume zu pflanzen. Die Standorte der im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind in ihrem Standort variabel, sofern diese die Anordnung von Stellplätzen und Zufahrten behindern bzw. erschweren würden. Neben den Bäumen und ergänzenden Heckenanpflanzungen sorgen die Vorgärten der Wohngrundstücke für ein grünes Erscheinungsbild des Straßenraums.

Im Zentrum des neuen Wohngebiets, ist zur Auflockerung der Bebauung eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Diese hält neben der Funktion als Park ebenfalls einen Spielplatz bereit.

Als erhaltenswerte Einzelbäume wurden zwei Eichen am östlichen Rand des Gebietes festgesetzt. Der größere der beiden Bäume wurde erst vor Kurzem aufwendig gepflegt. Ebenso wird ein Baum am nördlichen Rand des Geltungsbereichs als zu erhalten festgesetzt.

## 6. Infrastruktur

### 6.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an eine Hauptversorgungsleitung in der Beuthiner Straße der Stadtwerke Eutin GmbH sichergestellt. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke.

Es ist ein sparsamer Umgang mit Trinkwasser zu beachten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden. Infrage kommen hier die Anlage von Regenwasserspeichern auf den privaten Grundstücken bzw. in den Wohngebäuden und die Nutzung dieses Wassers für Toilettenspülungen, Waschmaschinen o. ä. Diese Nutzung ist von den Stadtwerken Eutin GmbH im Vorfeld genehmigen zu lassen.

Aus gesundheitlichen Gründen wird empfohlen für das Haus-Trinkwassernetz Kunststoffrohre zu verwenden. Aktuelle Untersuchungen haben gezeigt, dass es bei der Verwendung von Kupferrohren zu einer unerwünschten Materiallösung kommt, die zur Verunreinigung des Trinkwassers beiträgt. Diesbezügliche Grenzwerte könnten überschritten werden.



## 6.2 Löschwasserversorgung

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 vorgenommen.

Die Löschwasserversorgung wird von vorhandenen Hydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung mit abgedeckt. Danach sind 48 m<sup>3</sup> Löschwasser pro Stunde für die Dauer von 2 Stunden im Umkreis von 300 m erforderlich.

In der Beuthiner Straße, Höhe Blaue Lehmkuhle, verläuft eine Trinkwasserleitung der Stadtwerke Eutin GmbH mit einem Leitungsdurchmesser von 150 mm. An dieser Leitung wird das Baugebiet angeschlossen. Aus den Hydranten an dieser Stichleitung, deren Durchmesser deutlich unter 150 mm liegen wird, ist im Einzelfall die geforderte Löschwassermenge nicht entnehmbar. Sofern sich im Zusammenhang mit der Objektplanung herausstellt, dass die Kapazitäten der öffentlichen Löschwasserversorgung nicht ausreichend bereitgestellt werden können, werden ergänzende technische oder bauliche Maßnahmen getroffen, so dass der geforderte Löschwasserbedarf gewährleistet werden kann.

## 6.3 Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

Die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt durch die Städtischen Betriebe Eutin. Das anfallende Abwasser ist der zentralen Kläranlage der Stadt Eutin (Klärwerk Diekstauen 3) zuzuführen.

Werden Bodenverunreinigungen oder Abfallablagerungen festgestellt, ist die untere Wasserbehörde des Kreises Ostholstein umgehend zu informieren. Für die Erschließung sind entsprechende Anträge nach § 35 WasG S-H bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein vorzulegen. Alle geplanten Baugrundstücke können das Schmutzwasser im Freigefälle abführen.

Das anfallende Niederschlagswasser aus diesem Bereich ist schadlos abzuführen. Ein entsprechender Einleitungsantrag ist der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein vorzulegen, wobei die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (siehe Amtsblatt Schleswig-Holstein 1992 Nr. 50, S. 829 ff.) zu beachten sind.

Eine Oberflächenwasserversickerung ist im Plangebiet nicht möglich. Da die Kapazität der angrenzenden, vorhandenen Niederschlagswasserkanäle erschöpft ist, ist die Rückhaltung des durch die zusätzliche Versiegelung anfallenden Niederschlagswassers notwendig. Dazu wird eine Retentionsfläche im Bebauungsplan ausgewiesen. Von dieser darf max. 1,2 l/s je ha abgeleitet werden.

Im Zusammenhang mit dem Gebot eines nachhaltigen Umgangs mit Regenwasser sollten vor Ableitung der Niederschlagswasserabflüsse von Einzelgrundstücken und der Straßenfläche, wenn auch gedrosselt über das Regenrückhaltebecken (dezentrale) Maßnahmen einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung favorisiert und umgesetzt werden.

Hier bieten sich insbes. Maßnahmen zur Abflussverminderung/Abflussvermeidung, zur verzögerten Ableitung sowie zur Abflussverzögerung durch Dachbegrünung (z. B. Garagen und Carports) und zur Regenwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) an, die auf den Einzelgrundstücken geprüft werden sollten.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Plangebiet liegt mit im Einzugsgebiet des Schmutzwasserhauptpumpwerkes am Festplatz. Die Leistungsfähigkeit des kompletten Schmutzwassereinzugsgebietes ist mit Hilfe eines hydrodynamischen Simulationsprogrammes nachzuweisen. Der rechnerische Nachweis ist durch Durchflussmengenmessungen in den jeweiligen Einzugsgebieten und im Zulauf des Schmutzwasserhauptpumpwerkes abzugleichen (Soll-Ist-Abgleich).

Das Schmutzwasserhauptpumpwerk am Festplatz ist auf die Auswirkungen des erweiterten Einzugsgebietes zu überprüfen und ggf. baulich sowie von der Anlagentechnik anzupassen bzw. zu erneuern.

Die Entsorgung des anfallenden Regenwassers aus dem Plangebiet liegt u.a. im Einzugsgebiet Blaue Lehmkuhle, Anny-Trapp-Straße. Die Leistungsfähigkeit des bestehenden RW-Kanalnetzes inkl. des Regenrückhaltebeckens mit anschließender Grabenvorflut ist mit einem hydrodynamischen Simulationsprogrammes nachzuweisen. Das Regenwasserbeseitigungskonzept innerhalb des Plangebietes ist u.a. mit der Kreiswasserbehörde Ostholstein abzustimmen.

#### 6.4 Strom- und Erdgasversorgung

Durch die Stadtwerke Eutin GmbH erfolgt die Strom- und Erdgasversorgung. Zur Sicherstellung der Versorgung mit Strom ist die Anordnung einer neuen Transformationsstation außerhalb des Plangebiets notwendig.

#### 6.5 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung soll möglicherweise dezentral durch ein Blockheizkraftwerk erfolgen. Dieses könnte nordwestlich im Plangebiet angeordnet und genügend Wärme für die neu entstehenden Wohneinheiten produzieren.

#### 6.6 Wertstoffentsorgung

Die Wertstoffentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### 6.7 Telekommunikation

Die Grundversorgung mit Telekommunikationsleitungen wird zum Zeitpunkt der Erschließung durch die Deutsche Telekom Netz AG sichergestellt.

#### Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH

Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung 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.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungs- plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.



## 7. Hinweise

### 7.1 Bodenschutz

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.

Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u.Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung – Freiland – Garten – Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern

In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen.

Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können.

Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

### 7.2 Grundwasserschutz

Das Gebiet B-Plan 119 befindet sich im Trinkwassereinzugsbereich des Wasserwerkes Eutin. Auf Grund der eisenzeitlich geprägten Geologie ist im Hinblick auf die eventuell geplante Nutzung von Erdwärme mit der Beschränkung der Bohrtiefe zu rechnen, um nachteilige Beeinflussungen des Trinkwasserleiters auszuschließen.

## 8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 119 in der vorliegenden Fassung umfasst eine Fläche von 5,58 ha. Die Verteilung der einzelnen Teilflächen ergibt sich wie folgt aufgeführt.

Nr.	Nutzung	Gesamtgröße
1	Allgemeines Wohngebiet	40.537 m <sup>2</sup>
2	Verkehrsflächen	10.854 m <sup>2</sup>
3	Grünflächen	3.967 m <sup>2</sup>
4	Regenrückhaltebecken	490 m <sup>2</sup>
	<u>Flächenbilanz</u>	<u>55.848 m<sup>2</sup></u>

## II. UMWELTBERICHT

### 9. Einleitung

#### 9.1 Inhalt und Ziele

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 der Stadt Eutin sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen im Westen der Stadt geschaffen werden.

Mit der Überplanung und Überbauung dieser bislang unbebauten Freifläche werden Umweltauswirkungen hervorgerufen und naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Im Umweltbericht sind insbesondere die Auswirkungen auf Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Der Umweltbericht enthält zudem die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Darin werden mögliche Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen aufgezeigt und für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen formuliert. Dem Voreingriffszustand wird der Zustand, der sich nach vollständiger Planrealisierung ergibt, gegenübergestellt. Die vom Eingriffsobjekt ausgehenden Wirkungen auf Natur und Landschaft können so erfasst und die zu erwartenden Konflikte analysiert werden.

Inhalt und Methodik zur Herleitung des erforderlichen Ausgleichs orientieren sich an den "Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung" in dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume über das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 9. Dezember 2013.

#### 9.2 Beschreibung der Festsetzungen mit Angabe der Standorte

Die betreffende, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche östlich der Beuthiner Straße und westlich der Bebauung der Anny-Trapp-Straße soll über die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,25 die Bebauung von ca. 65 Einfamilienhäusern (zum Teil Doppelhäuser möglich) ermöglichen. Das Baugebiet soll über die Straße Blaue Lehmkuhle und die Beuthiner Straße erschlossen werden. Das Plangebiet wird auf allen Seiten von eingrünenden Gehölzflächen begrenzt werden.

#### 9.3 Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Bebauungsplan sieht auf einer Fläche von 4,05 ha Allgemeine Wohngebiete vor. Verkehrsflächen sind auf einer Fläche von knapp 1,09 ha und Grünflächen auf einer Fläche von ca. 0,4 ha vorgesehen.

Zusätzlich sieht die Planung einen gesonderten Bereich von ca. 490 m<sup>2</sup> für die Errichtung einer baulichen Anlage zur Regenrückhaltung vor.

#### 9.4 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Nachfolgend aufgeführte Richtlinien, Gesetze, Verordnungen und Erlasse sind für die Abarbeitung des vorliegenden Umweltberichtes zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB)



- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
- Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume über das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 9. Dezember 2013
- Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopschutzverordnung) vom 22. Januar 2009

Das BauGB integriert die umweltbezogenen Anforderungen des Gemeinschaftsrechts im Bereich der Bauleitplanung mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Verfahrensschritte auf hohem Umweltschutzniveau zu vereinheitlichen und zu stärken. So ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Hier sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugänglich gemacht.

Die naturschutzrechtlichen Bestimmungen zur Eingriffsregelung finden sich in den § 18 ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie in den §§ 10 bis 14 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG). Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen und nicht vermeidbare Eingriffe auszugleichen. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich im Bebauungsplan durch geeignete Darstellungen nach § 9 BauGB. Soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs durchgeführt werden.

Die im LNatSchG verankerten Rechtsvorschriften zum gesetzlichen Biotopschutz finden sich nunmehr im § 25 LNatSchG. Flächenhafte Gebietsunterschützungen (NSG, LSG) oder nach Naturschutzrecht geschützte Einzelschöpfungen sind von der Bauleitplanung nicht berührt. Lebensräume von nationaler oder internationaler Bedeutung (FFH-Lebensräume und EU-Vogelschutzgebiete) sind ebenfalls nicht betroffen.

Der Landschaftsplan der Stadt Eutin mit Feststellungsbescheid vom 28.10.2005 weist für die entsprechende Fläche ein potenzielles Baugebiet aus. Weitere planrelevante Darstellungen sind dem Landschaftsplan nicht zu entnehmen.

In übergeordneten Planungen, wie im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II in der Gesamtfortschreibung 2003 oder im Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999) sind keine Darstellungen zu beachten, die das Plangebiet betreffen.

## **10. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

Erfasst und anschließend bewertet werden neben den vorkommenden Arten- und Lebensgemeinschaften auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser und Klima / Luft sowie das Landschaftsbild, soweit es für die Abarbeitung der Eingriffsregelung und sonstiger umweltrelevanter Belange bedeutsam erscheint. Um alle Wechselwirkungen und auch mittelbare Beeinträchtigungen als Fernwirkungen außerhalb des Eingriffsortes zu erfassen, muss das Untersuchungsgebiet zum Teil weiter gefasst werden als das Plangebiet des Bebauungsplanes.

Der Bestand wurde durch mehrere Geländebegehungen erfasst. Spezielle faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, da eine tierökologische Einschätzung anhand der vorhandenen Biotopstrukturen als ausreichend erachtet wird, um in hinreichender Tiefe die Eingriffsfolgen abschätzen zu können.

### 10.1 Lage im Raum

Das Untersuchungsgebiet liegt an der Beuthiner Straße am westlichen Stadtrand von Eutin. Es grenzt östlich sowie südlich an die bereits vorhandene Bebauung der Anny-Trapp-Straße und Raboldesburg an. Auf der West- und Nordseite des Baugebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Baugebiet ist zu den Straßen Blaue Lehmkuhle und Raboldesburg sowie teilweise zur Beuthiner Straße durch straßenbegleitende Knicks begrenzt. Auch entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplanes ist ein durchgängiger Knick vorhanden. Der Knick auf der Ostseite bildet gleichzeitig die hintere Grundstücksbegrenzung der Bebauung in zweiter Reihe an der Anny-Trapp-Straße.

### 10.2 Schutzgut Mensch

Etwa 20 m nördlich des Planumgriffs verläuft die Randbegrenzung der Landesstraße L174, die als Westtangente um das Stadtgebiet von Eutin konzipiert ist.

Die von der Straße auf das Gebiet wirkenden Schallimmissionen wurden in dem Gutachten Nr. 14-10-2 des Dipl.-Ing. Volker Ziegler untersucht. Auf der Grundlage dieses Gutachtens wurde die Anordnung der Gebäude in dem betroffenen Bereich korrigiert und zusätzlich ein Schallschutzwall angeordnet.

### 10.3 Sonstige Schutzgüter

#### Boden

Überplant wird ein jungeszeitlich geprägter Landschaftsausschnitt. Geschiebemergel stellt das Bodenausgangsmaterial dar. Das Gelände im Süden hat eine Höhenlage zwischen 50 und 51,5 m ü. NN. Der nördliche Bereich hinter dem durch das Plangebiet verlaufenden Knick ist zwischen 48 und 47 m ü. NN etwas tiefer gelegen. Der Knick bildet zugleich den Geländeschnitt ab.

Eingriffe in die Topografie des Geländes in größerem Umfang sind nicht vorgesehen.

#### Wasser

Wasserläufe sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das anfallende Regenwasser versickert im Boden. Dies wird auf den nicht zu versiegelnden Flächen auch künftig der Fall sein. Das auf Straßen und Gebäude auftreffende Regenwasser wird in einem Rückhaltebecken gesammelt und entsprechend gedrosselt den vorhandenen Anschlussleitungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 75 zugeführt, so dass sich nach außen keine Änderung gegenüber dem heutigen Zustand einstellt.

#### Klima/Luft

Die lokalklimatischen Verhältnisse sind durch ein westlich des Plangebiets liegendes, abfallendes Relief geprägt. In der Geländesenke kann es durch das weiter westlich wieder ansteigende Gelände zu Kaltluftstaus mit erhöhter Frostgefahr und Nebelbildung kommen. Im Hangbereich und im tiefergelegenen Westen übernimmt der höherwüchsige Gehölzbestand abschirmende Funktionen. Winde aus östlichen Richtungen dürften infolge des abfallenden Reliefs das Plangebiet dagegen nur noch in abgeschwächter Form beeinflussen, zumal auch bebaute Siedlungsteile vorgelagert sind.

Aufgrund der Siedlungsnähe und der Nähe zur B 76 und zur Westtangente sind die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen im Westen von Eutin als Frischluftproduktionsfläche und Kaltluftentstehungsgebiet auch aus bioklimatischer Sicht nicht ohne Bedeutung. Reliefbedingt wird der Kaltluftabfluss innerhalb der überplanten Ackerfläche allerdings in westliche und somit unbebaute Richtung erfolgen.

#### 10.4 Arten- und Lebensgemeinschaften

Die nachfolgende Beschreibung konzentriert sich auf die vegetationskundliche Darstellung. Diese Beschreibung ist Grundlage der allgemeinen tierökologischen Potenzialabschätzung der zusammenfassenden Bestandsbewertung.

Das Plangebiet ist eine ehemalige Ackerfläche und wird nun seit Jahren als Grünland gemäht. An den Straßen „Blaue Lehmkuhle“ und Raboldesburg, zur Anny-Trapp-Straße sowie teilweise zur Beuthiner Straße wird die Fläche von nach § 21 LNatSchG geschützten Knicks – vornehmlich aufgebaut aus Hainbuche, Hasel und Stieleiche – begrenzt. Die Knicks wurden auf den charakteristischen Erdwällen angelegt und befinden sich teilweise in keinem guten Pflegezustand. An der nördlichen Plangrenze steht eine und an der östlichen Plangebietsgrenze stehen zwei Stieleichen, die im Rahmen der erfolgten Knickpflege als Überhälter belassen wurden.

#### 10.5 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter von der Planung betroffen.

### 11. Zusammenfassende Bestandsbewertung mit tierökologischer Kurzeinschätzung

Der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz zuzusprechen. Wenngleich die Lebensraum- und sonstigen Schutzfunktionen durch die intensive Nutzungsform beeinträchtigt sind, so ist aus naturschutzfachlicher und auch aus landschaftsästhetischer Sicht den begrenzenden Knicks hohe Wertigkeit beizumessen. Sie sichern auch den Biotopverbund vom Umland in den Siedlungsbereich. Jedoch hat die Westtangente diesbezüglich einen starken Zerschneidungseffekt. Dennoch können die Gehölzbestand und die Knicks als lokale Trittsteinbiotope dienen, wenngleich die ackerbauliche Nutzung und der Siedlungsdruck durch die Nähe bzw. unmittelbare Anbindung an bebaute Flächen hoch ist und den Lebensraumwert insgesamt mindert. Die Knicks können für bestimmte angepasste Tierartengruppen der Vögel und Insekten dennoch gewisse Lebensraumfunktionen erfüllen. Störepfindliche Tierarten sind aufgrund der Siedlungsnähe jedoch auszuschließen. Ebenso ist ein stetes Vorkommen von Amphibien nicht zu erwarten, da die Fläche kaum die geeigneten Biotopvoraussetzungen erfüllt.

Optimale Biotopverbundflächen (Grünland/Brachflächen) sowie geeignete Sommerlebensräume fehlen oder sind durch den Bau der Westtangente nicht mehr erreichbar.

Mit einem Vorkommen besonders geschützter Arten gem. § 43 Abs. 4 BNatSchG ist infolge der nicht gegebenen Biotopvoraussetzungen und dem Störpotenzial durch die angrenzenden Wohngebiete nicht zu rechnen.

### 12. Eingriffsdarstellung und Konfliktanalyse

#### 12.1 Beschreibung des Planvorhabens

Der städtebauliche Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 119 der Stadt Eutin sieht auf 4,06 ha-Wohnbaufläche vor. Die verkehrliche Anbindung erfolgt von der Blauen Lehmkuhle. Über eine Stichstraße werden rund 65 Grundstücke für Einzelhäuser erschlossen.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe, die sich aus dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf auf abiotische, auf betroffene Arten- und Lebensgemeinschaften und auf sonstige Schutzgüter ergeben, werden im Folgenden einzeln erläutert.



## 12.2 Wirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaft

### Zu erwartende Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt

Durch Überbauung und Erschließung werden die natürlichen Boden-Wasser-Luftaustauschprozesse unterbunden. Regenwasser kann nicht mehr in jedem Fall ungehindert versickern. In der Konsequenz verringert sich die Grundwasserneubildungsrate und eine künstliche Ableitung wird erforderlich. Darüber hinaus steht der Boden nicht mehr als Filter- und Pufferraum zur Verfügung und verliert weitgehend seine Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Auch wenn das Bodenleben und die natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet sind, so gehen nach Planungsrealisierung überbaute oder voll-versiegelte Bereiche als ökologisch wirksame Flächen und als Lebensraum für Pflanze und Tier irreversibel und vollständig verloren.

Mit Überbauung von derzeit unbebauten Freiflächen verringert sich auch die Fläche für Frisch- und Kaltluftzufuhr. Großflächige, zusammenhängende Versiegelungen sind jedoch nicht vorgesehen und entsprechende Anpflanzungen straßenbegleitend und in den Gärten der künftigen Grundstücke sorgen dafür, dass kleinklimatische Veränderungen über Aufheizungseffekte nur kleinstandörtlich wirken werden und somit zu vernachlässigen sind. Auch der Bestand der randlichen Knicks, die in Ihrem Grünbestand erhalten werden sollen kann dies zusätzlich gemindert werden.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,25 ergibt sich bei einer Gesamtgebietsgröße von 4,05 ha eine maximal überbaubare Fläche von ca. 1,01 ha für Anlagen der Hauptnutzung (Wohngebäude + Terrassen). Ebenfalls zur versiegelten Fläche zählt die Grundfläche, für Anlagen, die nicht einer Hauptnutzung dienen (Garagen, Stellplätze und deren Zufahren sowie Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche). Für die Inanspruchnahme durch die Nutzungen sieht die Planung eine Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundfläche um maximal 50% der festgesetzten Grundfläche vor und folgt somit unverändert den Vorgaben der Baunutzungsverordnung.

In der Gesamtheit ergibt sich folgende Flächenversiegelung der Baufläche:

### **WA 1, WA 2**

Baufläche	Hauptnutzung GRZ 0,25	Nebennutzung 0,25 x 0,5=0,125	Versiegelung
40.537 (m²)	10.134 (m²)	5.067 (m²)	15.201 (m²)
			<b>rd. 15.200 m²</b>

Bei einer vollständigen Ausnutzung der festgesetzten Überbauung des Geländes durch Gebäude der Haupt- und Nebennutzung ergibt sich eine eingriffsrechtlich bedeutsame Größe von ca. **15.201 m²**.

Für die Errichtung der geplanten Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche zzgl. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) muss eine Fläche von ca. 10.854 m² als eingriffsrelevante Verkehrsfläche angerechnet werden.

Ebenfalls versiegelt und als bauliche Anlage ausgestaltet wird eine Fläche von ca. 490 m² für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens. Diese versiegelte Fläche wird ebenfalls in der Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffstatbestände berücksichtigt werden.

Art der Versiegelung	Größe der Versiegelung
Bauflächen	15.201 m²
Verkehrsflächen	10.854 m²
Regenrückhaltebecken	490 m²
	<b>26.545 m²</b>

In der Summe sind auf einer Fläche von maximal **2,65 ha** die Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung irreversibel gestört. Auch in den künftig nicht überbauten Flächenanteilen sind im Zuge der Erschließungs- und Tiefbauarbeiten Bodenbewegungen und -verdichtungen teilweise unumgänglich, so dass auch hier gewisse Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens zu erwarten sind. In den Flächenanteilen mit Teilversiegelungen sind zwar die natürlichen Luft-Boden-Wasser-Austauschvorgänge unterbunden, der Boden kann jedoch seine Puffer- und Filterfunktion beibehalten, die Niederschläge können teilweise versickern und der Boden kann wieder von Pflanzen besiedelt werden.

#### Zu erwartende Beeinträchtigungen auf Flora und Fauna

Von der direkten baulichen Inanspruchnahme ist nur landwirtschaftliche Nutzfläche und der das Gebiet in west-östlicher Richtung durchziehende Knick betroffen, die entsprechenden Knickabschnitte sind zu roden. Ansonsten bleiben die randlichen Knicks von einer direkten Flächeninanspruchnahme unangetastet.

Für diese höherwertigen Landschaftsstrukturen sind trotz der Vorbelastung infolge der landwirtschaftlichen Intensivnutzung mittelbare Eingriffsfolgen einzuschätzen. Durch die Bebauung werden die Lebensraumfunktionen der verbleibenden Knicks gemindert.

So entstehen für die vorhandene Flora und Fauna Negativfolgen. Diese umfassen insbesondere eine dauernde Störpotenzial der Biotopstrukturen sowie die Gefahr einer unsachgemäßen Pflege in Verbindung mit Fremdeintrag und ein landschaftsästhetischer Verlust.

#### Zu erwartende Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Mit der Bebauung des Geländes wird sich das Landschaftsbild verändern. Aufgrund der schon vorhandenen, westlich, östlich und südlich angrenzenden Bebauung und Eingrünung sind jedoch größere Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Eingriffsmindernd wirken sich auch die gegebenen Vorbelastungen im Norden (Westtangente) und durch die bestehende Eingrünung eingeschränkte Einsehbarkeit auf das Plangebiet aus.

#### Aufzeigen von Lösungsansätzen zur Eingriffsvermeidung und -minderung

Intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt nur eine allgemeine Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege zu. Bezüglich der abiotischen und biotischen Schutzgüter sind somit keine besonderen Schutzfunktionen betroffen.

Der an das Plangebiet im Osten angrenzende Knick muss aus Gründen der Planung zwar nicht aufgegeben werden, aufgrund der Erfahrungen der Stadt Eutin mit derartigen im Siedlungszusammenhang befindlichen und an die privaten Baugrundstücke angrenzenden Knicksituationen, soll dieser Knick künftig nicht mehr als Knick festgeschrieben werden. Er soll vom Grünbestand her zwar möglichst erhalten werden, jedoch im Rahmen des Ausgleichs an anderer Stelle neu geschaffen werden. Das geplante Baugebiet ist somit künftig sowohl von der Beuthiner Straße als auch von den unbebauten Freiflächen gut eingegrünt, optisch abgeschirmt und in die Landschaft eingebunden. Die vorgesehenen Neuanpflanzungen entlang der Planstraße und die Vorgabe für die Grundstückseigentümer, entlang den öffentlichen Verkehrsflächen Hecken pflanzen zu müssen, tragen zu einer weiteren Gebietseingrünung bei.

Vorgaben zur Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken und von den Verkehrsflächen können als Festsetzungen nicht formuliert werden, da eine Versickerungseignung des Bodens nur bedingt bzw. (im Westen) überhaupt nicht gegeben ist. In dem Niederungsbereich des Plangebietes ist eine Fläche für die Regenrückhaltung vorgesehen. Dieser Regenrückhalteraum bietet ausreichend Volumen, um eine ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers sicherzustellen (Anschluss an B-Plan Nr. 75).

Über diese öffentlich-rechtlich bereitgestellte ordnungsgemäße Oberflächenwasserbeseitigung hinaus, wird für die Bauherren die Empfehlung ausgesprochen, unbelastetes Niederschlagswasser als Brauchwasser einer Nutzung (Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen und Gründächer, insbesondere für Nebengebäude vorzusehen. Dachbegrünungen leisten einen Beitrag zur Regenrückhaltung und können die oben beschriebenen Eingriffsfolgen der Flächenversiegelung erheblich mindern. Derartige Begrünungen können zudem Lebensräume für besondere Pflanzengemeinschaften darstellen und eine visuelle Aufwertung der Gebäude herbeiführen.

### 12.3 Eingriffsbewertung

Die numerische Eingriffsbewertung erfolgt nach den "Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung" in dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume über das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 9. Dezember 2013.

Grundlage der ersten Stufe der Eingriffsbewertung ist die Ermittlung des Flächenbedarfs für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Hier ist der maximal mögliche versiegelte Flächenanteil infolge Überbauung und Anlage von Verkehrsflächen die entscheidende Eingangsgröße. Die zu versiegelnde Verkehrsfläche beträgt ca. 10.854 m<sup>2</sup>. Bei einer Gesamtgröße an Wohnbauflächen von 40.537 m<sup>2</sup> können bei den festgesetzten GRZ von 0,25 inklusive der baurechtlich zulässigen 50%-igen Überschreitung für Nebennutzungen von 5.067 m<sup>2</sup>, in der Gesamtheit (Baugebiet + Verkehrsfläche) maximal 26.545 m<sup>2</sup> überbaut oder versiegelt werden. Bei 65 Baugrundstücken entspricht das einem versiegelten Flächenanteil von 408 m<sup>2</sup> pro Grundstück inkl. Terrassen sowie Stellplätzen, Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen und öffentlicher Straßenverkehrsfläche. Der Ausgleichsfaktor für vollversiegelte Flächen beträgt 0,5 und für teilversiegelte Flächen 0,3.

Daraus ergibt sich der in Tabelle 1 hergeleitete Ausgleichsbedarf.

Tab. 1: Herleitung des Kompensationserfordernisses für das Schutzgut Boden

	Eingriff	Größe	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m <sup>2</sup>
Vollversiegelung	Verkehrsfläche -versiegelte Fläche-	10.854 m <sup>2</sup>		
	Wohnbaufläche -versiegelte Fläche-	15.201 m <sup>2</sup>		
Berechnung		26.055 m <sup>2</sup>	0,5	13.028 m <sup>2</sup>
Teilversiegelung	Regenrückhaltebecken	490 m <sup>2</sup>	0,3	147 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichs- erfordernis:</b>				<b>13.175 m<sup>2</sup></b>

Weiterer Kompensationsbedarf ergibt sich durch die Beeinträchtigung von Biotoptypen (Knicks), die eine besondere Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften haben.

Der Ausgleich für den erforderlichen Entfall von Knicks wird unter Beachtung der „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – V 534-531.04 vom 20.01.2017 festgelegt. Aufgrund der unterschiedlichen Eingriffe in die bestehenden Knicks ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:



Lage des Knicks	Eingriff in m	Eingriffsart	Ausgleichsver- hältnis	Ausgleichsbedarf in m
Norden, parallel der Straße Blaue Lehmkuhle	155 m	Rodung für Bau Lärm- schutzwall	1 : 2	310 m
Nordwesten, parallel der Beuthiner Straße	62 m	Versatz Lärmschutzwall	1 : 1,75	46,5 m
Ost-West verlaufender Knick	190 m	Versatz Lärmschutzwall	1 : 1,75	142,5 m
Osten, Begrenzung zu B- Plan Nr. 75	220 m	Umwidmung in private Grünfläche (darf nicht über- baut werden)	1 : 1	220 m
	<b>627 m</b>			<b>719 m</b>

Im südlichen Bereich wird ein Eingriff in den Knick parallel zur Straße Raboldesburg, der außerhalb des Plangelungsbereichs liegt, durch einen Mindestabstand von 10 m zur Baugrenze sowie einen festgesetzten 5 m Mindestabstand für Nebenanlagen verhindert.

Bei einer Eingriffslänge von 627 m Länge ergibt sich somit die Notwendigkeit für eine Knickneuanlage von 719 m. Da im Plangebiet keine geeigneten Grünflächen zur Verfügung stehen, sollen die Ersatzpflanzungen auf einer externen Ausgleichsfläche realisiert werden.

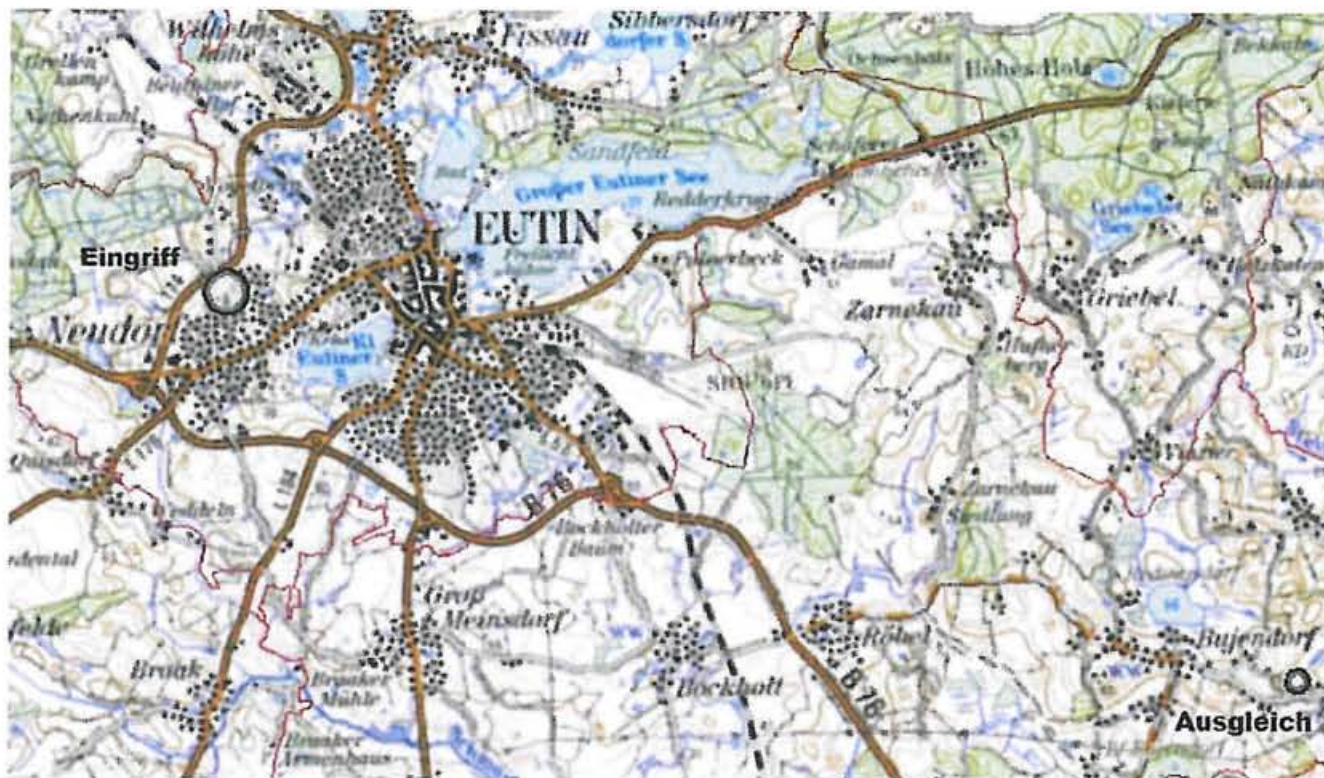
Weiterer Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigung anderer Schutzgüter ist nicht erkennbar, so dass zu den Knickneupflanzungen für die Eingriffstatbestände in das Schutzgut Boden in der Summe rd. **13.000 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche** bereitgestellt werden müssen.

#### 12.4 Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet stehen keine Flächen, die Ausgleichsfunktionen erfüllen könnten, zur Verfügung. Daher werden die Kompensationsflächen extern festgelegt und vertraglich gesichert. Gleiches gilt für die neu anzulegenden Knicks, die als Ersatz gepflanzt werden müssen.

Der Ausgleich erfolgt auf einem privaten Ökokonto in der Nachbargemeinde Süsel, mit der die Stadt Eutin eine Verwaltungsgemeinschaft bildet.

Das private Ökokonto, ein Teilstück des Flurstücks 19/7, Flur 5 der Gemarkung Bujendorf, ist bereits vom Kreis Ostholstein anerkannt und wird unter dem Aktenzeichen 6.21-762-041-17-0013 und Namen „Bujendorf V – Königsladen“ bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein geführt. Der Knick, der diese Fläche umrahmt und auf einer Seite den intensiv genutzten Acker abtrennt, wird als separates Ökokonto, Aktenzeichen 6.21-762-041-17-0017 bei der Unteren Naturschutzbehörde verwaltet. Genau genommen handelt es sich also um zwei private Ökokonten, die zum Ausgleich herangezogen werden: 1. eines für die Ausgleichsfläche zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden, 2. eines zur Knickneuanlage zur Kompensation des Verlusts des Biotops „Knick“ bzw. Verlust deren ökologische Funktionen an der Sonnenkoppel. Räumlich und ökologisch-naturschutzfachlich bilden die beiden privaten Ökokonten zum Ausgleich eine Einheit. Die Abbildung 4 sowie der als Anlage beigefügte Auszug eines Luftbilds aus dem Jahr 2016 gibt Übersicht zur Lage des Eingriffs- und des Ausgleichsortes.

**Abb. 4:** Übersicht über den Eingriffs- und Ausgleichsort

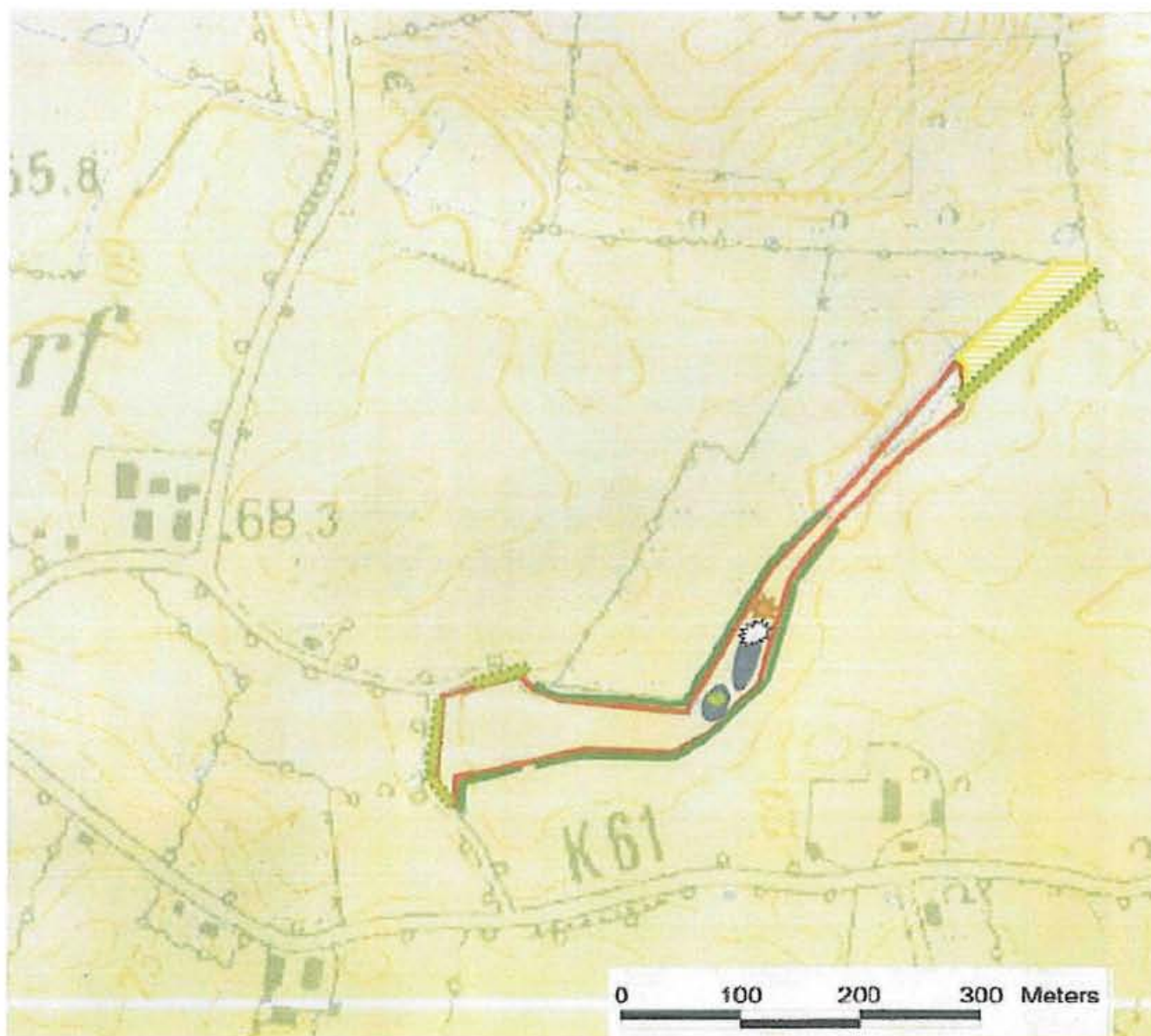
Auf der beantragten und genehmigten privaten Ökokontofläche sind ökologisch aufwertende Maßnahmen vorgesehen, die in der Bilanzierung und Anerkennung des Ökokontos berücksichtigt wurden. Die Abbildung 5 beschreibt die Maßnahmen und zeigt die Lage des neuen Knicks.

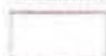


Der Kreis Ostholstein, Untere Naturschutzbehörde ist zuständig für die Kontrolle/Überwachung des privaten Ökokontos. Zwischen der Vorhabenträgerin des Projekts in Neudorf und dem privaten Eigentümer des Ökokontos ist ein Vertrag geschlossen, der den Ausgleich planungsrechtlich sichert. Dieser Vertrag ist unter Beachtung datenschutzrechtlicher Belange dieser Begründung als Anlage beigefügt.









**Abb. 5: Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche -**

Auszug aus dem Antrag/Genehmigung des Ökokontos Aktenzeichen: 6.21-762-041-17-0013 „Bujendorf V – Königsladen“)

**Bestand**

-  Ackerfläche
-  vorhandener Knick
-  vorhandene Sukzessionsfläche

**Planung**

-  Neuanlage eines Gewässers/Vernässung
-  Totholzhaufen
-  Steinhaufen
-  Krebschere
-  (Knickneuanlage als gesonderte Maßnahme)
-  restliche Fläche Einstellung Ackerbau / intensive Nutzung



### 13. Kosten der Planung

Der Gemeinde entstehen durch das Vorhaben keine Kosten. Die Kosten für das Planaufstellungsverfahren sowie für die Projektrealisierung inkl. der Ausgleichsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger übernommen.

### 14. Verfahrensvermerk

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 119 der Stadt Eutin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 11.10.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Stadt Eutin, 10. Nov. 2017



  
(Carsten Behnk)  
Bürgermeister

Die Satzung ist mithin am 15.11.2017 in Kraft getreten.

**planung:blanck.**

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz  
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin  
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810  
email: eutin@planung-blanck.de

### III. QUELLENVERZEICHNIS

**Baugesetzbuch (BauGB) (2011):** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2413). Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO) (1993):** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

**Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) (2009):** in der Fassung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554). Zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

**Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) (2004):** in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214).

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (2009):** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

**Gesetz zum Schutz der Natur für das Land Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) (2010):** in der Fassung vom 24. Februar 2010 (GVObI. Sch.-H., S. 301).

**Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hg.) (2004):** Regionalplan 2004 für den Planungsraum II. Schleswig-Holstein Ost; Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein. Kiel.

**Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hg.) (2010):** Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel.

**Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO S.-H.) (2009):** vom 22. Januar 2009

**Planzeichenverordnung (PlanzV) (1990):** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

**Stadt Eutin (2006):** Flächennutzungsplan.

### IV. ANLAGE

Gutachten Nr. 14-10-02 des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler  
Ergänzung des Gutachtens Nr. 14-10-02 durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler  
Vertrag zum Ausgleich  
Luftbild