

**Stadt Eutin  
Kreis Ostholstein  
Bebauungsplan der Innenentwicklung  
Nr. 12, 5. Änderung**

**Begründung**

**Auftraggeberin**

Stadt Eutin  
Rathaus  
Markt 1  
23701 Eutin

---

**Bearbeiter**

Dipl.-Ing. W. Becker / Stadtplanerin  
Dipl.-Ing. S. Kiel, Dipl.-Ing. A. Fichtner /  
Landschaftsplanung  
Bokel, den 18.02.2009

---



**Ingenieurgesellschaft  
Klütz & Kollegen GmbH**

Mühlenstraße 17  
25364 Bokel  
Tel. 04127 / 97 96 - 0  
Fax 04127 / 97 96 - 14

## Inhalt

O:\Daten\106101\Planung\Genehmigungsplanung\Begründung\_B12\_5\_Feb09.doc

<b>1</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Plangeltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Festsetzungen</b>	<b>7</b>
5.1	Art und Maß der Nutzung	7
5.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
<b>6</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Altablagerungen</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung, soziale Infrastruktur</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Landschaftsplanerischer Fachbeitrag</b>	<b>15</b>
9.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	15
9.1.1	Bewertungskriterien	15
9.1.2	Naturräumliche Gliederung, Potenzielle natürliche Vegetation	16
9.1.3	Boden, Grundwasser	17
9.1.4	Landschaftsbild	17
9.1.5	Arten und Lebensgemeinschaften	18
9.1.6	Wasser	21
9.1.7	Klima, Luft	22
9.1.8	Faunistische Potenzialabschätzung/ artenschutzrechtliche Betrachtung	22
9.2	Entwicklungskonzeption	23

9.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen und zur ökologischen Aufwertung	23
9.3.1	Unvermeidbare Beeinträchtigungen	24
9.3.2	Vermeidung von Beeinträchtigungen	24
9.3.3	Verminderung von Beeinträchtigungen	24
9.4	Pläne	25
<b>10</b>	<b>Kosten</b>	<b>25</b>

## 1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Eutin stammt aus dem Jahr 1976. Die dort festgesetzten Planungen wurden im Wesentlichen umgesetzt, mit Ausnahme des nordwestlichen Teilbereichs. Dort enthält der B-Plan Festsetzungen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen für die Geschosswohnungen auf den östlich angrenzenden Grundstücken, sowie für öffentliche Parkplätze. Südlich davon sind in einem reinen Wohngebiet (WR) weitere Flächen für eine zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung vorgesehen.

Da der Bedarf für die Gemeinschaftsanlagen, die öffentlichen Parkplätze und für weitere Geschosswohnungen nicht gegeben ist, soll auf diesen Flächen die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um Einfamilien- und Doppelhäuser errichten zu können. Der Bebauungsplan Nr. 12 wird daher im Bereich nördlich der Plöner Straße zwischen der Wismarer Straße und der Saatziger Straße entsprechend geändert, es handelt sich um die 5. Änderung des Bebauungsplanes. Dabei werden auch die Festsetzungen für die nördlichen Teilflächen der Grundstücke an der Plöner Straße, die bisher der geplanten mehrgeschossigen Wohnbebauung zugeordnet waren, angepasst.

Der B-Plan Nr. 12, 5. Änderung dient der Nachverdichtung des Innenbereichs der Stadt Eutin und wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

## 2 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2006 (BGBl I S. 3316), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 2000 sowie der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003 als Satzung aufgestellt. Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt auf der Grundlage des § 42 des Bundesnaturschutzgesetzes.

### 3 Plangeltungsbereich

Der rd. 1,15 ha große Plangeltungsbereich befindet sich im Südwesten der Stadt Eutin im Stadtteil Neudorf. Er umfasst die Flurstücke 51/7, 40/14, sowie teilweise die Flurstücke 40/7, 41/6 und 41/4 der Flur 4, Gemarkung Neudorf.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- Ausgleichsflächen im Norden,
- Wohngrundstücke (dreigeschossige Mehrfamilienhäuser) im Osten,
- Wohngrundstücke (ein- bzw. zweigeschossige Einfamilienhäuser an der Plöner Straße) im Süden und
- Wohngrundstücke (ein- bzw. zweigeschossige Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser an der Rostocker und Wismarer Straße) im Westen.

Das Plangebiet wurde bisher gewerblich als Lagerfläche und Betriebsstandort eines Speditionsunternehmens genutzt. Es handelt sich um eine ehemalige Kiesgrube, die bis ca. 1950 mit Abfällen verfüllt wurde. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Ostholstein wurden Bodenuntersuchungen sowie Bodenluftuntersuchungen durchgeführt, um die Verträglichkeit mit der geplanten Wohnnutzung zu prüfen (vgl. Kap. 7).

Das Plangebiet wird derzeit im Bereich der Altablagerungen mit einer 0,8 m starken Bodenabdeckung versehen.

### 4 Übergeordnete Planungen

Im **Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998** (LROPI.) ist die Stadt Eutin als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen dem ihnen zugeordneten Bereich differenzierte Versorgungsmöglichkeiten zur Deckung des gehobenen, längerfristigen Bedarfs bieten und über ein breit gefächertes Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot verfügen (vgl. Kap. 6.1.4 LROPI.). Die Stadt Eutin wird als Kernstadt im Stadt- und Umlandbereich Eutin/Plön dargestellt. Die Stadt- und Umlandbereiche sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte weiterentwickelt werden und zur Stärkung der ländlichen Räume beitragen (vgl. Kap. 4.3.1 LROPI.).

Im Entwurf des **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2009 (LEP)**, der den Landesraumordnungsplan ersetzen wird, wird die Stadt Eutin ebenfalls als Mittelzentrum dargestellt. Sie ist Kernstadt des Stadt- und Umlandbereichs Eutin, der neben Eutin die Gemeinden Bosau, Kasseedorf, Malente und Süsel umfasst. Die Siedlungs-, Infrastruktur- und Freiraumentwicklung in den Stadt- und Umlandbereichen soll geordnet und zwischen den Kommunen abgestimmt werden. Bei Planungen in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr, technische und soziale Infrastruktur, Freizeit, Kultur und Freiraumsicherung soll zusammengearbeitet werden, insbesondere auch durch Nutzung von Instrumenten der interkommunalen Kooperation. Vorrangige Schwerpunkte für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur sind dabei die Kernstädte. Bestehen dort Flächenengpässe, kann der Bedarf auch schwerpunktmäßig im Umland gedeckt werden (vgl. Kap. 5.5 LEP).

Gem. **Regionalplan 2004 für den Planungsraum II Schleswig-Holstein Ost** (RegPlan II) hat die Stadt Eutin als Mittelzentrum in Verbindung mit der 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 und eine Vereinbarung über eine gemeindenachbarliche Planungscoordination für den betroffenen Siedlungsraum getroffen. Die Planungen der Kommunen sollen am Entwicklungsrahmen dieser Analyse ausgerichtet werden.

Gem. RegPlan II stehen im Zuge der Weiterentwicklung der Stadt Eutin der Ausbau der zentralörtlichen Funktion im Hinblick auf ein attraktives Dienstleistungs- und Versorgungszentrum für die Bereiche Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Bildung, Kultur und Gesundheit sowie die Zielsetzung, ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten zu erreichen, im Vordergrund. Zur Unterstützung der Verkehrsentlastung im Stadtzentrum ist der Schwerpunkt der weiteren Siedlungsentwicklung sowohl für Gewerbe als auch für den Wohnungsbau unter Ausnutzung des überregionalen Verkehrsnetzes vordringlich im Süden der Stadt Eutin anzusiedeln. Dabei bestehen im Südosten geeignete Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung; die wohnbauliche Entwicklung sollte sich im Südwesten vollziehen (vgl. Kap. 4.4 und 6.5 RegPlan II).

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Eutin wird das Plangebiet zusammen mit den westlich und östlich angrenzenden Bereichen als Wohnbaufläche dargestellt.

Im **Landschaftsplan** der Stadt Eutin (2005) wird als Maßnahme die Herstellung einer Grünverbindung Blaue Lehmkuhle – Kleiner Eutiner See durch Verlängerung des entlang der nördlich gelegenen Kleingärten verlaufenden Weges vorgeschlagen.

## 5 Festsetzungen

### 5.1 Art und Maß der Nutzung

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, entsprechend dem südlich angrenzenden Baugebiet mit vorhandener Einfamilienhausbebauung entlang der Plöner Straße. Gem. § 4 BauNVO dienen WA-Gebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Allgemein zulässig sind gem. § 13 BauNVO auch Räume für freie Berufe (z.B. Versicherungsmakler).

Die ebenfalls gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe werden in diesem B-Plan ausgeschlossen, da sie einen großen Bedarf an Flächen haben und diese der überwiegend angestrebten Wohnnutzung entziehen würden. Tankstellen werden ebenfalls ausgeschlossen, und zwar aufgrund des mit ihrer Nutzung einhergehenden erhöhten Verkehrsaufkommens und den damit zusammenhängenden Emissionen.

Die Zahl der Wohneinheiten wird je Grundstück begrenzt, um die Einwohnerzahl und damit das Verkehrsaufkommen zu minimieren. Dabei sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte je maximal eine Wohnung zulässig.

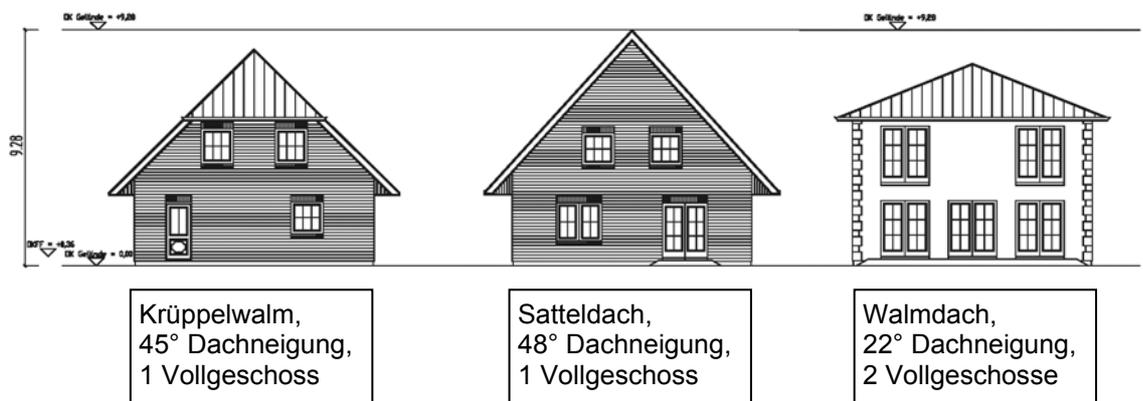
Das Maß der Nutzung wird im Plangebiet über die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhenfestsetzungen geregelt. Dabei wird die Grundflächenzahl mit GRZ 0,2 festgesetzt.

Dieser Wert ermöglicht einen ausreichenden Spielraum für die Bauvorhaben, andererseits wird durch die deutliche Unterschreitung des maximal möglichen Ausnutzungsgrades der Grund und Boden geschont (§ 17 BauNVO setzt einen Orientierungswert von GRZ 0,4 für WA-Gebiete fest).

Durch Nebenanlagen (z.B. Carport mit Zufahrt, Terrasse) kann dieser Wert gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschritten werden, so dass sich ein Gesamtversiegelungsgrad von 30 % (GRZ 0,3) ergibt.

Im WA-Gebiet sollen Gebäude in flächensparender Bauweise realisiert werden können, daher wird hier die Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung eröffnet. Die Zahl von zwei Vollgeschossen ermöglicht auch die Umsetzung der so genannten Toskanahäuser, die sich derzeit einer großen Beliebtheit erfreuen. Durch die Dachneigung von rd. 18-22° sind diese Häuser bei zweigeschossiger Bauweise nicht höher, als eingeschossige Einfamilienhäuser mit steilem Satteldach.

### Beispiele für Haustypen



Da eine zweigeschossige Bebauung nicht zwingend höhere Gebäude zur Folge hat, wird für das gesamte Plangebiet eine einheitliche Firsthöhe von max. 10 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Geländehöhe und der obersten Außenkante der Dachhaut. Die Firsthöhe kann auf Nachweis der Notwendigkeit im Baugenehmigungsverfahren ausnahmsweise durch notwendige technische Bauteile (z.B. Schornsteine, Lüftungseinrichtungen) um max. 1 m überschritten werden.

Die Traufhöhe bezeichnet das Maß zwischen der Geländehöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Außenkante der Dachhaut. Bei eingeschossiger Bebauung gilt eine Traufhöhe von max. 4,50 m. Werden die Gebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet, beträgt die zulässige Traufhöhe max. 6,0 m.

Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen wird die Fahrbahnmitte der Planstraße A (Verlängerung der Saatziger Straße) als maßgebende Geländehöhe festgesetzt.

## **5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (gem. Landesbauordnung min. 3 m) errichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zugelassen werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großflächig unter Berücksichtigung der potentiell verschatteten Bereiche entlang den Böschungen festgesetzt, um den einzelnen Bauvorhaben einen möglichst großen Spielraum zur Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück einzuräumen.

## **6 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt für die überwiegende Zahl der neuen Grundstücke durch Anbindung an die Saatziger Straße im Osten. Dabei wird die Planstraße A als Stichstraße mit einem Gesamtquerschnitt von 6,00 m als Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg ausgebaut. Die Planstraße erhält, entsprechend den vorhandenen Anlagen in der Saatziger Straße, eine Wendeanlage mit einem Radius von 10,0 m.

Lediglich das vorgesehene Grundstück im südöstlichen Plangebiet wird über den vorhandenen Privatweg von der Plöner Straße erschlossen, der im Eigentum des Investors ist und daher als Zufahrt zur Verfügung steht. Dieser Weg wird im B-Plan als Fläche mit Geh- und Fahrrecht zugunsten des nördlich angrenzenden Grundstücks festgesetzt.

Die vorhandene Saatziger Straße liegt rd. 1 m höher als das Gelände des Plangebietes. Das Plangebiet wird derzeit großflächig um 0,8 m mit Füllsand abgedeckt (vgl. Kap. 7), sollte danach noch ein Versatz zur Saatziger Straße bestehen, kann ein Höhenausgleich der Planstraße A über Böschungen erfolgen, die in der Planzeichnung als öffentliche Grünflächen festgesetzt sind. Dadurch wird gewährleistet, dass die Planstraße A und die Saatziger Straße eine ebenengleiche Fahrbahn erhalten.

Über die Saatziger Straße werden auf 10 Grundstücken (gem. Bebauungsvorschlag) max. 20 Wohnungen erschlossen. Entsprechend der „Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) kann für die Hauptverkehrszeit (sog. Morgendliche Spitzenstunde) davon ausgegangen werden, dass etwa 35% des Fahrzeugbestandes innerhalb dieser Stunde das Gebiet verlassen. Das übrige Verkehrsaufkommen verteilt sich über den restlichen Tag. Bei angenommenen zwei Fahrzeugen pro Wohneinheit ergibt sich damit gem. EAE 85/95 ein maximales Verkehrsaufkommen aus diesem Bereich von durchschnittlich 40 Fahrten täglich, davon 14 Pkw in der Stunde mit den meisten Fahrzeugbewegungen (damit rechnerisch in der Stunde mit der höchsten Belastung 1 Pkw ca. alle 4 Minuten). Da davon auszugehen ist, dass nicht jedes Grundstück mit zwei Wohneinheiten bebaut wird, sollte das Verkehrsaufkommen tatsächlich noch unterhalb dieses Wertes liegen.

Die notwendigen Stellplätze für die Bewohner sind gem. Landesbauordnung (LBO) auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. In Schleswig-Holstein gibt es keine gesetzlichen Vorgaben für Besucher-Parkplätze im öffentlichen Raum. In der PLAST (Planungshinweise für Stadtstraßen in Hamburg) der Freien und Hansestadt Hamburg wird für Wohngebiete empfohlen, „20 Pkw-Parkstände je 100 Wohneinheiten“ für Besucher- und Lieferverkehr vorzusehen (vgl. PLAST 6 Anlagen des ruhenden Verkehrs, Abschn. 1 Blatt 2). Für die im Maximalfall einer ausschließlichen Doppelhausbebauung möglichen 20 Wohneinheiten, die über die Planstraße A erschlossen werden würden, ergibt sich daraus ein Bedarf von 4 Stellplätzen.

Die vorhandene Wendeanlage an der östlichen Plangebietsgrenze wird mit Herstellung der Planstraße A entbehrlich. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten könnten in diesem Bereich diese und ggf. weitere öffentliche Stellplätze hergestellt werden.

Der im Flächennutzungsplan der Stadt Eutin dargestellte Wanderweg wird insoweit berücksichtigt, dass von der Wendeanlage bis zur östlichen Plangebietsgrenze ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit eingetragen wird. Dadurch könnte der Wanderweg von hier über die Planstraße A und die Saatziger Straße zur Plöner Straße geführt werden. Der derzeit fehlende Anschluss von der Plangebietsgrenze zum vorhandenen Weg Richtung Blaue Lehmkuhle ist nicht Bestandteil dieses Planverfahrens.

## 7 Altablagerungen

Im Plangebiet wurden bis ca. 1950 Abfälle deponiert, es handelt sich daher um eine Altablagerung gem. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG). In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Ostholstein wurden Untersuchungen durchgeführt, um die Art der Ablagerungen und die Verträglichkeit mit der geplanten Wohnnutzung beurteilen zu können.

Durch die Peter Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG, Eckernförde wurde eine **Baugrunduntersuchung mit Gründungsbeurteilung** und bodenhygienischer Bewertung erstellt. Gem. Bericht vom 28.12.2006 wurden bei insgesamt 7 Aufschlussbohrungen und 3 Handschürfen großflächig Auffüllungen festgestellt. Diese bestehen aus Sand, Beton-, Ziegel-, Schlacke-, Glas- und Keramikresten. Teilweise wurden auch Holz- und Metallreste erbohrt. Anhand einer Mischprobe aus den erbohrten Aufschüttungen wurde eine LAGA- Untersuchung durchgeführt, d.h. eine Analyse und Einstufung des Bodens gem. Vorgaben der „Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA“.

Aufgrund der angetroffenen Gehalte an PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) ist der vorhandene Boden gem. „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der LAGA nach Zuordnungswert > Z2 einzustufen. Die Einbauklasse 2 (Zuordnungswerte Z 2) bedeutet, dass ein Einbau eines entsprechenden Bodenaushubs nur mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen zulässig wäre, d.h. in nicht oder nur gering wasserdurchlässiger Bauweise.

Durch eine **bodenhygienische Untersuchung** gem. Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) wurde festgestellt, dass die Prüfwerte für Kinderspielflächen (höchste Schutzgutpriorität) hinsichtlich der Stoffe Blei, Arsen und Benzo(a)pyren überschritten werden. Die Prüfwerte für „Wohngebiet“ (nächst niedrigere Schutzgutpriorität) werden hinsichtlich Benzo(a)pyren überschritten. Im Bereich des ursprünglich geplanten Regenrückhaltebeckens (nordöstlich des Plangebietes) wurde ein Grundwasserpegel gesetzt und eine Grundwasserprobe entnommen. Diese enthielt Spuren von BTEX (Sammelbezeichnung Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylole) und PAK.

Außerdem wurden in geringen Mengen Arsen, Bor, Kupfer und Nickel nachgewiesen. Das Gutachten kommt jedoch zu der Einschätzung, dass die nachgewiesenen Stoffgehalte die Prüfwerte der LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser) unterschreiten und daher keine Schutzgutgefährdungen für das geplante Wohngebiet bestehen.

Das Institut für Gewässerschutz und Umgebungsüberwachung – IGU, Kiel wurde im Jahr 2007 eine **orientierende Untersuchung auf Deponiegas** (Methan) durchgeführt. Dazu wurden die Kleinbohrungen der Fa. Neumann zu Bodenluftmessstellen ausgebaut. Nach derzeitigem Erkenntnisstand ergeben sich aus den Untersuchungen keine Anhaltspunkte für das Vorkommen gefährdungsrelevanter Gehalte an Deponiegasen. Methan und Schwefelwasserstoff wurden nicht nachgewiesen. Die Bodenansprache wies überwiegend inerte, nicht zersetzungsfähige Auffüllungssubstrate aus, so dass hier nicht auf ein gefährdungsrelevantes Gasbildungspotential geschlossen werden kann. Im August 2008 wurden erneut Messungen durchgeführt, um die Ergebnisse zu verifizieren. Dabei wurde an keiner der 8 Untersuchungspunkte Methan nachgewiesen, es ergaben sich ebenfalls keine Hinweise auf andere leichtflüchtige Kontaminanten in der Bodenluft. Die Ergebnisse aus dem Jahr 2007 konnten damit bestätigt werden, so dass nach Aussage des Gutachters eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnbebauung durch Deponiegase nicht zu besorgen ist.

In Abstimmung mit dem Fachdienst Boden- und Gewässerschutz (Vermerk 6.20.921.012) und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein (Genehmigung v. 14.03.2007) wird der Bereich der Aufschüttungen gegenwärtig in einer Schichtstärke von 0,80 m großflächig mit Füllsand abgedeckt, um eine potentielle Gefährdung der zukünftigen Wohnnutzung sicher auszuschließen. Es ist davon auszugehen, dass auf den Grundstücken ein zusätzlicher Auftrag von ca. 30-40 cm Mutterboden durch die Bauherren vorgenommen wird.

Zum Schutz der zukünftigen Anwohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen aus dem belasteten Boden wird darauf hingewiesen, dass auf den privaten Grundstücksflächen Keller sowie bauliche Anlagen mit einer Tiefe von mehr als 0,80 m unterhalb der maßgebenden Geländehöhe (Planstraße A) nicht zulässig sind. So soll vermieden werden, dass die o.g. Deckschicht z.B. durch Gartenteiche und Sickerschächte durchstoßen wird.

Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterhalb von 0,80 m zulässig, dabei ist jedoch Sorge zu tragen, dass der bei der Verlegung der Leitungen ggf. anfallende belastete Bodenaushub fachgerecht entsorgt wird. Drainagen sind grundsätzlich ausgeschlossen, um die Entnahme von ggf. belastetem Wasser aus dem Plangebiet zu vermeiden.

Die textlichen Festsetzungen enthalten ebenfalls Hinweise darauf, dass gefasstes Niederschlagswasser abzuleiten ist und nicht im Bereich der Altablagerung versickert werden darf und dass bei Bodenarbeiten, in denen der Müllkörper angeschnitten wird und Abfälle ausgehoben werden, diese gesondert zu entsorgen sind.

## **8 Ver- und Entsorgung, soziale Infrastruktur**

### **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Anbindung an die vorhandene Leitung in der Saatziger Straße.

### **Oberflächenwasserentsorgung**

Aufgrund der vorhandenen Altablagerungen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet nicht zulässig. Die Entsorgung erfolgt daher ebenfalls über die Saatziger Straße. Dabei bildet eine Betonrohrleitung DN 400 in altersgemäßem bautechnischem Zustand die Regenwasservorflut. Der vordere Bereich dieser Regenwasserleitung verfügt über sehr geringes Gefälle, so dass die Abflusskapazität hier begrenzt ist. Erst im weiteren Verlauf nimmt das Gefälle zu, so dass Restkapazitäten erkundet werden konnten. Um den schadlosen Anschluss des Neubaugebietes zu gewährleisten, wird entweder der Anschluss an den unteren Bereich der Regenwasservorflutleitung oder ein Rückhalt bzgl. Spitzenabflüssen (z.B. Stauraumkanal im Straßenraum) erforderlich.

Beide Varianten wurden bereits hydraulisch untersucht und sind technisch einwandfrei realisierbar. Eine weitere Ausarbeitung findet im Rahmen des Erschließungsentwurfes statt.

### **Stromversorgung**

Das Plangebiet wird derzeit in West-Ost-Richtung durch zwei Niederspannungskabel gequert. Diese werden in die Planstraße A verlegt und von dort über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der geplanten Grundstücksgrenze nach Westen zur vorhandenen Trafostation westlich zwischen Plangebiet und Schweriner Straße geführt, so dass die Verbindung zwischen dieser Trafostation und der Saatziger Straße bestehen bleibt. Die Stromerschließung für das Plangebiet wird aus dieser Trafostation realisiert.

### **Trinkwasser-, Löschwasserversorgung**

Gem. § 123 Abs. 1 BauGB liegt die Erschließungslast bei der Gemeinde. In diesem Zusammenhang ist eine ausreichende Löschwasserversorgung bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Grundsätzlich wird das Löschwasser für das Plangebiet von der Stadtwerke Eutin GmbH aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt. Detailplanungen und Nachweise einer ausreichenden Entnahmemenge sind Bestandteil der Erschließungsplanung (gem. Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 24.8.1999, IV 334-166.701. 400: Nachweis über 48 Kubikmeter pro Stunde für zwei Stunden im Umkreis von 300 m).

Das **südöstliche Grundstück** wird hinsichtlich aller Ver- und Entsorgungsmedien über ein Leitungsrecht entlang der östlichen Plangebietsgrenze an die Planstraße A angebunden.

### **Kinderspielplatz**

Gem. § 10 LBO wird die Anlage von Spielplätzen für Gebäude mit mehr als drei Wohnungen gefordert. Im B-Plan ist die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf zwei beschränkt. Aufgrund der Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser bestehen auf den Grundstücken für Kinder ausreichende Freiräume zum spielen und für die Anordnung von Spielmöglichkeiten. Jugendliche, für die gem. DIN 18034 eine Entfernung von bis zu 1.000 m Fußweg angemessen ist, finden die nächstgelegene Spielmöglichkeit westlich des Plangebietes im Bereich Schweriner Straße / Rostocker Straße (rd. 700 m Fußweg über Saatziger / Plöner / Schweriner Straße). Dort sind darüber hinaus auch Spielmöglichkeiten für alle anderen Altersgruppen vorhanden.

Eine mögliche Konfliktsituation oder Gefahren aufgrund der Altablagerungen auf den Grundstücken bestehen für spielende Kinder nicht, da davon auszugehen ist, dass sie infolge der Aufschüttungen (vgl. Kap. 7) mit dem zukünftig in 1,20 Tiefe liegenden belasteten Boden nicht in Kontakt kommen.

## **9 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag**

### **9.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes**

#### **9.1.1 Bewertungskriterien**

Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter orientiert sich an einer 3-stufigen Skala:

1. Besondere Bedeutung für Natur und Umwelt
2. Allgemeine Bedeutung für Natur und Umwelt
3. Geringe Bedeutung für Natur und Umwelt

Zur Einschätzung dienen dabei die folgenden Anhaltspunkte, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter:

#### Boden

1. Naturböden, extensiv genutzte Böden, unbeeinflusste Sekundärentwicklung
2. Stark überprägte Naturböden, anthropogen entwickelte Kulturböden
3. Durch Befestigung, Versiegelung oder Kontamination beeinflusste Böden

#### Oberflächengewässer

1. Gewässergüte nicht bis mäßig belastet, Wasserführung und Wasserstand kaum verändert
2. Gewässergüte kritisch belastet, Wasserführung und Wasserstand verändert
3. Gewässergüte stark verschmutzt, Wasserführung und Wasserstand völlig verändert

#### Grundwasser

1. Hohes Stoffeintragsrisiko durch geringe Deckschichten, geringe Beeinträchtigung des Grundwasserstandes, hoher Beitrag zur Grundwasserneubildungsrate, Grundwasserflurabstände bis 1 m
2. Mittleres Stoffeintragsrisiko, stärkere Beeinträchtigung des Grundwasserstandes, verminderte Grundwasserneubildung
3. Geringes Stoffeintragsrisiko durch mächtige Deckschichten, Schadstoffbelastung, stark reduzierte Grundwasserneubildung

### Klima / Luft

1. Luftaustauschbahnen mit erhöhter Bedeutung für stadtklimatisch belastete Gebiete, insbesondere für Wohngebiete
2. Kalt- und Frischluftentstehung, Beitrag zur Luftreinigung (z. B. Staubfilterung), Luftaustauschbahnen, Klimaausgleichsfunktion
3. Schadstoffkonzentrationen, höhere Wärmeerzeugungen, Behinderungen des Luftaustausches

### Landschaftsbild

1. Wenig beeinträchtigte Landschaftsbereiche, naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit, hoher Anteil naturnaher Biotope, traditionelle Kulturlandschaften einschließlich ihrer Bebauung
2. Beeinträchtigte Bereiche
3. Stark beeinträchtigt Landschaftsbild mit geringem Anteil naturbetonter Bereiche ohne regional- bzw. ortstypische Formen, unbegrünte Ortsränder

### Arten und Lebensgemeinschaften

1. Naturnahe/naturbetonte Biotoptypen mit
  - hoher Strukturvielfalt und Diversität
  - standortgerechter und einheimischer Artenzusammensetzung
  - Lage im ökologischen Verbund
  - hohem Bestandsalter/ langfristiger Ersetzbarkeit
  - hinreichender Flächen-/ Populationsgröße
  - Beispiele: Wälder, naturnahe Kleingewässer, Landröhrichte
2. Flächen mit natürlichen Elementen, die einer Nutzung unterliegen
  - Beispiele: artenreiches Grünland, Ruderal- und Brachflächen, naturnahe Siedlungsgehölze
3. Naturferne und künstliche Biotoptypen
  - Beispiele: Ackerflächen, stark verbaute Gewässer, artenarme Rasenflächen, intensive Grünanlagen, Verkehrsflächen

#### **9.1.2 Naturräumliche Gliederung, Potenzielle natürliche Vegetation**

Das Untersuchungsgebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Ostholsteinisches Hügelland“ und hier zur naturräumlichen Region des „Nördlichen Ostholsteinischen Hügellandes“. Diese teilt sich auf in die Teilräume „Holsteinische Schweiz“ und „Bungsberggebiet“. Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Teilraum „Holsteinische Schweiz“.

Der **Landschaftsrahmenplan** weist für das Stadtgebiet Eutins, in dem der Geltungsbereich liegt, einen Waldmeister – Buchenwald in kleinräumigem Wechsel mit Flattergras – Buchenwald als potenziell natürliche Vegetation aus.

### 9.1.3 **Boden, Grundwasser**

Im Plangebiet wurden bis ca. 1950 Abfälle deponiert, es handelt sich daher um eine Altablagerung gem. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG). Es wurden verschiedene Untersuchungen durchgeführt, um die Art der Ablagerungen und die Verträglichkeit mit der geplanten Wohnnutzung beurteilen zu können. Die Bodenansprache wies überwiegend inerte, nicht zersetzungsfähige Auffüllungssubstrate aus, so dass hier nicht auf ein gefährdungsrelevantes Gasbildungspotential geschlossen werden kann. Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorkommen gefährdungsrelevanter Gehalte an Deponiegasen festgestellt, Methan und Schwefelwasserstoff wurden nicht nachgewiesen.

In Abstimmung mit dem Fachdienst Boden- und Gewässerschutz und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein wird der Bereich der Aufschüttungen gegenwärtig in einer Schichtstärke von 0,80 m großflächig mit Füllboden abgedeckt, um eine potentielle Gefährdung der zukünftigen Wohnnutzung sicher auszuschließen.

Aufgrund der umfangreichen anthropogenen Veränderungen wird den Flächen im Plangebiet eine **geringe Bedeutung** für Boden und Grundwasser beigemessen. (vgl. Kap. 7 Altablagerungen)

### 9.1.4 **Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird gegenwärtig durch die gegebene Kessellage und durch den Gehölzbestand in den Randbereichen geprägt. Der ehemalige Abgrabungsbereich liegt im Norden und Westen ca. 5 m unterhalb der umgebenden Flächen und steigt in Richtung Südosten an.

Nördlich angrenzend befindet sich ein attraktiver Landschaftsraum mit Wiesen und gliedernden Gehölzstrukturen, der über einen Wanderweg mit dem Wohngebiet auf der östlichen Seite des Geltungsbereiches verbunden ist. Dieser Bereich besitzt eine **besondere Bedeutung** für die landschaftsgebundene Erholung.

Die Fläche selbst besitzt aufgrund der anthropogenen Überformung durch die gewerbliche Nutzung als Lagerfläche und Stellplatz, durch Abgrabung und Aufschüttung eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut Landschaft.

### 9.1.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Die Aufnahme der Arten und Lebensgemeinschaften erfolgte im Rahmen einer Begehung am 23.05.2007 und einer Überprüfung am 06.07.2008.

#### Aufschüttung

Die bisher gewerblich genutzte Fläche war zum Zeitpunkt der Begehung bereits teilweise geräumt. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Ostholstein wird der Boden derzeit mit einer 80 cm starken Sandauflage überdeckt (vgl. Kap. 7).

Da sich hier kaum Vegetation entwickeln konnte, besitzt die Fläche eine **geringe Bedeutung** für Arten und Lebensgemeinschaften.

#### Wohnbau- und Gartenflächen

Die an das Plangebiet grenzenden Wohngrundstücke sind in den unbebauten Bereichen durch eine intensive Gartennutzung geprägt.

Diese Flächen haben eine **geringe Bedeutung** für Arten und Lebensgemeinschaften.

#### Knicks, Gehölze, Einzelbäume

In den Böschungsbereichen, die das Plangebiet nördlich und westlich begrenzen, ist ein dichter **Gehölzbestand** vorhanden. Hier sind unter Anderem folgende Baum-Arten zu finden:

Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

In den Randbereichen, nördlich an den Böschungsbewuchs angrenzend, haben sich **Gebüsche** entwickelt. Diese werden in der Baum- und Strauchschicht vor allem durch Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Schlehe (*Prunus spinosa*) bzw. durch Vogelkirsche (*Prunus avium*) und Hasel (*Corylus avellana*) dominiert. Die Krautschicht wird durch folgende Arten aufgebaut:

Brennnessel	<i>Urtica dioica</i>
Wiesenkerbel	<i>Anthriscus sylvestris</i>
Kletten-Labkraut	<i>Gallium aparine</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus agg.</i>

Als größerer Baum ist eine 5-stämmige Hainbuche (*Carpinus betulus*) vorhanden.

Folgende **Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen** sind im Betrachtungsgebiet zu finden:

Nr.	Anzahl	Baumart		Stammdurchmesser [m]	Kronendurchmesser [m]
1	6	Gemeine Fichte	<i>Picea abies</i>	0,4	5
2	1	Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	1,00	12
3	1	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	5 x 0,2	14
4	1	Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	0,4	8
5	1	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	0,7	12
6	1	Douglasie	<i>Pseudotsuga menziesii</i>	0,5	8
7	1	Scheinzypresse.	<i>Chamaecyparis spec</i>	0,5	6
8	1	Schwarz-Kiefer	<i>Pinus nigra</i>	0,6	8
9	3	Lärche	<i>Larix decidua</i>	0,7-0,8	8
10	1	Walnuss	<i>Juglans regia</i>	0,5	14

Nordöstlich des Plangebietes verläuft ein **Knick**. Dieser weist keine Überhälter auf. In der Strauchschicht sind u.a. folgende Arten vertreten:

Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Die privaten Gartenflächen im Plangebiet und auch angrenzend sind häufig mit Hecken eingefasst. In diesen sind verschiedene Ziersträucher vorherrschend.

Den Gehölzbeständen, dem Knick und den einzelnen Laubbäumen im Plangebiet wird aufgrund ihrer Bedeutung als (Teil-) Lebensraum v.a. für Vögel eine **besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften** zugeordnet. Die Nadelbäume und die durch Ziergehölze geprägten Hecken besitzen aufgrund der Dominanz nicht heimischer Arten eine **allgemeine Bedeutung**.

### Mesophiles Grünland

Nördlich und nordöstlich grenzen mesophile Grünlandflächen an das Plangebiet. Dabei sind auf der nördlich angrenzenden, ungenutzten Fläche junge Laubbäume als Ersatzmaßnahme gepflanzt worden. Aufgrund des jungen Entwicklungszustandes der Baumpflanzung ist gegenwärtig der Aspekt des ungenutzten Grünlandes vorherrschend. Auf dieser Fläche findet eine Sukzession statt und es hat sich ein Spektrum u.a. mit diesen Arten herausgebildet:

Wolliges Honiggras	<i>Holcus lanatus</i>
Knaulgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Wiesen-Fuchsschwanz	<i>Alopecurus pratensis</i>
Wiesen-Schwingel	<i>Festuca pratensis</i>
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Spitz-Wegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Gemeiner Löwenzahn	<i>Taraxacum officinalis</i>
Wiesen-Labkraut	<i>Galium mollugo</i>
Kleiner Odermennig	<i>Agrimonia eupatoria</i>
Kleinblütige Königskerze	<i>Verbascum thapsus</i>
Zaun-Winde	<i>Convolvulus sepium</i>
Großer Ehrenpreis	<i>Veronica teucrium</i>
Jakobs-Greiskraut	<i>Senecio jacobaea</i>

Die westliche Fläche mit der jungen Gehölzpflanzung besitzt aufgrund ihrer Widmung als Ersatzfläche eine **besondere Bedeutung** für Arten und Lebensgemeinschaften. Die östliche Grünlandfläche weist den gleichen Bestand an Gräsern auf, ist jedoch wesentlich ärmer an Kräutern. Aufgrund der extensiven Nutzung ist sie nur von **allgemeiner Bedeutung** für Arten und Lebensgemeinschaften.

### Ruderalfluren

In einem mehrere Meter breiten Streifen unterhalb der Böschung der ehemaligen Sandabbaufäche hat sich Ruderalvegetation etabliert. Es treten u.a. folgende typische Arten auf:

Gemeine Quecke	<i>Agropyron repens</i>
Geruchlose Kamille	<i>Matricaria maritima</i>
Gewöhnlicher Beifuß	<i>Artemisia vulgaris</i>
Breitblättriger Ampfer	<i>Rumex obtusifolius</i>
Weg-Rauke	<i>Sisymbrium officinale</i>
Einjähriges Berufkraut	<i>Erigeron annuus</i>

Kanadisches Berufkraut	<i>Conyza canadensis</i>
Rupprechts Storchschnabel	<i>Geranium robertianum</i>
Gefleckter Schierling	<i>Conium maculatum</i>
Weißer Steinklee	<i>Melilotus albus</i>
Wolliges Honiggras	<i>Holcus lanatus</i>
Rotes Straußgras	<i>Agrostis tenuis</i>
Weißes Straußgras	<i>Agrostis stolonifera</i>
Windhalm	<i>Apera spica-venti</i>
Gewöhnliche Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>

Außerdem kommen einzelne Gartenflüchtlinge wie z.B. Schlafmohn (*Papaver somniferum*) vor.

Diese Flächen besitzen auf Grund der Kurzlebigkeit bzw. der raschen Ersetzbarkeit eine **allgemeine Bedeutung** für Arten und Lebensgemeinschaften.

Im Randbereich der nordöstlich an das Plangebiet grenzenden Grünlandfläche befindet sich eine kleine Grube, in der sich ein fast reiner Brennessel-Bestand entwickelt hat. Daneben kommt das Kletten-Labkraut (*Gallium aparine*) vor. Zum Zeitpunkt der Begehung war in der Grube kein Wasser vorhanden. Die Grube wird durch eine Hecke im Übergang zum angrenzenden Knick und Gebüsch von der Wohnbebauung an der saatziger Straße abgeschirmt.

Sie besitzt eine **allgemeine Bedeutung** für Arten und Lebensgemeinschaften.

### **Verkehrsflächen**

Die im Plangebiet vorhandenen Wege und Straßenflächen sind vollständig versiegelt und stehen daher nicht als Standorte höherer Vegetation zur Verfügung.

Die Flächen sind daher von **geringer Bedeutung** für Arten und Lebensgemeinschaften.

## **9.1.6 Wasser**

### **Oberflächengewässer**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht betroffen.

### 9.1.7 Klima, Luft

Die klimatischen Verhältnisse im Bearbeitungsgebiet werden zunächst durch das kühl-gemäßigte ozeanische Großklima Schleswig-Holsteins mit vorherrschendem Westwind, relativ geringen jahreszeitlichen Schwankungen und hohen Niederschlägen mit Maximumwerten in den Sommermonaten geprägt.

Das Lokalklima wird kleinräumig durch das Relief, den Boden, die Vegetation und Versiegelungen beeinflusst.

Da die Flächen im Plangebiet größtenteils vegetationsfrei sind und sich der Baumbewuchs auf die Randbereiche beschränkt, kommt dem Plangebiet eine **geringe Bedeutung** für Klima und Luft zu.

### 9.1.8 Faunistische Potenzialabschätzung/ artenschutzrechtliche Betrachtung

Es liegen keine Hinweise auf streng geschützte Arten vor, die gem. § 19 (3) BNatSchG den Eingriff untersagen würden.

Die Biotopstruktur mit den das Plangebiet begrenzenden Gehölzbeständen ist dennoch unter dem Aspekt der besonders geschützten Arten gem. §42 BNatSchG als Potenzialabschätzung für die Tierwelt zu betrachten.

Allgemein lässt sich feststellen, dass Arten, die durch

- großflächigen Raumanpruch
- Ausbreitungsschwäche
- Störungsanfälligkeit
- Spezialisierung auf Biotopqualitäten, konstante Umweltbedingungen und bestimmte Nahrungsquellen
- Biozid- und Emissionsempfindlichkeit

gekennzeichnet sind, in dem Untersuchungsgebiet mit seinem Umfeld aus Wohngrundstücken und landwirtschaftlichen Flächen nicht zu erwarten sind. Auf Grund des Baumbestandes können Vogelarten der Siedlungsgebiete wie Amsel, Blau- und Kohlmeise, Hausrotschwanz vorkommen. Andere Artengruppen, die im Gehölzsaum mit seinem ruderalen Randbereich vorkommen können sind verschiedenste Insekten wie blütenbesuchende Tagfalter, rindenbrütende Heuschrecken u.v.m. Über Fledermausquartiere liegen keine Angaben vor, Baumhöhlen sind jedoch nicht zu erkennen, so dass ggf. eine Nutzung kleiner Strukturen als Tagesquartiere angenommen werden muss.

Die für diese Arten bedeutsamen Gehölzstrukturen werden erhalten.

**Ein Verbotstatbestand i.S.d. § 42 Abs. 1 BNatSchG wird daher nicht erfüllt.**

## 9.2 Entwicklungskonzeption

Die Flächen im Plangebiet werden als Wohngebiet zur Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 festgesetzt. Die Erschließung erfolgt durch eine Verlängerung der Erschließungsstraße vom östlich angrenzenden Wohngebiet an der Saatziger Straße.

Die Planung verfolgt das Ziel der Wiedernutzbarmachung ehemals baulich genutzter Brachen im Siedlungszusammenhang, um die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich zu vermeiden. Dies hat zur Einstufung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ geführt.

Die Festsetzung der Ausnutzbarkeit der Flächen erfolgt in Anlehnung an die entsprechenden Festsetzungen für die Umgebung von GRZ 0,2 – d. h. auch bei der zulässigen Überschreitung um 50 % gem. BauNVO werden nicht mehr als 30 % der Flächen versiegelt, der Rest verbleibt Gartenfläche, so dass eine großflächige Durchgrünung des Gebietes gewährleistet ist.

In den Randbereichen bleiben die größeren Einzelbäume sowie der Gehölzbewuchs der Böschungen erhalten, die sich im Lauf der Jahre zu einem Lebensraum zum Beispiel für Singvögel entwickelt haben, das Landschaftsbild erheblich prägen und nach Norden den Übergang in die angrenzenden Ausgleichsflächen bilden.

## 9.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen und zur ökologischen Aufwertung

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Da die Änderung des B-Planes im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird, entfällt gem. § 13a BauGB die Eingriffsregelung. Um die Belange des Umweltschutzes vollständig darzustellen, werden im Folgenden dennoch die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen dargestellt.

### **9.3.1 Unvermeidbare Beeinträchtigungen**

Bei Umsetzung der angestrebten Planung sind folgende erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden:

- zusätzliche Versiegelungen des Bodens
- Veränderung des Landschaftsbildes.

Insgesamt ist in den Wohnbauflächen und den Verkehrsflächen eine Versiegelung von rd. 3.800 m<sup>2</sup> möglich. Inwieweit die ehemals vorhandene Versiegelung der gewerblichen Nutzung dadurch überschritten wird, ist aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Beseitigung der befestigten Oberflächen und der großflächigen Auffüllung nicht mehr zu ermitteln.

Der Nachweis einer Ausgleichsfläche ist gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

### **9.3.2 Vermeidung von Beeinträchtigungen**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen trägt der vollständige Erhalt der Bäume und Gebüsche in den Randbereichen bei, neben der Festsetzung des allgemeinen, flächigen Erhaltes der Vegetation im Böschungsbereich werden Bäume mit hohem Wert einzeln festgesetzt und ihr Ersatz bei Abgängigkeit vorgesehen.

### **9.3.3 Verminderung von Beeinträchtigungen**

Eine Verminderung von Beeinträchtigungen in Folge von Bodenversiegelungen wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf GRZ 0,20 erreicht. Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung von 50% durch Nebenanlagen gem. BauNVO wird so die versiegelbare Grundstücksfläche auf 30 % begrenzt.

Zum Schutz der zukünftigen Anwohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen aus dem belasteten Boden wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen Keller sowie bauliche Anlagen mit einer Tiefe von mehr als 0,80 m unterhalb der maßgebenden Geländehöhe (Planstraße A) nicht zulässig sind. Drainagen sind grundsätzlich ausgeschlossen, um die Entnahme von ggf. belastetem Wasser aus dem Plangebiet zu vermeiden.

## 9.4 Pläne

Anlage Nr.	Titel	Maßstab
1	Bestandsplan	1:1.000 (im Original)

## 10 Kosten

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum eines privaten Investors, der sich durch einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der entstehenden Planungskosten verpflichtet. Im Plangebiet werden überwiegend private Flächen festgesetzt, die Straßenverkehrsfläche wird nach Fertigstellung öffentlich gewidmet.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Eutin am 01.04.2009 gebilligt.

18.05.2009  
Eutin, den .....

L.S.

(Unterschrift)

.....

Der Bürgermeister

Zeichenerklärung

	Geltungsbereichsgrenze Bebauungsplan
	Bestand
	SA
	Abgrabung und Aufschüttung
	Wohngebäude mit Gartenflächen
	Verkehrsfläche
	befestigte Flächen
	Grünland
	GM mesophiles Grünland
	GMu mesophiles Grünland, ungenutzt
	GM/WFX mesophiles Grünland im Verbund mit junger Ersatzforstung
	Ruderalfur
	RHt Ruderalfur trockener Standorte
	RHm Staudenflur mittlerer Standorte
	HGy sonstiges naturnahes Feldgehölz
	Knick geschützt gem. § 25 (3) LNatSchG
	Laubbaum
	Nadelbaum
	10 Baumnummerierung vgl. Text



VERMESSUNG ERSTELLT:  
 Vermessungsbuero  
 Dipl.-Ing. Vogel & Uliczka  
 Alb.-Mahlstädt-Str. 15  
 23701 Eutin  
 Telefon: 04521/7923-0  
 Datum der Vermessung: 10.07.2008

**Stadt Eutin**

**Ingenieurgesellschaft Klütz & Collegen GmbH**  
 Besondere Ingenieure VB  
 Mühlentstraße 17  
 23701 Eutin  
 Tel. 04527/57 86 - 0  
 Fax 04527/57 86 - 14  
 info@kluetz-collegen.de  
 www.kluetz-collegen.de

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12  
 Stadt Eutin  
 Kreis Ostholstein  
 Entwurf

M: 1:1000  
 Datum: 23.09.2008

Legende - Bestand