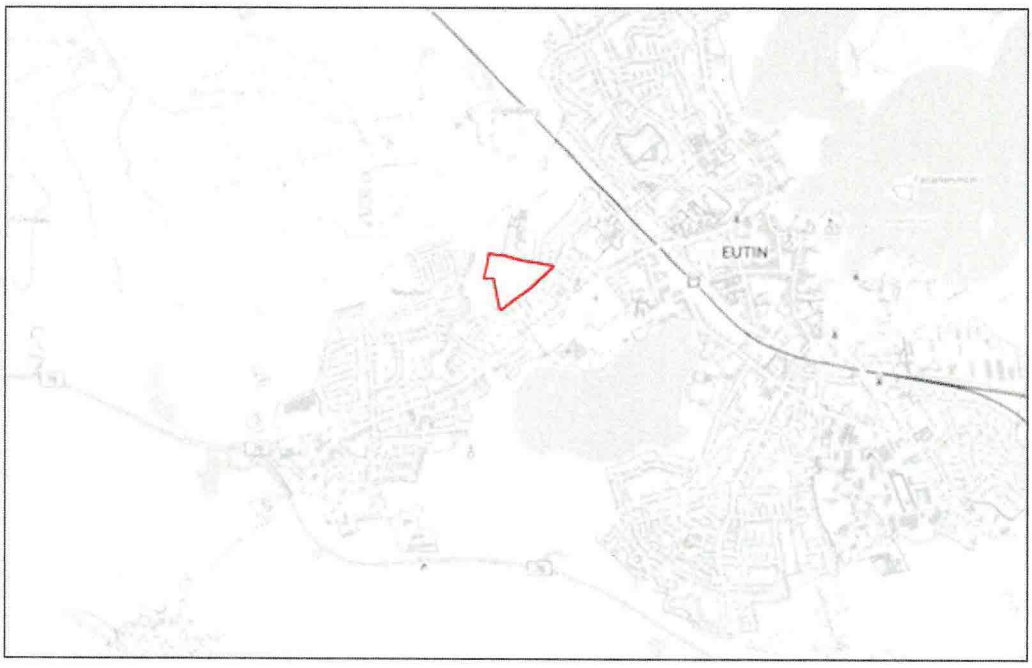
1. Ausfertigung

Stadt Eutin
Flächennutzungsplan 29. Änderung
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)
- Beschluss (§ 6(6) BauGB)
- Schlussbekanntmachung (§ 6 BauGB)

SWUP GmbH
Landschaft | Stadt | Kommunikation
Roeckstraße 3
23568 Lübeck
Fon +49 451 58 59 45 29
kontakt@swup.de
swup.de

11.2

Stadt Eutin
Flächennutzungsplan
29. Änderung
Begründung

Auftraggeberin

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

Auftragnehmerin

SWUP GmbH
Landschaft | Stadt | Kommunikation
Roeckstraße 3
23568 Lübeck

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

Bearbeitung

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

11.3

Inhaltsverzeichnis

0 Präambel - Rechtsgrundlagen 1

1 Planungsgegenstand 2

1.1 Einleitung 2

1.2 Planungsanlass und Planungserfordernis 2

1.3 Umweltprüfung 3

1.4 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich 4

1.5 Ausgangssituation und bisherige Flächennutzungsplanung 5

1.6 Eigentumsverhältnisse 6

1.7 Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen 6

1.7.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 6

1.7.2 Regionalplan 7

1.8 Sonstige Satzungen, Planungen und fachliche Vorgaben 9

1.8.1 Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000 9

1.8.2 Gesetzlich geschützte Biotope 10

1.8.3 Landschaftsschutzgebiete 11

1.8.4 Artenschutz 12

1.8.5 Wohnungsmarktkonzept 2012 12

1.8.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept und Stadtentwicklungsbericht 13

1.8.7 Entwicklungskonzept für Siedlungs-, Gewerbe- und Tourismusflächen 14

2 Planinhalt und Abwägung 15

2.1 Planungsziele 15

2.2 Städtebauliches Konzept für die 29. Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 16

2.3 Flächendarstellungen und weitere Planinhalte 19

2.3.1 Bauflächen 19

2.3.2 Erschließung 20

2.3.3 Ver- und Entsorgung 21

2.3.4 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung 27

2.3.5 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen 27

2.3.6 Grünflächen 27

2.3.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 27

11.4

2.4 Nachrichtliche Übernahmen 28

2.5 Hinweise 28

3 Umweltbericht 31

3.1 Einleitung 31

3.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der FNP-Änderung 31

3.1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 32

3.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 33

3.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) 33

3.2.1.1 Fläche 33

3.2.1.2 Boden 33

3.2.1.3 Wasser 34

3.2.1.4 Klima und Luft 34

3.2.1.5 Biotope, Pflanzen, Tiere, und Biologische Vielfalt 35

3.2.1.6 Landschaft 37

3.2.1.7 Mensch, Gesundheit 37

3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung 38

3.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 38

3.2.3.1 Auswirkungen auf Fläche 38

3.2.3.2 Auswirkungen auf Boden 38

3.2.3.3 Auswirkungen auf Wasser 38

3.2.3.4 Auswirkungen auf Klima und Luft 39

3.2.3.5 Auswirkungen auf Biotope, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt 39

3.2.3.6 Auswirkungen auf Landschaft 40

3.2.3.7 Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit 40

3.2.3.8 Wechselwirkungen 41

3.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen 41

3.2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten 41

3.2.6 Beschreibung erheblich nachteiliger Auswirkungen der Planung für schwere Unfälle oder Katastrophen 43

3.3 Zusätzliche Angaben 43

3.3.1 Merkmale der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind 43

3.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt 43

3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 44

3.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen 44

4 Verfahren 47

4.1 Förmliches Verfahren 47

4.2 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 48

4.3 Entwurfsplanung 48

4.4 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 48

4.5 Beschlussfassung 49

5 Flächenbilanz 49

6 Beschluss über die Begründung 50

7 Literatur- und Quellenverzeichnis 51

8 Anlagen 53

Anlage 8.1 - Baugrundgutachten

Anlage 8.2 - Floristische und faunistische Potenzialanalyse mit Artenschutzprüfung und Anlage Biotoptypen-kartierung

Anlage 8.3 - Verkehrstechnische Untersuchung

Anlage 8.4 - Entwässerungskonzeption

11.6

Begründung zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet „Blaue Lehmkuhle“ der Stadt Eutin

0 Präambel - Rechtsgrundlagen

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet südlich der Straße „Blaue Lehmkuhle“ und nordwestlich der Freienwalder Straße wird 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).

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 Einleitung

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist für das Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Im vorliegenden Fall geht es um die Änderung der planerischen Aussagen für das Gebiet der Kleingartenanlage „Blaue Lehmkuhle“ südlich der Straße „Blaue Lehmkuhle“ und nordwestlich der Freienwalder Straße.

Der FNP soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Der FNP soll so dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Der FNP hat die Aufgabe, als integrierte Gesamtplanung die unterschiedlichen Flächenansprüche auf der Grundlage der verschiedenen fachlichen Belange zusammenzuführen.

Die Beschränkung auf die Grundzüge der Planung ermöglicht eine Generalisierung der Plandarstellungen, die zum einen den Plan lesbarer macht und zum anderen Handlungsspielräume für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung offenhält. Zentrales Merkmal der Generalisierung ist die nicht parzellenscharfe Plandarstellung. Eine Unterscheidung zwischen Bestand und Neuplanung wird nicht vorgenommen, da der Flächennutzungsplan planerische Zielaussagen darstellt.

Im Gegensatz zum Bebauungsplan entfaltet der FNP vorwiegend verwaltungsinterne Rechtsbindungen. Der folgende Bebauungsplan hat sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln.

1.2 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. In Bezug auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 ist zunächst festzustellen, dass der gegenwärtig wirksame Flächennutzungsplan für die Flächen des Plangebietes „Private Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten darstellt. Weiterhin ist die im westlichen Bereich vorhandene Fußwegeverbindung zwischen der Straße „Blaue Lehmkuhle“ im Norden sowie der Saatziger Straße im Süden als vorhandener Wanderweg dargestellt. Der Bereich östlich der Fußwegeverbindung ist als Private Grünfläche, jedoch ohne besondere Zweckbestimmung dargestellt.

Geplant ist nun die Aufgabe der Kleingartenanlage zugunsten einer wohnbaulichen Entwicklung, um dem steigenden Bedarf an innenstadtnahem Wohnen gerecht werden zu können.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächen des Plangebietes zu gewährleisten, wird für die wohnbauliche Entwicklung der Flächen auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich erforderlich. Die Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 im Parallelverfahren erfolgen.

Die Stadtverwaltung der Stadt Eutin hat in ihrer Sitzung am 14.01.2021 die Einleitung des Verfahrens für die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

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

1.3 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung der Flächennutzungsplanänderung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der für die Abwägung erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgefragt.

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

Die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes 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 ist als ein weiterer Baustein der Umweltprüfung im Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist Bestandteil der Begründung.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in Form des Umweltberichts aufbereitet und sollen in Form von Darstellungen oder anderen Regelungen in der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden. Die Umweltprüfung/ der Umweltbericht wird ebenfalls durch die SWUP GmbH Landschaft | Stadt | Kommunikation bearbeitet und in die Änderung des Flächennutzungsplans integriert.

1.4 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. 4,7 Hektar.

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für die nachfolgend abgebildete Fläche aufgestellt:

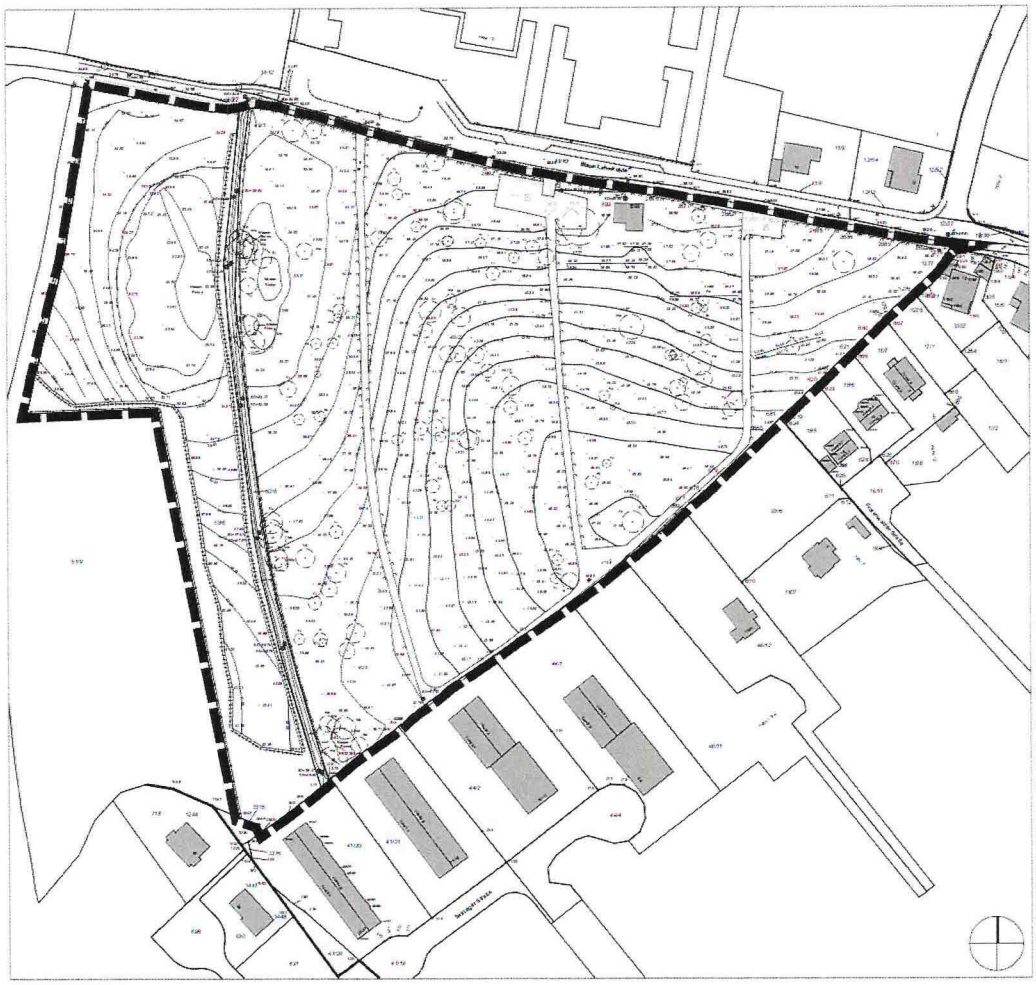


Abbildung 1: Geltungsbereich, o.M.

Es handelt sich um die Flurstücke 49/2, 50/6, 50/8 der Gemarkung Eutin, Flur 1.

1.5 Ausgangssituation und bisherige Flächennutzungsplanung

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

Das Plangebiet ist derzeitig überwiegend durch die Kleingartenanlage „Blaue Lehmkuhle" genutzt. Allerdings wurden in der näheren Vergangenheit sowie derzeitig die Kleingartennutzungen aufgegeben, sodass bereits ein Großteil der Flächen gärtnerisch brach liegt. Die Kleingartenanlage wird im Westen durch einen teilbefestigten 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. Entlang des Fußweges befinden sich in den niederen Bereich Kleingewässer und Feuchtbiotope. Weiter westlich hiervon liegt ein Grünzug, der eine wichtige Grünverbindung zum nördlichen Ortsrand herstellt. Hier befinden sich Grünland- und Weideflächen, Gebüsch- und Heckenstrukturen sowie im äußersten Süd-Westen Knickstrukturen, die an eine westlich außerhalb des Plangebietes gelegene Waldfläche angrenzen.

Das gesamte Plangebiet weist ein starkes Gefälle auf. Der süd-westlich gelegene Hochpunkt des Hügels liegt auf einer Höhe von ca. NHN +47m. Die niedereren 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. Im Nord-Osten, im Osten sowie im Süden grenzen Wohngebiete an.

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.

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 stellt der Flächennutzungsplan auf dem überwiegenden, östlichen Teil des Plangebietes „Private Grünflächen" mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dar. Weiterhin ist die im westlichen Bereich vorhandene Fußwegeverbindung zwischen der Straße „Blaue Lehmkuhle" im Norden sowie der Saatziger Straße im Süden als vorhandener Wanderweg dargestellt. Der Bereich östlich der Fußwegeverbindung ist als Private Grünfläche, jedoch ohne besondere Zweckbestimmung dargestellt.

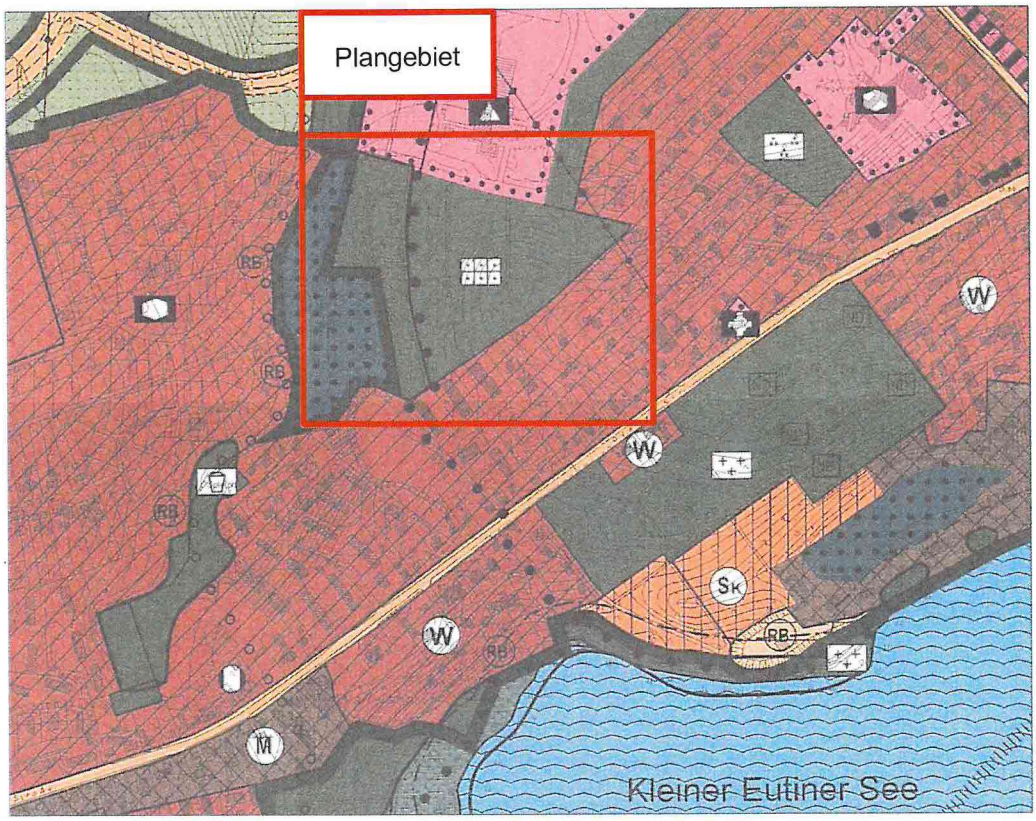


Abbildung 2: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan von 2006

1.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Geltungsbereiches befinden sich derzeit im privaten 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.

1.7 Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen

Der FNP hat die Vorgaben zu beachten, die ihm durch die Ziele der Raumordnung gesetzt werden (§ 4 Abs. 1 und 2 ROG). Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist der FNP den Zielen der Raumordnung anzupassen und darf ihnen daher nicht widersprechen.

1.7.1 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.

11.12

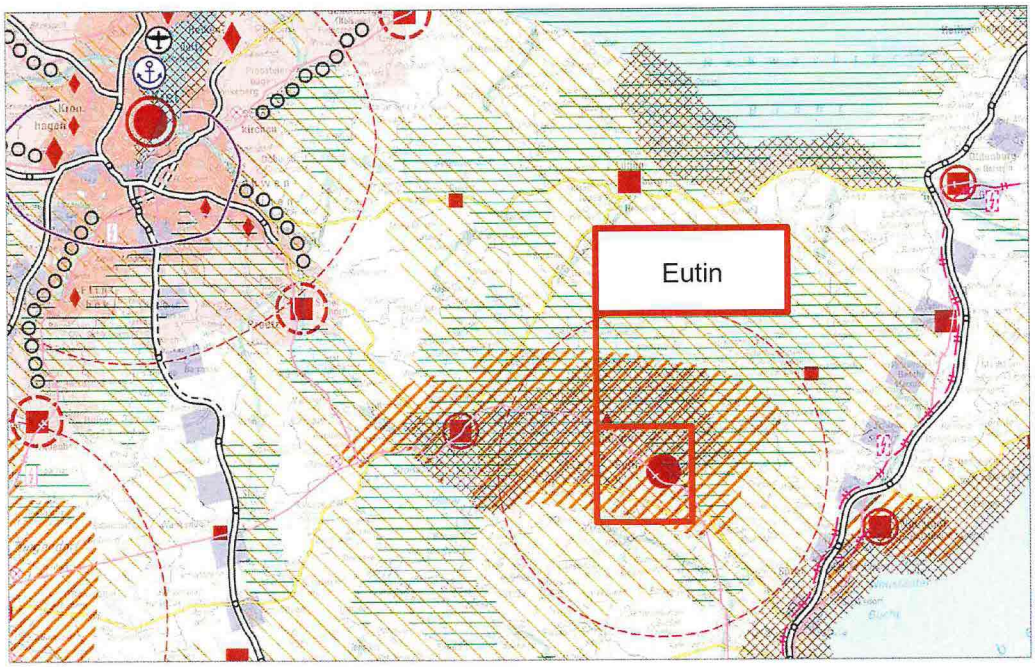


Abbildung 3: Auszug Landesentwicklungsplan SH – Fortschreibung 2021

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

1.7.2 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.

Der Regionalplan stellt im Jahr 2004 übergeordnet für den Kreis Ostholstein ein Bevölkerungszuwachs durch Zuwanderung fest. Allerdings stellt er angesichts der höheren Sterbefälle als die Geburtenrate trotz der Zuwanderung eine insgesamt zurückgehende Bevölkerungsanzahl fest. Dabei wird in diesem Zusammenhang herausgestellt, dass die weitere Einwohnerentwicklung in entscheidendem Maße von der Zuwanderung und dem kommunalen Angebot an Wohnungen und Bauflächen abhängen wird. Hierbei wird weiterhin die Anforderung gestellt, eine Verbesserung des Wohnumfeldes zu erreichen und qualitative Neubauoptionen bereitzustellen.

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.

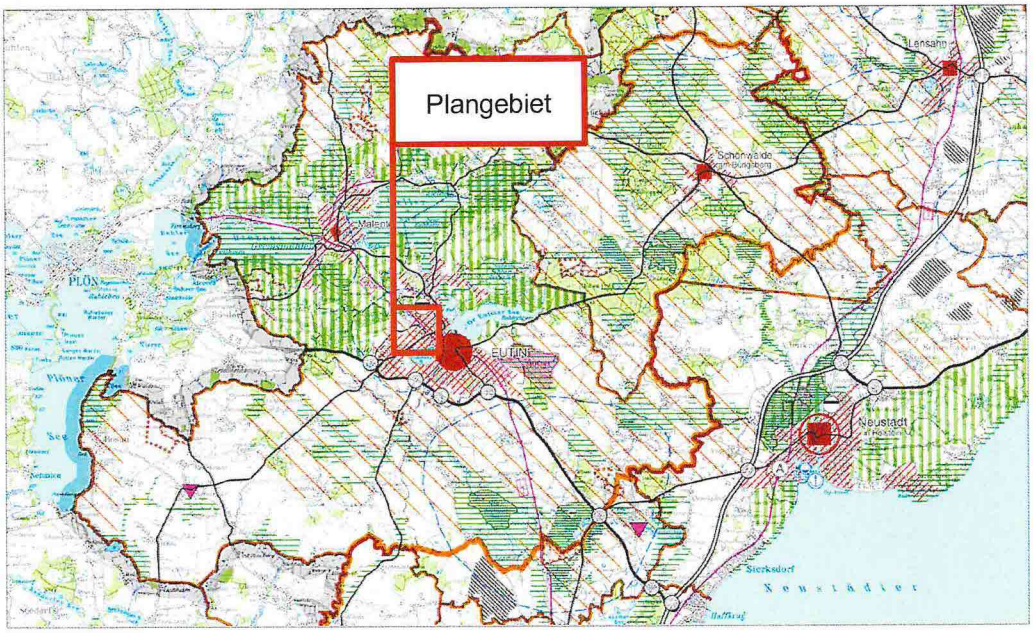


Abbildung 4: Auszug Regionalplan Planungsraum II 2004

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Ministerium für Inneres des Landes S.-H., 2004.

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

Im Zuge der Weiterentwicklung der Stadt Eutin stehen der Ausbau der zentralörtlichen Funktion im Hinblick auf ein attraktives Dienstleistungs- und Versorgungszentrum für die Bereiche Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Bildung, Kultur und Gesundheit sowie die Zielsetzung, ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten zu erreichen, im Vordergrund. Zum Erhalt des attraktiven Zentrums ist darauf zu achten, dass innenstadtrelevante Sortimente nicht am Stadtrand angesiedelt werden.

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

M 14

Teile der Gemeinde Süsel sowie die nördlich von Eutin gelegene Seenlandschaft liegen im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Eutin und Bad Malente-Gremsmühlen sind heilklimatische Kurorte.

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 gegebenfalls 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 Schwerpunktbereiche 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 gegebenfalls zur Verbesserung der Erholungsnutzung zu gestalten. Weiterhin sind Übernutzungserscheinungen zu beseitigen sowie unter besonderer Berücksichtigung der ökologischen Tragfähigkeit der Ausbau der Erholungsinfrastruktur vorgenommen werden.

1.8 Sonstige Satzungen, Planungen und fachliche Vorgaben

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

1.8.1 Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000

Das Gemarkungsgebiet der Stadt Eutin umfasst wertvolle Naturräume des Schutzgebietsystems NATURA der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 nordöstlicher Entfernung vom Plangebiet. Aufgrund der Entfernung sind keine Auswirkungen der Planung auf die europäischen Schutzgebiete zu erwarten.

11.15

1.8.2 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). (vgl. Anlage 8.2)

Als gesetzlich geschützte Biotopflächen sind folgend herauszustellen:

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/Baumhecke.

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- bzw. 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- bzw. Kleingewässern voraussichtlich nicht um Gewässer im Sinne des Wasserrechtes.

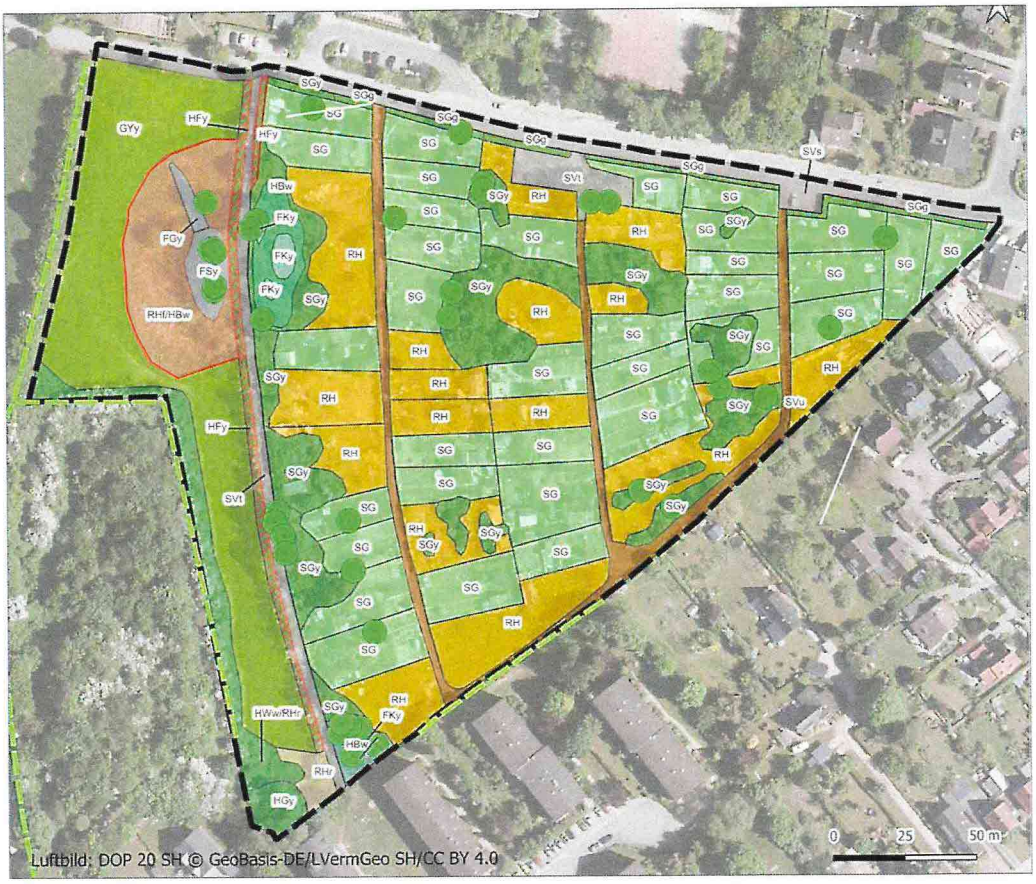




Abbildung 5: Biotoptypenkarte (BBS-Umwelt, 2024b)

1.8.3 Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

1.8.4 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 durch BBS-Umwelt (2024) liegt zur Beurteilung der Auswirkungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 146 vor. (vgl. Anlage 8.2)

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.

1.8.5 Wohnungsmarktkonzept 2012

Das Wohnungsmarktkonzept von 2012 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 ei-

11.18

ner 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.

1.8.6 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 sowie der Stadtentwicklungsbericht 2020 legen ein positives Wanderungssaldo für die Stadt Eutin dar. Dadurch besteht eine stetige und auch steigende Nachfrage 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 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 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 wurden. 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.

1.8.7 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 Stabilisierungsszenarion 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 (PRO-KOM 2021).

2 Planinhalt und Abwägung

2.1 Planungsziele

Das Planungsziel des vorliegenden 29. Änderung des FNP ist die Entwicklung und Bereitstellung von Wohnbauflächen sowie die Sicherung der westlich angrenzenden Grünflächen und Landschaftsbestandteile.

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.

Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen wird auf den weiterhin bestehenden Bedarf an zusätzlichen Wohnraum im Mittelzentrum Eutin planerisch reagiert. Durch die folgende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 soll ein durchgrüntes Wohngebiet mit gemischten Wohnformen angeboten werden. Es besteht hier die Möglichkeit der Baulandmobilisierung auf einer eng mit dem Siedlungsgefüge verknüpften Fläche.

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

2.2 Städtebauliches Konzept für die 29. Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146

Als Grundlage für die 29. Änderung des FNP im Parallelverfahren des Bebauungsplanes Nr. 146 dient der städtebauliche Entwurf „Blaue Lehmkuhle“ aus dem Januar 2022.

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 Verkehrswegenetzt 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 städtebaulichen Entwurfes 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 PartGmbB

Es ist zu beachten, dass der Lageplan des Städtebaulichen Entwurfs nach Januar 2022 nicht weiter angepasst wurde an die weiteren Entwurfsüberlegungen im parallel in Aufstellung befindichen Bebauungsplan. 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 Ecksituationen 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 Kleinstadthäuser benannten Bebauungsstrukturen vor. Die Dachformen wurden im Zuge der Entwurfsbearbeitung auf Pultdächer bzw. Pultdächer/ Flachdächer eingegrenzt, um Dachbegrünung zu ermöglichen.

Im südlichen, oberen Hangbereich verdichtet sich die Bebauung. Hier wird ein Übergang von 2-geschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern hin zu verdichteten Mehrfamilienhausstrukturen geschaffen. Diese im südlichen Bereich des Plangebietes angeordneten Mehrfamilienhäuser prägen sich durch gestaffelte Geschosshöhen aus und orientieren sich dabei an der Gebäudehöhe und Dichte der südlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser, 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 Pangebietes ist ebenfalls ein Mehrfamilienhaus vorgesehen, um entlang der inneren Erschließungsstraßen eine prägende Raumkante auszubilden. Hier kann auch ein Quartierstreffpunkt ausgebildet 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“ angeschlossen 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 Steigung 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

11.24

straßenbegleitend ein Fußweg sowie Parkplatzpakete und Bauminseln angeordnet werden.

Ein zweiter Halbring ist im südlichen Bereich des Plangebietes als verkehrsberuhigte Wohnstraße und Mischverkehrsfläche geplant. Auch hier sind vereinzelt öffentliche Parkplätze und Bauminseln 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 Fußwegequerverbindungen 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 nordwestlichen 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 derzeitig 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.

11.25

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, als überwiegend für den Bebauungsplan relevante Aspekte, 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 Feuchtbiotope 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 Flächendarstellungen und weitere Planinhalte

2.3.1 Bauflächen

Gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO können im Flächennutzungsplan die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt werden.

Grundlage für die Planung ist der städtebauliche Entwurf aus dem Jahr 2022 mitsamt seiner Weiterentwicklung in Folge weiterer Fachplanungen.

Gemäß den Planungszielen und des städtebaulichen Konzeptes weist die 29. Änderung des FNP gemäß § 5 Abs. 2 BauGB auf dem überwiegenden Teil der Flächen, genauer

11.26

für den östlichen Bereich des Geltungsbereiches bis zur westlich liegenden derzeitigen Fußwegeverbindung zwischen der Straße „Blaue Lehmkuhle“ im Norden und den Wohngebäuden an der Saatziger Straße im Süden Wohnbauflächen (W) aus.

Übergeordnetes Ziel ist die Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen für die derzeitige und zukünftige Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum. Städtebauliches Ziel ist, die eng an den Siedlungskörper grenzenden Flächen für eine Wohnbaulandentwicklung zu ertüchtigen. Dabei soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Siedlungsbereiche gesichert werden und der baulich vorhandenen Siedlungskörper sinnvoll durch gemischte Formen der Wohnnutzung ergänzt werden.

2.3.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Straße „Blaue Lehmkuhle“ gegeben.

Die innere Erschließung der Wohnbauflächen ist im Bebauungsplan zu regeln.

Fußweg

Der von Nord nach Süd verlaufende Bestandsfußweg im westlichen Bereich des Plangebietes – zwischen östlich geplanter Wohnbaufläche und westlich angrenzenden Grünflächen – wird über die Darstellung als sonstiges Planzeichen, hier Vorhandener Wanderweg/ Fußwegeverbindung gesichert, jedoch in der Führung geändert. Er wird von Süden ca. 70 m auf der bisherigen Trasse geführt und schwenkt dann in die geplante Wohnbaufläche nach Osten auf die innere Erschließung (der im parallelen Bebauungsplan entwickelten Planstraßen) ab, und folgt dieser nach Norden parallel versetzt zum bisherigen Verlauf in Richtung zur Schule und mündet auf die Straße Blaue Lehmkuhle.

Belastungen der Verkehrsinfrastruktur

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 146 wurde durch die VTT-Planungsbüro GmbH 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 äußerer Erschließung des Plangebietes über die drei untersuchten Knotenpunkte in Anbetracht der Verkehrszahlen aus aktuellen Zählungen im November 2022 und die 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 die neue Anbindung des Plangebietes an das bestehende Straßennetz auf für die Prognose 2035 inklusive einer berücksichtigten

M 27

Verkehrszunahme weiterhin große Kapazitätsreserven beinhaltet. (VTT 2023) (vgl. Anlage 8.3)

2.3.3 Ver- und Entsorgung

Im Bereich der Straße „Blaue Lehmkuhle“ liegen die Versorgungleitungen, zu denen Anschlüsse hergestellt werden müssen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bleibt zu prüfen, inwieweit die vorhandenen Leitungen und weiteren Erschließungsanlagen noch Kapazitäten haben, die Versorgung und Entsorgung der geplanten zusätzlichen Baugebiete zu gewährleisten oder ob neue Versorgungs-/ Entsorgungsleitungen erforderlich sind.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 ist folgendes anzumerken:

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. Weiteres ist durch den Bebauungsplan zu regeln.

Löschwasser

Der erforderliche Löschwassergrundschutz von 96 m³/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 m³/h entnommen werden. Weiteres ist durch den Bebauungsplan zu regeln.

Feuerwehr

Die brandschutztechnische Anfahrbarkeit des Plangebietes ist über die Anschlüsse zur Straße „Blaue Lehmkuhle“ gegeben. Die weitere brandschutztechnische Anfahrbarkeit innerhalb des Plangebietes ist durch den Bebauungsplan zu regeln.

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

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

11.28

nördlich den Plangebietes gelegenen Pumpwerk „Festplatz" leitet. Diese Leitung soll erhalten und gesichert werden.

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 die Planung eines SW-Kanals im südlichen Bereich der Straße „Blaue Lehmkuhle" geplant, über welchen die Grundstücke erschlossen werden. Der SW-Kanal 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. Weiteres ist über den Bebauungsplan zu regeln.

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) (vgl. Anlage 8.1)

Im überwiegenden Teil des Plangebietes wurden aufgelockerte Auffüllböden als schwach schluffige bis schluffige Sandböden, teilweise mit humosen Anteilen, festgestellt.

Im Bereich der natürlichen Niederungsbereiche im Nord-Westen des Plangebietes wurde 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 als

11.29

schwach durchlässig bis sehr schwach durchlässig einzustufen. Bei „durchlässigen" Böden wie z.B. Sandböden liegt der Durchlässigkeitsbeiwert dagegen erfahrungsgemäß bei $k_f = 1{,}0x10^{-5}$ 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 sowie dem Kreis Ostholstein und dem WBV Schwentine ist die Regenwasserentwässerung auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes des Ingenieurbüros Maas+Müller (2024) (vgl. Anlage 8.4) 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.

M. 30

- 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.
- Vorgeschaltet 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 RRB und das westliche Stillgewässer werden mit einem Überlaufrohr unter dem derzeitigem Bestandsweg miteinander verbunden, wodurch ein zusätzlicher Überflutungsraum zur Verfügung steht.

11.31

- 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 Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken" im FNP dargestellt (vgl. auch Kapitel 2.3.4).

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 im parallel aufgestellten Bebauungsplan getroffenen 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 l/(s*ha) liegt unter dem landwirtschaftlichen Abfluss von 1,2 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- und Gasversorgung

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. Die Stadtwerke Eutin stehen mit dem Erschließer in Abstimmung bezüglich der Stromversorgung. Die Notwendigkeit zusätzlicher Trafostation auf dem Grundstück des Erschließers ist zu prüfen. Der Platzbedarf und die Zugänglichkeit sind in Abstimmung mit den SWE zu regeln.

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 noch nicht vor. Angedacht ist die (unterstützende) Nutzung von dezentralen Solarenergieanlagen auf den Dächern.

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.

Weitere Regelungen und Planungen sind im Bebauungsplan zu treffen.

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. Näheres ist durch den Bebauungsplan zu regeln.

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

Die Erschließung des Plangebietes kann über die Straße „Blaue Lehmkuhle" erfolgen. Die innere Erschließung des Plangebietes ist durch den Bebauungsplan zu regeln.

11.33

2.3.4 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

In der Planzeichnung wird entsprechend der geplanten Niederschlagsentwässerung im Niederungsbereich im Nord-Westen des Plangebietes eine Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung, hier für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt und mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB) gekennzeichnet. (vgl. auch Kapitel 2.3.3)

2.3.5 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 den Plangebietes gelegenen Pumpwerk „Festplatz“ leitet. Diese Leitung soll erhalten und gesichert werden (siehe auch Kapitel 2.3.3).

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 2.3.3).

Zur Erhaltung und Sicherung der beiden unterirdischen Bestandsleitungen wird die Leitungsführung planzeichnerisch in der vorliegenden 29. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen und entsprechend als Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen dargestellt.

2.3.6 Grünflächen

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die bestehenden westlich der derzeitigen Fußwegeverbindung liegenden Grünflächen entsprechend den vorhandenen Nutzungen als private Grünflächen dar. Diese Grünflächen übernehmen 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. Durch die Flächenausweisung im vorliegenden FNP sollen diese Grünflächen mitsamt den verschiedenen Biotopstrukturen einschließlich Feldhecke (Knick) und Stillgewässer geschützt und erhalten werden.

2.3.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Bestandsbiotope westlich des Fußweges, sowie die Fläche für die Niederschlagsentwässerung in Form eines naturnahen Regenrückhaltebeckens (siehe dazu auch Ka-

11.34

pitel 2.3.3) im Nord-Westen des Plangebietes, hier östlich des Fußweges, werden überlagernd als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Ziel ist für das naturnahe Regenrückhaltebecken eine naturnahe Aufwertung des Bereichs. Denkbar sind die Eigenentwicklung der Vegetation (u.a. Flutrasen, Röhrichte, Staudenfluren) angepasst an die Standortbedingungen mit regelmäßiger Überflutung sowie extensives Pflegeregime zur Freihaltung von Gehölzen. Hierdurch können wertvolle Lebensräume erhalten und auch geschaffen werden. Die weitere Regenwasserrückhaltung soll im westlichen Biotopbereich ohne Umgestaltungsmaßnahmen, ohne Umzäunung, ohne Umfahrung und Beibehalt des derzeitigen Zustands erfolgen. Hier wird eine regelmäßigere Wasserführung für das Biotop als günstig und den Lebensraum verbessernd für die faunistischen Vorkommen (Molche, u.a. Amphibien) gewertet.

Die typischen Feldhecken (Knicks) westlich und teilweise auch östlich entlang des Bestandsweges sind zu erhalten und zu sichern.

Im Westen ist die Aufwertung des Grünlandes und die Entwicklung von Bereichen mit Streuobstwiesen gemäß den Vorgaben des Landschaftsplans denkbar.

Maßstabsbedingt wird auf eine differenzierte Ausweisung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der 29. Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet. Weitere Regelungen sind im Bebauungsplan zu treffen.

Weitere Regelungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind im Bebauungsplan zu treffen.

2.4 Nachrichtliche Übernahmen

Maßstabsbedingt erfolgt keine nachrichtliche Übernahme von gesetzlich geschützten Biotopen in der 29. Änderung des Flächennutzungsplans. Weitere Regelungen sind im Bebauungsplan zu treffen.

2.5 Hinweise

Folgende Hinweise werden gegeben:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit durchzuführen, d.h. nicht ab dem 1. März bis einschließlich 30. September.

11.35

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

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51- 09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln" (Stand 2003).

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 Zielsetzen zum Erhalt oder zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen enthalten. Dies bedeutet im Einzelnen:

- die Vorhabenbeschreibung und Planungsvorgaben,
- eine bodenbezogene Datenerfassung und -bewertung,
- Aufstellung einer Bodenmassenbilanz mit entsprechenden Verwertungswegen
- die Auswirkungen vorhabenbezogen zu erwartender Beeinträchtigungen der Bodenqualität und der Funktionserfüllung,
- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit konkreter Beschreibung der geplanten Maßnahmenumsetzung (einschließlich Maschinenkataster),
- den Bodenschutzplan (Maßstab 1:5.000 oder größer) als räumliche Darstellung der baubegleitenden Bodenschutzmaßnahmen,
- Rekultivierungsmaßnahmen zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten,
- Zwischenbewirtschaftung sowie
- Maßnahmen bei Funktionseinschränkungen.

11.36

Ein Bodenschutzkonzept dient der Vermittlung von Informationen, beispielsweise für die Leistungsbeschreibung von Bodenschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauausführung und der Dokumentation. Weitere Ausführungen hierzu sind in der DIN 19639 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. Die bodenkundliche Baubegleitung nimmt regelmäßig an den Baubesprechungen zur Vorbereitung und während der Arbeiten teil und kontrolliert und dokumentiert die Einhaltung der vorsorgenden Maßnahmen.

Besondere Berücksichtigung sollen die Böden mit hohem Anteil an organischer Substanz (Torfe und Mudden) im nordwestlichen Bereich des Geländes finden. Hier ist zu prüfen, ob die entsprechenden Bodenschichten überhaupt freigelegt werden müssen bzw. wie die freizulegenden Flächen verringert werden können. Für potentiell anfallendes Aushubmaterial mit hohem Organikanteil sind geeignete Verwendungsmöglichkeiten, bestenfalls im Plangebiet, aufzuzeigen.

Pflegekonzept

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

SWUP GmbH
Landschaft | Stadt | Kommunikation
Roeckstraße 3
23568 Lübeck
Fon +49 451 58 59 45 29
kontakt@swup.de
swup.de

11.37

3 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Gemäß § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, um die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf das Gebiet und seine Umgebung zu ermitteln. Diese werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet, der gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

3.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der FNP-Änderung

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit dem Bebauungsplan Nr. 146 „Blaue Lehmkuhle“ aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich der 29. Änderung des FNP umfasst eine ca. 4,7 Hektar große Fläche im nord-westlichen Randbereich Eutins. 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.

Die Änderung des 29. Flächennutzungsplanung und Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich eines bisher als private Grünfläche mit Dauerkleingärten dargestellten Areals ermöglicht die parallele Schaffung von Planungsrecht durch die Aufstellung des B-Plans 146. Die daraus resultierenden Auswirkungen im FNP werden im Folgenden für das gesamte Plangebiet dargelegt.

Tabelle 1: Übersicht der geplanten Veränderungen durch die 29. Änderung FNP

	Bestand in ha	Planung in ha	Saldo in ha
Private Grünfläche mit Dauerkleingärten	3,5	0	-3,5
Wohnbaufläche	0	3,3	3,3
Private Grünfläche	1,2	1,2	0
Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken	0	0,2	0,2
Gesamt	**4,7**	**4,7**	**+/- 0**

3.1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Bei der Ausarbeitung des Bauleitplanes sind grundsätzlich die in Fachgesetzen (u.a. Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutz-Gesetzgebung) und in Fachplänen allgemein formulierten Aussagen und Ziele des Umweltschutzes bei der Planung zu berücksichtigen.

Im Landschaftsplan wird das Plangebiet im östlichen Teil gemäß des Bestandes als Grünfläche Dauerkleingarten dargestellt. Westlich anschließend ist der Ausbau des Wanderweges gekennzeichnet, der von Nord nach Süd entlang der Kleingärten verläuft. Im westlichen Bereich sind einander überlagernd dargestellt der Erhalt und die Förderung von Obstwiesen, der Erhalt und die Entwicklung von Grünzügen sowie die Entwicklung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, insbesondere auch für Ausgleichsmaßnahmen. Im Gebiet sind der Bestand und Erhalt an Einzelbäumen, Gehölzgruppen sowie Knicks, die vor allem am Westrand liegen, dargestellt. Entlang der Straße Blaue Lehmkuhle soll Leitgrün angepflanzt werden.

Die Belange des Landschaftsplanes werden in der Umweltprüfung weitgehend beachtet. Die Kleingärten werden entsprechend der Planziele in der 29. Änderung des FNP zu einer Wohnbaufläche mit Grünprägung umgewandelt.

Die Vorgaben des Landschaftsplans und des bereits wirksamen FNP aus 2006 zur Sicherung und Entwicklung des Grünraumes westlich des Wanderweges werden beachtet. Die weitergehenden Vorgaben des Landschaftsplans, eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu entwickeln, wird in die 29. Änderung des FNP aufgenommen. Weitere Detaillierungen, hier der Erhalt von Gehölzen und Knicks sowie die Förderung von Obstwiesen, können im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans aufgegriffen und in der Planung detailliert werden.

Die Abweichung von den Darstellungen des Landschaftsplans ist mit Wirksamkeit der FNP-Änderung vernachlässigbar.

Naturschutzrechtliche Belange ergeben sich aus dem gesetzlichen Biotopschutz und den Vorschriften für den Artenschutz: Die gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG wurden im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 146 erfasst und bewertet. Es handelt sich dabei um im Plangebiet vorhandene ebenerdige Feldhecken (Knicks) sowie Still- und Kleingewässer. Deren Erhalt wird in der verbindlichen Bauleitplanung vorrangig beachtet. Unvermeidbare Eingriffe werden in der verbindlichen Bauleitplanung bilanziert und ausgeglichen und benötigte Ausnahmen vom gesetzlichen Biotopschutz beantragt. Die Vorschriften für den Artenschutz gemäß BNatSchG, d.h. die Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) BNatSchG, werden im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 146

durch eine Floristische und faunistische Potenzialanalyse mit Artenschutzprüfung planerisch abgearbeitet.

3.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund der 29. Änderung des FNPs auf die Umwelt im Grundsatz beschrieben, da die Auswirkungen detailliert im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 146 betrachtet sind. Detaillierte Ausführungen befinden sich deshalb im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 146.

3.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

3.2.1.1 Fläche

Das Plangebiet gilt, trotz der Lage im Siedlungszusammenhang, aufgrund der vorhandenen Nutzung und des baulichen Charakters nicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB, sondern ist als Außenbereich nach § 35 einzuordnen. Im östlichen Teil des Planbereichs befinden sich, wie im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt, ca. 3,5 ha „Private Grünflächen" mit Dauerkleingärten. Im Bereich westlich der Fußwegeverbindung stellt der FNP eine private Grünfläche dar, die ca. 1,2 ha beträgt und überwiegend als Wirtschaftsgrünland zu Weidezwecken genutzt wird.

3.2.1.2 Boden

Topographie

Das Plangebiet zeichnet sich durch ein signifikantes topografisches Relief aus. Die topographische Analyse zeigt einen Höhenunterschied von 14 Metern innerhalb des Areals. Der höchste Punkt befindet sich im Südwesten mit einer Höhe von ca. NHN +47m, wohingegen der niedrigste Punkt im Nordwesten des Gebiets auf ca. NHN +33m liegt.

Geologie

Das Plangebiet ist durch die jüngste Eiszeit, die Weichseleiszeit, geformt worden. Durch Rückzugsstaffeln der einzelnen Gletscher ist die Landschaft in Eutin stark gegliedert, kuppige Moränen wechseln mit Seen und Niederungen. (L-Plan 2005)

Die Geologie im Plangebiet ist gekennzeichnet durch Geschiebemergel und -lehm der Moränen, teils mit sandigen Schmelzwasserablagerungen durch- oder überzogen, die im Zuge der Gletscherrückzüge entstanden sind.

11.40

An der tiefsten Stelle im Plangebiet sind nacheiszeitliche Bildungen (aus dem Holozän) vorhanden. Es handelt sich um Niedermoortorf, der durch Verlandungsvorgänge in wannenartigen Vertiefungen des eiszeitlichen Untergrundes entstanden ist. (L-Plan 2005)

Böden

Das normale Verwitterungsprofil der Böden auf Geschiebemergel der Grundmoräne ist lehmiger Sand über sandigem Lehm und über unterliegendem, unverwittertem, sandigem bis tonigem Mergel. Die bodenkundliche Bezeichnung dafür ist Parabraunerde. (L-Plan 2005)

Wasserdurchlässigkeit

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten vor (Bauer, 2022). Dieses zeigt, dass die Bodenschichtung insgesamt als „schwach durchlässig" bis „sehr schwach durchlässig" einzustufen ist und nur an vereinzelten Stellen „durchlässige" Sandböden auftreten.

Auch wenn für die Versickerung von Niederschlagswasser bezogen auf die Planung laut Baugrundgutachten keine ausreichend günstigen Bodenverhältnisse vorliegen, kann Regenwasser trotzdem aufgrund des sehr geringen Versiegelungsanteils im Plangebiet im Bestand versickern. (Bauer, 2022)

3.2.1.3 Wasser

Oberflächengewässer

An drei niedrigen Geländestellen befinden sich Still- bzw. Kleingewässer im Plangebiet. Diese gehören nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG zu den gesetzlich geschützten Biotopen.

Grundwasser

Die Wasserstände des Grund- bzw. Schichtenwassers im Plangebiet variieren stark, aufgrund der starken Topografie im Plangebiet. Sie variieren von nur 0,4 m unter der Geländeoberkante (u.GOK) bis zu 4,0 m u.GOK. (Bauer, 2022)

Regenwasser

Aufgrund des sehr geringen Versiegelungsanteils kann Regenwasser trotz der nicht besonders günstigen Versickerungseigenschaften der Böden im Plangebiet im Bestand größtenteils versickern und verdunsten. (Maas + Müller, 2024).

3.2.1.4 Klima und Luft

Klimakenndaten

Das Klima in Schleswig-Holstein lässt sich charakterisieren als ein feucht temperiertes, ozeanisches Klima im Übergangsbereich zwischen der europäischen Festlandmasse

und dem Nordatlantik. Vorherrschend sind Westwetterlagen mit relativ kalten Sommern und warmen Wintern. Die mittlere Temperatur im Jahr beträgt 9,5°C, mit Höchstdurchschnittswerten von 18,1°C im Juli und Tiefstdurchschnittswerten von1,6°C im Januar. Die jährliche Niederschlagssumme beläuft sich auf 820 mm, dabei fallen die Niederschläge das ganze Jahr über, am geringsten im April mit 49 mm und am meisten im August mit 84 mm. (Merkel, 2023)

Klimawandel in Schleswig-Holstein

Laut Klimareport Schleswig-Holstein des Deutschen Wetterdienstes (Klimabericht 2023, DWD & LfU) wird in Schleswig-Holstein in den kommenden Jahrzehnten ein weiterer Temperaturanstieg erwartet sowie eine Zunahme von Niederschlägen in den Wintermonaten und auch einen Anstieg von Dürreperioden in den Sommermonaten. Detaillierter werden die prognostizierten Auswirkungen im Umweltbericht des B-Plans 146.

Verdunstungsfunktion von Bäumen und Vegetationsflächen

Die permanent stattfindende Evapotranspiration (Verdunstung) der Gehölz- und Strauchbestände sowie grasgeprägter Rasen- und Wiesenflächen in den Kleingärten als auch auf der Fläche mit Wirtschaftsgrünland, führt zu einer Abkühlung der Umgebungsluft. Dieser natürliche Kühlungseffekt kann besonders an heißen Tagen dazu beitragen, die Temperaturen im Plangebiet zu senken. An dieser Stelle kann nur eine qualitative Aussage getroffen werden aber keine quantitative Abschätzung für das lokale Klima.

Für das Plangebiet gelten für das lokale Klima aktuell Freilandverhältnisse, d.h. es liegen keine Veränderungen wie bspw. Aufheizung oder geringere Verdunstung durch Bebauung vor.

Allgemeine Luftqualität

Lufthygienische Auffälligkeiten sind nicht bekannt.

3.2.1.5 Biotope, Pflanzen, Tiere, und Biologische Vielfalt

Eine Betrachtung der vorhandenen Biotoptypen erfolgt auf Grundlage der Biotoptypenkarte der Erhebung von 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.

Weiterhin liegen im Plangebiet an drei Stellen Still- bzw. Kleingewässer, die ebenfalls zu den gesetzlich geschützten Biotopen zählen.

Im westlichen Bereich der Fläche zeigt das Wirtschaftsgrünland nur eine mäßige Artenvielfalt. 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.

Weiden bzw. Weidengebüsche, umgeben die drei sich auf der Fläche befindenden Still- bzw. Kleingewässer. Um das westliche Stillgewässer wachsen Pflanzen, die charakteristisch für feucht ruderale Staudenfluren sind und laut Landesamt für Umwelt als bewachsene Ufer- bzw. Böschungszone in das geschützte Biotop einbezogen werden.

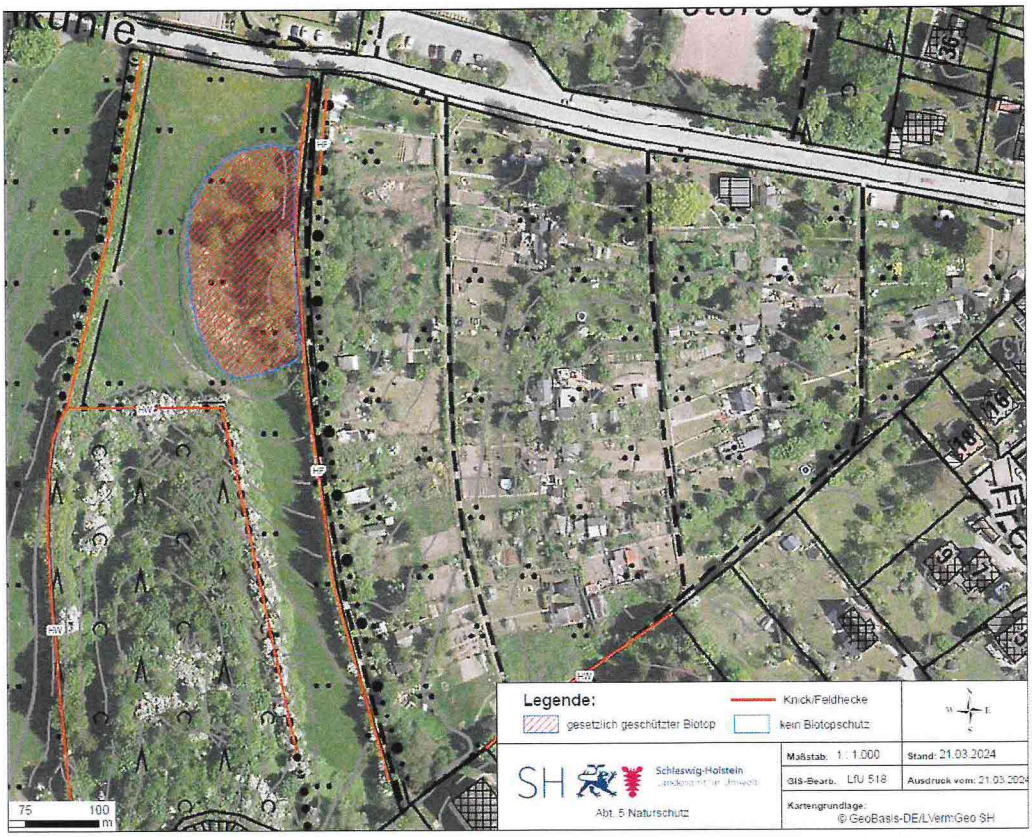


Abbildung 7: Definition von geschützten Biotopen nach Bewertung durch das Landesamt für Umwelt

Das östlich gelegene Kleingartengelände entwickelt sich zurzeit zu Brache und Sukzessionsfläche, da die Nutzung aufgegeben wird. Dadurch wird ein Mosaik aus Kleingartenflächen, ruderaler Staudenflur, Siedlungsgehölzen und Weidengebüsch sowie Kleingewässern erreicht. Jüngere und ältere Obst- und andere Bäume stehen in der Fläche verstreut, Ziergehölze und Gartenpflanzen sind stellenweise vorhanden (BBS-Umwelt 2024).

Artenschutzrechtliche Fragestellungen werden detailliert im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 146 durch die Artenschutzprüfung von BBS-Umwelt (2024) abgearbeitet. Angesichts der Habitatstrukturen im Plangebiet werden hierbei alle relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten durch Kartierungen und Potenzialanalysen abgeprüft. Schutzgebiete sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht vorhanden.

3.2.1.6 Landschaft

Das Landschaftsbild des betrachteten Gebietes wird durch eine Vielzahl von Strukturelementen geprägt, dazu gehört schon im Grundsatz das topografisch bewegte, hügelige Gelände, im weiteren die gärtnerische Prägung, vor allem jedoch die Gehölzflächen und Bäume des Gebietes. Insbesondere im östlichen Teil des Gebietes in der Kleingartenanlage gibt es eine deutliche Obstbaumprägung, die in Verbindung mit menschlicher und kleingärtnerischer Nutzung steht. Diese menschliche Prägung zeigt sich vor allem in den Zier- und Nutzgärten, die einen reichen Obstbaumbestand aufweisen und dem Gebiet eine vielfältige Gartenoptik verleihen.

Die auf der östlichen Fläche vorkommenden Gehölze verdichten sich stärker am Westrand der Kleingärten in Richtung des Wanderweges, entlang dessen sich zur Grünlandfläche auch eine durchgängige Feldhecke findet. Insgesamt bietet die Fläche einen reichen Gehölzbestand mit wenigen größeren Bäumen.

Besondere Bedeutung für das Landschaftsbild haben auch das westlich des Weges liegende Stillgewässer im Norden und die östlich des Weges liegenden Kleingewässer, wobei deren Erscheinungsbild weniger durch das Wasser selbst als vielmehr durch die umgebenden Staudenfluren, Bäume und Weidengebüsche hervortritt.

Das westliche Gebiet tritt vor allem als eine beweidete Wirtschaftsgrünlandfläche in Erscheinung in der sich nord-östlich die feuchtruderale Staudenflur und das Weidengebüsch um ein Stillgewässer befinden. Ein weiteres markantes Landschaftselement ist die Knickstruktur, die sich entlang der süd-westlichen Grenze des Gebietes am Rand zu einer Waldfläche erstreckt.

Das Gebiet selbst befindet sich am inneren Ortsrand. Während sich nördlich eine Straße befindet und westlich ein Waldgebiet, liegt im Osten Einzelhausbebauung. In südlicher Richtung findet sich angrenzend auch Mehrgeschossbebauung.

3.2.1.7 Mensch, Gesundheit

Das Plangebiet wird aktuell primär von den Pächtern der Kleingärten zur Erholung genutzt und fungiert somit als halb-öffentlicher Erholungsbereich. Für die umliegenden Wohngebiete bietet dieses Areal ein gartengeprägtes Wohnumfeld, ob jedoch eine Nutzung der Wege in der Kleingartenanlage durch Anwohner oder die Allgemeinheit überhaupt erfolgt, ist fraglich.

Der bestehende Weg zwischen dem Westrand der Kleingartenanlage und der Grünlandfläche dient vor allem als Verbindungsroute zwischen den südlich benachbarten Wohngebieten und der nördlich des Plangebietes gelegenen Schule. Der Weg zeigt im Süden dabei aber auch nur Trampelpfadcharakter und stellt keine öffentlich gesicherte Wegeverbindung dar.

Bezüglich gesundheitlicher Belastungen für Menschen durch Lärm (Verkehrslärm) liegen keine Erkenntnisse vor. Die Straße Blaue Lehmkuhle stellt eine untergeordnete

Straßenverbindung dar. Relevante Lärmbelastungen aus Verkehr sind nicht zu erwarten.

3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Ohne die Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans sind keinen Änderungen der Flächennutzung und der Zustände der jeweils oben beschrieben Schutzgüter zu erwarten.

Vorteile für die Schutzgüter der Umwelt würden sich bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung im Vergleich zur Ausgangssituation nicht ergeben.

3.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

3.2.3.1 Auswirkungen auf Fläche

Die westlich der Wegeverbindung liegende ca. 1,2 ha große „Private Grünfläche“ bleibt weiterhin eine „Private Grünfläche“. Die ca. 3,5 ha „Private Grünflächen“ mit Dauerkleingärten werden zu ca. 3,3 ha Wohnbaufläche und ca. 0,2 ha Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken. Damit steigt der Anteil baulich nutzbarer Flächen und sinkt der Anteil von Grünflächen.

3.2.3.2 Auswirkungen auf Boden

Infolge der FNP-Darstellungen sind Verluste von unversiegeltem Boden durch Überbauung und Versiegelung im Bereich der bisherigen Kleingartenanlage zu erwarten.

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 146 wird diese Neuversiegelung bilanziert und ausgeglichen.

3.2.3.3 Auswirkungen auf Wasser

Infolge der FNP-Darstellungen werden Bebauung und Versiegelung im Plangebiet zunehmen. Damit wird der Anteil an von versiegelten Flächen und Gebäuden abzuleitendem Regenwasser zunehmen und der Versickerungsanteil abnehmen.

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 146 ist ein Entwässerungskonzept zu entwickeln. Das hierzu vorliegende Konzept sieht vor, das normal verschmutzte Regenwasser des zukünftigen Wohngebiets zu einem geringen Teil direkt in das örtliche Regenabwasserableitsystem abzugeben. Zum größten Teil wird das Regenwasser von den Baugrundstücken und den neuen inneren Verkehrsflächen der Wohnbaufläche in einem im Bereich einer Senke mit Kleingewässer anzulegenden naturnahen Regenrückhaltebecken gesammelt und dort verdunstet und versickert. Die von dort erforderliche Abgabe in das örtliche Regenwasserkanalnetz erfolgt gedrosselt.

Weiterhin werden im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 146 Vorgaben zur Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken sowie zu Dachbegrünungen und zu Anpflanzungen gemacht, welche zur Verdunstung im Plangebiet beitragen. Qualitative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die Planung sind bei Umsetzung dieses Konzeptes nicht zu erwarten. Es verbleiben keine negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser.

3.2.3.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Infolge der FNP-Darstellungen werden Bebauung und Versiegelung im Plangebiet zunehmen sowie gleichzeitig Vegetationsbestände mit positiven klimatischen Auswirkungen abnehmen. In Verbindung mit einer Erhöhung der Baumasse und des Versiegelungsanteils kann dies kleinräumig zu einer Herabsetzung der Transpirationsleistung und einer stärkeren Erwärmung im Plangebiet führen.

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 146 erfolgen Festsetzungen für Flächen zum Erhalt von Bäumen und Bepflanzungen, zur Anpflanzung neuer Bäume sowie zur Herstellung von Dachbegrünung, welche den nachteiligen lokalklimatischen Wirkungen durch die Erweiterung der Bebauung entgegenwirken. Erhebliche negative Umweltauswirkungen für das Lokalklima verbleiben danach nicht.

Die Belastung mit Luftschadstoffen wird sich durch die Planung nicht signifikant verändern.

3.2.3.5 Auswirkungen auf Biotope, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Infolge der FNP-Darstellungen werden Bebauung und Versiegelung im Plangebiet zunehmen sowie gleichzeitig Vegetationsbestände und damit Lebensräume für Tiere verloren gehen. Davon ist fast ausschließlich der östliche Teil des Plangebiets betroffen.

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 146 wird die Planung konkreter ausformuliert. Die Inanspruchnahme von Knicks und Kleingewässern (gesetzlich geschützte Biotope) ist dabei auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen. Entsprechend wird im Bebauungsplan sichergestellt, dass die westlich des Wanderwegs verlaufende Feldhecke (Knick) erhalten wird und die im Norden östlich des Wanderwegs liegende Feldhecke (Knick) nachgepflanzt sowie der entstehende Eingriff durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen wird. Auch wird sichergestellt, dass die Eingriffe in Kleingewässer durch eine naturnahe Gestaltung des zukünftigen Regenrückhaltebeckens und Beibehaltung des Reliefs so minimal wie möglich sind und zusätzlich auf externen Flächen ein 1:1 Ausgleich stattfindet. Dies wird im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans durch Zuordnung einer externen Ökokontofläche abgesichert.

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 146 werden die Verluste durch die Umwandlung von Staudenflur- und Gehölzflächen in Wohnbaufläche bilanziert und wertgleich durch interne und externe Ausgleichsflächen kompensiert.

Schutzmaßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind ebenfalls im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen, sofern erforderlich. Laut Artenschutzprüfung (BBS-Umwelt 2024) zum Bebauungsplans Nr. 146 werden bei Einhaltung aufgeführter Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten.

3.2.3.6 Auswirkungen auf Landschaft

Infolge der FNP-Darstellungen werden Bebauung und Versiegelung im Plangebiet zunehmen, wodurch sich das Landschaftsbild des betrachteten Gebietes auf dem östlichen Flächenteil von einer Kleingartenanlage hin zu einem Wohngebiet erheblich verändert.

Das Landschaftsbild wird jedoch durch Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 146 neu gestaltet. Dazu tragen die Ausweisung von das Baugebiet gliedernden Grünflächen, Maßnahmen zur Eingrünung und Begrünung sowie die Begrenzung der Höhe der Bebauung bei. Dadurch ist eine Einbindung in das Ortsbild sichergestellt.

Durch Vorgaben des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 146 wird sich das Erscheinungsbild der westlich des Fußgängerweges liegenden Fläche weniger stark ändern. Hier bleiben alle markanten Strukturen bestehen und werden durch die Anpflanzung einer Streuobstwiese im südlichen Teil ergänzt.

Der Fußgängerweg verbleibt nach Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 146 nur im südlichen Abschnitt bestehen und verschwenkt dann in das neue Baugebiet zur Planstraße, wodurch eine Beruhigung des übrigen westlichen Plangebietes erreicht wird. Der Wegeverlauf, welcher von einer Feldhecke begleitet wird, verbleibt zwar weiter zu Wartungszwecken, wird jedoch für die Allgemeinheit durch Tore geschlossen.

Die im Gebiet liegenden Still- bzw. Kleingewässer bleiben ebenfalls durch Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 146 erhalten. Das östliche Kleingewässer wird als Regenrückhaltebecken genutzt und mit einem Überlauf in das westliche Stillgewässer ausgestattet.

Insgesamt wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 146 eine harmonische Mischung aus Wohngebiet und Grünflächen im Plangebiet geschaffen, die sich zwar vom bisherigen Landschaftsbild unterscheidet, aber mit gärtnerischen, naturnahen und obstbaumgeprägten Elementen einen neuen Charakter des Gebiets entwickelt, der Elemente des alten aufgreift.

3.2.3.7 Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit

Infolge der FNP-Darstellungen werden Bebauung und Versiegelung im Plangebiet zunehmen und dafür halböffentlich genutzte Grünflächen verloren gehen.

Die zu erwartenden Veränderungen aufgrund der Umwandlung des östlichen Teils der Planfläche von einer Kleingartenanlage hin zu einem Wohngebiet werden im Rahmen

des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 146 detailliert untersucht. Von einem langfristigen erheblich erhöhtem Lärmaufkommen wird nicht ausgegangen. Weiterhin werden dort Festsetzungen getroffen, die weiterhin Anwohner mit öffentlich nutzbaren Erholungsflächen versorgen und eine Wegeverbindung auf der Nord-Süd-Achse ermöglicht.

3.2.3.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die über die oben bereits beschriebenen Verflechtungen hinausgehen, sind nicht vorhanden.

3.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von nachteiligen Umweltauswirkungen wie Festsetzungen zur Begrünung, zum Erhalt von Biotop- und Grünstrukturen, zum Schutz des Bodens und Boden-Wasserhaushalts sowie zum Artenschutz werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 146 detailliert ausgeführt. Dazu gehören insbesondere Erhalt und Minimierung von Eingriffen in geschützte Biotope, Erhalt von Bestandsbäumen und artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen wie das Beachten von Bauzeitenregelungen zum Schutz von Tieren.

Ausgleichsmaßnahmen

Auf der Ebene der FNP-Darstellung erfolgt die überlagernde Darstellung der westlichen Grünflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Damit werden Aufwertungbereiche und mögliche Ausgleichsbereiche innerhalb des Plangebietes aufgezeigt.

Die konkrete flächenhafte Ermittlung der Eingriffe und des Ausgleichs für die durch die Planung verursachten erheblichen Beeinträchtigungen z.B. in die verschiedenen Schutzgüter, insbesondere Boden sowie Tiere und Pflanzen, erfolgt in dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 146. Dazu gehört auch die Ermittlung von artenschutzrechtlich erforderlichem Ausgleich wie Vogelniststätten und Fledermausquartieren.

3.2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Im Rahmen vorangegangener Studien wie dem Entwicklungskonzept der Stadt Eutin (PROKOM 2021, CIMA 2021) wurden verschiedene Flächen für die Ausweisung von Wohngebieten diskutiert. Grundannahme ist dabei, dass selbst bei einer rückläufigen

demografischen Entwicklung im Basisszenario ein erforderlicher Mindestentwicklungsbedarf (jährlich 0,3 % des Wohnungsbestandes) anzusetzen ist, woraus ein rein rechnerischer Bedarf von 287 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035 resultiert (entspricht einem Bruttowohnbauflächenbedarf zwischen 13,1 und 15,1 ha). Beim Stabilisierungsszenarion 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).

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

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

Die Entwicklung eines Wohngebietes ist nur im Bereich der östlichen Fläche sinnvoll. Andere gleichwertig angebundene und verfügbare Flächenoptionen bestehen nicht. Durch die Optimierung der Planung im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 146

kann ein attraktives Wohnangebot geschaffen werden, das gleichzeitig ressourcen- und flächensparend ist und ökologische Aspekte berücksichtigt.

3.2.6 Beschreibung erheblich nachteiliger Auswirkungen der Planung für schwere Unfälle oder Katastrophen

Eine besondere Anfälligkeit der nach der Änderung des FNP zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen und damit zusammenhängende erheblich nachteilige Auswirkungen sind nicht erkennbar.

3.3 Zusätzliche Angaben

3.3.1 Merkmale der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Technische Verfahren

Methodische Grundlagen für den Umweltbericht sind neben der Auswertung vorhandener Unterlagen wie dem Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, eine Ortsbegehung sowie die Auswertung zum Plangebiet erstellter Fachgutachten. Detaillierte Angaben zu den methodischen Grundlagen befinden sich im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 146 und den dazu erstellten Fachgutachten. Dort befinden sich auch die verwendeten technischen Verfahren und Regelwerke zur Ermittlung der schutzgutbezogenen Auswirkungen, die in den jeweiligen Fachkapiteln und in den zugrundliegenden Gutachten erläutert werden.

Hinweise zu Schwierigkeiten

Es sind keine technischen Lücken oder fehlende Kenntnisse auf der Ebene der FNP-Änderung erkennbar. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Angaben lagen nicht vor, da umweltrelevante Fachgutachten zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 146 vorliegen und damit eine deutlich größere Kenntnistiefe für das Gebiet vorhanden ist als sonst auf der Ebene des Flächennutzungsplans üblich. Abwägungserhebliche Kenntnislücken sind nicht erkennbar.

3.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Maßnahmen zur Überwachung sind auf der Ebene des FNP nicht erforderlich.

3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eutin werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Flächenumnutzung der Grünfläche für Dauerkleingärten im Plangebiet hin zu einem Wohngebiet geschaffen.

Durch die Planung wird in einem durch bestehende Kleingartennutzung vorgeprägten Plangebiet ein Eingriff auf vorhandenen Flächen für Grünflächen mit Dauerkleingärten vorbereitet. In der 29. Änderung des FNP werden die westlichen, zu erhaltenden Grünflächen überlagernd als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für Boden, Natur und Landschaft dargestellt, die auch für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden können.

Die konkreten Auswirkungen der Planung werden in dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 146 bearbeitet und Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet. Erforderlicher Ausgleich soll intern und extern über geeignete Ausgleichsflächen nachgewiesen werden.

3.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

Zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden folgende Gutachten, technische Regelwerke und Planwerke sowie Stellungnahmen von Behörden herangezogen:

- Baugrunduntersuchung/ Baugrundbegutachtung
  Bauer, H. (2022). Erschließung Baugebiet „Blaue Lehmkuhle" in Eutin – Baugrunduntersuchung/ Baugrundbegutachtung. Büro für Geotechnik und Umweltchemie Diplom-Geologe Hajo Bauer. Stand 18.05.2022. Passade.
- Biotoptypenkartierung, Floristische und faunistische Potenzialanalyse mit Artenschutzprüfung
  BBS-Umwelt, Greuner-Pönicke, S., Reinighaus, T. (2024): Stadt Eutin, B-Plan Nr. 146 „Blaue Lehmkuhle“, Floristische und faunistische Potenzialanalyse mit Artenschutzprüfung. Stand: 12.06.2024. Kiel.
- Biotoptypenkartierung
  BBS-Umwelt, Greuner-Pönicke, S., Roy, C. (2024b): Stadt Eutin, B-Plan Nr. 146 „Blaue Lehmkuhle“, Anlage Biotoptypenkartierung: 12.06.2024. Kiel.
- Gesetzlich geschützte Biotope in Schleswig-Holstein/ im Plangebiet,
  Karte vom 21.03.2024, erstellt durch LfU Landesamt für Umwelt, Abt. 5 Naturschutz nach Überprüfung vor Ort, Mail von Ronja Wormann vom 21.03.2024, Überprüfung Knickstruktur Blaue Lehmkuhle Eutin

- Entwässerungsplanung
  Maas + Müller (2024): Entwässerungskonzeption zur Niederschlagswasserableitung B-Plan Nr. 146 der Stadt Eutin. Stand 19.11.2024. Oldenburg i.H.
- Flächennutzungsplan. Stadt Eutin.
  Blanck (2006): Flächennutzungsplan der Stadt Eutin. Blanck Architektur, Stadtplanung, Landespflege, Verkehrswesen, Regionalentwicklung & Umweltschutz. Stadt Eutin (Hrsg.). Stand: 07.07.2006. Eutin.
- Landschaftsplan. Stadt Eutin
  TGP (2005): Landschaftsplan Eutin. Genehmigungsfähige Fassung. Trüper, Gondesen Partner - Landschaftsarchitekten BDLA, Stadt Eutin (Hrsg.), Stand: 07.07.2005. Lübeck.
- MELUND Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III. Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn. Kreisfreie Hansestadt Lübeck. Neuaufstellung 2020. Kiel.
- MILISH Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung. Kiel.
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2004): Regionalplan für den Planungsraum II Schleswig-Holstein Ost. Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein. Kiel.
- Naturraum
  BfN Bundesamt für Naturschutz (2023): Holsteinische Schweiz. Wertgebende Merkmale (Vielfalt, Eigenart und Schönheit). Bundesamt für Naturschutz. https://www.bfn.de/bedeutsame-landschaft/holsteinische-schweiz. Stand 13.09.2023
- Klima und Wetterdaten
  Merkel, A. (2023): Daten und Graphen zum Klima und Wetter in in Eutin. Alexander Merkel AM Online Projects. https://de.climate-data.org/europa/deutschland/schleswig-holstein/eutin-10780/ . Stand 13.09.2023
- Klimareport Schleswig-Holstein
  DWD (2023): Klimareport Schleswig-Holstein; 2. Aktualisierte Auflage, Deutscher Wetterdienst, Deutschland.

- Schutzgebiete Schleswig-Holstein
  MEKUN Ministerium für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur des Landes Schleswig-Holstein (2023): Schleswig-Holstein Umweltportal. FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete, u.a. Schutzgebiete. https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste .Stand 13.09.2023

4 Verfahren

4.1 Förmliches Verfahren

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadtvertretung der Stadt Eutin vom 04.03.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger am 12.04.2023 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB wurde vom 20.04.2023 bis einschließlich 19.05.2023 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.04.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 27.06.2024 den Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung wurden in der Zeit vom 09.09.2024 bis einschließlich 08.10.2024 auf der Internetseite der Stadt Eutin unter www.vg-eutin-suesel.de veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen für den Zeitraum der Veröffentlichungsfrist im Internet durch öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung Eutin, Fachbereich Bauen, Stadtentwicklung und Klimaschutz, Lübecker Straße 17, 23701 Eutin, im Flur vor dem Raum 7, während der Sprechstunden (montags - donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr, freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr) zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Die Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist im Internet elektronisch übermittelt werden sollen, und zwar per E-Mail an t.arndt-assmann@eutin.de oder über www.b-plan-pool.de, oder bei Bedarf auch auf anderem Weg abgegeben werden können, am 04.09.2024 durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei ist auch darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich unter www.vg-eutin-suesel.de ins Internet eingestellt. Außerdem waren die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein (erreichbar unter www.schleswig-holstein.de/bauleitplanung) zugänglich.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.09.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.12.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Stadtvertretung hat zur Kenntnis genommen, dass von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen sind.

Die Stadtvertretung hat die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes am 18.12.2024 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

4.2 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Vorentwurf der 29. Änderung des FNP unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden insgesamt 15 Stellungnahmen abgegeben, davon 9 Stellungnahmen ohne Anregungen.

4.3 Entwurfsplanung

Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte die Erarbeitung des Entwurfs der 29. Änderung des Flächennutzungsplans.

Es wurden im Wesentlichen folgende Anpassungen zum Entwurf vorgenommen:

- Für die Grünfläche im Westen erfolgt eine Farbgebung gemäß PlanZV. Die Kennzeichnung als private Grünfläche erfolgt durch Symbol.
- Die Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken wird geringfügig nach Süden vergrößert.
- Die Wegeführung des Fußweges im Westen wird von Süden kommend nach kürzerer Distanz in die Wohnbaufläche umgelenkt und dort nach Norden geführt.
- Die Grünfläche im Westen wird überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.
- Der Umweltbericht wurde ergänzt.

4.4 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden über den Entwurf der 29. Änderung des FNP unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden

insgesamt 13 Stellungnahmen abgegeben, davon 9 Stellungnahmen ohne Anregungen.

4.5 Beschlussfassung

Aus den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 29. Änderung des FNP eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen der Flächennutzungsplan-Änderung. In der Begründung sowie der Planzeichnung erfolgen folgende Anpassungen redaktioneller Art:

- Korrektur der Bezeichnung auf „Stillgewässer" für das westliche im Grünland gelegene Gewässer.
- Ergänzung von Angaben der Stadtwerke Eutin zur Versorgung des Gebietes.
- Anpassung des Kapitels Niederschlagswasserentwässerung an den letzten Stand der Antragsunterlagen des Fachplaners sowie Aktualisierung der Antragsunterlagen des Fachplaners in der Anlage 8.4.
- Korrektur des Schutzzeitraums zur Baufeldfreimachung gemäß Vorgaben des BNatSchG und Anpassen der Formulierung wie folgt: „Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit durchzuführen, d.h. nicht ab dem 1. März bis einschließlich 30. September".
- Aufnahme des erforderlichen 1:1 Ausgleichs für die Überplanung eines Kleingewässer als naturnahes Regenrückhaltebecken (die Zuordnung eines externen Ausgleichs erfolgt im parallel aufgestellten Bebauungsplan 146).
- Anpassung der Rechtsgrundlage und Bezeichnung bei den Hinweisen zu „Auffüllungen, Verfüllungen sowie Abfälle".

5 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in ha gerundet	Flächenanteil in % des Plangebietes
Wohnbaufläche (W)	3,3	70 %
Fläche für Versorgungsanlage/Abwasserbeseitigung	0,2	4 %
Private Grünflächen	1,2	26 %
Summe	4,7	100 %

6 Beschluss über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Eutin am 18.12.2024 gebilligt.

Eutin, den 11. Juni 2025

Siegel

STADT EUTIN 6 1 6 KREIS OSTHOLSTEIN

.....

(Bürgermeister)

7 Literatur- und Quellenverzeichnis

Bauer, H. (2022). Erschließung Baugebiet „Blaue Lehmkuhle" in Eutin – Baugrunduntersuchung/ Baugrundbegutachtung. Büro für Geotechnik und Umweltchemie Diplom-Geologe Hajo Bauer. Stand 18.05.2022. Passade.

BBS-Umwelt, Greuner-Pönicke, S., Reinighaus, T. (2024): Stadt Eutin, B-Plan Nr. 146 „Blaue Lehmkuhle", Floristische und faunistische Potenzialanalyse mit Artenschutzprüfung. Stand: 12.06.2024. Kiel.

BBS-Umwelt, Greuner-Pönicke, S., Roy, C. (2024b): Stadt Eutin, B-Plan Nr. 146 „Blaue Lehmkuhle", Anlage Biotoptypenkartierung: 12.06.2024. Kiel.

BPW Baumgart + Partner (2012): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Eutin (ISEK), Stadt Eutin (Hrsg.). Eutin.

CIMA (2021): Ermittlung des Gewerbeflächen- und Wohnraumbedarfs sowie qualitative Betrachtung der zukünftigen touristischen Entwicklung in der Stadt Eutin bis 2035. Abschlussbericht. Lübeck.

GEWOS (Hrsg.) (2012): Wohnungsmarktkonzept Eutin. Endbericht, Hamburg.

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

Maas + Müller GbR (2024): Entwässerungskonzeption zur Niederschlagswasserableitung B-Plan Nr. 146 der Stadt Eutin. Stand 19.11.2024. Oldenburg i.H.

MELUND Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III. Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn. Kreisfreie Hansestadt Lübeck. Neuaufstellung 2020. Kiel.

Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung – Abteilung Landesplanung und ländliche Räume (Hrsg.) (2021): Landesentwicklungsplan SH – Fortschreibung 2021, Kiel.

PROKOM (2021): Entwicklungskonzept für Siedlungs-, Gewerbe- und Tourismusflächen in der Stadt Eutin, Kreis Ostholstein. Lübeck.

Stadt Eutin (Hrsg.) (2006): Flächennutzungsplan, Eutin.

Stadt Eutin (Hrsg.) (2021): Stadtentwicklungsbericht 2020, Eutin.

Stadt Eutin (Hrsg.) (2022): Stadtentwicklungsbericht 2022, Eutin.

Stadtwerke Eutin (Hrsg.) (2023): Planauskunft Löschwasserversorgung, Eutin.

SWUP GmbH/ Architekturbüro bielke und struve PartGmbB (2022): Städtebaulicher Entwurf für das Gebiet „Blaue Lehmkuhle", Lageplan und Präsentation vom 10.01.2022. Quickborn/Eutin.

TGP (2005): Landschaftsplan Eutin. Genehmigungsfähige Fassung. Trüper, Gondesen Partner - Landschaftsarchitekten BDLA, Stadt Eutin (Hrsg.), Stand: 07.07.2005. Lübeck.

VTT Planungsbüro GmbH (2023): Verkehrstechnische Untersuchung für die Neuerschließung der Wohnsiedlung B-Plan 146 „Blaue Lehmkuhle“ in der Stadt Eutin, Seevetal.

11.59

8 Anlagen