

1. Ausfertigung

Stadt Eutin

Bebauungsplan Nr. 146 „Blaue Lehmkuhle“



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Stadt Eutin
Bebauungsplan Nr. 146
„Blaue Lehmkuhle“

Auftraggeberin

Stadt Eutin
Fachbereich Bauen, Stadtentwicklung und Klimaschutz
Fachdienst Stadt- und Gemeindeplanung
Lübecker Straße 17
23701 Eutin

28.08.2025

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Auftragnehmerin

SWUP GmbH
Landschaft | Stadt | Kommunikation
Roeckstraße 3
23568 Lübeck

Fon +49 451 58 59 45 29
kontakt@swup.de
www.swup.de

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Petra Schimansky

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
2	Ziel und Inhalt der 29. Änderung des Flächennutzungsplans	1
3	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	4
4	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	7
4.1	Ablauf des Verfahrens.....	7
4.2	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	7
4.3	Ergebnisse der Behördenbeteiligung	8
5	Abwägung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	11

1 Einleitung

Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 146 „Blaue Lehmkuhle“ der Stadt Eutin eine zusammenfassende Erklärung beizufügen mit Angaben über die Art und Weise, wie

- die Umweltbelange und
- die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 146 „Blaue Lehmkuhle“ der Stadt Eutin ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 146 „Blaue Lehmkuhle“ wurden die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

2 Ziel und Inhalt des Bebauungsplans Nr. 146

Ziel des Bebauungsplans Nr. 146 „Blaue Lehmkuhle“ der Stadt Eutin ist die Schaffung von Planungsrecht für die Entwicklung eines zukunftsgerichteten und zeitgemäßen, durchgrünten Wohngebietes auf dem Gebiet der Kleingartenanlage „Blaue Lehmkuhle“ südlich der Straße Blaue Lehmkuhle und nordwestlich der Freienwalder Straße sowie die Sicherung westlich der Kleingartenanlage angrenzender Grünflächen. Das Plangebiet ist eng mit der bestehenden Siedlungsstruktur verknüpft und ca. 4,8 ha groß.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächen des Plangebietes zu gewährleisten, ist für die wohnbauliche Entwicklung der Flächen die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 146 wurde am 14.01.2021 durch die Stadt Eutin gefasst.

Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 146 sind die Entwicklung und Bereitstellung von Wohnbauflächen für den in Eutin bestehenden Bedarf an zusätzlichem Wohnraum im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes, wobei unterschiedliche, gemischte Wohnformen von Einfamilien- und Doppelhäusern, von Reihenhäusern sowie von verdichteten Bauformen, wie Geschosswohnungsbau angeboten werden. Zusätzlich erfolgt die Sicherung der westlich angrenzenden Grünflächen und Landschaftsbestandteile. Weitere Planungsziele sind:

- Beachtung der topografischen Situation,
- Verkehrliche Erschließung des Gebietes über die Straße „Blaue Lehmkuhle“ mit einer gestaffelten inneren Erschließung,

- Sicherung ökologischer Funktionen und Durchgrünung des Ortsrandes sowie Sicherung der westlich liegenden Grünflächen und geschützten Landschaftsbestandteile,
- Sicherung der westlichen Fußwegeverbindung sowie weiterer Fußwegequerverbindungen durch das Plangebiet,
- Sicherung einer Niederschlagsentwässerung unter Berücksichtigung der natürlichen, topografischen Situation des Plangebietes,
- Sicherung der unterirdischen Bestandsleitungen.

Der Bebauungsplan Nr. 146 setzt gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) fest.

Gemäß den Planungszielen und des städtebaulichen Konzeptes setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO im östlichen Bereich des Geltungsbereiches bis zur westlich liegenden derzeitigen Fußwegeverbindung zwischen der Straße „Blaue Lehmkuhle“ im Norden und den Wohngebäuden an der Saatziger Straße im Süden fest. Städtebauliches Ziel ist, auf den eng an den Siedlungskörper grenzenden Flächen eine Wohnbaulandentwicklung vorzubereiten. Dabei soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Siedlungsbereiche gesichert werden und der baulich vorhandenen Siedlungskörper sinnvoll durch gemischte Formen der Wohnnutzung ergänzt werden. Dies dient der Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen für die derzeitige und zukünftige Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gestaffelt durch Festlegung der zulässigen GRZ je Allgemeines Wohngebiet definiert und reicht von einer GRZ 0,25 bis zu einer GRZ von 0,4. Weiterhin wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl der Allgemeinen Wohngebiete in der Regel durch die Grundfläche von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO (Nebenanlagen) nur bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf; für das Baugebiet WA 5 wird abweichend eine Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,65 zugelassen. Damit soll insgesamt eine Begrenzung der Versiegelung erreicht werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Vorgabe von maximal zulässigen Traufhöhen (TH) bzw. maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) definiert.

Für das Wohngebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und an wenigen Stellen durch Baulinien festgesetzt. Weitgehend werden so 15 m tiefe, in den mit Baulinien begrenzten Wohngebieten 13 m tiefe Baufenster festgelegt. In den Wohngebieten für Geschosswohnungsbau sind größere, flexible Baugrenzen festgelegt.

Weitere Festsetzungen umfassen u.a.

- Regelung von Flächen für Nebenanlagen, insbesondere Stellplätze,
- Festlegung von Flächen, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der in den Gebäuden realisierten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung finanziert werden könnten,
- Festlegung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, hier: die Knickschutzstreifen am westlichen Rand des geplanten Baugebietes,
- verkehrliche Erschließung des Baugebietes einschließlich der Sicherung einer Fußwegeverbindung,
- Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens und dessen naturnahe Gestaltung,
- Sicherung von übergeordneten Bestandsabwasserleitungen,
- private und öffentliche Grünflächen,
- Regelungen zum Erhalt von Bäumen und für Anpflanzungen sowie Dachbegrünung,
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft,
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen, innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 146 wurde durch die VTT-Planungsbüro GmbH im Jahr 2022/2023 eine verkehrstechnische Untersuchung zur vorliegenden Planung erstellt. Mit der Untersuchung wurde der verkehrliche Einfluss der Planung auf das anliegende Straßennetz untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Knotenpunkte den Verkehr leistungsfähig abwickeln können und durch die Planung kein negativer Einfluss auf den Verkehrsfluss ausgeübt wird.

Der von Nord nach Süd verlaufende Bestandsfußweg im westlichen Bereich des Plangebietes – zwischen den östlich geplanten Allgemeinen Wohngebieten und den westlich festgesetzten Grünflächen – wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ gesichert, jedoch in der Führung geändert. Er wird von Süden ca. 70 m auf der bisherigen Trasse geführt und schwenkt dann in die geplante Wohnbaufläche nach Osten auf die innere Erschließung der Planstraßen ab, und folgt dieser nach Norden parallel versetzt zum bisherigen Verlauf in Richtung zur Schule und mündet auf die Straße Blaue Lehmkuhle.

Entlang der westlichen Bestandsfußwegeverbindung zwischen der Straße „Blaue Lehmkuhle“ im Norden und der Saatziger Straße im Süden verläuft ein SW-Kanal, der im weiteren Verlauf das Abwasser aus den umgebenden Siedlungsbereichen bis zum nördlich den Plangebietes gelegenen Pumpwerk „Festplatz“ leitet. Parallel zum SW-Kanal verläuft ein RW-Kanal DN 300, der im weiteren Verlauf das Niederschlagswasser aus den umgebenden Siedlungsbereichen fasst und in das Verbandsgewässer 1.12 des WBV Schwentine einleitet. Beide Leitungen werden zusammengefasst in der Plan-

zeichnung als bestehende und zu erhaltende unterirdische Hauptabwasserleitung „Abwasser“ nachrichtlich übernommen und entsprechend als Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen festgesetzt.

Für eine Versickerung von Niederschlagswasser liegen laut Baugrundgutachten keine ausreichend günstigen Bodenverhältnisse vor. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 146 wurde eine Entwässerungsplanung durch Maas + Müller (2024) erarbeitet. Für das danach erforderliche RRB ist eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ festgesetzt.

Die bestehenden westlich der derzeitigen Fußwegeverbindung liegenden Grünflächen werden entsprechend ihrer vorhandenen Nutzung als private Grünflächen festgesetzt. Diese Grünflächen übernehmen eine wichtige Funktion für Flora und Fauna, sorgen für eine grüne Abrundung der nun östlich ausgewiesenen Wohnbauflächen und stellen mit den weiter westlich angrenzenden Grünflächen einen durchgehenden Grünzug dar. Durch die Festsetzung werden diese Grünflächen mitsamt den verschiedenen Biotopstrukturen einschließlich Feldhecke (Knick) und Stillgewässer geschützt und erhalten.

Die privaten Grünfläche westlich des Fußweges sowie die Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ im Nord-Westen des Plangebietes werden überlagernd als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Ziel ist für das naturnahe Regenrückhaltebecken eine naturnahe Aufwertung des Bereichs. Die typischen Feldhecken (Knicks) westlich und teilweise auch östlich entlang des Bestandsweges sind zu erhalten und zu sichern bzw. zu ergänzen. Im Westen werden die Aufwertung des Grünlandes und die Entwicklung von Bereichen mit Streuobstwiesen gemäß den Vorgaben des Landschaftsplans festgesetzt.

Für die Umsetzung der Planung ist eine großflächige Abräumung der vorhandenen Vegetationsbestände im östlichen Gebiet erforderlich. Nur punktuell können Bäume zum Erhalt gesichert und festgesetzt werden. Es erfolgen Festsetzungen auf den neu zu gestaltenden Grundstücksfreiflächen sowie privaten und öffentlichen Grünflächen Obstgehölzen und heimischen Baumarten sowie eine typischen Feldhecke als Baugebietrandbegrünung anzupflanzen sowie zur Begrünung von Dächern.

Natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsbedarfe werden anteilig im Plangebiet und darüber hinaus über die Zuordnung externer Ökokontoflächen abgesichert.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bebauungsplan Nr. 146 wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und entsprechend § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt.

Als Grundlage für die Umweltprüfung sind insbesondere die zum Bebauungsplan Nr. 146 angefertigten umweltrelevanten Untersuchungen und Gutachten herangezogen worden. Dazu gehören

- ein Baugrundgutachten des Büro für Geotechnik und Umweltchemie – Hajo Bauer (2022),
- eine Floristische und faunistische Potenzialanalyse mit Artenschutzprüfung und Anlage Biototypenkartierung von BBS-Umwelt (2024),
- eine Verkehrstechnische Untersuchung für die Neuerschließung der Wohnsiedlung von VTT Planungsbüro GmbH (2023) und
- eine Entwässerungskonzeption zur Niederschlagswasserableitung für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 146 einschließlich einer Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz (A-RW1) von Maas+Müller GbR (2024).

Die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben könnten, wurden analysiert. Hierzu erfolgte eine systematische Prüfung umweltbezogener Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 146 einhergehende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter sind:

- **Fläche:** Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen, dauerhafter Verlust von halböffentlichen Freiflächen in Form von Kleingärten. Flächenverbrauch für Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“. Erhalt der westlichen privaten Grünflächen. Neuausweisung das Baugebiet gliedernder privater und öffentlicher Grünflächen.
- **Boden:** Versiegelung und Bebauung von Böden, einschließlich Bodenauftrag und -abtrag sowie damit einhergehende dauerhafte Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, wie der natürlichen Wasseraufnahme, Filter- und Pufferfunktionen, der Lebensraumfunktion sowie der Fähigkeit zur Kohlenstoffspeicherung. Gefahr der Schädigung von Bodenstrukturen durch Erdarbeiten, Verdichtung, Bodenauftrag oder -abtrag.
- **Wasser:** Verringerung der Niederschlagswasserversickerung und Zunahme der Ableitung von Regenwasser aufgrund von Bebauung und Versiegelung. Drosselung der Ableitung durch Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB). Auswirkungen auf Grundwasserneubildung und Oberflächengewässer durch Versiegelung und RRB.
- **Klima, Luft:** Reduktion klimawirksamer Flächen durch Bebauung und Versiegelung. Herabsetzung der Transpirationsleistung durch Veränderung der Beplanzung und Verlust von Bäumen.
- **Biotope, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:** Verlust von Vegetationsbeständen und damit Lebensräumen für Tiere durch neue Bau-, Verkehrs- und Entsorgungsflächen, insbesondere im Bereich der strukturreichen Kleingärten. Beeinträchtigungen von Feldhecken (Kniks) und Kleingewässern (gesetzlich geschützte Biotope) werden im Rahmen des Bebauungsplan auf das unvermeidbare Maß begrenzt und ausgeglichen.
- **Landschaft:** Starke visuelle Veränderung des Landschaftsbildes durch Bebauung und Versiegelung. Neugestaltung durch Vorgaben zur Begrünung sowie

zur Begrenzung der Höhe der Bebauung im Bebauungsplans. Sicherung der Fußwegeverbindung am Westrand des Baugebietes.

- **Mensch, Gesundheit, Bevölkerung:** Mögliche Beeinträchtigungen durch Lärm, Luftverschmutzung oder Verlust wohnnaher Erholungsräume, hier: halb-öffentliche genutzte Kleingärten.
- **Kulturelles Erbe:** Mögliche Gefährdung archäologischer Fundstätten oder Denkmäler ist nicht erkennbar.

Die Ausweisung des neuen Baugebietes ist mit erheblichen Auswirkungen verbunden – vor allem auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasserhaushalt, Klima, Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 146 erfolgen Präzisierungen zu Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich:

- Die Neuversiegelung wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen begrenzt, bilanziert und ausgeglichen. Es erfolgen Festsetzungen zur Wiederherstellung der Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung, zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Befestigungen in bestimmten Bereichen wie Grundstückszufahrten, Stellplätzen, Wegen sowie zum Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs auf den Baugrundstücken, Geländemodellierungen sind nur ausnahmsweise und in begrenztem Umfang zulässig.
- Durch Festsetzung wird geregelt, dass dauerhafte Absenkungen des vegetationsverfügbaren Grundwassers bzw. Schichtenwassers nicht zulässig sind.
- Mit Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplans zur Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken und im Bereich des RRB, zu Dachbegrünungen und zu Anpflanzungen, welche zur Verdunstung im Plangebiet beitragen, verbleiben keine negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser.
- Festsetzungen für Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen, für den Erhalt von Bäumen, zur Anpflanzung neuer Bäume sowie zur Herstellung von Dachbegrünung im Bebauungsplan mindern die nachteiligen lokalklimatischen Wirkungen durch die Bauflächen. Erhebliche negative Umweltauswirkungen für das Lokalklima verbleiben danach nicht.
- Biotop- und Lebensraumverluste werden im Bebauungsplan bilanziert und wertgleich durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen und -flächen kompensiert. Bei Einhaltung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten.
- Das Landschaftsbild wird mit Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplans neu gestaltet.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Ablauf des Verfahrens

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadtvertretung der Stadt Eutin vom 14.01.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger am 12.04.2023 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB wurde vom 20.04.2023 bis einschließlich 19.05.2023 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.04.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 27.06.2024 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 146 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 09.09.2024 bis einschließlich 08.10.2024 durch Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet und durch öffentliche Auslegung statt.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.09.2024 durchgeführt.
- Die abschließende Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Sitzung der Stadtvertretung am 02.04.2025.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 146, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 02.04.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

4.2 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde durch die Unterrichtung im Rahmen der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an dem Aufstellungsverfahren beteiligt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie auch der regulären Beteiligung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

4.3 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch die Unterrichtung im Rahmen der frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel hierzu.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden insgesamt 15 Stellungnahmen abgegeben, davon 9 Stellungnahmen ohne Anregungen. Äußerungen mit planungsrelevanten Inhalten und Informationen wurden wie folgt berücksichtigt:

- Die Planstraße A wurde durchgehend als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, auf den verkehrsberuhigten Abschnitt in Höhe des Quartiersplatzes wurde verzichtet.
- Es erfolgte eine Anpassung der Straßenbegrenzungslinie.
- Zwei öffentliche Parkplätze im Bereich des geplanten Quartierplatzes wurden aus der öffentlichen Grünfläche in das benachbarte Baugrundstück verschoben, wodurch sich die Grünfläche vergrößerte, während sich das Baugrundstück dafür verkleinerte.
- Es wurde ein zusätzlicher Baum zur Anpflanzung im Straßenraum in der Planstraße A östlich des Quartiersplatzes festgesetzt.
- In der Straße Blaue Lehmkuhle wurden die vorhandenen Straßenbäume zum Erhalt festgesetzt sowie für einen zu fällenden Straßenbaum ein neu anzupflanzender Baum festgesetzt, so dass die Anzahl hier insgesamt gleich bleibt.
- Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ wurde von Süden kommend bereits zwischen den Baugebieten WA 6 und WA 4b zur Planstraße B geführt, so dass eine stärkere Beruhigung der Biotopebereiche um die Still- und Kleingewässer im Nordwesten ermöglicht wurde. Dadurch verkleinerten sich die besagten Baugrundstücke.
- Für die Grünflächen erfolgte eine einheitliche Farbgebung. Die Unterscheidung von öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgte durch Symbole und die jeweiligen Zweckbestimmungen wurden ergänzt.
- Es wurden zusätzliche öffentliche Grünflächen (ebenerdige Feldhecke (Knick) am Westrand des Baugebietes) und private Grünflächen (Obstbaumstreifen) ausgewiesen und die Baugrundstücke dafür verkleinert.
- Auf den westlichen Baugrundstücken wurde entlang der öffentlichen Grünflächen mit dem Ziel ebenerdige Feldhecke (Knick) am Westrand des Baugebietes ein Knickschutzstreifen ausgewiesen.
- Die Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken wurde vergrößert und dafür das südlich gelegene Baugrundstück WA 4b verkleinert.
- In den WA 4 nördlich der Planstraße A wurden die Baulinien auf 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt. Dadurch wurde eine nutzbare Vorgartenzone bei Süd-Ausrichtung der Gebäude sowie Raum für Stellplätze geschaffen.

- Das WA 3 wurde zwecks verbesserter Anordnung der Baukubaturen und der Stellplatzanordnung unter Beachtung des Baumbestandes nach Westen vergrößert, das WA 1 im Gegenzug verkleinert. Die Baugrenzen im WA 3 wurden vergrößert.
- Die Baugrenzen in den WA 6 wurden in Abstimmung mit der Weiterentwicklung der Architekturplanung angepasst. Zum Schutz von Bäumen und deren Erhalt wurden die Baugrenzen teilweise verkleinert.
- Die Festsetzungen der GRZ je Baugebietstyp wurden in Reaktion auf die Verkleinerung der Baugrundstücke teilweise angehoben. In diesem Zuge wurden teilweise auch Bezeichnungen der Baugebiete geändert und die Bezeichnungen WA 2b und WA 4b hinzugefügt.
- Die Bauhöhen der Baugebiete wurden in Abstimmung mit der Weiterentwicklung der Architekturplanung angepasst.
- Anpassung des Bezugspunktes für die Höhenfestsetzungen in den allgemeinen Wohngebieten überwiegend auf Oberkante der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Für die WA 5 und WA 6 wurde als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (m üNHN) festgesetzt.
- Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen wurde in geringem Umfang für technische Aufbauten und Solaranlagen zugelassen.
- Die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, zusätzlich zu den überbaubaren Bereichen, wurden planzeichnerisch und durch textliche Festsetzung ergänzt.
- Anpassung der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze im WA 3.
- Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „gemeinschaftliche Radabstellplätze“ (Rad) im WA 3 sowie Zulässigkeit von überdachten, eingehausten Radabstellplätzen innerhalb dieser Fläche.
- Verortung von drei Standorten für Trafostationen im Plangebiet gemäß Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger.
- Textliche Festsetzung, dass in den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen mit der Kennziffer 1 eine Zuwegung senkrecht von der Straße Blaue Lehmkuhle zu Gebäuden im WA 3 mit einer Breite von maximal 1,5 m zulässig ist.
- Anpassung des Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit im WA 3.
- Es wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass im WA 6 mindestens 30 % der realisierten Wohnungen so zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
- Die Anzahl der zum Erhalt festgesetzten Bäume, darunter auch Obstbäume, wurde erweitert, um Eingriffe in den Gehölzbestand zu vermindern, wertvolle Lebensraumstrukturen für Tiere und Ortsbildelemente zu erhalten.
- Es wurden Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen auf den Baugrundstücken, auf Stellplätzen sowie zu Obstbaumanpflanzungen in besonders ausgewiesenen Anpflanzbereichen entlang der öffentlichen und privaten Grünflächen im Baugebiet ergänzt.
- Für die Anpflanzung der ebenerdige Feldhecke (Knick) wurde eine Gehölzliste festgesetzt.

- Für andere Anpflanzungen wurden Gehölzlisten als Empfehlung auf der Planzeichnung unter den Hinweisen ergänzt.
- Es wurden private Grünflächen im westlichen Grüngürtel mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet belegt, darunter Entwicklung einer Streuobstwiese und Entwicklung von artenreichem Grünland.
- Es wurden textliche Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergänzt, u.a. zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Aufbauten bei der Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Zufahrten u.ä., zum Schutz des vegetationsverfügbarer Grundwasserspiegels, zum Schutz des Bodens durch Unzulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen.
- Es wurden artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Ausgleichs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.
- Es wurden interne und externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und den Eingriffen zugeordnet.
- Es wurden gesetzlich geschützte Biotope sowie der Waldabstand nachrichtlich übernommen.
- Es wurden weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Fassadengestaltung und Einfriedungen ergänzt.
- In der Begründung wurden Hinweise zum Brandschutz, zu Andienungsflächen für die Feuerwehr auf den Baugrundstücken und zur Löschwasserversorgung ergänzt.
- Der Umweltbericht wurde in der Begründung ergänzt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden von den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange insgesamt 13 Stellungnahmen abgegeben, davon 9 Stellungnahmen ohne Anregungen. Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans folgender Art:

- Zuordnung eines externen Ausgleichs im Verhältnis 1:1 für die Umwandlung gesetzlich geschützter Kleingewässer in ein naturnahes Regenrückhaltebecken. Ergänzungen einer textlichen Festsetzung hierfür. Die verbleibenden naturnahen RRB-Gewässer verlieren ihren Status als gesetzlich geschützte Biotope.
- Diesbezüglich auch Anpassung der Planzeichnung: Löschen der nachrichtlichen Übernahme als gesetzlich geschützte Biotope bei den Gewässerflächen der RRB-Fläche.

Die Planzeichnung und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Die Änderungen bzw. Ergänzungen führten nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Vielmehr wurden Umweltbelange verbessert berücksichtigt. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB war daher eine erneute Beteiligung nach § 3 Abs 2 und nach § 4 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Weitere Änderungen redaktioneller Art waren:

- Der Zulässigkeitszeitraum in der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme 5 (Brutvögel), wurde auf den 01.10. bis 28./29.02. eines Jahres angepasst.

- Die Vorgaben zum Knickschutzstreifen wurden statt als Hinweis als textliche Festsetzung (Text Nr. 7.13) aufgenommen und die Art der Darstellung in der Planzeichenerklärung ergänzt.
- Der Ausschlusszeitraum für die Baufeldfreimachung im Hinweis „Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen“ wurde wie folgt angepasst: „Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit durchzuführen, d.h. nicht ab dem 1. März bis einschließlich 30. September.“
- Der Hinweis „Auffüllungen, Verfüllungen sowie Abfälle“ wurde an die nun geltende Bezeichnung/ Rechtsgrundlage „...maximal der Einbauklasse RC1 der Ersatzbaustoffverordnung ...“ angepasst.
- Der Hinweis zum Genehmigungserfordernis gemäß § 11 a LNatSchG für Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1.000 m² betroffener Bodenfläche oder mehr als 30 m³ zu verbringender Menge wurde ergänzt.
- Die Ausführungen zum Niederschlagswasser-Entwässerungskonzept in der Begründung wurden an den zuletzt eingereichten Antragsstand angepasst sowie dieser Antragsstand als Anlage 9.4. beigelegt.
- Die Angaben der Stadtwerke Eutin zur Ver- und Entsorgung des Gebietes wurden in der Begründung ergänzt.
- Es wurden Abbildungen zu den extern zugeordneten Ausgleichsflächen ergänzt.
- Das Vorliegen der mit Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein vom 26.11.2024 ergangenen Inaussichtstellung der naturschutzrechtlichen Ausnahme von den Beeinträchtigungsverboten für betroffene gesetzlich geschützte Biotope wurde in der Begründung ergänzt.
- Der Einsatz einer ökologischen Baubegleitung bei der Umsetzung des Regenrückhaltebeckens sowie die Meldepflicht von ggf. festgestellten Amphibienvorkommen an die UNB wurde bei den Hinweisen aufgenommen.
- Ein Hinweis zum Umgang mit Anpflanzungen bei (Bestands)Leitungen wurde in der Begründung ergänzt.

5 Abwägung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Im Rahmen vorangegangener Studien wie dem Entwicklungskonzept der Stadt Eutin (PROKOM 2021, CIMA 2021) wurden verschiedene Flächen für die Ausweisung von Wohngebieten diskutiert. Grundannahme ist dabei, dass selbst bei einer rückläufigen demografischen Entwicklung im Basisszenario ein erforderlicher Mindestentwicklungsbedarf (jährlich 0,3 % des Wohnungsbestandes) anzusetzen ist, woraus ein rein rechnerischer Bedarf von 287 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035 resultiert (entspricht einem Bruttowohnbauflächenbedarf zwischen 13,1 und 15,1 ha). Beim Stabilisierungsszenario steigt der Bedarf auf 474 Wohneinheiten bis 2035 (entspricht einem Bruttowohnbauflächenbedarf zwischen 21,6 und 25,0 ha).

Auf Basis einer von der Stadt Eutin durchgeföhrten Analyse kann die Quantität der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale eingeordnet werden. Insgesamt wurden 98 potenzielle Baugrundstücke für Wohn- oder Mischnutzungen im Stadtgebiet erfasst. Dabei handelt es sich um Baulücken nach § 34 BauGB sowie Baulücken nach § 30 BauGB (B-Plan erforderlich) sowie Nachverdichtungspotenziale durch B-Plan. Durch die 98 potenziellen Baugrundstücke könnten 162 möglichen Wohneinheiten entwickelt werden. Kurzfristig sind davon rd. 12 potenzielle Baugrundstücke verfügbar, was 34 möglichen Wohneinheiten entspricht. Für 24 dieser Flächen besteht der Erhalt als konkurrierendes Planungsziel, so dass eine Ausnutzung unwahrscheinlich erscheint. Durch die maximale Berücksichtigung der verbleibenden 74 Baugrundstücke könnte der Bruttowohnbauflächenbedarf um 3,4 bis 3,9 ha reduziert werden. (CIMA 2021)

Dabei ist allerdings zu beachten, dass sich der überwiegende Teil der Flächen im privaten Besitz befindet und eine Entwicklung nur im Einvernehmen mit den Eigentümern möglich ist. Zudem steht der überwiegende Teil der Flächen (mehr als 70%) bestenfalls mittelfristig zur Verfügung.

Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes für die Stadt Eutin (PROKOM 2021) wurden geeignete Flächen für die Siedlungs-, Gewerbe- und Tourismusflächenentwicklung gesucht und über die Anwendung von harten und weichen Tabukriterien sogenannte Potenzialflächen ermittelt und innerhalb dieser geeignete Siedlungsentwicklungsflächen identifiziert. Diese sollten z.B. in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute Gebiete liegen.

Das Kleingartengelände an der Blauen Lehmkuhle gehört zu diesen identifizierten Potenzialflächen und wurde der Prioritätsstufe I zugeordnet. Die Fläche gilt als Flächenpotenzial im Innenbereich – mit dem Vorteil guter infrastruktureller Anbindung und Erreichbarkeit. Eine Zersiedlung von Landschaft wird vermieden. Die Grünflächen im Westen der Kleingartenanlage wurden bereits bei der Potenzialanalyse erhalten (PROKOM 2021).

Hinzu kommt, dass bei der Suche nach geeigneten Wohnbauflächen keine anderen geeigneten und verfügbar Flächen von vergleichbarer Größe, Zugänglichkeit und Lage gefunden wurden.

Die Fläche folgt grundsätzlich dem Ansatz Aktivierung von bereits im bebauten Gebiet liegenden integrierten Potenzialflächen vor Außenentwicklung.

Planungsalternativen

Strukturpolitisches Ziel der Stadt Eutin ist es, eine Verbesserung des Wohnangebotes zu erreichen, und insbesondere beim Wohnungsneubau den Fokus auf eine gesunde Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhaustypen zu legen. Der Geschosswohnungsbau soll künftig so generationengerecht und bezahlbar wie möglich erfolgen. Dies kann neben flexiblen Grundrissen insbesondere die Reduzierung von Barrieren bedeuten. Davor profitieren nicht nur ältere Menschen, sondern z.B. auch junge Eltern mit Kinderwagen. Gleichzeitig wird angestrebt, dass aber auch das Familienwohnen in der Stadt eine ausreichende Grundlage erhält und Familien bei Zuschnitt und Bezahlbarkeit der

Wohnungsangebote Berücksichtigung finden (CIMA 2021). Diese verschiedenen Wohnformen sollen in dem Plangebiet gemeinsam und integriert entwickelt werden.

Planungsalternativen wurden im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes, der andauernden Erarbeitung der Vorhabenplanung vor dem Hintergrund einer ressourcen- und flächensparenden Bauweise sowie fortgesetzt im Rahmen des Bebauungsplans unter Integration von Fachaspekten aus der Erschließungs- und Entwässerungsplanung, aus der Vermeidung von Eingriffen und der Beachtung von Artenschutzerfordernissen entwickelt und verfeinert. Ziele sind eine effiziente, flächensparende Erschließung, die Schaffung eines vielfältigen Wohnangebotes und die Integration von Erholungs- und Freiraumbelangen.

In der Phase des Vorentwurfs wurden verschiedene Erschließungsmodelle in Betracht gezogen, die sich hinsichtlich ihrer Lage von Erschließungsflächen, Grünflächen und Wohnflächen unterschieden. Das Baugebiet gliedernde Grünverbindungen wurden dabei von vornherein berücksichtigt.

Prinzipiell wurde gebietsintern darauf geachtet verschiedene Wohnformen anzubieten, d.h. sowohl Angebote für Geschosswohnungsbau als auch Einzel-/Doppelhäuser zu entwickeln. Die Geschosswohnungsbauten wurden dabei so angeordnet, dass sie den räumlichen Bezug zu in der südlichen Nachbarschaft bereits vorhandenem Geschosswohnungsbau aufgreifen. Der Entwurf wurde so entwickelt, dass mehr unterschiedliche Wohnformen (auch Reihenhäuser) geschaffen werden können und die Flächenausnutzung insgesamt optimiert wird. Dazu gehört auch, dass im Planungsprozess die Baugrundstücke zugunsten der Ausweisung von privaten Grünflächen mit Obstbaumstreifen noch einmal verkleinert wurden, dabei aber die Bebaubarkeit durch eine Anhebung der GRZ gleich blieb zu vorherigen Entwurfsvarianten.

Mit Präzisierung der Entwässerungsplanung musste ein Baugrundstück im Nordwesten des Plangebietes eingekürzt werden, um die Fläche des zukünftigen RRBs groß genug gestalten zu können.

Die Anlage eines naturnahen RRBs an der tiefsten Stelle des Geländes anstatt der Errichtung einer technischen Anlage führt gleichzeitig zu der Gewinnung einer neuen Biotoptfläche und einer Lösung der Entwässerungsaufgabe für das Plangebiet.

Unter Berücksichtigung von Naturschutzzieilen wurden am westlichen Baugebietrand die Baugrundstücke noch einmal verkleinert zugunsten von öffentlichen Grünflächen auf denen dauerhaft eine typische Feldhecke (Knick) entwickelt wird und zum Landschaftsraum die zukünftige Ortsrandeingrünung des neuen Baugebietes bildet.

05. SEP. 2025
 Eutin,




(Bürgermeister)