

# Stadt Eutin Bebauungsplan Nr. 146 „Blaue Lehmkuhle“ Begründung



## Verfahrensstand

- Aufstellungsbeschluss (§ 2(1) BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3(1) BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(1) BauGB)
- Entwurfsveröffentlichung (§ 3(2) BauGB)
- Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(2) BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10(1) BauGB)
- Schlussbekanntmachung (§ 10(3) BauGB)



Stadt Eutin  
B-Plan Nr. 146 „Blaue Lehmkuhle“  
Begründung

**Auftraggeberin**

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

**Auftragnehmerin**

SWUP GmbH  
Landschaft | Stadt | Kommunikation  
Roedekstraße 3  
23568 Lübeck

Fon +49 4106 766 88 80  
Fax +49 4106 766 88 81

[kontakt@swup.de](mailto:kontakt@swup.de)  
[www.swup.de](http://www.swup.de)

**Bearbeitung**

Dipl.-Ing. Petra Schimansky  
M.Sc. Elena Isaiasz

## Inhaltsverzeichnis

<b>0</b>	<b>Präambel - Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Planungsgegenstand .....</b>	<b>2</b>
1.1	Planungsanlass und Planungserfordernis.....	2
1.2	Umweltprüfung .....	2
1.3	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich .....	3
1.4	Ausgangssituation .....	4
1.5	Eigentumsverhältnisse .....	5
1.6	Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht .....	6
1.6.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010.....	6
1.6.2	Regionalplan .....	7
1.6.3	Flächennutzungsplan .....	8
1.6.4	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	9
1.7	Sonstige Satzungen, Informelle Planungen und fachliche Vorgaben .....	10
1.7.1	Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000.....	10
1.7.2	Gesetzlich geschützte Biotope .....	10
1.7.3	Landschaftsschutzgebiete.....	11
1.7.4	Artenschutz .....	11
1.7.5	Wohnungsmarktkonzept 2012 .....	12
1.7.6	Integriertes Stadtentwicklungskonzept und Stadtentwicklungsbericht.....	12
1.7.7	Entwicklungskonzept für Siedlungs-, Gewerbe- und Tourismusflächen ....	13
<b>2</b>	<b>Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>15</b>
2.1	Planungsziele .....	15
2.2	Städtebauliches Konzept .....	16
2.3	Planinhalt und Festsetzungen.....	19
2.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
2.3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	20
2.3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	23
2.3.4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze .....	24
2.3.5	Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung finanziert werden könnten, errichtet werden dürfen .....	25
2.3.6	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind .....	25
2.3.7	Verkehrsflächen .....	26
2.3.8	Ver- und Entsorgung .....	29
2.3.9	Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	35

2.3.10	Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen .....	36
2.3.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	36
2.3.12	Grünflächen.....	37
2.3.13	Wald, Waldabstand .....	39
2.3.14	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	39
2.3.15	Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen.....	44
2.3.16	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	50
2.3.17	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßenkörper .....	56
2.3.18	Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich .....	56
2.3.19	Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen.....	59
2.4	Nachrichtliche Übernahmen .....	60
2.5	Hinweise.....	60
<b>3</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>64</b>
3.1	Einleitung .....	64
3.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplans .....	64
3.1.2	Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	65
3.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	71
3.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umwelt-zustands bei Nichtdurchführung der Planung ....	71
3.2.1.1	Fläche .....	71
3.2.1.2	Boden .....	72
3.2.1.3	Wasser .....	75
3.2.1.4	Luft und Klima .....	77
3.2.1.5	Biotope, Pflanzen, Tiere, und Biologische Vielfalt.....	78
3.2.1.6	Landschaft.....	90
3.2.1.7	Mensch, Gesundheit, hier: Erholungsaspekte .....	91
3.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	91
3.2.2.1	Auswirkungen auf Fläche.....	92
3.2.2.2	Auswirkungen auf Boden .....	92
3.2.2.3	Auswirkungen auf Wasser .....	93
3.2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft.....	95
3.2.2.5	Auswirkungen auf Biotope, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt .....	95
3.2.2.6	Auswirkungen auf Landschaft .....	102

3.2.2.7	Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, hier: Erholungsaspekte .....	103
3.2.2.8	Wechselwirkungen .....	103
3.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	103
3.2.3.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung negativer Umweltauswirkungen .....	104
3.2.3.2	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen ..	108
3.2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	110
3.2.4.1	Standortalternative .....	110
3.2.4.2	Planungsalternativen.....	111
3.2.5	Beschreibung erheblich nachteiliger Auswirkungen der Planung für schwere Unfälle oder Katastrophen .....	113
3.3	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich .....	113
3.3.1	Rechtsgrundlage und Methodik .....	113
3.3.2	Bestehendes Planungsrecht .....	115
3.3.3	Naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf.....	115
3.3.4	Nicht der Abwägung zugängliche Sonderbelange – Ausnahme für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Landesnaturschutzgesetz .....	127
3.3.5	Nicht der Abwägung zugängliche Sonderbelange - Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG .....	131
3.4	Zusätzliche Angaben.....	139
3.4.1	Merkmale der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	139
3.4.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt .....	141
3.4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	141
3.4.4	Referenzliste der verwendeten Quellen .....	143
<b>4</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>146</b>
4.1	Förmliches Verfahren .....	146
4.2	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	147
4.3	Entwurfsplanung .....	147
4.4	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	149
4.5	Satzungsbeschluss .....	150
<b>5</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>151</b>
<b>6</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>152</b>
<b>7</b>	<b>Beschluss über die Begründung .....</b>	<b>152</b>
<b>8</b>	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis .....</b>	<b>153</b>

<b>9</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>155</b>
	Anlage 9.1 - Baugrundgutachten	
	Anlage 9.2 - Floristische und faunistische Potenzialanalyse mit Artenschutz- prüfung und Anlage Biotoptypenkartierung	
	Anlage 9.3 - Verkehrstechnische Untersuchung	
	Anlage 9.4 - Entwässerungskonzeption	

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geltungsbereich, o.M. ....	4
Abb. 2:	Auszug Landesentwicklungsplan SH – Fortschreibung 2021 .....	6
Abb. 3:	Auszug Regionalplan Planungsraum II 2004 .....	7
Abb. 4:	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan von 2006 .....	9
Abb. 5:	2. Teilaufhebung B-Plan Nr. 12 .....	10
Abb. 6:	Lageplan Städtebaulicher Entwurf, Stand 10.01.2022 .....	16
Abb. 7:	Straßenraumauftellung / Straßenquerschnitt, o.M. ....	27
Abb. 8:	Lageplan mit Höhenlinien .....	73
Abb. 9:	Lage der Still- und Kleingewässer im Plangebiet .....	76
Abb. 10:	Definition von geschützten Biotopen nach Bewertung durch das Landesamt für Umwelt.....	80
Abb. 11:	Biotoptypenkarte .....	81
Abb. 12:	Bestand im Luftbild (Google earth) mit Gehölzen und Zeigerarten der Fauna .....	83
Abb. 13:	Diagramm Wasserhaushaltsbilanz .....	94
Abb. 14:	Zugeordnete externe Ausgleichsfläche im Ökokonto „Gömnitz XII“ .....	119
Abb. 15:	Zugeordnete externe Ausgleichsfläche für Staudenflur im Ökokonto „Süsel-Middelburg IV“ .....	124
Abb. 16:	Zugeordnete externe Ausgleichsflächen für Laubgehölzflächen im Ökokonto „Griebel VI“ .....	126
Abb. 17:	Zugeordnete externe Ausgleichsfläche für Kleingewässer im Ökokonto „Süsel-Middelburg IV“ .....	130

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan Nr. 146 „Blaue Lehmkuhle“**

### **der Stadt Eutin**

## **0 Präambel - Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan Nr. 146 "Blaue Lehmkuhle" für das Gebiet südlich der Straße „Blaue Lehmkuhle“ und nordwestlich der Freienwalder Straße wurde auf Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – Bau NVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

**Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)** vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. Schl.-H. S. 1422).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153).

**Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)** vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, ber. 486), zuletzt geändert durch Artikel 64 LVO vom 27.10.2023 (GVOBl. S.-H. S. 514).

**Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO)** in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 24.05.2024 (GVOBl. S.-H. S. 404).



# 1 Planungsgegenstand

## 1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 146 vom 14.01.2021 ist durch die Stadt Eutin auf der bisherigen Fläche der Kleingartenanlage „Blaue Lehmkuhle“ die Entwicklung eines Wohngebietes sowie die Sicherung angrenzender Grünflächen geplant.

Die Planung umfasst die Neubebauung der Flächen mit Wohngebäuden, Straßenverkehrsflächen, verkehrsberuhigten Bereichen, Fuß- und Radwegen, öffentlichen und privaten Grünflächen sowie für die Niederschlagsentwässerung erforderlichen Flächen. Im westlichen Teilgebiet werden außerdem Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf privaten Grünflächen ausgewiesen. Die Bauflächen für Wohngebäude sollen gemäß § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden.

Mit der Tesnau Immobilien GmbH & Co. KG soll eine Vereinbarung zur Projektdurchführung vertraglich geregelt werden.

Die Planung eines Wohngebietes auf der bisherigen Fläche der Kleingartenanlage „Blaue Lehmkuhle“ unterstützt und sichert die Wohnbaulandversorgung in der Stadt Eutin. Hierdurch soll auf den derzeitigen bestehenden und zukünftigen weiteren Wohnraumbedarf in Eutin reagiert werden. Gleichzeitig liegt das Plangebiet räumlich nah zur umgebenden Wohnbebauung und des weiteren Siedlungszusammenhangs in Eutin. Es ermöglicht dadurch kurze Wegeverbindungen zu den angrenzenden Infrastruktureinrichtungen, Verkehrsflächen und Naherholungsgebieten. Weiterhin begründet sich die Planung auf das Bestreben der Flächeneigentümer, auf den bezeichneten Flächen Wohnbauland zu entwickeln und hier vielfältige Wohnformen zu ermöglichen. Durch die Planung sollen auch angrenzende, sensible Grünflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächen der „Blauen Lehmkuhle“ zu sichern und die Entwicklung eines vielfältigen, durchgrünten Wohngebietes planungsrechtlich vorzubereiten, wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die Stadtverwaltung der Stadt Eutin hat in ihrer Sitzung am 14.01.2021 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 146 beschlossen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes und der Begründung ist die SWUP GmbH Landschaft | Stadt | Kommunikation beauftragt.

## 1.2 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und



bewertet werden. Der für die Abwägung erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgefragt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde ein Umweltbericht erstellt, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt (§ 2a BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung des Bebauungsplans zu berücksichtigen und Teil der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB, die der Begründung in der Endfassung beigelegt wird.

Die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, sind von der Gemeinde nach § 4c BauGB zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Die gewählte Konzeption der Umweltüberwachung wurde als ein weiterer Baustein der Umweltprüfung im Umweltbericht beschrieben. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan ist Bestandteil der Begründung.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden in Form des Umweltberichts aufbereitet und sind in Form von Festsetzungen oder anderen Regelungen im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Die Umweltprüfung/ der Umweltbericht wurde ebenfalls durch die SWUP GmbH Landschaft | Stadt | Kommunikation bearbeitet und in den Bebauungsplan integriert.

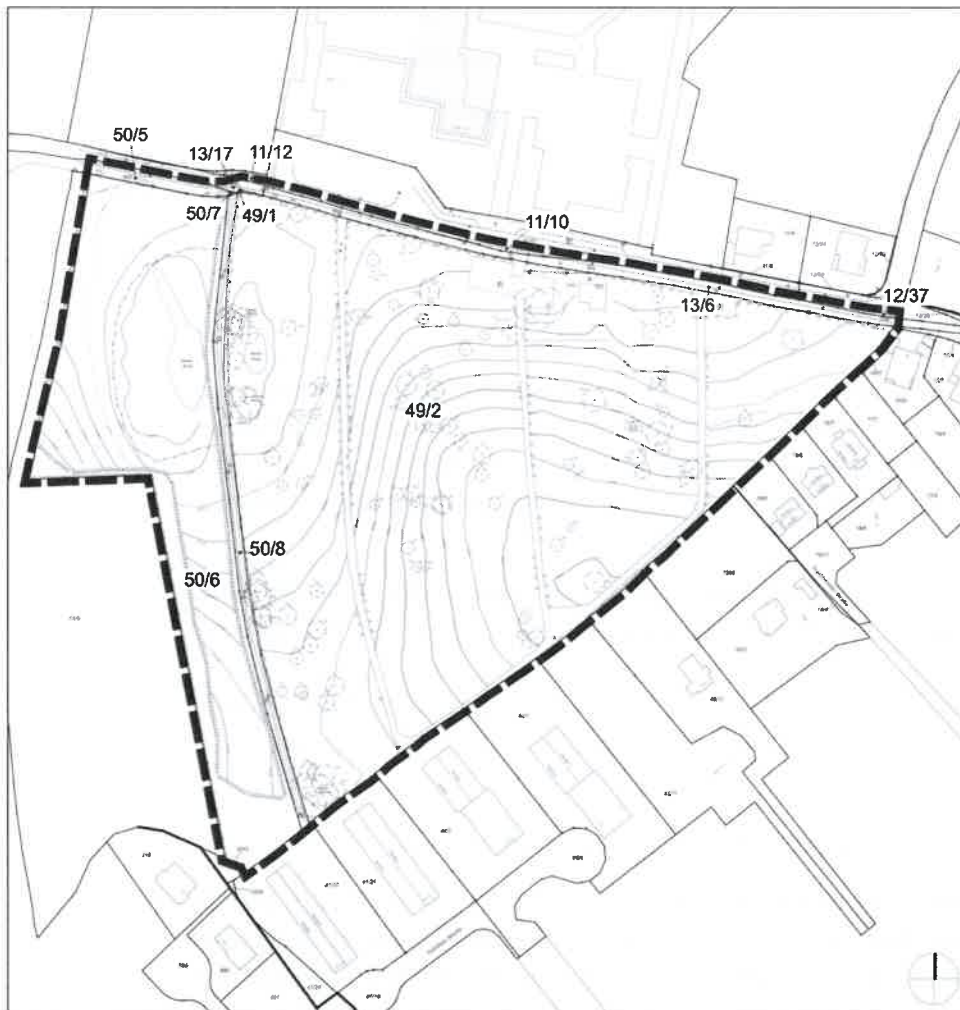
### **1.3 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich**

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 146 der Stadt Eutin liegt im Nordosten der Stadt Eutin und umfasst im Wesentlichen die Flächen der bisherigen Kleingartenanlage „Blaue Lehmkuhle“ sowie einen Teil der westlich angrenzenden Grünflächen. Das Plangebiet wird räumlich begrenzt durch die

- im Norden des Plangebietes liegende Straße „Blaue Lehmkuhle“,
- im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung entlang der „Blauen Lehmkuhle“ sowie der Freienwalder Str.,
- im Süden durch die angrenzende Wohnbebauung entlang der Saatziger Str. sowie
- im Westen durch den Gehölzbestand der angrenzenden Grün- und Ackerflächen.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 4,8 Hektar.

Der Bebauungsplan wird für die nachfolgend abgebildete Fläche aufgestellt:



**Abbildung 1: Geltungsbereich, o.M.**

Es handelt sich um die Flurstücke 11/10 tw., 11/12 tw., 12/37 tw., 13/6 tw., 13/17 tw., 49/1, 49/2, 50/5 tw., 50/6, 50/7, 50/8 der Gemarkung Eutin, Flur 1.

## 1.4 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage an einem Übergangsbereich zwischen bebautem Siedlungskörper, (klein-)gärtnerischen Nutzungen sowie dem angrenzenden Landschaftsraum der holsteinischen Schweiz.

Eine lose, lockere Bebauungsstruktur mit solitären Gebäuden prägt den Ortsrand. Im Süden herrscht eine dichtere Bebauungsstruktur. Im Plangebiet selbst ist kein zu berücksichtigender baulicher Bestand vorhanden.

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend durch die Kleingartenanlage „Blaue Lehmkuhle“ genutzt. Allerdings wurden in der näheren Vergangenheit sowie derzeit die Kleingartennutzungen aufgegeben, sodass bereits ein Großteil der Flächen gärtnerisch

brach liegt. Es sind dadurch auch nur noch vereinzelt Gartenhäuser vorhanden. Es bestehen zudem eine Vielzahl an Hecken und Gebüschstrukturen sowie einzelne Bäume (z.B. Obstbäume). Derzeitig sind auf den Flächen unbefestigte bis teilbefestigte Wege vorhanden. Im Norden besteht ein Vereinshaus sowie eine mit Schotter befestigte Stellplatzfläche für die Kleingartennutzer\*innen. Die Kleingartenanlage wird im Westen durch einen teilversiegelten, mit Schotter befestigten Fußweg begrenzt, der die südlich gelegene Wohnbebauung an der Saatziger Straße mit der im Norden gelegenen Straße „Blaue Lehmkuhle“ und der nördlich angrenzenden Gustav-Peters-Schule verbindet. Westlich und östlich entlang des Fußweges befinden sich in den tief gelegenen Bereichen gesetzlich geschützte Biotope „Still- bzw. Kleingewässer“ sowie westlich entlang des Fußweges sowie im Norden auch in einem Abschnitt östlich des Weges gesetzlich geschützte Biotope „typische Feldhecken“, die zu den Knicks zählen. Weiter westlich der Wegeverbindung liegt ein Grünzug, der eine wichtige Verbindung zum nördlichen Ortsrand herstellt. Hier befinden sich Grünland- und Weideflächen, Gebüschstrukturen sowie im äußeren Süd-Westen Knickstrukturen, die an eine westlich außerhalb des Plangebietes gelegene Waldfläche angrenzen.

Das gesamte Plangebiet weist im Vergleich zur näheren Umgebung ein starkes Gefälle auf. Der süd-westlich gelegene Hochpunkt des Hügels liegt auf einer Höhe von ca. NHN + 47m. Die niedrigeren Bereiche befinden sich mit einer Höhe von ca. NHN + 33 m im Nord-Westen des Plangebietes.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Norden geprägt durch das großflächige Schulgelände der Gustav-Peters-Schule. Weiterhin grenzen im Norden, Nord-Osten, Osten sowie im Süden Wohngebiete an. Die Bebauung prägt sich im Norden, Nord-Osten und Osten fast ausschließlich durch 1–2-geschossige Einfamilienhäuser aus. Im Süden befindet sich eine Zeilenbebauung bestehend aus vier dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldach. Weiterhin bestehen Einfamilienhäuser. Im Westen grenzen größere Grün- und Ackerflächen sowie eine Waldfläche an. Diese sind von den westlichen Grünflächen im Plangebiet durch Gebüschstrukturen, einen Knick und Feldgehölzen abgegrenzt.

Im Nord-Westen befindet sich eine weitere Kleingartenanlage. Im Nord-Westen schließt die Straße „Blaue Lehmkuhle“ an ein weiteres Wohngebiet sowie an die Kerntangente an.

## 1.5 Eigentumsverhältnisse

Der flächenmäßig überwiegende Teil der Grundstücke des Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum der Tesnau Immobilien GmbH & Co. KG, welche die Entwicklung des Wohngebietes anstrebt. Dies sind die Flurstücke 50/6, 50/8 und 49/2 der Gemarkung Eutin, Flur 1.

Die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Blaue Lehmkuhle“ befindet sich im städtischen Eigentum. Hierbei handelt es sich um die Flurstücke 11/10 tw., 11/12 tw., 12/37 tw., 13/6 tw., 13/17 tw., 49/1, 50/5 tw. und 50/7, der Gemarkung Eutin, Flur 1.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Versorgungsfläche für die Niederschlagsentwässerung soll in städtisches Eigentum überführt werden, um die Wartung und Andienung der naturnahen wasserwirtschaftlichen Anlage sicherzustellen.

Weiterhin sollen die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen in städtisches Eigentum überführt werden, um die dort ebenfalls naturnah geführte wasserwirtschaftliche Anlage eines offenen Grabenverlaufs zur Ableitung von Regenwasser sowie die am westlichen Baugebietsrand vorgesehene Ausbildung von Feldhecken (Knicks) öffentlich-rechtlich abzusichern.

## 1.6 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht

### 1.6.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 (LEP) setzt die Leitlinien der räumlichen Entwicklung für das Land Schleswig-Holstein für die kommenden 15 Jahre fest.

Die Stadt Eutin ist als Mittelzentrum definiert. Das Stadtgebiet wird Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum sowie als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung im Landesinneren ausgewiesen. Weiterhin grenzt das Stadtgebiet an einen Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft an.

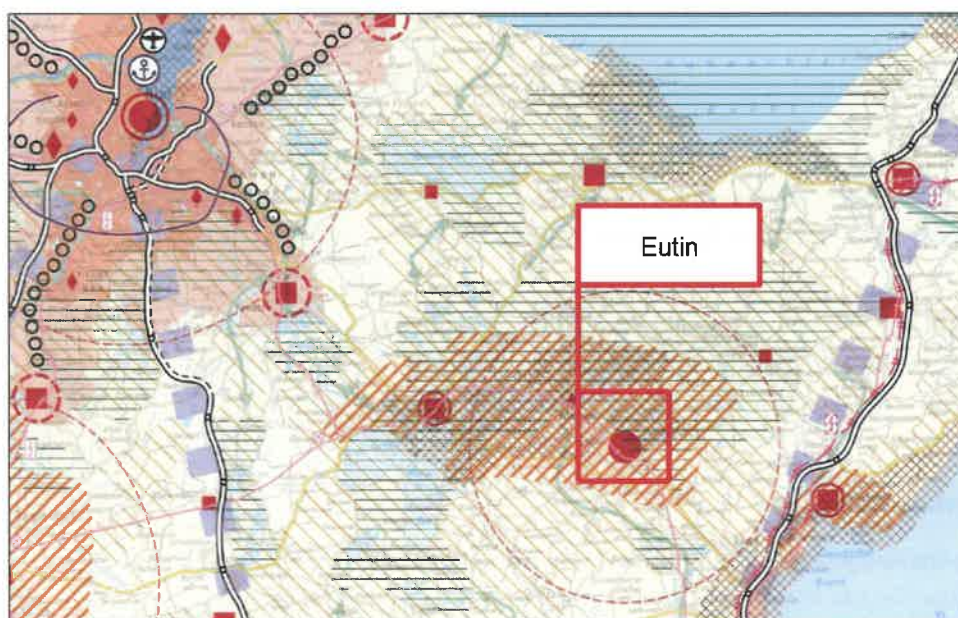


Abbildung 2: Auszug Landesentwicklungsplan SH – Fortschreibung 2021 <sup>1</sup>

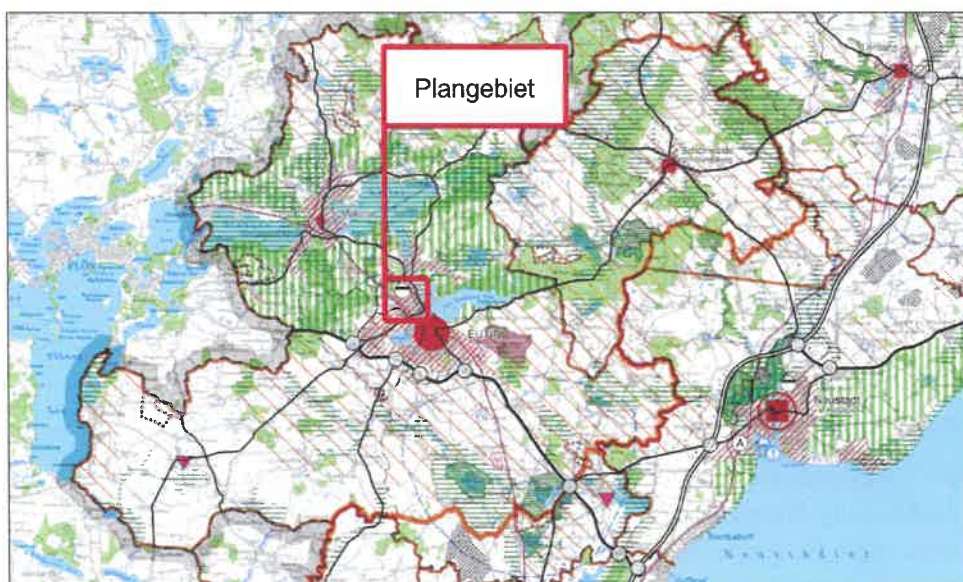
<sup>1</sup> Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes S.-H., 2021.



## 1.6.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum II erstreckt sich auf die Hansestadt Lübeck und den Kreis Ostholstein und gilt damit auch für die Stadt Eutin. Für das Plangebiet gilt weiterhin der Regionalplan von 2004.

Für den Bereich des Plangebietes weist der Regionalplan ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes aus. Als Mittelzentrum hat die Stadt Eutin in Verbindung mit der im Planungsraum III liegenden Stadt Plön einen gemeinsamen Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum.



**Abbildung 3: Auszug Regionalplan Planungsraum II 2004 <sup>2</sup>**

Im Regionalplan von 2004 wird die Bedeutung Eutins als Mittelzentrum und Schwerpunkt für Versorgung, Arbeit und Wohnen über den Nahbereich hinaus hervorgehoben.

Eutin als zentraler Ort ist somit Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Hier soll den Zielen der zentralen Orte durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von u.a. wohnungsbezogenen Bauflächen nachgekommen werden.

Um die Nutzungsansprüche in der Region Eutin besser koordinieren zu können, wurde mit den umliegenden Gemeinden eine „Vergleichende Analyse“ zur künftigen Entwicklung durchgeführt. Im Ergebnis haben die Stadt Eutin und die beteiligten Gemeinden eine Vereinbarung über eine gemeindenachbarliche Planungskoordination für den betroffenen Siedlungsraum getroffen. Danach zeigt die "Vergleichende Analyse" die maximalen Möglichkeiten für die wohnbauliche Entwicklung im Untersuchungsraum auf,

<sup>2</sup> Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Ministerium für Inneres des Landes S.-H., 2004.

die auch als Angebot für spätere kommunale Planungen anzusehen sind. Gemäß dieser Vereinbarung werden in jährlichen Analyseberichten die Zielsetzungen und Rahmenbedingungen überprüft.

Der gesamte Nahbereich des Plangebietes, im Naturpark Holsteinische Schweiz gelegen, ist Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Die naturräume als Ganzes – einschließlich der Ostsee und der Kulturlandschaften des Planungsraumes – sollen langfristig gesichert, gepflegt und entwickelt werden. Hierbei soll die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig gesichert und gegebenenfalls wiederhergestellt werden sowie die Naturgüter Wasser, Boden, Klima, Luft sowie die Tier- und Pflanzenwelt in ihren Funktionen und in ihrem Zusammenwirken gewahrt bleiben. Ebenfalls sollen charakteristische Landschaftsstrukturen erhalten bleiben und gegebenenfalls wieder hergestellt werden. Ein weiteres Ziel ist die Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit als Raum für eine naturverträgliche Erholung.

In Gebieten mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung sollen die Voraussetzungen für die Erholungsnutzung, insbesondere die Landschaftsvielfalt sowie das landschaftstypische Erscheinungsbild mit seiner ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft, erhalten bleiben. Bei allen Planungen und Maßnahmen ist besonders sorgfältig auf die Erhaltung und Pflege der Landschaften und Ortsbilder zu achten, insbesondere ist eine Zersiedelung zu vermeiden.

Die ostholsteinischen Teilgebiete des Naturparks „Holsteinische Schweiz“ sind Schwerpunktgebiete für die Erholung. In diesen Gebieten sind naturbezogene Erholungsmöglichkeiten, wie Wanderwege, Radwege, Beschilderung, Informationspunkte, Naturerlebnisräume) qualitativ zu verbessern, zu vernetzen und sich ändernden Erholungsbedürfnissen anzupassen. Das typische Landschaftsbild ist zu erhalten und gegebenenfalls zur Verbesserung der Erholungsnutzung zu gestalten. Weiterhin sind Übernutzungsercheinungen zu beseitigen sowie unter besonderer Berücksichtigung der ökologischen Tragfähigkeit der Ausbau der Erholungsinfrastruktur vorgenommen werden.

### **1.6.3 Flächennutzungsplan**

Für die Stadt Eutin gilt bislang der im Jahre 2006 wirksam gewordene Flächennutzungsplan, zu dem zwischenzeitlich mehrere Änderungen wirksam geworden sind.

Für den jetzigen Planbereich setzt der derzeit gültige Flächennutzungsplan auf dem überwiegenden, östlichen Teil des Plangebietes „Private Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten fest. Weiterhin ist die im westlichen Bereich vorhandene Fußwegeverbindung zwischen der Straße „Blaue Lehmkuhle“ im Norden sowie der Saatziger Straße im Süden als vorhandener Wanderweg gekennzeichnet. Der Bereich östlich der Fußwegeverbindung ist als Private Grünfläche, jedoch ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt.

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Die geplanten Flächenausweisungen und Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes mit der Planung eines Wohngebiet entwickelt sich derzeit nicht aus dem bisher gültigen Flächennutzungsplan. Aus diesem Grund soll zum bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Eutin die 29. Änderung für das vorliegende Plangebiet im Parallelverfahren aufgestellt werden. Planungsziel ist zum einen die Festsetzung einer Wohnbaufläche zur Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 146 im östlichen Bereich, sowie die Sicherung der westlich liegenden Grünflächen. Die erforderlich werdende 29. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

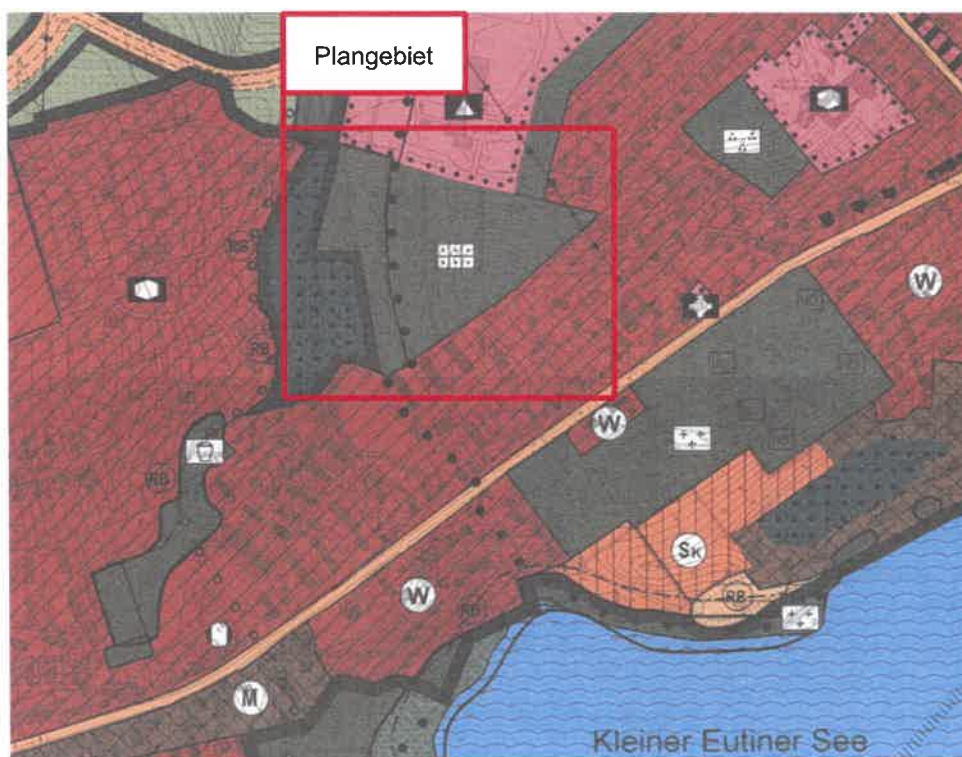


Abbildung 4: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan von 2006

#### 1.6.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Die Flächen des Plangebietes wurden in der Vergangenheit durch den Bebauungsplan Nr. 12 überplant. Mit der rechtskräftigen 2. Teilaufhebung für das Gebiet der Kleingartenanlage „Blaue Lehmkuhle Berg“ bestehen jedoch keine rechtskräftigen Festsetzungen eines B-Plans auf den derzeitigen Flächen des Plangebietes mehr. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 kennzeichnet die Straße „Blaue Lehmkuhle“ zwar als vorhandene Straße, trifft jedoch keine flächenmäßige Festsetzung hierzu.



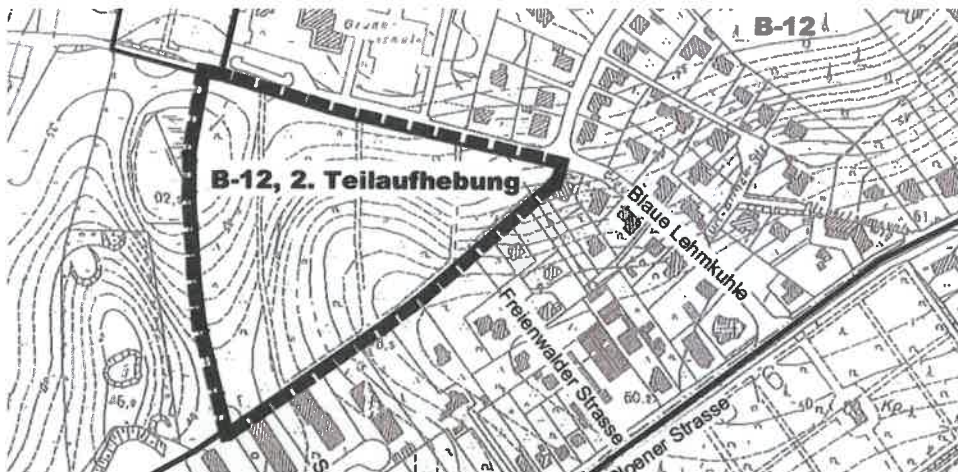


Abbildung 5: 2. Teilaufhebung B-Plan Nr. 12

## 1.7 Sonstige Satzungen, Informelle Planungen und fachliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt außerhalb der kommunalen Erhaltungssatzung. Das Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ ist durch die Planung nicht betroffen.

### 1.7.1 Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000

Das Gemarkungsgebiet der Stadt Eutin umfasst wertvolle Naturräume des Schutzgebietssystems NATURA 2000, beziehungsweise grenzt daran an. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 146 liegt selbst jedoch vollständig außerhalb dieser Gebiete. Die FFH-Schutzgebiete Buchenwälder Dodau (Nr. 1829-304) sowie das Gebiet des Oberen Schwentine (Nr. 1830-391) liegen in etwa 1 km nord-westlicher bzw. in etwa 1 km nord-östlicher Entfernung vom Plangebiet. Aufgrund der Entfernung sind keine Auswirkungen der Planung auf die europäischen Schutzgebiete zu erwarten.

### 1.7.2 Gesetzlich geschützte Biotope

Eine Betrachtung der vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope erfolgt auf Grundlage der Biotoptypenkarte der Erhebung von BBS-Umwelt. Dabei wurden mehrere geschützte Biotope festgestellt (BBS-Umwelt 2024b).

Im Plangebiet befindet sich westlich entlang des Wanderweges sowie im nördlichen Abschnitt des Weges auch östlich eine nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG i. V. m. der Biotopverordnung SH 2019 geschützte zu den Knicks zählende typische Feldhecke.

Westlich außerhalb des Plangebietes liegt ein Knick mit Überhältern benachbart zum Wirtschaftsgrünland.

Ein Knick am Südwestrand des Plangebietes fällt aufgrund seiner unmittelbar benachbarten Lage zu einer Waldfläche nicht unter den gesetzlichen Biotopschutz, sondern unterliegt den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes.

Weiterhin liegen im Plangebiet an drei Stellen Still- bzw. Kleingewässer, die ebenfalls zu den gesetzlich geschützten Biotopen zählen. Festzustellen ist hier, dass für das westlich des Fußweges liegende, von einer feuchten ruderalen Staudenflurfläche umschlossene Stillgewässer eine hohe Bestandsqualität und eine hohe Wertigkeit vorliegt. Das nordöstlich des Weges liegende Kleingewässer ist im Bestand deutlich anthropogen durch die Einwirkungen der Kleingartenanlage geprägt. Das südöstlich des Weges gelegene Kleingewässer ist dicht von Weiden überstanden. Alle Still- und Kleingewässer zeigen wechselnde Wasserstände in Abhängigkeit zu den auftretenden Niederschlagsmengen. Nach Rücksprache mit dem Kreis Ostholstein vom 12.01.2023 handelt es sich bei den Still- und Kleingewässern voraussichtlich nicht um Gewässer im Sinne des Wasserrechtes.

Bezüglich der Verortung wird auf die Abbildungen im Umweltbericht verwiesen.

### **1.7.3 Landschaftsschutzgebiete**

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 146 liegt vollständig außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Das nächstgelegene LSG „Holsteinische Schweiz“ (Gebiets-Nr. 20) befindet sich in ca. 200 m Entfernung im Nord-Westen und in ca. 450 m im Süden des Plangebietes.

### **1.7.4 Artenschutz**

Den besonderen Artenschutz regelt § 44 BNatSchG. Die Vorschriften gelten unmittelbar, d.h. es besteht keine Abweichungsmöglichkeit. Die Vorschriften sind striktes Recht und als solches abwägungsfest.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Verbote (Zugriffsverbote) maßgeblich zu beachten:

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

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Vorschriften für den Artenschutz gemäß BNatSchG sind zu beachten, d.h. das Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie das Eintreten von Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) BNatSchG ist zu prüfen. Erforderlichenfalls sind Vermeidungs-, Schutz-, CEF- oder Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Ein Fachgutachten zum Artenschutz mit Anlage Biotoptypenkartierung durch BBS-Umwelt liegt mit Stand 12.06.2024 vor (vgl. Anlage 9.2).

Die Artenschutzprüfung macht deutlich, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch umfangreiche geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden können. Vermeidungsmaßnahmen sind gegen das Töten von Tieren und erheblichen Störungen (Licht, Lärm etc.) erforderlich. Das Eintreten von Verbotstatbeständen durch die Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann durch vorgezogenen CEF-Ausgleichsmaßnahmen zur Herstellung von Ersatzniststätten und Ersatzquartieren sowie durch artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zur Herstellung von Ersatzhabitaten plangebietsintern und extern vermieden werden.

### 1.7.5 Wohnungsmarktkonzept 2012

Das Wohnungsmarktkonzept von 2012 (GEWOS) ist inzwischen etwa 10 Jahre alt. Aus damaliger Sicht werden die Rahmenbedingungen aus dem Jahr der Veröffentlichung mit den Wirkfaktoren von Schrumpfungsorten neben den metropolitanen Wachstumsräumen und einer zunehmenden Alterung der Gesellschaft beschrieben. Der Stadtentwicklungsbericht von 2020 zeigt hier jedoch aktuelle Entwicklungen: So gebe es zwar eine zunehmend alternde Gesellschaft, jedoch sei auch ein Zuzug und ein positives Wanderungssaldo zu verzeichnen. Dies sei auf hochpreisiges Wohnsegment in den Metropolräumen sowie auf eine wachsende Attraktivität kleinstädtischer Wohnangebote mit Naherholungsgrün zurückzuführen. Somit ist von einem weiteren Wohnraumbedarf und einer Wohnraumnachfrage in Eutin auszugehen.

### 1.7.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept und Stadtentwicklungsbericht

Grundlage für den Stadtentwicklungsbericht bildet der gefasste Beschluss der Stadtvertretung aus dem Jahr 2012, welcher eine kontinuierliche Erfolgskontrolle über die Umsetzung der Entwicklungsziele und Maßnahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) vorschreibt.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) von 2012 (BPW Baumgart + Partner) sowie der Stadtentwicklungsbericht 2020 (Stadt Eutin) legen ein positives Wanderungssaldo für die Stadt Eutin dar. Dadurch besteht eine stetige und auch steigende Nach-

frage an Wohnraum. Im Wohnungsneubau besteht hierbei die Nachfrage nach Einfamilienhäusern sowie nach Mehrfamilienhäusern – hier insbesondere 3-4 Raumwohnungen. Als Zielstellung formuliert die Stadt Eutin dabei die Schaffung von Wohnraum durch die Aktivierung von integrierten Potenzialflächen, die Förderung der energetischen Quartiersentwicklung sowie die Sicherung des Wohnstandortes unter Berücksichtigung der sozialen Aspekte.

Aus dem Stadtentwicklungsbericht von 2022 (Stadt Eutin) geht hervor:

In den vergangenen 10 Jahren hatte Eutin stets jährlich einen geringen Anstieg der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Im Betrachtungszeitraum kam es erneut zu einem leichten Anstieg der Bevölkerungszahlen. Die Gesamtbevölkerung blieb jedoch unter dem Stand von 2019. Zum Bearbeitungsstand des Berichtes sind die Daten zur Anzahl der Sterbefälle und somit auch zum Saldo der Geburten und Sterbefälle durch das Statistikamt Nord nicht veröffentlicht worden. Eine umfassende Aussage zur Bevölkerungsentwicklung konnte hier also folglich noch nicht getroffen werden.

Der Wanderungssaldo befindet sich seit 2012 insgesamt in einem hohen positiven Bereich. Die Wanderungsbilanz ist insgesamt weiterhin positiv, hat sich jedoch insgesamt im vergangenen Jahr erneut negativ entwickelt.

Die Anzahl der Fertigstellungen neuer Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen zeigt auf, dass weiterhin vorzugsweise Wohngebäude mit nur einer Wohnung gebaut werden. Die Zahlen zeigen auf, dass der Wunsch nach einem Eigenheim weiterhin vorhanden ist. Dieser wurde gemäß Umfragen durch die COVID-19-Pandemie zusätzlich verstärkt. Dem gegenüber steht jedoch weiterhin eine geringe Anzahl an freien Baugrundstücken und damit einhergehend die immer weiter steigenden Grundstückspreise.

Es wird weiterhin Handlungsbedarf in der Maßnahme Wohnen und der Aktivierung von integrierten Potenzialflächen gesehen. Ziel ist es den Wohnstandort Eutin so zu entwickeln, dass die Bewohner gehalten und Neubürger zusätzlich gewonnen werden.

### **1.7.7 Entwicklungskonzept für Siedlungs-, Gewerbe- und Tourismusflächen**

Im Rahmen weiterer 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 durchgeführten Analyse kann die Quantität der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale eingeordnet werden. Insgesamt wurden 98 potenzielle Baugrundstücke für Wohn- oder Mischnutzungen im Stadtgebiet erfasst (vgl. Abb. 36). 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).



## 2 Planinhalt und Abwägung

### 2.1 Planungsziele

Das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines zukunftsgerichteten und zeitgemäßen sowie durchgrünten Wohnquartieres. Es besteht hier die Möglichkeit der Baulandmobilisierung auf einer eng mit dem Siedlungsgefüge verknüpften Fläche.

Anderweitige Flächen, die dem Innenbereich zuzuordnen sind und die gem. § 1 Abs. 5 BauGB vorrangig zu entwickeln wären, sind nicht in ausreichender bzw. vergleichbarer Größe vorhanden und auch nicht verfügbar (vgl. Kap 1.7.7).

Mit der Entwicklung dieses Wohngebietes wird auf den weiterhin bestehenden Bedarf an zusätzlichen Wohnraum in Eutin planerisch reagiert. Hierbei sollen insbesondere unterschiedliche, gemischte Wohnformen angeboten werden.

Weiterhin begründet sich die Planung auf das Bestreben der Flächeneigentümer diese Flächen als Wohnbauland zu entwickeln.

Die Fläche der bisherigen Kleingartenanlage grenzt direkt an den Siedlungskörper Eutins an und ist mit ihm eng verknüpft. So sind die Flächen des Geltungsbereiches im Norden, Osten und im Süden umbaut. Aufgrund dieser Nähe zu vorhandenen Erschließungsstraßen, Wegeverbindungen und weiteren Wohngebieten sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur bieten sich diese vorliegenden Flächen für eine Wohnbaulandentwicklung an. Hierbei ist es weiteres Ziel, den Ortsrand gegenüber den direkt westlich angrenzenden Grünzügen abzurunden.

Weitere Planungsziele sind:

- Schaffung von vorrangig Wohnbauflächen im Rahmen eines Allgemeines Wohngebietes, hier insbesondere Schaffung einer ausgewogenen Mischung aus einer Bebauung durch einen kleineren Anteil von Einfamilien- und Doppelhäusern, von Reihenhäusern sowie von verdichteten Bauformen, wie Geschosswohnungsbau,
- 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 Fußwegeverbindung von Süd nach Nord sowie weiterer Fußwegequerverbindungen durch das Plangebiet,
- Erhaltung von Sichtachsen ins Umland,
- Niederschlagsentwässerung unter Berücksichtigung der natürlichen, topografischen Situation des Plangebietes.

## 2.2 Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 146 dient der abgestimmte städtebauliche Entwurf „Blaue Lehmkuhle“ aus dem Januar 2022 (vgl. Abb. 6).

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine Lage als Schnittpunkt des Siedlungskörpers mit dem durchgrünten Umland Eutins aus – es vereint dabei Nähe und Eingebundenheit in den Siedlungskörper mit Nähe zum Grünraum. Durch seine Einbindung in das örtliche VerkehrswegeNetz und die Nähe zur umgebenden Bebauung bieten sich die Flächen für eine Wohnbaulandentwicklung an. Gleichzeitig übernehmen insbesondere die westlich liegenden Grünflächen eine wichtige Funktion und sollen erhalten werden.

Bei der Erarbeitung des VEntwurfes wurden differenzierte Handlungsfelder betrachtet, auf die hier im Wesentlichen eingegangen wird.



**Abbildung 6: Lageplan Städtebaulicher Entwurf, Stand 10.01.2022 (Quelle: SWUP GmbH/Architekturbüro bielke und struve PartGmbH)**

Es ist zu beachten, dass der Lageplan des Städtebaulichen Entwurfs nach Januar 2022 nicht weiter angepasst wurde an die weiteren Entwurfsüberlegungen. Insofern bildet der Plan nicht den letzten Stand der planerischen Überlegungen ab. In der textlichen Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes wird jedoch auf Anpassungen, die erfolgt sind, eingegangen.



### Bebauungsstruktur

Ziel ist die Schaffung eines durchgrünten Wohnquartieres mit einer baulichen Mischung aus verdichteten und aufgelockerten Wohnformen.

Der städtebauliche Entwurf sieht einen Aufgriff der umgebenden Bebauungsstruktur im Nord-Osten und dem nord-westlichen Ortseingang aus überwiegend prägenden Einfamilien- und Doppelhäusern vor. Gleichzeitig soll entlang der Straße Blaue Lehmkuhle eine Raumkante ausgebildet werden. So sieht der städtebauliche Entwurf an den Eck-situationen des Plangebietes eingeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser mit Dachgeschoss sowie im weiteren Verlauf der Straße Blaue Lehmkuhle die Anordnung von 2-geschossigen Reihenhäusern mit Dachgeschoss – bzw. im Entwurf als Kleinstadt-häuser benannten Bebauungsstrukturen vor. Die Dachformen wurden im Zuge der Ent-wurfsbearbeitung auf Pultdächer bzw. Pultdächer/ Flachdächer eingegrenzt, um Dach-begrünung zu ermöglichen.

Im südlichen, oberen Hangbereich verdichtet sich die Bebauung. Hier wird ein Über-gang von 2-geschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern hin zu verdichteten Mehrfami-lienhausstrukturen geschaffen. Diese im südlichen Bereich des Plangebietes angeord-neten Mehrfamilienhäuser prägen sich durch gestaffelte Geschosshöhen aus und ori-entieren sich dabei an der Gebäudehöhe und Dichte der südlich angrenzenden Mehr-familienhäuser, welche sich nördlich der Saatziger Straße befinden. Die im Süden des Plangebietes vorgesehenen Mehrfamilienhäuser weisen eine Geschossigkeit je nach Gebäudeteil von 3 bis 4, in Teilen 5 Geschossen auf. Mittig des Plangebietes ist eben-falls ein Mehrfamilienhaus vorgesehen, um entlang der inneren Erschließungsstraßen eine prägende Raumkante auszubilden. Hier kann auch ein Quartierstreffpunkt ausge-bildet werden. Weiteres Ziel ist die Raumkantenbildung entlang der nördlichen Seite des inneren Erschließungshalbringes.

### Erschließungsstruktur

Das neue Wohnquartier „Blaue Lehmkuhle“ soll über die Straße „Blaue Lehmkuhle“ an-geschlossen werden.

Die innere Erschließung des Plangebietes beachtet die örtlichen Gegebenheiten der Steigung bzw. des Gefälles der Hangsituation.

Die grundsätzliche innere Erschließung prägt sich durch eine gestaffelte Erschließung von zwei Halbringnetzen aus. Um alle Grundstücke des Plangebietes zu erschließen verläuft die Erschließung des übergeordneten Halbringes zunächst gen Süden zum oberen Hangbereich, knickt aber im Osten entlang der 45m Höhenlinie ab, um die Stei-gung auf ein verträgliches Maß zu begrenzen (vorgesehen sind hier ca. 8 % Gefälle). Dieser nördliche Erschließungshalbring soll den Verkehr des Wohngebietes aufnehmen und ihn zur Straße Blaue Lehmkuhle führen. Entlang dieser Erschließungsstraße sollen straßenbegleitend ein Fußweg sowie Parkplatzpakete und Bauminselformen angeordnet wer-den.

Ein zweiter Halbring ist im südlichen Bereich des Plangebietes als verkehrsberuhigte Wohnstraße und Mischverkehrsfläche geplant. Auch hier sind vereinzelt öffentliche Parkplätze und Bauminselformen vorgesehen.

Im mittig liegenden Mündungsbereich zwischen dem nördlichen Erschließungshalbring und dem südlichen Halbring soll im Bereich der angrenzenden Grünfläche ein Quartiersplatz ausgebildet werden.

Weiterhin werden im mittigen Bereich des Plangebietes zwei barrierefreie Parkplätze angeordnet.

Das Konzept sieht im Weiteren den Erhalt und die Stärkung der im Westen bestehenden von Norden nach Süden verlaufenden Fußwegeverbindung vor, führt diese jedoch von Norden kommend über die Plangebietsstraßen, damit eine Beruhigung des westlichen Naturraums erreicht wird, bevor der Fußweg im Süden den bestehenden Verlauf am Westrand des Baugebietes aufgreift. Weiterhin sollen öffentliche Fußwegeverbindungen durch die Grünflächen im Baugebiet geschaffen werden, um wesentliche Wegebeziehungen aufzugreifen und die Entfernungen für den Fußverkehr zu minimieren.

#### Grünstruktur

Ziel ist erstens die Sicherung und Abrundung des grünen Ortsrandes bzw. der westlich bestehenden Grünflächen, die Teil eines weitergehenden Grünzuges sind.

Die westlichen Grünflächen, in denen in den niederen Bereichen schützenswerte Biotopstrukturen liegen, sollen gesichert und von Bebauung bzw. baulicher/erschließungstechnischer Überformung freigehalten werden.

Zweitens soll eine Durchgrünung des Wohngebietes erreicht werden und dieses mit den westlich angrenzenden Grünflächen verknüpft werden. Die Durchgrünung ist im Norden des Baugebietes entlang der Höhenlinien geplant. Diese Flächen sollen in diesem Abschnitt auch zur offenen Führung der Regenwasserableitung dienen. Im nord-westlichen Bereich, östlich des Fußweges ist dafür eine größere Fläche für die Abwasserbeseitigung in Form der Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens geplant. Diese Fläche liegt gemäß dem Relief an der tiefsten Stelle im Plangebiet, wo sich bereits derzeit natürlich das Regenwasser sammelt.

Eine möglichst große Zahl an Bestandsbäumen soll erhalten bleiben, dazu gehören insbesondere auch Obstbäume. Im zentralen, südlichen Bereich des Plangebietes soll zudem ein Quartiersplatz mit Spielplatz und Grünflächen ausgebildet werden. Von hier aus besteht ein Weitblick gen Norden in das Eutiner Umland und es werden weitere Grünflächen durch den südlichen Teil des Baugebietes angeschlossen, die neben Erholungsmöglichkeiten auch neue Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen bieten.

Die Erschließungsstraßen sollen mit Baumpflanzungen/Grüninseln durchgrünt werden.

Weiterhin soll ein möglichst hoher Flächenanteil der Dächer als Gründächer ausgebildet werden. Dies betrifft alle Gebäude im Plangebiet.

### Entwicklung des Entwurfes

In Folge der weiteren fachplanerischen Ausarbeitung und in Abstimmung mit weiteren an der Planung beteiligten Akteuren, Fachplanern, Träger öffentlicher Belange und Behörden wurde das städtebauliche Konzept wie bereits oben ergänzt in einigen Teilen angepasst. Dies umfasst im Wesentlichen:

- Anpassung der Grundstücke sowie Dachformen aufgrund der Entwässerungsplanung.
- Verkleinerung einiger Grundstücke zugunsten privater Grünflächen mit Bepflanzungsvorgaben.
- Anpassung der Verkehrserschließung an die Vorgaben der weiteren Erschließungsplanung unter Beachtung der erforderlichen Auf- und Abträge und der Steigung.
- Verschwenk des Bestandsfußweges im Westen in das neue Baugebiet zugunsten einer Beruhigung der Biotopräume, dieser knickt nun zum Schutz der Feuchtbiopte südlich davon in Richtung Osten ab und auf die innere Erschließungsstraße.
- Vergrößerung der für das naturnahe RRB benötigten Fläche.
- Beachtung eines größeren Abstandes von Wohnbauflächen zu den Feuchtbiotopen im Nord-Westen. Hierdurch und aufgrund der Vergrößerung der RRB-Fläche ist das nördlich angrenzende Baugrundstück reduziert worden. Weiterhin wurde das südlich angrenzende Baugrundstück nach Süden verschoben.
- Erhöhung des Anteils kleinteiliger verdichteter Bauformen im Westen des Plangebietes.
- Erhalt von weiteren Grünstrukturen und Bestandsbäumen und dadurch bedingte Verschiebung von Baukörpern und Baugrenzen.

## **2.3 Planinhalt und Festsetzungen**

### **2.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß den Planungszielen und des städtebaulichen Konzeptes wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in den allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung eines überwiegenden Wohnquartieres, welches den vorhandenen Stadtrand sinnvoll durch gemischte Formen der Wohnnutzung ergänzt. Kleinteilige (nichtstörende) gewerbliche/handwerkliche Nutzungen (z.B. auch Dienstleistungen) können das vorgesehene Wohngebiet sinnvoll durchmischen und ergänzen. Die weiteren, hier ausgeschlossenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

würden den planerischen Gedanken der Ergänzung des Siedlungskörpers mit Wohnnutzungen zur Bedarfsdeckung in der Stadt Eutin an dieser Stelle widersprechen. Die Ansiedlung von Beherbergungsgewerbe oder Verwaltungsnutzungen gefährdet die geplante Schaffung von ausreichend Wohnraum. Die zu erwartende Verkehrsfrequenz einer Tankstelle bzw. des erhöhten Einsatzes von größeren Fahrzeugen eines Gartenbaubetriebs widerspricht dem planerischen Gedanken, den Ziel- und Quellverkehr insgesamt sowie den Schulbereich und die Ein- und Ausfahrtsvorgänge im Schulbereich möglichst gering zu halten. Zudem können diese Betriebe durch ihre voraussichtliche große Flächeninanspruchnahme der Ansiedlung von ausreichend Wohnnutzungen entgegenwirken. Weiterhin passen diese Arten der Nutzungen nicht in das bestehende Nutzungs- und Gestaltungskonzept des zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurfes.

### 2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl

Für das WA 1 wird eine maximale GRZ von 0,25 festgesetzt. Für dieses Baugrundstück ist im Aufriff der näheren Umgebung eine lockere Baustruktur vorgesehen.

Für das WA 2 sowie für das WA 4 wird eine maximale GRZ von 0,3 festgesetzt. Im WA 2 sollen Doppelhausstrukturen ermöglicht werden, die aufgrund der hier etwas kleiner zur Verfügung stehenden Grundstücke eine höhere Ausnutzung des Baugrundstückes erfordern. Im WA 4 sind entsprechend des städtebaulichen Entwurfes kleinere, kompakte Mehrfamilienhäuser geplant, für die eine höhere Ausnutzung des Baugrundstückes zur Unterbringung des Hauptgebäudes sowie aller erforderlichen Nebenanlagen erforderlich wird.

Für das WA 2b und das WA 4b wird, nach Verkleinerung der Baugrundstücke zugunsten öffentlicher bzw. privater Grünflächen eine maximale GRZ von 0,4 festgesetzt. Der festgesetzte Wert entspricht der Obergrenze der Orientierungswerte des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Aufgrund der kleineren Größe der Baugrundstücke ist dies angemessen und ermöglicht eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke.

Für alle übrigen allgemeinen Wohngebiete (WA 3, WA 5 und WA 6) wird im Bebauungsplan eine maximale GRZ von 0,4 festgesetzt. Der festgesetzte Wert entspricht der Obergrenze der Orientierungswerte des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Somit können die Baugrundstücke sinnvoll und zweckmäßig ausgenutzt werden sowie gleichzeitig ausreichend freizuhaltende Grundstücksfläche gesichert werden.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und alle weiteren Nebenanlagen mitzurechnen.

Weiterhin wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 2b, WA 3, WA 4, WA 4b und WA 6 durch die Grundfläche von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO (Nebenanlagen) bis

zu 50 vom Hundert überschritten werden darf. Hierdurch ist eine zweckmäßige Ausnutzung der Grundstücke sowie eine ausreichende Möglichkeit zur Unterbringung von Nebenanlagen gesichert. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann im WA 5 abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 die Grundfläche von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,65 überschritten werden. Diese Ausweitung der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist aufgrund der kompakten Grundstücksgroße bei gleichzeitiger Ermöglichung einer Tiefgarage und weiterer Nebenanlagen erforderlich. Die Anordnung von Balkonen/ Terrassen auf Tiefgaragendächern kann hier zu den Nebenanlagen gerechnet werden.

### **Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen**

Auf Grund der Hanglage des Plangebietes wird als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im WA1, WA2, WA2b, WA3, WA4 und im WA4b die maximale Traufhöhe (TH) (Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der Dachhaut) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) (höchster Punkt des Daches, bei Flachdächern die Oberkante der Attika) in Metern über der Oberkante der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigter Bereich, an der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen von der Mitte der nächstgelegenen Gebäudeseite festgesetzt. Damit orientiert sich die Höhe der Gebäude an den Höhen der geplanten Erschließungsstraße und sichert ein einheitliches Ortsbild. Bei Eckgrundstücken ist die Oberkante der Erschließungsstraße, d.h. der Straße/ der Verkehrsfläche, von der aus die Zufahrt zum Grundstück erfolgt, als maßgeblicher Bezugspunkt heranzuziehen.

Den festgesetzten Traufhöhen liegt die Annahme zu Grunde, dass bei einer lichten Raumhöhe der Geschosse von mindestens 2,55 m sowie einer Deckenstärke einschließlich Fußbodenaufbau von 0,40 m, mithin eine Gesamtgeschosshöhe von mindestens 2,95 m anzusetzen ist. Weiterhin ist dabei der erforderliche Dachaufbau für ein Flachdach einschließlich Gefälledämmung und eine Attika zu berücksichtigen. Bei Pultdachflächen mit einer Neigung bis max. 15° ist von einer Höhe des Pultes zusätzlich zur Traufhöhe von ca. 2,40 m auszugehen.

#### Allgemeine Wohngebiete - WA 1, WA 2, WA 2b und WA 3

Für die WA 1, WA 2, WA 2b sowie WA 3 werden jeweils zwei Vollgeschosse festgesetzt. Weiterhin wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Festlegung der Traufhöhe (TH) bei maximal 7,0 m bestimmt. Für das WA 3 wird eine zusätzliche Traufhöhe für ein Staffelgeschoss (TH<sub>Staffelgeschoss</sub>) bei maximal 10,0 m bestimmt. Als maximale Gebäudehöhe (GH) werden im WA 1, WA 2 und WA 2b 10,5 m sowie im WA 3 11,2 m zugelassen.

#### Allgemeine Wohngebiete - WA 4 und WA 4b

Für das WA 4 und WA 4b werden ebenfalls zwei Vollgeschosse festgesetzt. Weiterhin wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Festlegung der Traufhöhe (TH) bei maximal 10,0 m und der Gebäudehöhe (GH) bei maximal 13,0 m bestimmt, sodass hier die Ausbildung eines Staffelgeschosses möglich ist.



In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 4b ist darüberhinaus das Untergeschoss abweichend von der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse zusätzlich als Vollgeschoss zulässig, wenn, bei Wahrung des natürlichen Geländeverlaufs und bei Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhen, dies dazu führt, dass die Deckenoberkante des Untergeschosses im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländefläche liegt. Diese Regelung ist erforderlich, damit bei Wahrung der Geländegestalt auf den Baugrundstücken, die zur Vermeidung unnötiger Bodenbewegung angestrebt wird, Kellergeschosse nicht zu unbeabsichtigten Vollgeschossen werden.

In den WA 5 und WA 6 kann der oben gewählte Bezugspunkt der Oberkante der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche nicht herangezogen werden, weil die Erschließungsflächen entlang der Grundstücke starke Höhenunterschiede aufweisen. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass im WA 5 und WA 6 der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die maximale Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normalhöhennull (NHN) ist.

#### Allgemeines Wohngebiet – WA 5

Für das WA 5 werden maximal drei Vollgeschosse festgesetzt und hierfür eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 51,5 m über NHN zugelassen. Es sind Flachdächer oder Pultdächer bis 15° zulässig.

#### Allgemeine Wohngebiete – WA 6

Die WA 6 sind im vorliegenden Bebauungsplan in Hinblick auf das städtebauliche Konzept und die dort vorgesehenen Baukubaturen hinsichtlich der jeweiligen Geschossigkeit und der Gebäudehöhen durch Baugrenzen unterteilt. Dem städtebaulichen Konzept zu Folge sind in diesem Bereich Mehrfamilienhäuser vorgesehen, deren einzelne Baukörper sich in gestaffelter Geschossigkeit und Höhe ausbilden.

In den WA 6 wird eine planzeichnerische Verortung der zulässigen Vollgeschosse (zwei bis fünf) in den untergliederten einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen gewählt und diese kombiniert mit planzeichnerisch festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull (NHN), die jeweils nach Lage der Baugrundstücke am Hang in der Höhe gestaffelt sind. Maximal ist eine Gebäudehöhe bis 60,5 m über NHN zulässig.

Übergreifend staffeln sich so die einzelnen Geschossigkeiten und Gebäudehöhen ausgehend vom Baugrundstück östlich des Quartiersplatzes mit niedrigen Geschossigkeiten und Höhen (II Vollgeschosse = 54,0 m üNHN/ III = 57,0 m üNHN/ IV = 60,0 m üNHN) in Richtung Westen zu höheren Geschossigkeiten für das mittlere Baugrundstück (III Vollgeschosse = 54,5 m üNHN/ IV = 57,5 m üNHN/ V = 60,5 m üNHN) und ähnlichen Geschossigkeiten jedoch anderen Bauhöhen aufgrund der Lage am Hangfuß für das westliche Baugrundstück (III Vollgeschosse = 51,5 m üNHN/ IV = 54,5 m üNHN/ V = 57,5 m üNHN).

In der Lage sind die niedrigsten Geschossigkeiten den Verkehrsflächen, zugeordnet, die mittleren Geschossigkeiten nach Westen orientiert und die höchsten Geschossigkeiten nach Osten orientiert. Dies ermöglicht eine gleichbleibende Rhythmisierung der geplanten Geschosswohnungsbauten und gleichzeitig gute Belichtungsverhältnisse.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten mit geringer optischer Wirkung wie z.B. Lüftungsrohre, Kaminabzugsrohre oder untergeordnete Bauteile wie z.B. Brüstungen. Zur Ermöglichung und Förderung einer Installation von Solaranlagen darf in allen allgemeinen Wohngebieten die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden. Einzelne Dachaufbauten wie z.B. Treppenträume, Fahrstuhlüberfahrten oder technische Anlagen wie Wärmepumpen dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um maximal 1,00 m überschreiten.

### **2.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

#### **Bauweise**

Im Bebauungsplan wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind somit mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen maximal eine Länge von 50,00 m aufweisen.

#### **Baugrenzen und Baulinien**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen und für die zur Planstraße A orientierten Baugrundstücke WA 4 teilweise auch durch Baulinien festgelegt. Die Festlegung der Baugrenzen und Baulinien orientiert sich am städtebaulichen Entwurf. Zum Schutz von Einzelbäumen wurden Baugrenzen zum Entwurf vereinzelt angepasst.

Die Baugrenzen und Baulinien bieten einen ausreichenden Rahmen und Flexibilität zur Umsetzung von Bauvorhaben. Gleichzeitig werden in diesem Rahmen Abstände zu Grünflächen und Straßenräumen gehalten bzw. gesichert, um ein gewünschtes einheitliches, harmonisches Ortsbild zu erzeugen.

Zur Straße „Blaue Lehmkuhle“ beachten die Baugrenze einen mindestens 5,0 m breiten Abstand. Weiterhin wird ein 3,0 m breiter Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen beachtet.

Für die WA 1, WA 2, WA 2b, WA3 und WA 4b werden durch Baugrenzen jeweils 15 m tiefe Baufenster festgelegt. Für die WA 4 werden in den mit Baulinien begrenzten Abschnitten 13 m tiefe sowie im übrigen 15 m tiefe Baufenster festgelegt. Damit sollen die Gebäude im Plangebiet vornehmlich zu den Erschließungsstraßen bzw. zur Straße Blaue Lehmkuhle hin orientiert werden und zur Raumkantenbildung beitragen. Die Tiefe von 13,00 bis 15,00 m ermöglicht dabei geringfügige Spielräume der späteren Gebäudeplanung und ausreichend Flexibilität.



In den beiden WA 4 entlang der nördlichen Seite der Planstraße A im Plangebiet wird eine Baulinie festgesetzt. Hierdurch soll eine einheitliche, fortlaufende Raumkante entlang der Erschließungsstraße gesichert werden sowie durch den Rücksprung von der Planstraße A um 5 Meter ausreichend Fläche für eine nutzbare Vorgartenzone bei Süd-Ausrichtung der Gebäudekörper ermöglicht werden.

Die Baugrenzen der WA 6 orientieren sich grob an dem städtebaulichen Entwurf, geben jedoch für die folgende Gebäudeplanung und die Anordnung möglicher Tiefgaragen ausreichend Flexibilität.

Weiterhin wird auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes die Festsetzung getroffen, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 2b nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind. Im WA 3 sind nur Hausgruppen zulässig. Dies gilt entsprechend auch für Reihenhäuser, die der städtebauliche Entwurf an dieser Stelle vorsieht.

### 2.3.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Die als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgewiesene Fläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze (GST) dient der gesammelten und geordneten Unterbringung aller erforderlichen Stellplätze des WA 3. Hierdurch soll die Straße „Blaue Lehmkuhle“ mit angrenzendem Schulbereich und Bushaltestelle von einzelnen Grundstückszufahrten der kleinteilig strukturierten Reihenhäuser möglichst freigehalten, bzw. reduziert gehalten werden. Dies dient gleichzeitig auch dem Schutz der vorhandenen Laubgehölzhecke entlang der Straße „Blaue Lehmkuhle“, die als typischer Lebensraum und Ruheort für Vögel von Bedeutung ist und erhalten werden soll, so dass hier nur fußläufige Zuwegungen durch die Hecke zu den Gebäuden erlaubt sind. Für die hier angeordnete Stellplatzfläche ist eine Ein- und Ausfahrt vorgesehen. Die Festsetzung Nr. 3.1 regelt in diesem Sinne, dass Stellplätze im WA 3 nur in der dafür vorgesehen Fläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze unterzubringen sind. Die Flächenausweisung orientiert sich grob an dem Bestandsstellplatz der derzeitigen Kleingartenanlagen und beachtet den Erhalt der großkronigen Bestandsbäume.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die Ausbildung von Stellplätzen als Einzel- oder Gemeinschaftsgaragen im WA 3 auf der Fläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze (GST) unzulässig ist. Die Ausprägung eines „Garagenhofes“ soll somit vermieden werden. Dies dient der Sicherung des Ortsbildes und des optischen Erscheinungsbildes entlang der Straße „Blaue Lehmkuhle“.

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass die Ausbildung von überdachten und eingehausten gemeinschaftlichen Fahrradabstellplätzen im WA3 in der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit der Zweckbestimmung gemeinschaftliche Radabstellplätze (Rad) zulässig ist. Dadurch, dass entgegen von Stellplatzanlagen bei Radabstellplätzen von geringeren Bodenfundamenten und Untergrundaufbauten aus-

zugehen ist, ist hier ein geringerer Abstand zum Stamm der erhaltenswerten Baumbestände möglich. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, alle Stellplätze inkl. Radabstellplätze gesammelt und flächenmäßig konzentriert unterzubringen.

Es wird weiterhin festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 2b, WA 4, WA4b, WA 5 und WA 6 Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze – die für den Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze ausgewiesen sind - zulässig sind. Hierdurch soll die Anordnung von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten eingegrenzt werden. In den übrigen Bereichen wird somit die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksbereiche gestärkt.

Im WA 3 ist dies durch die bereits beschriebene Begrenzung von Stellplätzen auf der dafür vorgesehenen Fläche für Gemeinschaftsstellplätze gesichert.

In den WA 5 und WA 6 erlauben die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen bereits eine großzügige Anordnung der Nebenanlagen. Durch die Berücksichtigung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze entlang der Verkehrsflächen ist die Möglichkeiten für Tiefgaragen und eine straßennahe gesammelte Unterbringung der Stellplätze gegeben.

### **2.3.5 Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung finanziert werden könnten, errichtet werden dürfen**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der in den Gebäuden realisierten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 zusätzlich erbracht wird.

Der Mindestanteil ist anhand der Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO zu bestimmen. Hierbei sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Diese Festsetzung soll es auch einkommensschwächeren Familien ermöglichen, in der Gemeinde Wohnraum zu finden und die soziale Vielfalt des Gebietes zu fördern.

### **2.3.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

Auf den Baugrundstücken am westlichen Rand des geplanten Baugebietes werden 3 m breite Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, als Knickschutzstreifen festgesetzt. Durch textliche Festsetzung (7.13) wird bestimmt, dass die Flächen im Rahmen der

Grundstücksnutzung gärtnerisch als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen sind und als solche genutzt werden. Veränderungen des Reliefs oder Bodens, Abgrabungen oder Aufschüttungen (u.a. auch Kompostablagerung) sowie Befestigungen oder die Errichtung von Nebenanlagen, bspw. Gartenhütten, sind in diesem Bereich jedoch unzulässig. Damit sollen die benachbart geplanten ebenerdigen Feldhecken (Knicks) dauerhaft in ihrer Entwicklung für Arten und Lebensräume unterstützt werden und Störungen vermieden werden.

### 2.3.7 Verkehrsflächen

#### Öffentliche Verkehrsfläche

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Straße „Blaue Lehmkuhle“ gegeben. Zur Sicherstellung der Erschließung und der Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz wird die Straße „Blaue Lehmkuhle“ bis zur Straßenmitte mit in den Geltungsbereich mit einbezogen und entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche gekennzeichnet. Eine Verbreiterung der Straße ist nicht vorgesehen.

Zur inneren verkehrlichen Erschließung des Plangebietes wird eine öffentliche Verkehrsfläche in Halbring-Form mit 10,10 m Breite festgesetzt (Planstraße A). Der Verlauf der Erschließungsstraße orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten der Höhenlinien sowie an einer möglichst flächensparenden Erschließung aller Baugrundstücke.

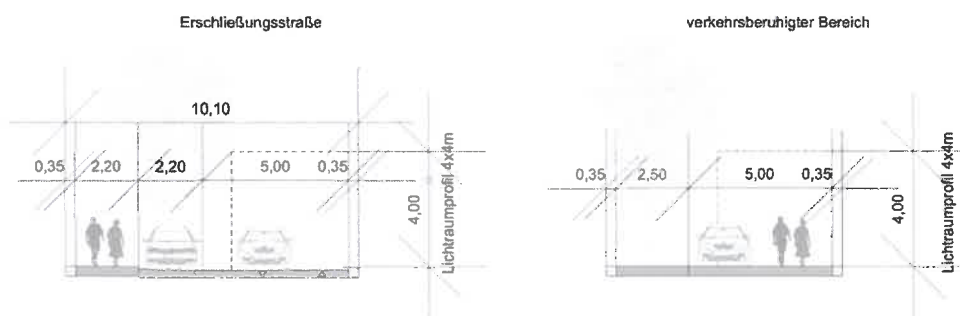
Der Straßenquerschnitt ist wie folgt geplant: 0,35 m breiter Randstreifen, 2,20 m einseitiger Gehweg, 2,20 m Längsparkpakete bzw. Grünstreifen, 5,00 m Fahrbahn, 0,35 m Randstreifen.

Bedingt durch den natürlichen Geländeverlauf und die bisherigen Überlegungen zur Erschließungsplanung unter Berücksichtigung von Auf- und Abträgen des Geländes ist von einem Gefälle bzw. einer Steigung der Straße in einzelnen Bereichen von maximal 8 % auszugehen.

Aufgrund der Auf- und Abträge ergeben sich Dammbereiche und Einschnitte, deren Böschungen bis auf die angrenzenden Grundstücke und teilweise in die Baufenster ragen.

Der verkehrlichen Erschließung liegt der Lageplan Straßenbau des Ingenieurbüros Maas + Müller (2024) zu Grunde. Bei der Planung der inneren Erschließung des Plangebietes wurden die erforderlichen Wende- und Kurvenradien beachtet.

Eine Überprüfung mit Schleppkurven eines klassischen Bemessungsfahrzeuges. (3-achsiges Müll-Fahrzeug Länge 10,5 m) weist keine Konfliktbereiche auf.



**Abbildung 7: Straßenraumaufteilung / Straßenquerschnitt, o.M. (Quelle: SWUP GmbH auf Grundlage Ingenieurbüro Maas+Müller GbR)**

## Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### Verkehrsberuhigter Bereich

Zur weiteren Erschließung des südlichen Bereiches des Plangebietes wird ein zweiter Halbring als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigter Bereich, mit insgesamt 8,20 m Breite festgesetzt (Planstraße B). Der Straßenquerschnitt prägt sich hier hinsichtlich einer Mischnutzung des Verkehres wie folgt aus: 0,35 m Randstreifen, 7,50 m Fahrbahn / abschnittsweise 5,00 m Fahrbahn mit 2,50 m Parken bzw. Grünstreifen, 0,35 m Randstreifen.

Die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches führt zu einer planerisch gewünschten Staffelung der Erschließungs-Halbringe. Somit wird der südliche Halbring in seiner Bedeutung zurückgesetzt und ist entsprechend als „Spielstraße“ nutzbar.

Eine Überprüfung mit Schleppkurven eines klassischen Bemessungsfahrzeuges. (3-achsiges Müll-Fahrzeug Länge 10,5 m) weist keine Konfliktbereiche auf.

### Öffentliche Parkfläche

Zur Sicherstellung einer erforderlichen und ausreichenden Anzahl öffentlicher Parkplätze im Plangebiet werden zusätzlich zu den im weiteren Straßenraum verfügbaren öffentlichen Parkplätzen zwei barrierefreie Parkplätze nahe der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage Quartiersplatz“ entlang des verkehrsberuhigten Bereiches mittig des Plangebietes angeordnet.

### Fußweg

Der von Nord nach Süd verlaufende Bestandsfußweg am westlichen Rand des geplanten Baugebietes wird über die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ teilweise gesichert. Er wird von Süden ca. 70 m auf der bisherigen Trasse geführt und schwenkt dann in das Baugebiet nach Osten zur Planstraße B ab, von wo die Führung über den Fußweg der Planstraße weiter erfolgt. Im südlichen Abschnitt auf der bestehenden Trasse wird der Fußweg entsprechend dem Flurstück mit

einer Breite von 3,7 m und in dem abzweigenden neuen Abschnitt mit einer Breite von 4,2 m gesichert. Die weiter nach Norden verlaufende alte Wegetrasse wird für den Fußgängerverkehr geschlossen, um eine Beruhigung der benachbarten Biotopräume zu gewährleisten, die für Tiere und Pflanzen entwickelt werden.

Im Süden mündet der Fußweg auf private Grundstücksflächen, deren Überquerung aktuell als Trampelpfad ausgebildet ist. Diese Fußwegeverbindung wird dennoch als solche viel genutzt, unter anderem als Wegeverbindung zur Schule sowie für Freizeit Zwecke. So hat sich zur südlich angrenzenden Grundstücksfläche in der Zeit ein informeller Durchgang zur weiter südlich angrenzenden Saatziger Straße gebildet. Ein solcher Durchgang wäre auch weiterhin planerisch wünschenswert, um wichtige und tatsächlich genutzte Fußwegequerverbindungen aufrecht zu erhalten. An den im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans gesicherten Verlauf der Fußwegeverbindung kann somit potenziell in Zukunft angeschlossen werden. Zur Sicherung der nördlichen Biotopflächen knickt der Fußweg in Richtung Nord-Osten zum verkehrsberuhigten Bereich der Planstraße B hin ab. Die Wegeführung orientiert sich hier an den Bestandshöhenlinien und dem Erhalt der angrenzenden Bestandsbäume.

### **Ein- bzw. Ausfahrten**

Planzeichnerisch wird festgesetzt, dass bestimmte Bereiche privater Grundstücksflächen ohne Ein- und Ausfahrt zu halten sind. Ausgehend vom städtebaulichen Konzept ist es die planerische Intention, die Grundstücke der neuen Wohngebiete maßgeblich über die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes zu erschließen sowie die Ein- und Ausfahrten auf die Straße „Blaue Lehmkuhle“ insbesondere im Bereich der Schule gering zu halten. Aus diesem Grund sind die jeweiligen Grundstücksgrenzen, die im Bereich der Schule an die „Blaue Lehmkuhle“ grenzen, als Bereiche ohne Ein- bzw. Ausfahrt gekennzeichnet.

Eine Ausnahme bildet das WA 3: Hier soll die Erschließung über die „Blaue Lehmkuhle“ erfolgen. Dafür wird eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt, über die eine Ein- bzw. Ausfahrt auf die „Blaue Lehmkuhle“ erfolgt. Die übrigen Grundstücksgrenzen zur Blauen Lehmkuhle des WA3 sind entsprechend als Bereiche ohne Ein- bzw. Ausfahrt gekennzeichnet.

### **Belastungen der Verkehrsinfrastruktur**

Durch die VTT-Planungsbüro GmbH wurde im Jahr 2022/2023 eine verkehrstechnische Untersuchung zur vorliegenden Planung des Bebauungsplanes Nr. 146 erstellt. Mit der Untersuchung wurde anhand einer aktuellen Verkehrszählung, der Berechnung der Verkehrserzeugung, der Ermittlung von Prognosedaten anhand der durch die neue Wohnbebauung induzierten Verkehre sowie der Analyse von drei Knotenpunkten und einer Berechnung der zukünftigen Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte der verkehrliche Einfluss der Planung auf das anliegende Straßennetz untersucht. In der Zusammenfassung des Gutachtens ist herauszustellen, dass die innere und äußerliche Erschließung des Plangebietes über die drei untersuchten Knotenpunkte in Anbetracht der Ver-



kehrszahlen aus aktuellen Zählungen im November 2022 und der berechneten Verkehrserzeugungen durch den vorliegenden Bebauungsplan leistungsfähig abgewickelt werden können und kein negativer Einfluss auf den Verkehrsfluss ausgeübt wird.

Die Untersuchung zeigt zudem, dass die neue Anbindung des Plangebietes an das bestehende Straßennetz auch für die Prognose 2035 inklusive einer berücksichtigten Verkehrszunahme weiterhin große Kapazitätsreserven beinhaltet. (VTT 2023, vgl. Anlage 9.3)

### **2.3.8 Ver- und Entsorgung**

Im Bereich der Straße „Blaue Lehmkuhle“ liegen die Versorgungleitungen, zu denen Anschlüsse hergestellt werden müssen.

#### **Trinkwasser**

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Eutin GmbH (SWE).

In der Straße „Blaue Lehmkuhle“ ist eine Trinkwasserleitung in wechselnden Nennweiten DN 100 und DN 150 vorhanden. Es ist ein Anschluss an die vorhandenen Trinkwasserleitungen im Bereich der Straße „Blaue Lehmkuhle“ vorgesehen.

Die Wasserversorgung erfolgt dann aus der Straße Blaue Lehmkuhle. Es ist eine Verstärkung, Ausbau und Ringschluss der Wasserversorgung in Richtung Plöner Straße/Saatziger Straße geplant.

Die neu zu planenden Trinkwasserleitungen innerhalb des Plangebietes sollen im Bereich der inneren Erschließungsstraße (Planstraße A) bzw. der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigter Bereich (Planstraße B) verlaufen.

#### **Löschwasser**

Der erforderliche Löschwassergrundschatz von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden kann gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Eutin GmbH vom 13.07.2023 über das Versorgungsnetz der zentralen Trinkwasserversorgung sichergestellt werden.

Unter normalen Betriebsbedingungen im Wasserwerk und im Wasserrohrnetz, können aus dem Hydranten (HY 297, Blaue Lehmkuhle 12a) in der Einzelabnahme 96 m<sup>3</sup>/h entnommen werden.

Auf Anregung der Feuerwehr wird im Zuge der Erschließung innerhalb des Gebietes ein weiterer Hydrant vorgesehen. Damit wird der Forderung nach einem maximalen Hydrantenabstand von 150 m nachgekommen.

Aufgrund der vorgesehenen Bebauungsart ist davon auszugehen, dass neben dem Grundschatz keine weitere Löschwassermenge für den Objektschutz erforderlich werden wird.

Sollte sich im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren zeigen, dass entgegen den Erwartungen doch eine zusätzliche Löschwassermenge für den Objektschutz bereitzustellen ist, muss diese Bereitstellung in geeigneter Form (z.B. durch private Löschwasserzisternen) bei dem jeweils betroffenen Objekt erfolgen. Die Details hierzu sind mit dem Brandschutzbeauftragten des Kreises Ostholstein im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens abzustimmen.

### **Feuerwehr**

Die brandschutztechnische Anfahrbareit des Plangebietes ist über die Anschlüsse zur Straße „Blaue Lehmkuhle“ gegeben. Die brandschutztechnische Anfahrbareit aller Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes wird neben der Straße „Blaue Lehmkuhle“ durch die neugeplante Erschließungsstraße (Planstraße A) sowie über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigter Bereich (Planstraße B), sichergestellt. Entsprechende Wende- und Kurvenradien wurden beachtet und die Verkehrsflächen entsprechend ausreichend bemessen.

Die konkrete Organisation der für die Feuerwehr erforderlichen Flächen bleibt der Genehmigungsplanung zum Bauvorhaben vorbehalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten für die Feuerwehr zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Gebäudeteilen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr herzustellen sind. Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig (Achslast von 10 t) sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten. Feuerwehruzufahrten dürfen nicht über Zufahrten zu PKW-Stellplätzen führen und sind durch bauliche Maßnahmen von diesen abzutrennen.

### **Entwässerung Schmutzwasser**

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 des Plangebietes gelegenen Pumpwerk „Festplatz“ leitet. Diese Leitung soll erhalten und gesichert werden (siehe auch Kapitel 2.3.8).

In der Straße „Blaue Lehmkuhle“ verläuft in Längsrichtung bislang kein SW-Freigefällekanal, an den die Grundstücke des neuen Baugebietes angeschlossen werden könnten.

Entsprechend der Vorabstimmung mit der Stadtentwässerung Eutin ist das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser über SW-Freigefällekanäle zu fassen und über einen Anschluss an den bestehenden Kanal 4631 in Richtung Pumpwerk „Festplatz“ im Freigefälle abzuleiten.

Aus diesem Grund ist durch das Ingenieurbüro Maas+Müller GbR die Planung eines SW-Kanalnetzes mit Lage in der vorhandenen Straße „Blaue Lehmkuhle“ wie auch den



neuen Planstraßen für das neue Baugebiet erfolgt, über welches die Grundstücke erschlossen werden. Das neue SW-Kanalnetz soll im Nord-Westen des Plangebietes im Bereich der Straße „Blaue Lehmkuhle“ an das vorhandene SW-Kanalnetz angeschlossen werden. Alle SW-Kanäle sind in öffentlichen Bereichen vorgesehen. (Maas + Müller 2024, vgl. siehe Anlage 9.4)

### **Entwässerung Niederschlagswasser**

In der westlichen Fußweg-Verbindung zwischen der Straße „Blaue Lehmkuhle“ und der Saatziger Straße verläuft parallel zum SW-Kanal 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.

### Baugrundgutachten

Durch das Büro für Geotechnik und Umweltchemie Hajo Bauer wurde eine Baugrundbegutachtung durchgeführt und mit Datum vom 18.05.2022 ein entsprechendes Gutachten vorgelegt. (Bauer 2022, siehe Anlage 9.1)

Im überwiegenden Teil des Plangebietes wurden aufgelockerte Auffüllböden als schwach schluffige bis schluffige Sandböden, teilweise mit humosen Anteilen, festgestellt. Insgesamt steht bindiger Boden mit vereinzelt Sandlinsen an.

Im Bereich der natürlichen Niederungsbereiche im Nord-Westen des Plangebietes wurden holozäne organische Weichschichten (Torf, Mudde), teilweise mit Sandlagen, unterlagert festgestellt. Hierunter folgen Sande von mitteldichter Lagerung sowie Schluffböden.

Im Rahmen der Sondierarbeiten zum Baugrundgutachten wurden Wasserstände von 0,4 m unter Geländeoberkante (u.GOK) (insbesondere in den nordwestlichen Niederungsbereichen) bis 4,0 m u.GOK festgestellt.

Der Durchlässigkeitsbeiwert ( $k_f$ -Wert) der abgetroffenen Schluffböden liegt erfahrungsgemäß bei  $k_f = 1,0 \times 10^{-7}$  m/s bis  $k_f = 1,0 \times 10^{-9}$  m/s. Die angetroffenen Böden sind demnach als schwach durchlässig bis sehr schwach durchlässig einzustufen. Bei „durchlässigen“ Böden wie z.B. Sandböden liegt der Durchlässigkeitsbeiwert dagegen erfahrungsgemäß bei  $k_f = 1,0 \times 10^{-5}$  m/s. Diese können als einzelne Ausnahmen auftreten.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser liegen laut Baugrundgutachten keine ausreichend günstigen Bodenverhältnisse vor.

### Entwässerung des Plangebietes

Aufgrund der Erkenntnisse zum Baugrund sowie dem vorhandenen natürlichen Gefälle ist davon auszugehen, dass eine Versickerung von Starkniederschlägen auf den überwiegenden Teilen des Plangebietes im Bereich der Bauflächen nicht möglich ist und daher eine Ableitung bzw. eine Sammlung in den natürlich ausgeprägten Niederungsbereichen des Plangebietes im Nord-Westen unumgänglich ist.

In Vorabstimmung mit der Stadtentwässerung Eutin, dem Kreis Ostholstein (UWB, UNB) und dem WBV Schwentine ist die Regenwasserentwässerung auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes des Ingenieurbüros Maas+Müller (2024) wie folgt geplant:

- Das auf den Baugrundstücken des WA 3 und den westlich davon liegenden WA 2 an der Straße „Blaue Lehmkuhle“ anfallende Niederschlagswasser soll über einen Anschluss an die vorhandene RW-Kanalisation im Bereich der Straße entwässert werden (Einzugsgebiet „EFHs Blaue Lehmkuhle“). Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes des Büros IBMM ist in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Eutin sowie auf Grundlage der Rückmeldung des Wasser- und Bodenverbands Ostholstein (WBV OH) vom 26.07.2023 eine ungedrosselte Einleitung für diese Fläche in den bestehenden RW-Kanal geplant.
- Das auf den Baugrundstücken des WA 5 und der WA 6 (Einzugsgebiete MFHs) anfallende Niederschlagswasser soll sowohl über Dachbegrünungen als auch dezentral auf den Grundstücken in Form von Rigolen oder Stauraumkanälen zurückgehalten und entsprechend den Forderungen des WBV Schwentine mit 1,0 l/(s\*ha) gedrosselt in die in den Planstraßen vorgesehenen Regenwasserkanäle abgeleitet werden.
- Die Niederschlagsentwässerung der restlichen Plangebietsfläche (übrige Baugebiete (WA 1, WA 2b, WA 4, WA 4b) und Verkehrsflächen (Einzugsgebiet RRB)) erfolgt unter Beachtung des natürlichen Geländeverlaufs ebenfalls über die in den Planstraßen vorgesehenen Regenwasserkanäle sowie einen geplanten offenen Muldenverlauf in der Grünfläche nördlich der Baugebiete WA 4.
- Auch auf den übrigen Baugrundstücken soll über Dachbegrünungen ein Anteil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten werden.
- Seitens der städtischen Entwässerungsbetriebe wurden Vorgaben gemacht, wonach in den öffentlichen Verkehrsflächen Mulden wegen der Hängigkeit des Geländes und Rigolen aus Unterhaltungskostengründen ausscheiden.
- Aus diesem Grund ist lediglich im nördlichen, öffentlichen Grünzug ein offener Muldenverlauf vorgesehen, in welchem das anfallende Niederschlagswasser der direkt daran südlich angrenzenden Baugrundstücke der Baugebiete WA 4 in Richtung Nordwesten abgeleitet wird.
- Das gesammelte Niederschlagswasser wird in die für das Gebiet vorgesehene zentrale naturnahe Regenrückhalteanlage im Bereich der natürlichen Senke des Plangebietes im Nordwesten abgeleitet.
- Hier, im Nordwesten, im Bereich des östlichen Kleingewässerbiotops soll das anfallende Niederschlagswasser in Form einer naturnahen Regenwasserrückhalteanlage oberirdisch gesammelt und zurückgehalten werden (RRB). In diesem nordwestlichen Niederungsbereichen lässt auch der Baugrund in Teilen eine Versickerung zu.

- Gemäß Vorabstimmung mit Unterer Wasserbehörde und Unterer Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein vom 12.01.2023 ist das RRB als naturnahe Regenwasserrückhalteanlage vorgesehen, in der auch ein Teil des Niederschlagswassers versickert. Um den Eingriff möglichst gering zu halten, ist lediglich eine geringfügige Anpassung der vorhandenen Geländesituation in Form einer Entschlammung des vorhandenen Kleingewässers sowie die Ausbildung einer Niedrigwasserrinne unter Verzicht auf Befestigungen, technische Böschungsanlagen oder weitere Unterhaltungswege vorgesehen.
- Die RW-Rückhaltung erfolgt hier bis zur Höhenlinie NHN +33,0 m unter Berücksichtigung eines Puffers.
- Vor Einleitung in die Regenrückhaltung erfolgt eine Regenklärung nach DWA A 102.
- Vorgesaltet zum RRB wird hierfür ein unterirdisches Regenklärbecken im Bereich der Planstraße A angelegt. Ein Wartungsfahrzeug kann über die Erschließungsstraße bzw. die Parkplatzflächen die unterirdischen technischen Anlagen anfahren. Damit ist auch die Wartung des RRB gesichert. Eine direkte Befahrbarkeit des RRB-Geländes, wie zum Beispiel mittels Ausbau eines eigens angelegten Unterhaltungsweges, oder technische Anlagen im RRB sind dadurch nicht erforderlich.
- Da im RRB nicht ausreichend Raum für das benötigte Regenrückhaltevolumen zur Verfügung steht, wird der westliche Biotopbereich als zusätzliche Überflutungsmulde beansprucht. Hier ist ein Erhalt der Biotopfläche vorgesehen. Technische Anlagen oder auch ein Unterhaltungsweg um die Biotopfläche herum sind hier nicht vorgesehen. Ziel ist die Beibehaltung des vorhandenen Stillgewässers mit dem derzeit vorhandenen natürlichen Gelände.
- Das östliche naturnahe RRB und das westliche Stillgewässer werden mit einem Überlaufrohr unter dem derzeitigen Bestandsweg miteinander verbunden, wodurch ein zusätzlicher Überflutungsraum zur Verfügung steht.
- Weiterhin erfolgt im Bereich des derzeitigen Bestandsweges die Anlage eines Drosselschachts unter Beachtung der querenden Bestandsleitung. Mit dem Drosselschacht wird der Anschluss des Rückhaltebeckens an die RW-Kanalisation im Bereich des Bestandsweges hergestellt. Nach Abstimmung von IBMM mit der Stadtentwässerung und dem WBV OH kann der Abfluss über die dezentralen und die zentrale Regenrückhalteanlage (RRB) auf den geforderten Abfluss von 1,0 l/(s\*ha) gedrosselt werden.
- Für die naturnahen Rückhalteräume ist ein Sicherheitskonzept unter Beachtung der DWA 616 zu erstellen.

Für das RRB ist eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. auch Kapitel 2.3.9).

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes (Maas+Müller 2024) wurde der durch die Planung veränderte Wasserhaushalt gemäß des Erlasses A-RW1 vom 10.10.2019 betrachtet und mit dem Referenzzustand verglichen. Mit den Festsetzungen zu Dachbegrünung, zu Rückhaltung auf den Mehrfamilienhausgrundstücken, zur naturnahen Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens, zum Erhalt von Anpflanzungen, zum Erhalt von Grünflächen, zu Straßenbaumanpflanzungen und weiteren Gehölzanpflanzungen auf den Baugrundstücken und anderen Flächen wird der Fall 2 erreicht, was bedeutet, dass der naturnahe Wasserhaushalt durch den B-Plan deutlich geschädigt wird. In diesem Fall fordert der Erlass A-RW 1 lokale Überprüfungen. Die lokale Überprüfung kommt hier zu folgenden Ergebnissen:

- **Regional Überprüfung:** Nach A-RW 1 Kap. 5 sind die Nachweise bezüglich der Einleitung in ein Gewässer in den Fällen nicht zu führen, in denen es trotz Schädigung des potenziell naturnahen Wasserhaushalts nicht zu einem erhöhten Oberflächenabfluss kommt.  
Der Drosselabfluss von  $1,0 \text{ l/(s*ha)}$  liegt unter dem landwirtschaftlichen Abfluss von  $1,2 \text{ l/(s*ha)}$ , weshalb es nicht zu einem erhöhten Oberflächenabfluss kommt. Von daher sind die Nachweise zur Einleitung in ein Gewässer nicht erforderlich.
- **Lokale Überprüfung:** Gemäß Vorabstimmung mit den Städtischen Betrieben Eutin und dem WBV Schwentine erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers der Bebauungsplanfläche über den öffentlichen Regenwasserkanal in das Verbandsgewässer Nr. 1.12 des WBV Schwentine. Die Nachweise „Bordvoll“ und „Erosion“ nach Erlass A-RW 1 Kapitel 4.1 und 4.2 entfallen, da die Einleitung in über 200 m Entfernung zum Verbandsgewässer in den bestehenden verrohrten Regenwasserkanal erfolgt.

Am 27.06.2024 ist von der Unteren Wasserbehörde die wasserrechtliche Genehmigung für dieses Entwässerungskonzept gemäß Einführungserlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW 1“ Punkt 2. Abs. 1 vom 10.10.2019 in Aussicht gestellt worden.

### **Strom-, Energie-, Gas- und Wärmeversorgung**

Die Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch die Stadtwerke Eutin GmbH (SWE).

In der Straße „Blaue Lehmkuhle“ ist eine Mittel- sowie eine Niederspannungsleitung vorhanden, an die angeschlossen werden soll.

In der Straße „Blaue Lehmkuhle“ ist eine Gasleitung DN 150 vorhanden. Die Gasversorgung kann aus der Straße Blaue Lehmkuhle erfolgen. Die Stadtwerke Eutin stehen mit dem Erschließer in Gesprächen zur Realisierung einer Wärmeversorgung ohne Erdgas. Ein weitergehendes Energiekonzept liegt jedoch noch nicht vor. Angedacht ist die (unterstützende) Nutzung von dezentralen Solarenergieanlagen auf den Dächern.

Die Stadtwerke Eutin stehen mit dem Erschließer in Abstimmung bezüglich der Stromversorgung. Zur Stromversorgung wird nach Abstimmung mit den Stadtwerken Eutin

die Anordnung von drei Trafostandorten erforderlich. Diese sind entsprechend im Bebauungsplan als Anlagen für Elektrizität verortet. Eine schädliche Schall-/Lärmeinwirkung auf die Umgebung ist nicht zu erwarten. Der Platzbedarf und die Zugänglichkeit sind in Abstimmung mit den SWE zu regeln.

Eine Machbarkeitsstudie zur Wärmeversorgung des Gebietes durch die Averdung Ingenieure & Berater GmbH (2024) befindet sich derzeit in Erarbeitung und ist noch nicht abgeschlossen. Erkennbar sind Optionen für eine zentrale Wärmeversorgung des größeren Teiles des Gebietes mit Mehrfamilienhäusern, welche Techniken zur Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien nutzen wie Luftwärme (Wärmepumpen), Erdwärme (Erdsonden), Solarabsorber oder eine Kombination vorgenannter Techniken. Für die übrigen Einzelhäuser im Gebiet ist eine dezentralen Einzelversorgung wahrscheinlich.

### **Medien und Breitband**

Die Versorgung mit Glasfaser erfolgt durch die Stadtwerke Eutin GmbH (SWE).

In der Straße „Blaue Lehmkuhle“ ist eine Breitbandversorgung vorhanden, an die angeschlossen werden soll.

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

### **Müllentsorgung**

Für die Erschließung des Plangebietes soll an zwei Knotenpunkten an die Straße „Blaue Lehmkuhle“ angeschlossen werden. Die innere Erschließung des Plangebietes sieht eine gestaffelte Erschließung in zwei Halbringen vor, sodass keine Wendekehren erforderlich werden. Der verkehrlichen Erschließung liegt der Lageplan Straßenbau des Ingenieurbüros Maas + Müller (2024) zu Grunde. Bei der Planung der inneren Erschließung des Plangebietes wurden die erforderlichen Wende- und Kurvenradien beachtet. Eine Überprüfung mit Schleppkurven eines klassischen Bemessungsfahrzeuges. (3-achsiges Müll-Fahrzeug Länge 10,5 m) weist keine Konfliktbereiche auf.

## **2.3.9 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

In der Planzeichnung wird entsprechend der geplanten Niederschlagsentwässerung im Niederungsbereich im Nordwesten des Plangebietes eine Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt und mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken (RRB) gekennzeichnet. (vgl. auch Kapitel 2.3.8)



### 2.3.10 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen

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 des Plangebietes gelegenen Pumpwerk „Festplatz“ leitet. Diese Leitung soll erhalten und gesichert werden (siehe auch Kapitel 2.3.6). 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. Auch diese Leitung soll erhalten und gesichert werden (siehe auch Kapitel 2.3.6).

Zur Erhaltung und Sicherung der beiden unterirdischen Bestandsleitungen wird die Leitungsführung planzeichnerisch im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB übernommen und entsprechend als Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen festgesetzt.

### 2.3.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Verbesserung der fußläufigen Erschließung entsprechend des städtebaulichen Konzeptes ist es vorgesehen, mittig im Plangebiet die Straße „Blaue Lehmkuhle“ mit der parallel gelegenen öffentlichen Grünfläche durch einen Gehweg zu verbinden. Dazu wird festgesetzt, dass innerhalb der mit „G“ bezeichneten Fläche zwischen der nördlich angrenzenden Straße „Blaue Lehmkuhle“ und der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche durchgängig eine 2,0 m breite Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Die Wegeverbindung ist noch nicht abschließend bestimmt, soll aber im Bereich der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze des WA 3 erfolgen.

Auf der mit „L“ gekennzeichneten Fläche im Bereich des Bestandsweges am westlichen Rand des Baugebietes wird ein unterirdisches Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Betreibers des Schmutzwasser- und des Regenwasserkanals, hier die Städtischen Betriebe Eutin, festgesetzt. Die Festsetzung des Leitungsrechtes übernimmt und sichert den bereits bestehenden Leitungsverlauf der Kanäle und beinhaltet auch die Zugänglichkeit zu Wartungszwecken. Das Leitungsrecht liegt im nördlichen Abschnitt auf privater Grünfläche und im südlichen Abschnitt auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußverkehr“.

Für Wartungszwecke des zwischen dem östlichen Regenwasserrückhaltebecken (RRB) und dem westlichen Stillgewässer angeordneten Drosselschachtes im Bereich des Bestandsweges am westlichen Rand des Baugebietes wird außerdem ein mit „F“ gekennzeichnetes Fahrrecht zugunsten des zuständigen Betreibers des Regenwasserrückhaltebeckens sowie zugunsten der Stadt Eutin für die Pflege und Unterhaltung der typischen Feldhecken auf den öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Die Anfahrt ist hier zur Minimierung der Befestigungserfordernisse ohne Wendemöglichkeit - d.h. Einfahrt rückwärts, Ausfahrt vorwärts - vorgesehen und so mit den städtischen Entwässerungsbetrieben abgestimmt. Die Herstellung eines notwendigem Lichtraumprofils im

Wegebereich für die Wartungsfahrzeuge muss die Vorgaben der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass des MELUR V 534-531.04 vom 20.01.2017) beachten.

## 2.3.12 Grünflächen

### Öffentliche Grünflächen

Zur Durchgrünung des geplanten Wohngebietes entsprechend des städtebaulichen Entwurfes sowie zur Sicherstellung von öffentlichen Fußwegequerverbindungen in diesen Grünflächen werden im nördlichen Bereich des Plangebietes der höhenparallele Grünzug zwischen den beiden Einmündungen der Planstraße A und die Platzfläche am Kreuzungsbereich von Planstraße A mit der Planstraße B als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Der Grünzug wird mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ und die Platzfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage Quartiersplatz“ ausgewiesen (bezüglich „naturnahe Parkanlage“ vgl. auch die dazu gemachten Ausführungen bei den privaten Grünflächen).

Die öffentliche Grünfläche entlang der Höhenlinien übernimmt zudem eine Niederschlagsentwässerungsfunktion: In angelegten Mulden bzw. einem naturnahen Graben soll das in den südlich angrenzenden Wohnbauflächen anfallende Niederschlagswasser in Richtung der natürlichen Senke mit dem geplanten naturnahen Regenwasserrückhaltebecken (RRB) im Nordwesten des Plangebietes weitergeleitet werden. Durch den offenen Verlauf kann das Niederschlagswasser zur Mikroklimakühlung beitragen und der Grünzug einen Lebensraum für Flora und Fauna sowie zur Naherholung anbieten.

Weiterhin wird im mittigen Bereich des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hiermit soll den Zielen, die aus dem städtebaulichen Entwurf hervorgehen und eine öffentliche Zugänglichkeit dieses Bereiches im Rahmen eines Quartiersplatzes vorsehen, nachgekommen werden. Die Fläche ist an der Kreuzung der Planstraßen A und B auf einer in gleichem Niveau zu den Straßenflächen liegenden Höhenlage angeordnet und soll als zentraler Treffpunkt für das Quartier gestaltet werden. Das kann auch mehr Anteile teilversiegelter Areale beinhalten, soll dabei aber auch mit Bäumen zu einem Schatten spendenden Platz bepflanzt werden.

Entlang der westlichen Grenze des Baugebietes, auf der Ostseite des verbleibenden Weges zu Wartungszwecken, werden 5 m breite Streifen als öffentliche Grünflächen festgesetzt, die als neuer grüner Ortsrand mit einer ebenerdigen typischen Feldhecke (Knick, gesetzlich geschütztes Biotop) zu bepflanzen sind. Zusammen mit der gegenüberliegenden, vorhandenen Feldhecke (Knick, gesetzlich geschütztes Biotop) an der Westseite des Weges bilden diese zukünftig zusammen einen Redder (gesetzlich geschütztes Biotop). Die Anpflanzung der Feldhecke dient darüber hinaus als Ausgleich des Verlustes an typischen Feldhecken (Knickverlust) im Verhältnis 1 : 2 innerhalb des Plangebietes. Zur Wahrung der dauerhaften Entwicklung der Pflanzungen und der

Wirksamkeit in der Entwicklung naturnaher Lebensräume für Tiere und Pflanzen müssen die Flächen als öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden und sind von der Stadt Eutin dauerhaft zu unterhalten.

### **Private Grünflächen**

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich derzeit nicht in öffentlichem Eigentum. Dementsprechend werden die westlichen Grünlandflächen weiter als private Grünflächen planzeichnerisch festgesetzt. Diese Grünflächen übernehmen bereits eine wichtige Funktion für Flora und Fauna, sorgen zudem zur grünen Abrundung des östlichen Siedlungskörpers und stellen mit den weiter westlich angrenzenden Grünflächen einen durchgehenden Grünzug dar. Gemäß der Flächenausweisung im vorliegenden FNP sollen diese Grünflächen mitsamt den verschiedenen Biotopstrukturen einschließlich der vorhandenen typischen Feldhecke (Knick, gesetzlich geschütztes Biotop) auf der Westseite des Weges geschützt und erhalten werden. Teilweise werden weitergehende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf diesen Flächen festgesetzt, die zu einer Aufwertung der Biotopfunktionen beitragen sollen (vgl. Kap. 2.3.14) oder Bindungen für die bestehenden Bepflanzungen überlagert (vgl. Kap. 2.3.16).

Weiterhin wird der entsprechend des städtebaulichen Konzeptes vorgesehene mittig-südliche Grünzug als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ gesichert. So kann dem Ziel eines durchgrüneten Wohnquartieres und der Sicherung von Erholungsmöglichkeiten für die Allgemeinheit nachgekommen werden. Die naturnahe Gestaltung meint hier die Entwicklung extensiv gepflegter Vegetationsstrukturen wie Blühwiesen aus regionalem Saatgut, heimische, standortgerechte Laubbaum- und Strauchbestände oder Obstgehölze. Damit sollen neben den erwartungsgemäß einer intensiven gärtnerischen Pflege unterliegenden Grundstücksfreiflächen auch naturnahe nutzbare Räume entstehen und gerade Kindern Naturerfahrungsraum bieten sowie auch heimischen Tier- und Pflanzenarten als Lebensraum dienen.

Ein 5 m breiter Streifen nördlich des mittig-südlichen Grünzuges wird als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mietergarten“ festgesetzt.

Zusätzlich werden entlang des mittig-südlichen Grünzuges, in Verlängerung des nördlichen Grünzuges nach Osten sowie entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze 5 m breite Streifen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Obstbaumstreifen“ festgesetzt, die gegenüber den Baugrundstücken und der naturnahen Parkanlage ausgezäunt werden und als Grünstreifen mit Obstgehölzen zu bepflanzen und im Unterwuchs als Staudenflur zu entwickeln sind. Die Flächen dienen der Neuprägung eines Obstbaum-Ortsbildes, der Entwicklung von naturbetonten Biotopstrukturen im neuen Baugebiet und dem artenschutzrechtlichen Ausgleich (hier: Vögel der Staudenflur). Die Auszäunung ist erforderlich und zu beachten, um die Wirksamkeit der Flächen für die Tierwelt und deren Freihaltung von Störungen zu gewährleisten. Die Flächen dürfen nur

zu Zwecken der Pflege und der Ernte von Obstgehölzen betreten werden. Eine Überwachung der Einhaltung dieser Vorgaben ist durch die Stadt Eutin regelmäßig durchzuführen, um die Wirksamkeit des artenschutzrechtlichen Ausgleichs zu gewährleisten.

### **2.3.13 Wald, Waldabstand**

Im Südwesten grenzt außerhalb an das Plangebiet eine Waldfläche an. Zu dieser Waldfläche gehört auch der Knick, der hier genau auf der Geltungsbereichsgrenze liegt.

Gemäß § 24 Landeswaldgesetz ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Satz 1 gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 69 der Landesbauordnung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden.

Der Waldabstand von 30 m ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Er liegt über den Flächen des westlichen Grünzuges und betrifft keine Baugrundstücke.

### **2.3.14 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die im Westen des Plangebietes gelegenen Bestandsbiotope, hier westlich des geplanten Baugebietes, werden als Private Grünflächen festgesetzt (vgl. Kap. 3.2.12) und zusätzlich mit Festsetzungen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert, um sie für Tiere und Pflanzen aufzuwerten und den Bodenschutz zu verbessern. Die Flächen werden teilweise als Ausgleich für Eingriffe zugeordnet, wenn eine Aufwertung der Bestandsbiotope durch die Festsetzungen erfolgt.

#### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### Anpflanzung Feldhecke (Knicks)

Auf den 5 m breiten öffentlichen Grünflächen am westlichen Baugebietsrand sowie teilweise am Westrand der RRB-Fläche wird überlagernd die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „A“ festgesetzt, nach der eine ebenerdige Feldhecke (Knick) anzulegen ist. Weitere textliche Festsetzungen regeln die zu beachtende Mindestqualität für die Anpflanzungen und die zu verwendenden Arten durch Vorgabe einer Gehölzliste mit heimischen standortgerechten Arten. Um die Pflege und den Erhalt zu sichern, sind die Flächen dauerhaft gegenüber den angrenzenden privaten Baugrundstücken auszusäuen. Die sachgemäße Anlage und Pflege ist durch die Ausweisung auf öffentlicher Grünfläche gesichert. Auf den

benachbarten Baugrundstücken werden zusätzlich Knickschutzstreifen von 3 m Breite ausgewiesen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt sind (vgl. Kap. 2.3.6). Die Maßnahme „A“ dient in erster Linie zum Ausgleich für den Eingriff in gesetzlich geschützte Biotop „Knick“ (Knickausgleich). Durch die Schaffung dieser neuen, zu den Knicks zählenden ebenerdigen Feldhecken, wird der Ausgleichsbedarf im Verhältnis 1:2 erfüllt. Insgesamt entsteht am westlichen Baugebietsrand hierdurch zusammen mit der bestehenden westlichen Feldhecke ein Redder. Darüber hinaus übernimmt die Anpflanzung der Feldhecken Funktion für Tierarten, weil dadurch neue Gehölzlebensräume entwickelt werden und sie dient zur Eingrünung und visuellen Abgrenzung des Wohngebiets zu den benachbarten Biotopräumen und dem Grünzug.

#### Naturnahes Regenrückhaltebecken und Staudenflur

Die Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung RRB wird überlagert mit der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „B“, wonach die Fläche als naturnahes Regenrückhaltebecken auszubilden ist. Die vorhandenen Kleingewässer sind zu erhalten. Sie gelten zukünftig trotz der angestrebten Naturnähe durch die Integration in das RRB jedoch als technische Anlagen und nicht mehr als gesetzlich geschützte Biotop. Die Fläche ist außerdem im vorgesehenen Überflutungsbereich bis +33,0 m über NHN als Flutrasen, Röhrriech und Uferstaudenflur sowie im übrigen Bereich als Staudenflur anzulegen. Die Flächen sind alle 2 bis 5 Jahre frühestens im August zur Verhinderung von Gehölzaufwuchs zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Mineraldünger ist unzulässig und die Fläche ist dauerhaft auszufäuen. Ziel ist hier eine naturnahe Aufwertung der Bereiche und Entwicklung wertvoller Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Damit werden Eingriffe in die Biotopstrukturen ruderaler Staudenflur kompensiert. Die Entwicklung von Staudenflur dient dabei auch dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für Vögel der Staudenflur. Der biotopschutzrechtlich erforderliche Ausgleich für den Eingriff in gesetzlich geschützte Biotop „Kleingewässer“ aufgrund der Umwandlung der Kleingewässer in ein naturnahes RRB ist im Verhältnis 1:1, das sind 138 m<sup>2</sup> Fläche, erforderlich und wurde extern im Ökokonto Süsel-Middelburg IV, welches auch die Entwicklung von Kleingewässern beinhaltet, vollständig nachgewiesen und ist durch Abschluss eines Gestattungsvertrages gesichert.

#### Westliches Stillgewässer mit Röhrriech und Staudenflur

In der westlich des Weges gelegenen, als privaten Grünfläche festgesetzten Fläche wird der Bereich des Stillgewässers mit umgebender Staudenflur mit der Festsetzung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „C“ überlagert. Die Maßnahme dient der Sicherung des vorhandenen Biotops, das gleichzeitig nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützt ist (Stillgewässer, größer 200 m<sup>2</sup>, mit vorübergehend trockenfallender Ufervegetation, hier: feuchte ruderaler Staudenflur/ Weidenbüsch). Hier sollen keine Umgestaltungsmaßnahmen erfolgen. Das Stillgewässer, Röhrriech und Staudenflur sind zu



erhalten. Gehölzaufwuchs ist zu entfernen. Die Fläche kann dafür bei Bedarf alle 3 bis 5 Jahre frühestens im August gemäht werden. Das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und -behandlungsmitteln oder Mineraldünger ist unzulässig und die Fläche ist dauerhaft auszuzäunen. Das Stillgewässer wird mittels Überlaufrohr an das östlich gelegene Regenrückhaltebecken angeschlossen und dient als zusätzliche Überflutungsmulde. Eine regelmäßige Wasserführung für das Biotop wird als günstig und den Lebensraum für die faunistischen Vorkommen (Molche, u.a. Amphibien) verbessernd gewertet. Im übrigen bleibt das Biotop für Vögel der Gewässer und der Staudenflur erhalten.

#### Artenreiche Wiesenfläche

In der westlich des Weges gelegenen, als privaten Grünfläche festgesetzten Fläche wird der nördliche Bereich des Grünlandes mit der Festsetzung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „D“ überlagert. Die Fläche ist als artenreiche Wiesenfläche zu entwickeln. Es ist nur eine extensive Grünlandbewirtschaftung zulässig, durch Beweidung als Sommerweide von Mai bis Oktober mit max. 1 Großvieheinheit pro ha oder als Mähwiese mit einer 1-2 schürigen Mahd frühestens im August. Das Mahdgut ist abzufahren. Die Fläche ist dauerhaft auszuzäunen. Die Fläche darf nicht gedüngt werden. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und -behandlungsmitteln ist unzulässig. Die Fläche wird dadurch als Lebensraum für die potenziell vorkommende Wiesenschafstelze gesichert und in ihrer Biotopfunktion durch die Extensivierung weiterentwickelt, u.a. auch die Bodenfunktionen durch den Ausschluss von zusätzlicher Düngung sowie Pflanzenschutz- und -behandlungsmitteln. Sie dient damit zum Ausgleich von Eingriffen in den allgemeinen Naturhaushalt, hier das Schutzgut Boden sowie allgemeine Biotopfunktionen.

#### Streuobstwiese mit Gras- und Staudenflur

In der westlich des Weges gelegenen, als privaten Grünfläche festgesetzten Fläche wird der südliche Bereich des Grünlandes mit der Festsetzung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „E“ überlagert. Die Fläche ist als Streuobstwiese anzulegen. Je 150 m<sup>2</sup> Grundfläche ist 1 Obstbaum zu pflanzen (Abstand ca. 10 m x 15 m). Zu seitlich angrenzenden Knicks und anderen Gehölzflächen ist ein Pflanzabstand von mindestens 10 m einzuhalten. Eine weitere textliche Festsetzung regelt die zu beachtende Mindestqualität für die Obstbaum-Anpflanzungen. Für die zu verwendenden Arten wird unter den Hinweisen eine Gehölzliste mit regionalen, alten Obstbaumsorten aufgeführt und deren Verwendung empfohlen. Die Vegetation unter den Obstbäumen ist als Gras- und Staudenflur zu entwickeln und zu pflegen. Die Fläche ist frühestens im August zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Die Obstbäume sind gegen Wildverbiss zu schützen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und -behandlungsmitteln oder Mineraldünger ist unzulässig. Die Maßnahme folgt der Darstellung des Landschaftsplans. Sie dient allgemein zum Ausgleich des Obstbaum- und Gehölzverlustes durch die Planung. Die Entwicklung von Gras- und

Staudenflur unter den Obstbäumen mit einem späten Mähzeitpunkt dient dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für Vögel der Staudenflur, die durch die Verluste an Staudenflur aufgrund der Planung besonders betroffen sind. So können Lebensräume für diese Arten zumindest teilweise im Verhältnis 1:1 im Plangebiet ausgeglichen werden.

#### Durchlässigkeit des Bodens

Um Eingriffe in den Boden zu minimieren wird festgesetzt, dass die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen ist. Die Maßnahme dient auf den durch Geschiebemergel gepägten, schwer wasserdurchlässigen Böden, zur Wiederherstellung der Wasser- und Luftdurchlässigkeit der nicht überbauten Grundstücks- und Grünflächen nach Bautätigkeit und fördert die Bodenfunktionen und den Bodenlebensraum auf den verbleibenden Freiflächen.

Außerdem wird festgesetzt, dass Wege in den öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ sowie in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ und weiterhin Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege auf den Baugrundstücken nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden dürfen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig. Pflasterflächen mit Fugen können zu den wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen zählen.

#### Grundwasserschutz

Mit textlicher Festsetzung wird geregelt, dass zum Schutz der Vegetation und des Naturhaushalts bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, nicht zulässig sind.

#### Erhalt natürlicher Geländeverlauf

Um die Veränderung des vorhandenen Geländereiefs und damit Eingriffe in den Boden zu begrenzen wird festgesetzt, dass der natürliche Geländeverlauf auf den Baugrundstücken und den öffentlichen und privaten Grünflächen zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten ist. Aufschüttungen und Abgrabungen sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen vorgenommen werden, sofern diese Geländemodellierungen aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraßen für die Errichtung der baulichen Hauptanlage sowie der Andienung von Tiefgaragen und Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken oder zur Herstellung von Wegeflächen in den Grünflächen erforderlich sind und die Höhenversprünge an den seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke oder Grünflächen maximal 0,50 m betragen. Die aufgrund der Herstellung der Straßenflächen wie auch der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage Quartiersplatz“ erforderlichen Geländemodellierungen sind ausgenommen. Die Maßnahme dient der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Boden.

**Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (geschützter Landschaftsbestandteil), hier: gesetzlich geschützte Biotope**

Gesetzlich geschützte Biotope werden weitgehend erhalten (vgl. auch Kap. 2.4). Für die geschützten Biotope, die durch die Planung betroffen sind, das sind

- das Kleingewässer östlich des Weges für das eine Umwandlung zu einem naturnahen Regenrückhaltebecken vorgesehen ist und
- Abschnitte der Feldhecke östlich und westlich des Weges, die vorübergehend gerodet und an gleicher Stelle neu angepflanzt werden,

wurde ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 3 LNatSchG gestellt.

Die naturschutzrechtliche Ausnahme

- vom Beeinträchtigungsverbot von Kleingewässern und
- vom Knickrodungsverbot

gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 3 LNatSchG und § 51 LNatSchG wurde jeweils mit Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein vom 26.11.2024 unter Maßgabe der Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange (§ 39 Abs. 5 und § 44 BNatSchG) und der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen in Aussicht gestellt.

Der Antrag auf Ausnahmegenehmigung für die Beeinträchtigung des Kleingewässers durch die Umwandlung in ein Regenrückhaltebecken und für die Knickbeseitigung ist jeweils rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 146 der Stadt Eutin „Blaue Lehmkuhle“ zu beantragen.

Die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützte ebenerdige Feldhecke (Knick), die westlich des Weges am Rand der Grünlandflächen liegt, ist zu erhalten. Sie wird als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes nachrichtlich gekennzeichnet. Bei Abgang oder vorübergehender Beeinträchtigung durch Herstellung des Überlaufrohrs zum westlichen Stillgewässer sind Ersatzpflanzungen so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau der ebenerdigen Feldhecke (Knick) erhalten bleiben. Die Qualität der Ersatzpflanzungen ist über die textliche Festsetzung zur Mindestqualität von Anpflanzungen geregelt.

Das nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Stillgewässer mit dazugehöriger uferbegleitender natürlicher oder naturnaher Vegetation, hier: feuchte ruderale Staudenflur/ Weidengebüsch, westlich des Weges im Grünland (s.o.) wie auch das gesetzlich geschützte Kleingewässer im Süden östlich des Weges werden als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes nachrichtlich gekennzeichnet und sind zu erhalten.

### **2.3.15 Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen**

Zur Entwurfsfassung wurde durch BBS-Umwelt (2024) eine floristische und faunistische Potenzialanalyse mit Artenschutzprüfung erstellt (vgl. Anlage 9.2), in deren Rahmen auch eine Biototypenkartierung (2024b) durchgeführt wurde.

Mittels Relevanzprüfung erfolgte die Betrachtung der Betroffenheit von

- a) Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse, sonstige Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Fische/ Muscheln, Libellen, Schmetterlinge, Käfer),
- b) Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie weiterer streng geschützter Pflanzenarten,
- c) europäischen Vogelarten (Brutvögel, Rastvögel),

durch das Vorhaben.

Grundlage bildete eine faunistische Potenzialanalyse für die ausgewählten Arten (Artengruppen). Die ist ein Verfahren zur Einschätzung der möglichen aktuellen faunistischen Besiedlung von Lebensräumen unter Berücksichtigung der vorgefundenen Biotypen, lokalen Besonderheiten, der Umgebung und der vorhandenen Beeinträchtigungen. Anhand der Biotopstrukturen, ihrer Vernetzung und des Bewuchses werden Rückschlüsse auf die potenziell vorkommende Fauna gezogen.

Es wurden insbesondere die artenschutzrechtlich bedeutsamen europäischen Vogelarten, Amphibien und Fledermausvorkommen auf Basis der Ergebnisse der Begehungen (s.u.) sowie der im Artkataster des LfU SH zur Verfügung stehenden Daten betrachtet. Für Brutvögel und Amphibien erfolgten dabei vereinfachte Kartierungen. Zur Einschätzung der Quartierseignung für Fledermäuse erfolgten Begehungen im Rahmen des Abrisses von Hütten im Gelände mit Überprüfung von potenziellen Quartieren. Zusätzlich wurden v.a. Obstbäume aufgrund ihrer Größe bezüglich des Quartierpotenzials eingeschätzt. Eine Höhlenbaumkontrolle erfolgte nicht.

Auf diesen Grundlagen wurden faunistische Potenzialabschätzungen zu möglichen Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG durchgeführt und artenschutzrechtlich geprüft.

Für die artenschutzrechtliche Prüfung ist die gesamte Veränderung des Areals, d.h. sowohl der Abriss von Gebäuden als auch die Beseitigung von Gehölz- und Vegetationsbeständen zu berücksichtigen und aus artenschutzrechtlicher Sicht zu bewerten. Dabei wurde insbesondere geprüft,

- a) ob Tötungen europäisch geschützter Arten unabhängig von der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten möglich sind,
- b) ob erhebliche Störungen der Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der europäisch geschützten Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten zu erwarten sind. Solche liegen vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- c) ob für die europäisch geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die heimischen Vogelarten die ökologische Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleibt.

Aus der Relevanzprüfung ergaben sich mögliche vorhabenbedingte Betroffenheiten für folgende festgestellte bzw. potenziell im Bereich des Vorhabens vorkommenden Arten bzw. Artengruppen:

- Fledermäuse mit potenziellen Quartieren in/ an Gebäuden sowie in/ an Gehölzen,
- Eremit,
- Ungefährdete Brutvögel der Gebäude, der Gehölze, der Staudenfluren, des Offenlandes im Grünland (Schafstelze), der Binnengewässer (jeweils Gruppenbetrachtung) sowie bei der Einzelartbetrachtung für den Bluthänfling und den Koloniebrüter Haussperling.

Betroffenheiten der Arten bzw. Artengruppen Haselmaus sowie Amphibien und Reptilien konnten ausgeschlossen werden.

Anschließend wurde für die möglichen betroffenen Arten das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen dezidiert geprüft.

Für detaillierte Ausführungen wird auf die Floristische und faunistische Potenzialanalyse mit Artenschutzprüfung verwiesen (BBS-Umwelt, 2024, vgl. Anlage 9.2).

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind

- artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen,
- vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF) und
- artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und

für Fledermäuse, Eremit und Brutvögel notwendig und werden im Bebauungsplan geregelt. Hierzu erfolgen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidung des Fangens, Verletzens oder Tötens von Tieren nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG

Erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, um das Fangen, Verletzen oder die Tötung von Tieren nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu verhindern sind insbesondere Bauzeitenregelungen, für den Abriss von Gebäuden, die Fällung von Gehölzen und die Beseitigung von anderen Vegetationsbeständen, wodurch auf die Anwesenheit von Tieren Rücksicht genommen wird. Hierzu erfolgen im Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 1 (Fledermäuse der Gebäude)  
Der Abriss von Gebäuden ist zum Schutz gebäudebewohnender Fledermäuse nur im Zeitraum zwischen 01.12. und 28./29.02. eines Jahres zulässig. Ein Abweichen von diesem Zeitraum ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zulässig, wenn ein Fledermaus-Negativnachweis durch einen Fachgutachter erbracht wird.



- **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 2 (Fledermäuse der Gehölze)**  
Die Fällung von Gehölzen über 20 cm Stammdurchmesser ist zum Schutz gehölz-bewohnender Fledermäuse nur im Zeitraum zwischen 01.12. und 28./29.02. eines Jahres zulässig. Ein Abweichen von diesem Zeitraum ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zulässig, wenn ein Fledermaus-Negativnachweis durch einen Fachgutachter erbracht wird.
- **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 4 (Eremit)**  
Zu fällende Bäume über 20 cm Stammdurchmesser sind vor Fällung fachgutachterlich auf mögliche Eremitvorkommen zu überprüfen. Bei Verdacht auf Vorkommen des Eremits als Käfer oder Larven ist der Stamm mit biologischer Baubegleitung ohne Krone abzunehmen und als Stammpyramide an anderer Stelle als stehendes Totholz aufzustellen.
- **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 5 (Brutvögel)**  
Unter Beachtung der textlichen Festsetzungen zu Fledermäusen sind zum Schutz von Brutvögeln
  - der Abriss von Gebäuden im Plangebiet
  - das Entfernen von Gehölzen, sonstiger höher wachsender Vegetation, Staudenfluren und Brachvegetation im Plangebiet
  - Bau- oder Pflanzarbeiten, z.B. für eine Streuobstwiese, im Bereich der Grünlandfläche im Westen
  - Bauarbeiten im Bereich der Gewässer
 nur im Zeitraum zwischen 01.10. und 28./29.02. eines Jahres zulässig. Ein Abweichen von diesem Zeitraum ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zulässig, wenn ein Brutvogel-Negativnachweis durch einen Fachgutachter erbracht wird.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidung von Störungen nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG

Zur Vermeidung von Störungen (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) für Fledermäuse durch Beleuchtung bzw. für Offenlandbrüter durch Bewegung, u.ä. sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich und werden festgesetzt:

- **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 3 (Fledermäuse)**  
Im Plangebiet ist für Außenbeleuchtungen und Straßenbeleuchtungen nur die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung gemäß Stand der Technik zulässig. Eine direkte Beleuchtung von Grünzügen, insbesondere eine Abstrahlung in die Randbereiche mit Gehölzbestand, ist durch Ausrichtung und Abschirmung der Hauptlichtkegel von Beleuchtungskörpern zu vermeiden. Die Beleuchtung ist auf Wegeflächen auszurichten.
- **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 6 (Brutvögel des Offenlandes)**  
Die linienhafte Gehölzstruktur entlang der östlichen Grenze des Grünlandes, damit ist die typische Feldhecke (Knick) gemeint, ist als Sichtschutz für das Grünland zu erhalten.

Artenschutzrechtliche Vermeidung einer Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG

Durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion können ggf. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden, indem die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten im räumlichen Zusammenhang durch Ausgleichsmaßnahmen gesichert wird.

Zur Abwendung des Eintretens von Verbotstatbeständen der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) sind vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF) bzw. artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die insbesondere Ersatzquartiere/ -niststätten schaffen. Teilweise müssen diese vorgezogen oder in zeitlichem Zusammenhang mit der Beseitigung hergestellt werden (Fledermäuse, Eremit, Haussperling). Für verbreitete Arten, wie die meisten im Plangebiet potenziell vorkommenden, verbreiteten und ungefährdeten Brutvogelarten, müssen die Ersatzquartiere nicht zwingend vorgezogen umgesetzt werden. Es werden festgesetzt:

- Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF 1 (Fledermäuse der Gebäude)  
Es sind Ersatzquartiere in Form von
  - 5 Fledermaus-Großraumhöhlen,
  - 5 Fledermaus-Höhlenkästen und
  - 10 selbstreinigenden Fledermaus-Spaltenkästen
 fachgerecht im zeitlichen Zusammenhang mit dem Abriss der Gebäude im direkten räumlichen Umfeld an künstlichen Anbringungsorten wie einem Fledermaus-/ Spatzenturm oder nahe gelegenen Gebäuden im Siedlungsbereich herzustellen. Es können mehrere Ersatzquartiere an einem Standort angebracht werden.  
Neben Fledermaus-Höhlenquartieren ist je Standort ein Höhlenbrüterkasten für Brutvögel (Meisenkasten) anzubringen, um zu verhindern, dass Vögel die Fledermauskästen besetzen.  
Es ist sicherzustellen, dass die Kästen einmal im Jahr gewartet werden (Prüfung auf Schadhafteit, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung, Freischneiden des Anfluges).  
Nach Fertigstellung neuer Gebäude im Geltungsbereich können die Ersatzquartiere fachgerecht umgehängt, d.h. an den neuen Gebäuden angebracht bzw. in die Fassaden eingebaut werden.
- Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF 2 (Fledermäuse der Gehölze)  
Es sind Ersatzquartiere in Form von
  - 5 Fledermaus-Großraumhöhlen,
  - 5 Fledermaus-Höhlenkästen und
  - 10 selbstreinigenden Fledermaus-Spaltenkästen

fachgerecht im zeitlichen Zusammenhang mit der Fällung von Bäumen im direkten räumlichen Umfeld an nahe gelegenen älteren Bäumen herzustellen. Es können mehrere Ersatzquartiere an einem Standort angebracht werden.

Neben Fledermaus-Höhlenquartieren ist je Standort ein Höhlenbrüterkasten für Brutvögel (Meisenkasten) anzubringen, um zu verhindern, dass Vögel die Fledermauskästen besetzen.

Es ist sicherzustellen, dass die Kästen einmal im Jahr gewartet werden (Prüfung auf Schadhafteit, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung, Freischneiden des Anflugsraums).

- **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 4 (Eremit) (s.o.)**  
Die Vermeidungsmaßnahme, die im Rahmen der Fällung von Bäumen zu beachten ist, stellt mit dem Aufstellen der gefällten Baumstämme mit Verdacht auf Eremitvorkommen zu Stammpyramiden eine ausreichende Maßnahme zum Erhalt von Lebensstätten der Art dar. Fällen von Bäumen und deren Wiederaufstellung erfolgen im räumlichen Zusammenhang und ohne Zeitverzögerung.
- **Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF 3 (Haussperling)**  
Es sind Ersatzquartiere in Form von
  - 7 Sperlingskästen
 fachgerecht im zeitlichen Zusammenhang mit dem Abriss der Gebäude im direkten räumlichen Umfeld an künstlichen Anbringungsorten wie einem Fledermaus-/ Spatzenturm oder nahe gelegenen Gebäuden im Siedlungsbereich herzustellen.  
Es ist sicherzustellen, dass die Kästen einmal im Jahr gewartet werden (Prüfung auf Schadhafteit, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung, Freischneiden des Anflugsraums).  
Nach Fertigstellung neuer Gebäude im Geltungsbereich können die Ersatzquartiere fachgerecht umgehängt, d.h. an den neuen Gebäuden angebracht bzw. in die Fassaden eingebaut werden.
- **Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 1 (Brutvögel der Gebäude)**  
Es sind Ersatzquartiere in Form von
  - 15 Nischenbrüterkästen (auch als Niststein zur Integration in Fassaden möglich) und
  - 15 Höhlenbrüterkästen
 fachgerecht an Gebäuden oder künstlichen Hochstrukturen (z.B. Fledermausturm) im Plangebiet oder der weiteren Umgebung (gleicher Naturraum) herzustellen. Höhlenbrüterkästen für Brutvögel (Meisenkasten) gemäß Text Nr. 5.17 können angerechnet werden.
- **Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 2 (Brutvögel der Gehölze)**  
Es sind Ersatzquartiere in Form von
  - 10 Höhlenbrüterkästen
 fachgerecht an älteren Bäumen im Plangebiet oder der weiteren Umgebung (gleicher Naturraum) herzustellen. Höhlenbrüterkästen für Brutvögel (Meisenkasten) gemäß Text Nr. 5.18 können angerechnet werden.

Weiterhin sind Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten in Form der Bereitstellung von Lebensraumstrukturen erforderlich.

Die artenschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation des Verlustes von Gehölzlebensräumen für Gehölzbrüter, hier auch Freibrüter, im Verhältnis 1:1,5 erfordert gemäß der Eingriffs-Ausgleichsbilanz im Umweltbericht eine Ausgleichsfläche von 8.355 m<sup>2</sup> neu herzustellender Gehölzfläche. Diese wurde teilweise im Plangebiet (230 m<sup>2</sup> typische Feldhecke) und im Übrigen durch Zuordnung von 10.833 m<sup>2</sup> Fläche (das entspricht bei einem Anrechnungsfaktor von 0,75 einer Fläche von 8.125 m<sup>2</sup>) aus dem externen Ökokonto Griebel VI, welches die naturnahe Aufwertung von Wald vorsieht, vollständig nachgewiesen und ist durch Abschluss eines Gestattungsvertrages gesichert.

Die artenschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation des Verlustes von Brachen für Brutvögel der Staudenflur im Verhältnis 1:1 erfordert gemäß der Eingriffs-Ausgleichsbilanz im Umweltbericht eine Ausgleichsfläche von 9.185 m<sup>2</sup> neu herzustellender Staudenflur. Diese wurde teilweise im Plangebiet nachgewiesen (2.410 m<sup>2</sup> Staudenflur unter Streuobstwiese, 1.600 m<sup>2</sup> Staudenflur unter Obstbaumstreifen (das entspricht bei einem Anrechnungsfaktor von 0,75 einer Fläche von 1.200 m<sup>2</sup>), 1.325 m<sup>2</sup> Staudenflurentwicklung auf RRB-Fläche), und im Übrigen durch Zuordnung von 4.250 m<sup>2</sup> Fläche (das entspricht bei einem Anrechnungsfaktor von 0,75 einer Fläche von 8.125 m<sup>2</sup>) aus dem externen Ökokonto Süsel-Middelburg IV, welches die Entwicklung von Staudenflur vorsieht, vollständig nachgewiesen und ist durch Abschluss eines Gestattungsvertrages gesichert.

Die artenschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation der Störung von Gewässerlebensräumen im Zuge der Herstellung des RRB ist durch den Erhalt der Kleingewässer, die dann zwar als technische Anlagen gelten, und die naturnahe Gestaltung des RRB weiter im Plangebiet gewährleistet. Der erforderliche biotopschutzrechtliche Ausgleich erfolgt in einem Verhältnis 1:1 durch Zuordnung von 138 m<sup>2</sup> Fläche aus dem externen Ökokonto Süsel-Middelburg IV, welches auch die Entwicklung von Kleingewässern vorsieht, und wurde somit vollständig nachgewiesen und ist durch Abschluss eines Gestattungsvertrages gesichert.

Die artenschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation der Gehölzverluste für den Bluthänfling wird durch die Herstellung einer Streuobstwiese im räumlichen Zusammenhang auf der süd-westlichen Grünlandfläche gewährleistet. Da die Art in SH nicht gefährdet ist, muss die Maßnahme nicht vorgezogen erfolgen.

Nahrungshabitate für Fledermäuse werden durch die Herstellung von Dachbegrünungen mit magerer Vegetation als Lebensraum für Insekten, durch naturnahe Gestaltung von Grünflächen im Baugebiet mit hohem Blütenanteil sowie durch die Herstellung einer Streuobstwiese entwickelt. Die geplanten Gehölzanpflanzungen dienen als Leitelemente für Flugrouten von Fledermäusen.

Durch die genannten und festgesetzten Maßnahmen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden. Ausnahmen nach § 45 (7) BNatSchG sind nicht erforderlich.

### **2.3.16 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Einbindung des neuen Baugebietes in die vorhandene Umgebung werden Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen sowie Anpflanzungen vorgesehen, die das Gebiet abschirmen und durchgrünen sollen.

#### **Bindungen für Bepflanzungen**

##### Erhaltung von Bäumen

Im Plangebiet werden planzeichnerisch Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Dazu gehören südlich der Straße „Blaue Lehmkuhle“ zwei prägende großkronige Bestandsbäume (Rot-Eichen). Weiterhin werden Laub- und Obstbäume festgesetzt, die sich in den geplanten Grünflächen oder in Grundstücksrandbereichen befinden, sofern davon auszugehen ist, dass sie von Betroffenheiten durch Baumaßnahmen verschont werden können und auch keine Abgrabungen oder Aufschüttungen zur Straßenherstellung erforderlich sind. Hierbei wurden auch Baugrenzen zum Schutz von Bäumen angepasst. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind nicht nur markante Landschaftselemente, sondern sichern auch bedeutende ökologische Funktionen, etwa Nistplätze und Nahrungsquellen für verschiedene Tierarten und vermindern damit Eingriffe in den Naturhaushalt.

##### Laubgehölzhecke (Text Nr. 7.4)

Auf den Baugrundstücken entlang der Straße Blaue Lehmkuhle werden zum Erhalt der Bestandshecke entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen mit der Bezeichnung „1“ von 2,0 m Breite festgesetzt. Mit textlicher Festsetzung wird geregelt, dass in diesen Flächen die geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen zu erhalten und erforderlichenfalls zu ergänzen sind. Diese Bepflanzungen sollen den Übergang zwischen dem Wohngebiet und der „Blauen Lehmkuhle“ landschaftsgerecht gestalten und als Rückzugsräume für Vögel erhalten bleiben. Die Qualität ist über die Mindestqualität von Anpflanzungen geregelt. Nur im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind durch die Hecke Zuwegung senkrecht von der Straße Blaue Lehmkuhle zu Gebäuden mit einer Breite von maximal 1,5 m zulässig. Im nord-östlichen Teil des Plangebietes soll die Möglichkeit erhalten bleiben, im WA 2 östlich der Planstraße A Baugrundstücke teilen zu können und dabei den östlichen Grundstücksteil auch über die Straße Blaue Lehmkuhle zu erschließen. Daher wird hier zum Teil auf die Festsetzung zur Bindung für die Bepflanzung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verzichtet.



#### Feldgehölz und Knick am Waldrand

Das südwestlich im Plangebiet im Bereich des Grünzugs gelegene Feldgehölz und der am Westrand vorhandene Knick am Waldrand mit begleitender Brombeerflur werden planzeichnerisch als Fläche mit Bindung für die Bepflanzungen zum Erhalt festgesetzt und dadurch gesichert. Diese Gehölzstrukturen stellen wertvolle Biotope dar, sind essentiell für die lokale Fauna indem sie Schutz, Nahrung und Fortpflanzungsstätten bieten und tragen zur landschaftlichen Gliederung bei.

#### Typische Feldhecke (Knick)

Die entlang der westlichen Seite des Weges am Grünzug vorhandene typische Feldhecke (Knick) ist als Schutzobjekt gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet. Sie ist entsprechend der geltenden Schutzvorschriften zu erhalten.

#### Gehölzschutz während Baumaßnahmen (Text Nr. 7.12)

Weiterhin wird zum Schutz von Bestandsbäumen und weiteren Gehölzen festgesetzt, dass diese bei Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften vor Beschädigung zu sichern sind. Die Festsetzung gilt für alle im Rahmen der geplanten Bebauung erhaltungsfähigen Gehölze, nicht nur für die zum Erhalt festgesetzten. Zu diesen Schutzmaßnahmen gehört, dass innerhalb der Wurzelbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen einschließlich bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen sowie sonstige Versiegelungen unzulässig sind. Davon ausgenommen sind die festgesetzten Bäume im Lichtraumprofil der Verkehrsflächen.

### **Anpflanzungen**

#### Straßenbaumanpflanzung (Text Nr. 7.1)

Entlang der Planstraßen A und B sowie im westlichen Abschnitt der Straße Blaue Lehmkuhle sind Baumpflanzungen planzeichnerisch festgesetzt. Textlich wird hierzu festgesetzt, dass an den planzeichnerisch festgesetzten Standorten hochstämmige Laubbäume zu pflanzen sind. Diese dienen zur Durchgrünung, bieten natürliche Verschattung und wirken über ihre Verdunstungswirkung positiv auf das Mikroklima und den Wasserhaushalt. Durch Vorgabe einer Mindestqualitätsgröße von 18-20 cm Stammumfang der zu pflanzenden Bäume wird eine zeitnahe Wirkung für das Orts- und Landschaftsbild erreicht. Von den festgesetzten Standorten kann mit Rücksicht auf erforderliche Grundstückszufahrten abgewichen werden. Diese Regelung ist erforderlich, falls aufgrund der anschließenden Ausgestaltung des Straßenraumes in Bezug auf mögliche Grundstückszufahrten ein Versatz der Baumstandorte notwendig wird. Die pro Straßenabschnitt festgesetzte Anzahl von Bäumen ist dabei einzuhalten.

#### Stellplatzbepflanzung (Text Nr. 7.2)

Es wird festgesetzt, dass Stellplatzgruppen mit mehr als 8 Stellplätzen durch Bepflanzungen zu gliedern und zu begrünen sind. Ab Gruppen von 4 Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Durch Vorgabe einer Mindestqualitätsgröße von 16-18 cm Stammumfang der zu pflanzenden Bäume wird eine zeitnahe Wirkung für das Orts- und Landschaftsbild erreicht. Die Anpflanzungen tragen zur Begrünung, Gliederung und natürlichen Verschattung größerer Stellplatzanlagen bei und wirken über ihre Verdunstungswirkung positiv auf das Mikroklima und den Wasserhaushalt.

#### Baumgruben und Baumscheiben in bzw. an befestigten Flächen (Text Nr. 7.3)

Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb bzw. am Rand künftig befestigter Flächen werden durch Festsetzung gute Wuchsbedingungen sichergestellt: Für diese sind mindestens 12 m<sup>3</sup> an durchwurzelbarem Raum mit einer Mindestbreite von 2 m bei einer Tiefe von mindestens 1,5 m mit geeignetem Substrat herzustellen. Dieses Substrat muss bei Verdichtung zum Erreichen der Tragfähigkeitsanforderungen an den Baugrund der vorgesehenen befestigten Fläche einen ausreichenden Wasser- und Lufthaushalt gewährleisten. Die Pflanzstandorte sind auf mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche als offene Baumscheiben auszubilden und zu begrünen. Zusätzlich sind geeignete Maßnahmen gegen das Über-/Anfahren mit Kfz vorzusehen (Rammschutz). Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb dieser Baumscheiben unzulässig. Damit soll der zukünftige Wurzel- und Lebensraum der Bäume gesichert und die Bäume selbst vor mechanischen Schäden geschützt werden.

#### Anpflanzen einer ebenerdigen Feldhecke (Knick)

Zur Ausbildung eines begrünten Ortsrandes wird auf den 5 m breiten öffentlichen Grünflächen am westlichen Baugebietsrand sowie teilweise am Westrand der RRB-Fläche die Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „A“ festgesetzt, nach der eine ebenerdige Feldhecke (Knick) anzupflanzen ist. Diese Anpflanzung wird auch planzeichnerisch festgesetzt. Bezüglich der weitergehenden Details wird auf die Ausführungen in Kap. 2.3.14 verwiesen. Bezüglich der parallel auf den Baugrundstücken zu beachtenden Knickschutzstreifen (KS) (vgl. Text Nr. 7.13) wird auf die Ausführungen in Kap. 2.3.6 verwiesen.

#### Anpflanzung von Obstbäumen auf Baugrundstücken und in Mietergärten (Text Nr. 7.5)

In den auf den Baugrundstücken sowie auf einer privaten Grünfläche südlich des Quartiersplatzes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung „2“ ist je angefangene 70 m<sup>2</sup> der zur Anpflanzung planzeichnerisch festgesetzten Grundfläche ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Weiterhin sind die Mindestpflanzqualitäten vorgegeben. Die private Grünfläche ist zur Nutzung für Mietergärten vorgesehen. Die übrigen Flächen bezeichnen Flächen auf den Baugrundstücken parallel zur öffentlichen Grünfläche. Die Flächen sollen zur Ausbildung eines neuen obstbaumgeprägten Orts-

bildes mit einer Mindestanzahl von Obstbäumen bepflanzt werden und die angrenzenden öffentlichen und privaten Grünflächen von diesen Anpflanzungen visuell und hinsichtlich der Lebensraumausstattung für Pflanzen und Tiere profitieren und gestärkt werden.

#### Anpflanzung von Obstbaumstreifen in privaten Grünflächen (Text Nr. 7.6)

Entlang des mittig-südlichen Grünzuges, in Verlängerung des nördlichen Grünzuges nach Osten sowie entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze werden 5 m breite Streifen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Obstbaumstreifen“ festgesetzt. Die privaten Grünflächen werden zusätzlich als Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung „3“ festgesetzt. Hier ist je angefangene 70 m<sup>2</sup> der zur Anpflanzung planzechnerisch festgesetzten Grundfläche ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Weiterhin sind die Mindestpflanzqualitäten für die Baumpflanzung vorgegeben. Es sind unterschiedliche und regionaltypische Obstsorten (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume u.a.) zu verwenden. Die Vegetation unter den Obstbäumen ist als Gras- und Staudenflur zu entwickeln und zu pflegen. Die Fläche ist frühestens im August zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Die Flächen sind dauerhaft gegenüber den angrenzenden Flächen, z.B. privaten Baugrundstücken und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“, auszuzäunen. Ein Betreten ist nur zu Zwecken der Pflege, des Baumschnitts und der Ernte von Obst zulässig. Auch diese Flächen dienen der Neugestaltung eines Obstbaumcharakters in den Freiflächen und dem Ortsbild. Darüber hinaus werden aber auch naturbetonte Biotopstrukturen im neuen Baugebiet entwickelt, die dem artenschutzrechtlichen Ausgleich (hier: Vögel der Staudenflur) dienen, weil hierdurch Ersatzlebensräume geschaffen werden. Daher ist die Auszäunung erforderlich und zu beachten, um die Wirksamkeit der Flächen für die Tierwelt und deren Freihaltung von Störungen zu gewährleisten. Eine Überwachung der Einhaltung dieser Vorgaben ist durch die Stadt Eutin regelmäßig durchzuführen, um die Wirksamkeit des artenschutzrechtlichen Ausgleichs zu gewährleisten.

#### Allgemeine Mindestbepflanzung der Baugrundstücke (Text Nr. 7.7)

Zur Neuanlage eines grundsätzlichen Baumbestandes auf den Baugrundstücken und zur Eingrünung der geplanten größeren Baukubaturen der Geschosswohnungsbauten werden Mindestbepflanzungen der Baugrundstücke vorgegeben. Hierfür wird die Festsetzung getroffen, je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einen hochstämmigen Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen ist. Durch Vorgabe einer Mindestqualitätsgröße der zu pflanzenden Bäume wird eine zeitnahe Wirkung für das Orts- und Landschaftsbild erreicht. Die Anpflanzungen gemäß der Text Nr. 7.2, 7.5 und 7.6 sowie Bestandsbäume, die erhalten werden, sind dabei anrechenbar. Diese Festsetzungen dienen der Eingrünung des Gebietes, der Förderung klimawirksamer Strukturen (Verdunstung) und der Schaffung bzw. dem Erhalt von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Insgesamt sichert die Mindestbepflanzung ein Grundgerüst an Großgrün für das Gebiet.

#### Nachpflanzung bei Abgang (Text Nr. 7.8)

Die Bepflanzungen gemäß der Text Nr. 7.1 bis 7.2 und 7.4 bis 7.7 sowie die planzeichnerisch mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Vorgaben für Mindestqualitäten für Ersatzpflanzungen sind zu beachten. Dazu gehören die Straßenbäume, Bäume auf Stellplätzen, die Hecke im Norden des Plangebiets zur „Blaue Lehmkuhle“, die festgesetzten Obstbaumanpflanzungen sowie die Bäume nach Mindestbepflanzung der Baugrundstücke sowie sämtliche zum Erhalt festgesetzte Bäume im Plangebiet. Die Begrünung des Gebietes und Lebensräume für Tiere und Pflanzen werden dadurch dauerhaft gesichert.

#### Mindestqualitäten für Anpflanzungen (Text Nr. 7.9)

Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen wird die Verwendung folgender Mindestqualitäten festgesetzt:

Bei der ebenerdigen Feldhecke (Knick) sind für die Überhältern Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Ballen und 14-16 cm Stammumfang zu verwenden. Für sonstige Baumarten sind es Heister, 2x verpflanzt mit einer Größe von 125/150 cm und für Straucharten sind es Sträucher, 2x verpflanzt, mit einer Größe von 60/100 cm. Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,8 m auszuführen und je 30 m Feldheckenlänge ist ein Überhälter zu pflanzen.

Bei den Straßenbäumen ist die Verwendung standortgerechter und klimaangepasster, großkroniger Laubbaumarten festgesetzt bei denen Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Drahtballen und 18-20 cm Stammumfang als Mindestqualität verwendet werden müssen.

Für sonstige Einzelbäume werden standortgerechte und klimaangepasste, mindestens mittelkronige Laubbaumarten festgesetzt bei denen Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang als Mindestqualität verwendet werden müssen.

Bei den Obstbäumen ist die Verwendung unterschiedlicher, regionaltypischer Obstsorten (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume u.a.) festgesetzt und die Verwendung von Obstbaumhochstämmen oder -halbstämmen, 2x verpflanzt, mit Ballen und 10-12 cm Stammumfang als Mindestqualität. Die Pflanzungen müssen außerdem im Abstand von 10-15 m erfolgen.

Für geschnittene Hecken ist die Verwendung von Heckenpflanzen, 2x verpflanzt, mit Ballen und einer Größe von 100/125 cm festgesetzt. Gepflanzt werden müssen 3-4 Pflanzen pro lfd. Meter.

Die Mindestqualitäten dienen der Absicherung einer zeitnahen Wirksamkeit der Pflanzungen für das Landschaftsbild sowie für die angestrebten ökologischen und klimatischen Funktionen.

#### Gehölzliste ebenerdige Feldhecken (Knicks) (Text Nr. 7.10)

Für die Anpflanzung ebenerdiger Feldhecken, die zu den Knicks zählen und als gesetzlich geschützte Biotope eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen

haben, wird zur Erreichung der angestrebten ökologischen Funktionen die folgende Gehölzliste mit zu verwendenden, heimischen und standortgerechten Gehölzarten festgesetzt.

Überhälter, Bäume:

Carpinus betulus	- Hainbuche
Quercus robur	- Stiel-Eiche

Sträucher und weitere Bäume:

Acer campestre	- Feld-Ahorn	
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn	
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle	
Cornus sanguinea	- Roter	Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel	
Crataegus laevigata	- Zweigriffliger	Weißdorn
Crataegus monogyna	- Eingriffliger	Weißdorn
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen	
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	
Maulus communis	- Wildapfel	
Prunus avium	- Vogel-Kirsche	
Prunus padus	- Traubenkirsche	
Prunus spinosa	- Schlehe	
Pyrus pyraister	- Wild-Birne	
Rhamnus frangula	- Faulbaum	
Rosa canina	- Hunds-Rose	
Rosa tomentosa	- Filz-Rose	
Rubus div. spec.	- Brombeere	
Salix aurita	- Ohrweide	
Salix caprea	- Sal-Weide	
Salix cinerea	- Grauweide	
Salix spec.	- Weiden	
Sambucus nigra	- Schwarzer	Holunder
Sorbus aucuparia	- Eberesche	
Viburnum opulus	- Schneeball	

Dachbegrünung (Text Nr. 7.11)

Zur Niederschlagswasserrückhaltung und Drosselung der Entwässerung der Baugrundstücke, aus klimatischen Gründen zur Erhöhung der Verdunstung von Wasser durch Pflanzen und damit als Beitrag zur Kühlung des Mikroklimas sowie zur Förderung von Ersatzlebensräumen für Insekten und damit Herstellung und Ausgleich von Nahrungshabitaten für Fledermäuse und Vögel wird textlich die Anlage von Dachbegrünung festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 2b, WA 3, WA 4 und WA 4b sind dabei Dachflächen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen auf mindestens 50 % der Dachflächen und in den allgemeinen Wohngebieten WA 5 und



WA 6 auf mindestens 70 % der Dachflächen vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 8 cm betragen. Davon ausgenommen sind technisch begründete Fälle wie Belichtungselemente oder technische Anlagen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus von Garagen und Carports muss mindestens 6 cm betragen. Davon ausgenommen sind technisch begründete Fälle wie Belichtungselemente oder technische Anlagen. Höhere Dachbegrünungsaufbauten sowie die Berücksichtigung von Retentionsschichten im Dachaufbau sind unbenommen.

Die Festsetzungen zu Bindungen für Bepflanzungen und zu Anpflanzungen dienen insgesamt der Durchgrünung des neuen Bauquartiers und damit Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Sie übernehmen ökologische Funktionen als neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die Pflanzung von möglichst heimischen, blütenreichen und fruchttragenden Gehölzen dient insbesondere dem Insektenschutz. Hinsichtlich des Naturhaushaltes liefern sie positive Wirkungen durch natürliche Verschattung, Verdunstung und damit Mikroklimakühlung.

### **2.3.17 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßenkörper**

Gemäß der parallel durchgeführten Straßenerschließungsplanung sind zur Herstellung des Straßenbaukörpers der Planstraßen und des Quartiersplatzes Abgrabungen und Aufträge erforderlich und es werden hierfür Böschungen auf den angrenzenden Flächen, zukünftig Baugrundstücksflächen und Grünflächen, hergestellt. Da die Straßenplanung weit vorangeschritten ist und im Vorlauf zur Bebauung der Grundstücke umgesetzt wird (anschließende Verkehrsplanung, Herstellung der Erschließung), wird auf eine Festsetzung dieser für die Straßenherstellung erforderlichen Böschungen, die außerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen liegen, verzichtet. Sie werden zum besseren Verständnis der Planung jedoch in der Planzeichnung als sonstige Darstellung ohne Normcharakter abgebildet. Für die Eigentümer der betroffenen Baugrundstücke ist eine private und wirtschaftliche Nutzbarkeit der Grundstücke weiterhin gegeben.

### **2.3.18 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich**

Um die Eingriffe auszugleichen, die durch die Herstellung der Baugrundstücke, der Verkehrsflächen, der öffentlichen Grünflächen (Wegeflächen, Quartiersplatz) und der Fläche zur Regenwasserrückhaltung entstehen, erfolgt gemäß § 1a BauGB eine Festsetzung und Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich wie folgt:

Den Eingriffen durch die Baugebiete WA 1, WA 2, WA 2b, WA 3, WA 4, WA 4b, WA 5 und WA 6, durch die Verkehrsflächen (Planstraße A, Planstraße B, Fußweg), durch die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage Quartiersplatz und durch

die Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhalteanlage werden

- als Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz die Herstellung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „A“, „B“ und „E“ nach den Text Nr. 5.1, 5.2, 5.5 und 5.6,
- als Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden die Herstellung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „D“ nach der Text Nr. 5.4,
- als Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz die Herstellung der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen nach den Text Nr. 5.17, 5.18, 5.19, 5.20 und 5.21,
- als Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz sowie für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild die Herstellung der Anpflanzungen nach Text Nr. 7.1, 7.2, 7.5, 7.6, 7.7 und 7.11,
- als Ausgleichsmaßnahmen des Bilanzierungsdefizit für den Artenschutz der Abschluss eines Gestattungsvertrages über 4.250 m<sup>2</sup> Flächengröße zur Herstellung von Staudenfluren aus dem Ökokonto „Süsel-Middelburg IV“
- als Ausgleichsmaßnahmen des Bilanzierungsdefizit für den Artenschutz der Abschluss eines Gestattungsvertrages über 10.833 m<sup>2</sup> Flächengröße zur Herstellung eines Naturwaldes mit Waldauflichtungen und Waldinnensäumen aus dem Ökokonto „Griebel VI“
- als Ausgleichsmaßnahmen des Bilanzierungsdefizit für das Schutzgut Boden der Abschluss eines Gestattungsvertrages über 3.287 m<sup>2</sup> Flächengröße zur Herstellung von extensiven Grünland- und Feuchtgrünlandflächen aus dem Ökokonto „Gömnitz XII“,
- als Ausgleichsmaßnahme des Bilanzierungsdefizits für den Biotopschutz der Abschluss eines Gestattungsvertrages über 138 m<sup>2</sup> Flächengröße zur Herstellung von Kleingewässern aus dem Ökokonto „Süsel-Middelburg IV“

zugeordnet.

Für den Artenschutz sind mehrere Maßnahmen vorgesehen. Dazu gehört die Anlage der Streuobstwiese wie auch der Obstbaumstreifen auf privaten Grünflächen jeweils mit Unterwuchs als Staudenflur, die sowohl als Lebensraum als auch als Nahrungsquelle für eine Vielzahl von Tierarten dienen. Eine neue typische Feldhecke (Knick) wird als Ausgleich für Knickverluste etabliert. Zusammen mit der bereits vorhandene Feldhecke entsteht ein Redder, der einen deutlich höheren Wert als Lebensraum für z.B. Vögel besitzt. Der Gewässerbereich auf der Fläche des zukünftigen naturnahen Regenrückhaltebeckens wird durch eine Entschlammung, das Fällen und Zurückschneiden von verschattendem Gehölz, die Anpflanzung bzw. Initialisierung heimischer standortgerechter Ufervegetation sowie die Etablierung von Staudenflur deutlich als Lebensraum aufgewertet.

Als Ausgleich für das Schutzgut Bodens wird die Fläche mit mäßig artenreichem Wirtschaftsgrünland im Nordwesten des Plangebiets zu artenreichem Grünland entwickelt.

Dabei wird besonders darauf geachtet auf Dünger und Pflanzenschutzmittel zu verzichten, um den Boden hier aufzuwerten.

Als Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz wird die Herstellung der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen nötig. Dazu gehören die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse sowie Ersatzniststätten für Vögel. Die Hälfte dieser Niststätten wird während der Bauphase an einer Turmkonstruktion im westlichen Flächenteil angebracht, da in der Zeit keine Gebäude dafür zur Verfügung stehen. Die andere Hälfte wird an Bäumen in ungestörten Bereichen verteilt.

Als Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz sowie für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und zur Neugestaltung des Landschaftsbildes werden diverse Anpflanzung im Plangebiet festgesetzt. Diese umfassen Straßenbäume, Bäume auf Stellplätzen und Anpflanzungen auf den Baugrundstücken. Dazu gehört auch die Begrünung von Dachflächen, denen speziell auch eine Bedeutung als Nahrungsgrundlage für Fledermäuse zukommt.

Da der Ausgleich mit den Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht erreicht wird, werden zusätzlich externe Ausgleichsflächen aus bestehenden Ökokonten, die im gleichen Naturraum liegen, zugeordnet. Sie sind durch den erfolgten Abschluss von Gestattungsverträgen gesichert.

Zum Ausgleich des Bilanzierungsdefizits für den Artenschutz sind durch Abschluss von Gestattungsverträgen die Herstellung von Staudenfluren (Ökokonto „Süsel-Middelburg IV“) und von Naturwald mit Waldauflichtungen und Waldinnensäumen (Ökokonto „Griebel VI“), für den Ausgleich des Bilanzierungsdefizit für das Schutzgut Boden die Herstellung von extensiven Grünland- und Feuchtgrünlandflächen (Ökokonto „Gömnitz XII“) sowie für den Ausgleich des Bilanzierungsdefizits für den Biotopschutz die Herstellung von Kleingewässerflächen (Ökokonto „Süsel-Middelburg IV“) im oben aufgeführten Umfang zugeordnet und gesichert. Durch diese Maßnahmen werden Flächen aufgewertet, die den Eingriff in Natur und Landschaft, hier auch die speziellen artenschutzrechtlichen und biotopschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfe kompensieren. In den Ökokonten werden langfristig wertvolle Lebensräume geschaffen und dauerhaft erhalten.

In der Gesamtwürdigung von dargestelltem Eingriff und Ausgleich erscheinen die im Umweltbericht aufgeführten Minderungsmaßnahmen sowie die gebietsinternen Kompensationsmaßnahmen und der externe Ausgleich in ihrem Gesamtumfang als angemessen und erforderlich, so dass zusammenfassend der naturschutzrechtliche, artenschutzrechtliche und biotopschutzrechtliche Ausgleich erbracht ist.

Die Kosten für den gebietsinternen und externen Ausgleich übernimmt der Vorhabenträger. Die Regelung wird durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

### **2.3.19 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen**

Zur Sicherung eines geordneten Siedlungs- und Ortsbildes werden Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Landesbauordnung getroffen, die in erster Linie ortsbildprägende und gebietstypische Elemente definieren.

#### **Dachform und Dachneigung**

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes sowie aus Gründen eines einheitlichen Ortsbildes und zur Gewährleistung eines Mindestmaßes an gestalterischer Homogenität wird die Dachform im vorliegenden Bebauungsplan durch textliche sowie planzeichnerische Festsetzung näher bestimmt. Zulässig sind nur Flachdächer (FD) oder leichtgeneigte Pultdächer (PD) mit Dachneigungen von höchstens 15°. Diese entsprechenden Festsetzungen ermöglichen zudem eine Begrünung der Dächer.

#### **Fassadengestaltung**

Auch bei den Fassaden wird ein Mindestmaßes an gestalterischer Einheitlichkeit angestrebt, weshalb hier festgesetzt wird, dass nur Fassaden aus rotem Ziegelmauerwerk (wie bereits in der Umgebung anzutreffen) und Holzfassaden zulässig sind.

Ausnahmsweise können in Abstimmung mit der Gemeinde andere Fassadenmaterialien verwendet werden, wenn es sich um wiederverwendete (recycelte) Fassadenbauteile oder innovative, nachhaltige Fassadenmaterialien handelt. Dies soll Nachhaltigkeit und Recycling bei der Gestaltung von Fassaden in den Fokus rücken und weitere Optionen ermöglichen. Mittels des Abstimmungserfordernis mit der Gemeinde unterliegt hier die Verwendung entsprechender Materialien einer Rückabstimmung.

#### **Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen**

Bei der Gestaltung von Garagen, ausgenommen Carports aus Holz, sind diese in Farbe und Material an das Hauptgebäude anzupassen. Auch diese Festsetzung dient der Gewährleistung eines Mindestmaßes an gestalterischer Einheitlichkeit.

#### **Einfriedungen**

Es wird textlich festgesetzt, dass entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen, die höher als 1,20 m sind, unzulässig sind. Davon ausgenommen sind Einfriedungen der Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ und Einfriedungen in Form von Laubgehölzhecken.

Damit wird das Ziel verfolgt, eine rein bauliche Grundstücksabgrenzung (Zaun, Mauer) mit übermäßiger Höhe zum öffentlichen Straßenraum zu vermeiden und die Grundstücke im öffentlichen Raum dadurch erlebbar zu halten. Es sind Kombinationen von baulichen Einfriedungen (Zaun) mit Pflanzungen möglich. Zu beachten ist jedoch in diesem Zusammenhang, dass über 1,20 m ausschließlich Grünstrukturen wie Hecken, Sträucher oder ähnliches verwendet werden dürfen. Ein Zwang für eine Einfriedung besteht nicht.

### **Ordnungswidrigkeiten**

Zu widerhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße gemäß § 84 Abs. 3 LBO geahndet werden.

## **2.4 Nachrichtliche Übernahmen**

### **Waldabstand**

Aufgrund der im Westen an das Plangebiet angrenzenden Waldfläche wird der Waldabstand von 30 m nach § 24 Landeswaldgesetz ab der Grenze dieser Waldfläche nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### **Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts**

Die im Plangebiet vorkommenden gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotop (Bestandbiotop) der typischen Feldhecke (Knick) sowie der Still- und Kleingewässer werden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

## **2.5 Hinweise**

### **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Bei Leuchtmitteln mit Außenwirkung ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit durchzuführen, d.h. nicht ab dem 1. März bis einschließlich 30. September.

### **Überschüssiges Erdmaterial**

Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d.h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder zu beseitigen.

### **Mutterboden / Bodenschutz**

Zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) ist nicht belasteter Oberboden, der im Rahmen der Bauarbeiten ausgehoben wird, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

### **Auffüllungen, Verfüllungen sowie Abfälle**

Sofern für die Baustraßen und –wege Recycling-Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass maximal der Einbauklasse RC1 der Ersatzbaustoffverordnung entspricht. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.



### **Bodenschutzkonzept und bodenkundliche Baubegleitung**

Vor der Umsetzung des Bauvorhabens ist gemäß DIN 19639 ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Dieses Konzept soll alle bodenschutzrelevanten Daten zusammenfassen, Auswirkungen der Maßnahme beschreiben und konkrete Maßnahmen und Ziele zum Erhalt oder zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen enthalten.

Um diese Vorgaben einzuhalten, zu überwachen und zu dokumentieren ist eine bodenkundliche Baubegleitung durch eine bodenkundlich-ausgebildete Fachperson mit entsprechenden beruflichen Qualifikationen vom Vorhabenträger einzusetzen und bei der unteren Bodenschutzbehörde vorab zu benennen.

### **Genehmigungserfordernis für Abgrabungen und Aufschüttungen**

Gemäß § 11 a LNatSchG bedürfen Abgrabungen, Aufschüttungen oder das Auffüllen von Bodenvertiefungen von mehr als 1.000 m<sup>2</sup> betroffener Bodenfläche oder mehr als 30 m<sup>3</sup> zu verbringender Menge der Genehmigung durch die zuständige Naturschutzbehörde. Es ist rechtzeitig im Vorfeld ein Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

### **Pflegekonzept Regenwasserrückhaltebecken**

Für die Entwicklung des Regenrückhaltebeckens ist ein Pflegekonzept zu erstellen, welches der naturschutzfachlichen Aufwertung und der Entwicklung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens dient.

Im Rahmen der Herstellung des Regenrückhaltebeckens und der naturnahen Anlage der Flächen ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen. Im Zuge dessen festgestellter Amphibienbesatz ist an die UNB zu melden.

### **Begründung nicht überbauter Flächen der bebauten Grundstücke**

Gemäß § 8 Absatz 1 Satz 1 der Landesbauordnung(LBO) sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Die Freiflächen können mit Rasen oder Gras, Gehölzen, anderen Zier- oder Nutzpflanzen bedeckt sein. Plattenbeläge, Pflasterungen und dergleichen sind allenfalls dann zu den Grünflächen zu zählen, wenn sie eine verhältnismäßig schmale Einfassung von Beeten usw. darstellen. Die Wahl der Art und Beschaffenheit der Grünflächen bleibt den Verpflichteten überlassen. Auf den Flächen muss jedoch die Vegetation überwiegen, sodass Steinflächen aus Gründen der Gestaltung oder der leichteren Pflege nur in geringem Maße zulässig sind. Es ist dabei unerheblich, ob Schotterflächen mit oder ohne Unterfolie ausgeführt sind. Sie sind keine Grünflächen im Sinne des Bauordnungsrechts, soweit auch hier die Vegetation nicht überwiegt.

Für die Überwachung der Einhaltung der genannten Anforderungen sind die unteren Bauaufsichtsbehörden zuständig. Bei Verstößen können sie bauaufsichtlich einschreiten und eine ordnungsgemäße Begrünung schriftlich anordnen (§ 59 LBO). Mit der Anordnung kann die Bauaufsichtsbehörde für den Fall der Nichtbefolgung die Festsetzung eines Bußgeldes vorsehen und dazu auf § 82 Absatz 1 Nummer 2 LBO verweisen. Die Überwachung und das Einschreiten stehen im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde.

### **Gehölzlisten (nicht abschließend)**

#### Straßenbaumpflanzung

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia spec.	- Linde
Ulmus glabra	- Berg-Ulme
Ulmus minor	- Feld-Ulme

(Arten können auch in Züchtungen verwendet werden)

#### Obstbaumpflanzung

Regionale Apfel-, Birnen-, Kirsch-, Pflaumen- und andere Obstbaumsorten

Empfehlung: alte, robuste Obstsorten, dies sind u.a.

Apfelsorten:		
Alkmene	Prinz Albrecht v. Preußen	Holsteiner Cox
Angler Borsdorfer	Roter Boskoop	Zagerbräu
Dr. Seeligs Orangepepping	Romersche Kikker	Schöner aus Holstein
Freiherr von Berlepsch	Schöner aus Haseldorf	Holländischer Prinz
Gelbe Schleswiger Renette	Friesenapfel	Signe Tillisch
Dithmarscher Paradiesapfel	Boikenapfel	Grahams Jubiläumsapfel
Finkenwerder Prinzenapfel	Jakob Lebel	Weißer Wintertaubenapfel
Danziger Kantapfel	Feuerroter Taubenapfel	Gelber Richard
altdeutscher Pfannkuchenapfel	Nathusius Taubenapfel	Dülmener Herbstrosenapfel
Roter Taubenapfel	Gravensteiner	
Jessenapfel	Blanker Apfel	
Filippas Apfel	Schöner von Boskoop	
Landsberger Renette	Wintergoldparmäne	

<b>Birnensorten:</b>
Bürgermeisterbirne
Conference
Graf Moltke Bunte
Vereinsdechant
Julibirne
Peters Birne
Bürgermeisterbirne
Conference

<b>Zwetschen, Pflaumen und Renekloden:</b>
Wangenheims Frühzwetsche
Hauszwetsche
Ziparte
The Czar
Kirschpflaume
Gelbrote Krete
Althans Reneklode
Kricke
Gelbe Krete

Geschnittene Hecken (entlang Straße Blaue Lehmkuhle):

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

Die vorgenannten Gehölzlisten stellen Empfehlungen dar.

**Leitungen und Anpflanzungen**

Bei Anpflanzungen ist auf Leitungen Rücksicht zu nehmen. Tiefwurzelnde Sträucher oder Bäume sind im Leitungsbereich nicht zugelassen.