

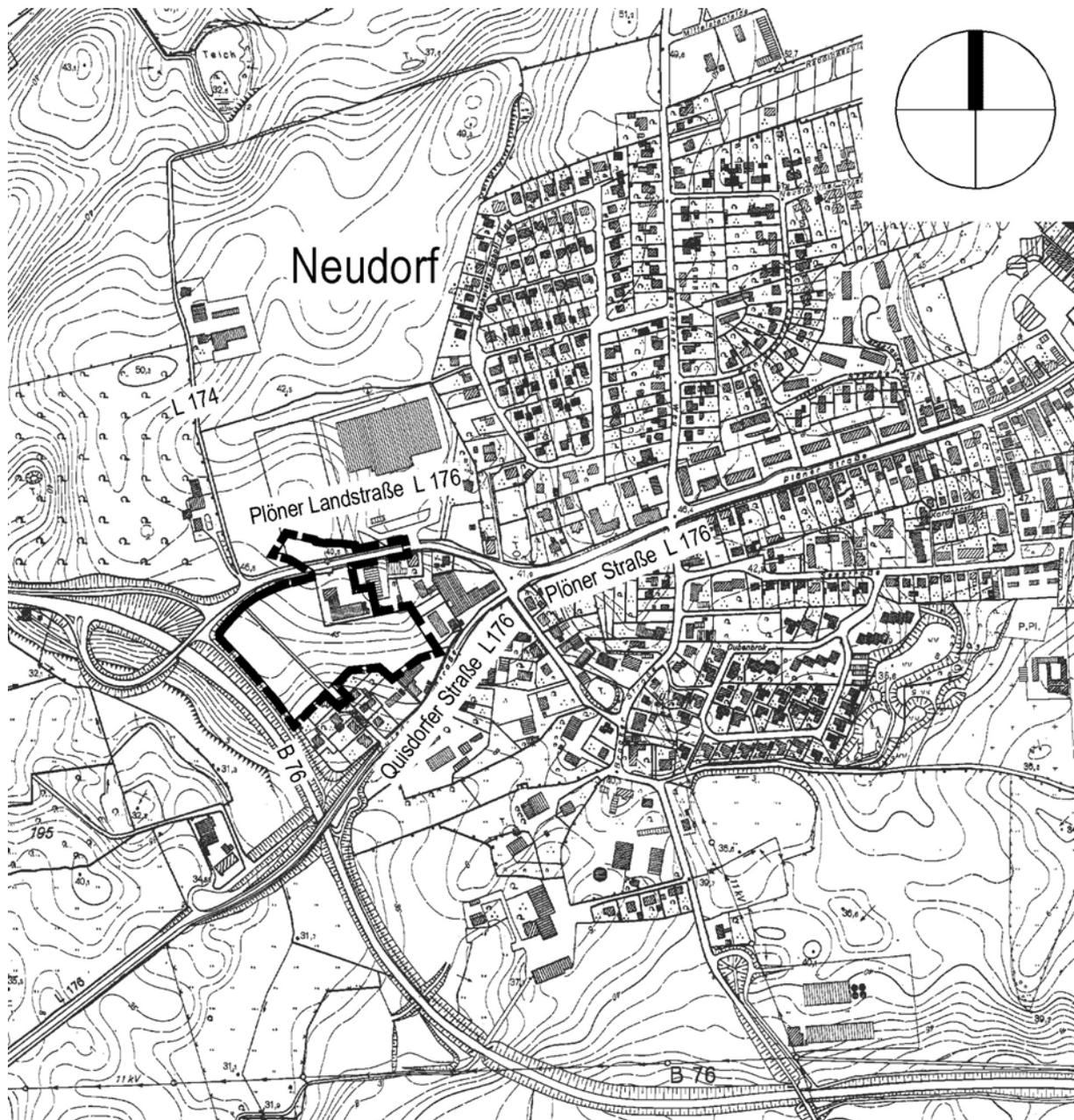


## Bebauungsplan Nr.107 der Stadt Eutin

für ein Gebiet zwischen der Plöner Landstraße, dem Kösliner Weg und der Bundesstraße 76  
(Mostereikoppel)

### Begründung

## Übersichtsplan



### Verfahrensstand (Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006)

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
- frühzeitige Beteiligung der Töb's und Behörden (§ 4 (1) BauGB)
- Beteiligung Töb's, Behörden und Gemeinden (§ 4 (2) UND 2 (2) BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)
- Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a (2) BauGB)
- Eingeschränkte Beteiligung (§ 4a (3) BauGB letzter Satz)
- Beschluss der Stadtvertretung (§ 10 (3) BauGB)

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis .....	4
2.	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems .....	5
2.1	Regionale Planungen .....	5
2.2	Kommunale Planungen .....	5
2.3	Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen .....	5
3.	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
3.1	Abgrenzung .....	5
3.2	Bestandsaufnahme .....	6
3.3	Flächenbilanz .....	6
4.	Begründung .....	6
4.1	Entwurfsbegründung .....	6
4.2	Begründung der geplanten städtebaulichen Struktur .....	7
4.3	Erschließung .....	9
4.4	Grünplanung .....	11
4.5	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung .....	15
5.	Immissionen und Emissionen .....	15
6.	Ver- und Entsorgung .....	16
6.1	Stromversorgung .....	16
6.2	Wasserver- und -entsorgung .....	16
6.3	Löschwasserversorgung .....	16
6.4	Müllentsorgung .....	17
6.5	Gasversorgung .....	17
7.	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB .....	17
7.1	Einleitung .....	17
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, .....	17
7.3	Zusätzliche Angaben .....	21
8.	Hinweise zum Bodenschutz .....	21
9.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	23
10.	Kosten .....	23
11.	Verfahrensvermerk .....	23

Anlage 1: Lage des Ökokontos,

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung des Wasser- und Verkehrskonto GmbH Neumünster vom 30.01.2008, bestehend aus Teil 1 bis 3,

Anlage 3: Entwässerungskonzept des Wasser- und Verkehrskonto GmbH Neumünster vom 19.02.2009,

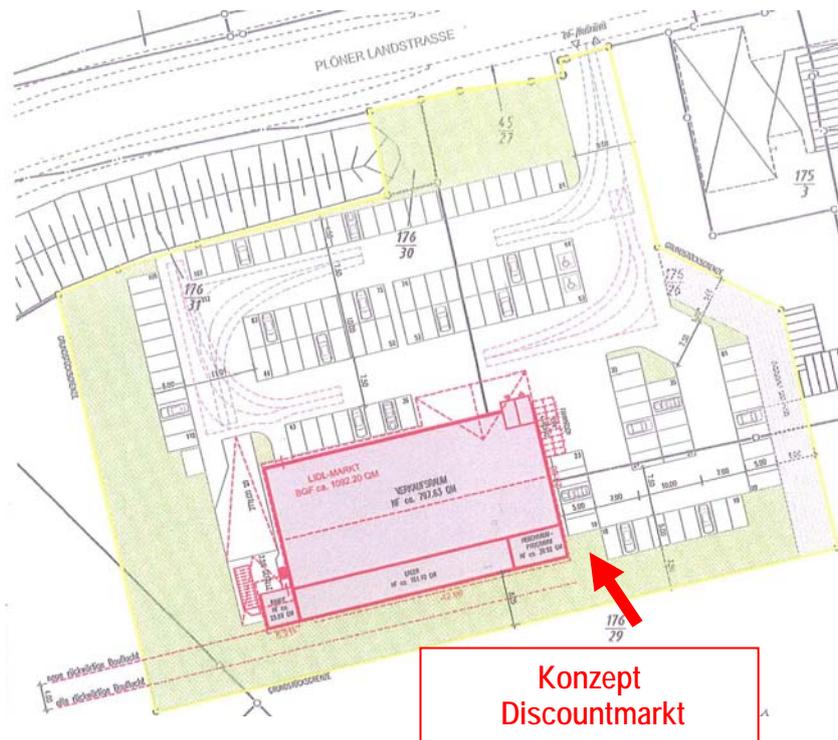
Anlage 4: Verkehrskonzept des Wasser- und Verkehrskonto GmbH Neumünster.

## 1. Planungserfordernis

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Technikmarkt, an dem noch Räumlichkeiten angegliedert sind, die jederzeit zur Gewerbe- oder Einzelhandelsnutzung wieder in Betrieb genommen werden können. Der Technikmarkt soll kurzfristig aufgegeben werden. Damit droht neuer Gebäudeleerstand. Diese Situation wäre gerade am Ortseingang von Eutin aus städtebaulicher Sicht schädlich.

Auf Grund geänderter Eigentumsverhältnisse ist nun ein Abriss des Fachmarktes und der übrigen Räumlichkeiten geplant sowie die Errichtung eines Discountmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche unter 800 m<sup>2</sup> bzw. einer Bruttogeschossfläche unter 1.200 m<sup>2</sup>. Die Planung beinhaltet ein erstes Grobkonzept. Danach wird dieser Markt über die bereits vorhandene Tankstellenzufahrt erschlossen.

Bild 1: Grobkonzept Discountmarktkonzept:



Der Discountmarkt soll der ganzjährigen Deckung des täglichen Bedarfes der Bewohner von Eutin-Neudorf dienen. Somit zieht er keinen zusätzlichen Quellverkehr an. Gleichzeitig soll die Flexibilität dafür gewahrt werden, dass hier auch andere, gebietstypische Nutzungen möglich bleiben.

Auf Grund der geänderten Flurstückszuschnitte ist die Anpassung der bisher im Bebauungsplanes Nr. 82 vorgesehene Baustruktur erforderlich. Gegenüber der Ursprungsplanung ändert sich das Planungsziel dahingehend, dass nur noch der westliche Bereich des Plangebietes über den Kösliner Weg erschlossen wird. Diese Änderung des Erschließungskonzeptes beinhaltet das Ziel, die dortigen Anwohner verkehrlich nicht übermäßig zu belasten. Der östliche Bereich soll zukünftig über die bestehende Zufahrt an die Plöner Landstraße mit angebunden werden.

Insgesamt dient die Planung der städtebaulichen Neuorientierung und Aufwertung des Ortseingangsgebietes, der Verbesserung der Grundversorgung von Neudorf sowie der Neuordnung der Erschließung zu Gunsten gewachsener Strukturen. Somit wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

## 2. Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

### 2.1 Regionale Planungen

Der bereits seit 2007 anzuwendende Entwurf des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2009 ordnet Eutin als „Mittelzentrum“ ein. Nach dem Ziel des Planes stellen diese regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II hat dasselbe Ziel. Auch hier wird Eutin unter dem Grundsatz 6.5 die Bedeutung als Versorgungs- und Arbeitsschwerpunkt zuerkannt.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und die kreisfreie Hansestadt Lübeck von September 2003, Karte 1, könnte das Plangebiet in einem geplanten Wasserschutzgebiet liegen. Nach dem bisherigen Kenntnisstand wird die Fläche aber nicht Bestandteil des Wasserschongebietes werden. Gemäß der Karte 2 liegt das Plangebiet zum Teil in dem Naturpark „Holsteinsche Schweiz“. Der aktuelle Bestand belegt jedoch, dass dieses erst westlich bis südwestlich der regionalen Hauptverkehrsstraßen beginnt.

Westlich des Plangebietes befindet sich das potentielle FFH-Prüfgebiet Nr. 1829-304 „Buchenwald Doudau“.

### 2.2 Kommunale Planungen

Der verbindliche Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Die Planung entspricht dem Flächennutzungsplan.

Mit Ausnahme des nordöstlichen Bereiches gilt für das Plangebiet der Bebauungsplanes Nr. 82. Dieser setzt das Baugebiet als Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Ein zweiter Teilbereich sichert die Ausgleichsfläche. Der Bebauungsplan wird in einem separaten Verfahren ersatzlos aufgehoben.

Für Eutin gilt eine Baumschutzsatzung mit Stand vom 14.12.1987, die am 02.04.1990 geändert wurde. Im Plangebiet befinden sich keine Bäume, die danach unter Schutz stehen.

Seit dem 28.10.2005 gilt für Eutin ein Landschaftsplan. Dieser stellt das Plangebiet als Mischgebiet dar.

Der Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt beschloss am 5. März 2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107.

### 2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Der nordwestliche Teil des Plangebietes grenzt an die Landesstraße 176. Bis zur Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) ist ein 20 m breiter Abstandstreifen, gemessen ab dem äußeren Fahrbahnrand, nach § 29 Straßen- und Wegegesetz einzuhalten.

Weitere Vorschriften greifen nicht in das Plangebiet ein.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

### 3.1 Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Eutin bzw. Eutin-Neudorf. Es ist im Norden begrenzt durch die Plöner Landstraße, im Osten durch die Quisdorfer Straße, im Südosten von der Bebauung parallel zum Quisdorfer Weg, im Südosten von der Bundesstraße 76 und ansonsten von der Landesstraße 176.

### 3.2 Bestandsaufnahme

Nordöstlich und östlich des Plangebietes dominiert eine ein- bis zweigeschossige Mischbebauung aus Wohn- und Gewerbenutzung. Im südöstlich gelegenen Weg herrscht eingeschossige Wohnbebauung vor. Im südwestlichen und nordwestlichen Bereich grenzt das Plangebiet an einen 1,50 m hohen Lärm-schutzwall, hinter dem sich die Bundesstraße 76 und die Landesstraße 176 anschließen.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist eben. Auf der Fläche stehen ein- und zweigeschossige Flachdachgebäude, die dem großflächigem Einzelhandel dienen. Bis auf einen schmalen Grünstreifen im Westen, ist die Fläche vollständig versiegelt. Die Erschließung erfolgt direkt von der Plöner Landstraße aus. Die bestehende Zufahrt dient allen angrenzenden Grundstücken und Nutzungen gemeinsam. Die verbleibende Fläche wird zur Zeit als Grünfläche bewirtschaftet. Sie fällt in einem maximalen Gefälle von 4 Grad von Norden nach Süden ab. Von der Plöner Landstraße führt ein Trampelpfad zum Kösliner Weg. Gehölze befinden sich auf der Fläche nicht. Für das Plangebiet liegt ein Bodengutachten mit Stand vom 02.02.2009 von der „Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & Co.KG“ Eckernförde vor. Danach liegen unter dem Mutterboden überwiegend gewachsene Sande und Kiese, die von bindigen Geschiebeböden sowie Beckenschluffen durchdrungen bzw. bis zur jeweiligen Endteufe unterlagert werden. Der Boden gilt danach als tragfähig. Er ist nur im östlichen Bereich nicht vollständig versickerungsfähig.

### 3.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Größe in m <sup>2</sup>	Gesamtgröße
Mischgebiet MI-1.200	6.100 m <sup>2</sup>	
Mischgebiet 0,2	8.400 m <sup>2</sup>	
Mischgebiet 0,4	4.480 m <sup>2</sup>	
<b>Mischgebiet</b>		<b>18.980 m<sup>2</sup></b>
Straße A-A	1.220 m <sup>2</sup>	
Straße B-B	1.040 m <sup>2</sup>	
L 176	1.630 m <sup>2</sup>	
Fußweg Plangebiet	230 m <sup>2</sup>	
Fußweg L 176	80 m <sup>2</sup>	
Verkehrsgrün L 176	410 m <sup>2</sup>	
Verkehrsgrün Kösliner Weg	30 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsfläche</b>		<b>4.640 m<sup>2</sup></b>
<b>Grünfläche</b>	1.140 m <sup>2</sup>	<b>1.140 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>		<b>24.760 m<sup>2</sup> (2,5 ha)</b>

## 4. Begründung

### 4.1 Entwurfsbegründung

Die Stadt Eutin beabsichtigt die Sicherung einer städtebaulich vertretbaren Neuordnung und Aufwertung des Ortseingangsbereiches von Neudorf. Neben der Schaffung der Voraussetzung für Wohn- und Gewerboneubauten, soll hier auch die Möglichkeit entstehen, hier einen Discounter anzusiedeln, der dem örtlichen Bedarf dient.

Auf Grund des kürzlich stattgefundenen Ausbaus der Kreuzung Bundesstraße 76/Landesstraße 176 ist zudem eine Situation entstanden, die bezüglich der Erschließung von der Plöner Landstraße aus und bezüglich des Lärmschutzes bei der Beplanung des Gebietes besonders zu berücksichtigen ist.

## 4.2 Begründung der geplanten städtebaulichen Struktur

### 4.2.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den Flächennutzungsplan und den bisher geltenden Ursprungsplan wird das Plangebiet als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Vergnügungsstätten jeglicher Art sind nicht ortsüblich und zukünftig hier auch nicht gewollt. Daher bleiben sie im Plangebiet ausgeschlossen. Ansonsten regelt die Art der baulichen Nutzung der § 6 BauNVO.

Der Bau von Garagen, Carports, Stellplätzen und hochbaulichen Nebenanlagen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führen häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine optische Einengung des Straßenraumes durch solche Nebenanlagen zu unterbinden, erfolgt die Aufnahme entsprechender einengender Festsetzungen.

Das MI-1.200-Gebiet ist auf Grund seiner Lage an der zentral gelegenen Plöner Landstraße besonders attraktiv für Einrichtungen, die auf den Vertrieb ausgerichtet sind. Um hier eine städtebaulich verträgliche Entwicklung der Werbeanlagen zu gewährleisten, erfolgt im Bebauungsplan eine eindeutige Definition bzw. Einschränkung der hier zulässigen Werbeanlagen.

### 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung hat zum Ziel, ein Baugebiet zu schaffen, welches sich in die Umgebung einpasst. Dazu wird die allgemein mögliche Gebäudehöhe auf 9 m über den Bezugspunkt beschränkt. Um gestelzt wirkende Gebäude insgesamt auszuschließen, beschränkt sich zukünftig die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der baulichen Anlagen auf 0,50 m. Die weitergehenden Festsetzungen gliedern das Gebiet in drei Abschnitte, die sich jeweils an der angrenzenden Bebauung orientieren:

#### Nördlicher Bereich:

In diesem Bereich (MI-1.200-Gebiet) sollen vor allem stellplatzintensive gewerbliche oder einzelhandelsrelevante Nutzungen möglich sein, da dieser einen unmittelbaren Bezug zur örtlichen Haupterschließung hat. Dazu erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von maximal 1.200 m<sup>2</sup> und einer Eingeschossigkeit.

Weiterhin erfolgt die Festsetzung einer Verkaufsfläche von kleiner als 800 m<sup>2</sup>. Die Nettoverkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf. Hierzu zählen auch Ausstellungs- und Schauplätze jeglicher Art der Warenpräsentation, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Verkehrsflächen, Gänge, Packzone hinter den Kassen sowie Warenpräsentation im Freien und Verkauf im Freien, soweit die genannten Flächen von den Kunden frei zugänglich sind. Nicht zu den Verkaufsflächen zählen reine Lagerflächen, Büro- und Sozialräume sowie Haustechnikräume. Zur anzurechnenden Verkaufsfläche je Projekt zählen auch Betriebe, wenn sie dem Hauptbetrieb untergeordnet sind und ihr Warenangebot von untergeordneter Bedeutung bzw. eine Nebenleistung sind. Die Größe der festgesetzten Verkaufsfläche basiert auf der aktuellen Rechtsprechung. Danach gelten Einzelhandelsbetriebe als großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten (siehe Urteil vom 24. November 2005 BVerwG 4 C 10.04 ).

Die Festsetzung der Verkaufsfläche, zusammen mit der Einschränkung der Grundflächenzahl (= Geschossflächenzahl, da Eingeschossigkeit), zeigt eindeutig auf, dass hier keine Einzelhandelsbetriebe (wie Warenhäuser, Verbrauchermärkte und sonstige großflächige Handelsbetriebe) gewollt sind, die der planungsrechtlichen Einschränkung nach § 11 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO (= Vermutungsregel) unterliegen oder sonst der Eigenart des Gebietes im Sinne des § 15 Abs. 1 BauNVO widersprechen. Die Prüfungskriterien der „Vermutungsregel“ dazu sind:

- ↳ bei einer größeren Geschossfläche ab 1.200 m<sup>2</sup> Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Auswirkungen auf den Verkehr, Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung, Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild grundsätzlich zu vermuten,
- ↳ ob sich der anzusiedelnde Betriebstyp nicht auf das Einkaufen für die Allgemeinheit ausrichtet, der zudem für die Wohnbevölkerung verkehrlich schlecht oder nur mit dem Kfz zu erreichen ist und vorhandene oder geplante, eingebundene Einzelhandelsstandorte gefährdet werden,
- ↳ der Schwellenwert nach den Urteilen des Bundesverfassungsgericht vom 24.11.2005 von 800 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

Nach dem bisherigen Vorhaben soll an dem Standort ein Discounter angesiedelt werden. Ein Discounter ist ein Unternehmen des Einzelhandels, der sich durch ein schmales Warensortiment, einfache Warenpräsentation und kleinen Verkaufsflächen auszeichnet. Er hat kein ins Gewicht fallendes Randsortiment. Zudem fehlt es ihm an der Zentralrelevanz bezüglich verschiedener Sortimente. Er dient ausschließlich der Ergänzung der Grundversorgung der Bewohner von Eutin-Neudorf mit Produkten des täglichen Bedarfs. Da die Planung definitiv sichert, dass die Geschossfläche kleiner als 1.200 m<sup>2</sup>, die Verkaufsfläche nur unter 800 m<sup>2</sup> liegen darf und eine summierende Betrachtungsweise zu vorhandenen Betrieben nicht zu beachten ist, sind keine Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO zu untersuchen bzw. auch nicht zu erwarten.

Bezugspunkt für die Erdgeschossfußbodenhöhe ist für dieses Gebiet die Oberkante der angrenzenden Plöner Landstraße. Diese Höhenangleichung dient der Fortführung der angrenzenden Gebietsstruktur (siehe angrenzende Tankstelle).

Die geplante Nutzung erfordert eine erhöhte Versiegelungen durch Zufahrten und Stellplätze. Daher dürfen hier statt der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Versiegelung von ca. 600 m<sup>2</sup> bis zu 4.440 m<sup>2</sup> versiegelt werden.

#### Östlicher Bereich:

Dieses Gebiet (MI-0,4-Gebiet) ist weitgehend von ein- bis zweigeschossigen Wohn- und Gewerbenutzungen umgeben. Diese Struktur soll hier fortgeführt werden. Daher erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,5 und einer zweigeschossigen Bauweise. Dadurch sollen auch Gewerbehallen möglich sein, die eine teilweise zweigeschossige Nutzung (wie Büroräume) ermöglichen. Der Bezugspunkt für die Erdgeschossfußbodenhöhe ist hier die zugehörige Erschließungsanlage, der bei steigendem oder fallendem Gelände entsprechend anzupassen ist.

Da in diesem Teilbereich gewerbliche Nutzungen anvisiert sind, besteht erfahrungsgemäß ein höherer Bedarf für Versiegelungen durch Zufahrten, Nebenanlagen, Stellplätze etc.. Daher sichert die Festsetzung nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung eine Verdopplung der zulässigen Versiegelung.

#### Südlicher Bereich:

Dieses Gebiet (MI-0,2-Gebiet) ist die Verlängerung des Kösliner Weges. Der ist geprägt von einer eingeschossigen, kleinteiligen Einfamilienhaus-Bebauung. Durch die Aufnahme einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer eingeschossigen Bauweise wird diese Struktur fortgesetzt. Auch hier ist der Bezugspunkt für die Erdgeschossfußbodenhöhe die zugehörige Erschließungsanlage, der ebenfalls die steigenden oder fallenden Gelände anzupassen ist.

#### 4.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

##### Nördlicher Bereich:

Die überbaubare Grundstücksfläche konzentriert sich hier auf den südlichen Bereich des MI-1.200-Gebietes. Die Lage der Baugrenzen ermöglicht die Nutzung zwischen dieser und der Plöner Landstraße für Stellplätze. Dadurch sollen emittierende Nutzungen nicht in den mittleren Bereich des Gebietes hineingetragen werden.

Eine abweichende Bauweise von über 50 m Länge ermöglicht den Bau von längeren Gebäuden parallel der Plöner Landstraße. Dadurch wird die zentrale Bedeutung dieses Gebietes betont.

##### Östlicher Bereich:

Im MI-0,4-Gebiet soll die Ansiedlung von gebietstypischen Gewerbebetrieben gefördert werden. Dementsprechend sind die Baugrenzen sehr offen gesetzt. Die abweichende Bauweise ermöglicht den Bau von Gewerbehallen von mehr als 50 m Länge.

##### Südlicher Bereich:

Um im MI-0,2-Gebiet die Struktur des Kösliner Weges fortsetzen zu können, werden die Baugrenzen in einer kleinteiligeren Form gesetzt. Zulässig ist hier ausschließlich die offene Bauweise.

#### 4.2.4 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

Im MI-0,2-Gebiet können Gebäude bis 50 m Länge entstehen. Größere Gebäude bzw. eine erhöhte bauliche Verdichtung sind hier jedoch nicht gewünscht. Daher erfolgt für dieses Gebiet die Festsetzung der Mindestgröße der Grundstücke und der Wohnungszahlen je nach Hausart.

Im MI-0,4-Gebiet sollen Gewerbebetriebe den Vorrang haben. Daher erfolgt auch hier eine entsprechende Lenkung der Grundstücksgrößen und der Wohnungszahlen.

#### 4.2.5 Festsetzungen nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein

Die Struktur des Kösliner Weges soll auf das MI-0,2-Gebiet fortgesetzt werden, um hier ein harmonisches Gesamtbild des Straßenzuges zu sichern. Daher erfolgt die Übernahme der Dach- und Fassadenmaterialien der Haupt und Nebengebäude (hier Garagen) und der Dachneigungen für die Hauptbaukörper.

#### 4.3 Erschließung

Durch den Bau der Ortsumgehung sowie der Fertigstellung der Westtangente wurde die verkehrliche Lage des Plangebietes aufgewertet. Es liegt nun nahe des Kreuzungspunktes Landesstraße 176/Ortsumgehung Bundesstraße 76. Das Plangebiet ist im Norden über die Plöner Landstraße erschlossen. Diese ist eine überörtliche Straße, die die Ortsumgehung mit der Innenstadt verbindet. Parallel zur ihr verlaufen Rad- und Fußwege. Somit resultiert bereits aus dieser Situation die Eignung des nördlichen und östlichen Gebietes für Gewerbe- und Einzelhandelsansiedlungen.

Durch die Nähe zum Kreuzungspunkt Landesstraße 176/Ortsumgehung Bundesstraße 76 besteht die Gefahr, dass der Zufahrtsbereich zum Plangebiet in den Rückstaubereich der Kreuzung fällt. Zudem fällt die Zufahrt ebenfalls in den Rückstaubereich der Linksabbiegespur zum nördlich gelegenen Sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“. Um hier keinen Unfallschwerpunkt zu erzeugen, ist eine Neustrukturierung der Zufahrt zum Plangebiet erforderlich. Auf Grundlage eines Verkehrskon-

zeptes (siehe Anlagen 4) erfordert das Vorhaben den Bau einer zusätzlichen Linksabbiegespur, die im Rahmen der Projektplanung zum MI-1.200-Gebiet erfolgt.

Das südliche Gebiet ist über den Kösliner Weg erschlossen. Der dortige Straßenquerschnitt von 9 m Breite ist geeignet, um weiteren Verkehr aufnehmen zu können.

Die innere Erschließung des nördlichen und östlichen Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße, die von der Plöner Landstraße abgeht. Im nördlichen Bereich ist sie so dimensioniert, dass sie als Zufahrt für das MI-1.200-Gebiet und die angrenzende Tankstelle dienen kann. Im rückwärtigen Bereich reicht ein schmalerer Querschnitt aus, da hier kein vergleichsweise ähnlich hoher Zielverkehr zu erwarten ist. Am Ende der Stichstraße erfolgt der Bau einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 20 m. Dieser Querschnitt ermöglicht eine Befahrbarkeit der Straßen mit Lkws.

Die Stichstraße B-B stößt im Norden auf die Plöner Landstraße. Da diese eine Landesstraße ist, sind entsprechende Sichtdreiecke zur Fahrbahn und zum Radweg einzuhalten. Diese sind von Bebauungen und Bepflanzungen, die Höher als 0,70 m freizuhalten. Im Bereich westlich der Stichstraße bzw. südlich der Plöner Landstraße sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Beide Maßnahmen sind erforderlich, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Der südliche Bereich wird von einer Stichstraße erschlossen, die als Verlängerung des Kösliner Weges zu sehen ist. Am Ende der Stichstraße entsteht ebenfalls eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 20 m.

In diesem Plangebiet sind ca. 11 Gebäude mit maximal 2 zulässigen Wohnungen möglich. Dies entspricht 22 Wohneinheiten. Folgender Quellverkehr ist somit pro Stunde zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) zu erwarten:

$$\begin{aligned} \text{MGS (Pkw/h)} &= 0,35 \times 22 \\ \text{MGS (Pkw/h)} &= \underline{\underline{7,7 \text{ Pkw/h}}} \end{aligned}$$

Bei dieser Verkehrsmenge, die einer Anliegerstraße, Typ 2.1 (gemäß RAS 06) entspricht, ist die zu erwartende Verkehrsstärke folglich gering. Der Kösliner Weg ist jedoch ausreichend bemessen, um diesen Verkehr aufnehmen zu können.

Die beiden Stichstraßen werden zukünftig über einen Fußweg verbunden. Er dient als Ersatz des bisher existierenden Trampelpfades und ermöglicht somit eine verkehrssichere Zuwegung der Anwohner des Kösliner Weges zur Plöner Landstraße.

#### 4.3.1 Stellplätze

Die Grundstücke im Plangebiet sind ausreichend groß, um die notwendigen Stellplätze gemäß der Landesbauordnung Schleswig-Holstein unterbringen zu können.

#### 4.3.2 Parkplätze

Im MI-0,2-Gebiet können ca. 22 Wohneinheiten entstehen. Für diese sind gemäß der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 ca. (: 6 =) 4 bis (: 3 =) 7 Parkplätze nachzuweisen. Auf Grund der städtischen Lage erscheinen 6 Parkplätze als ausreichend..

Für die beiden anderen Gebiete werden 2 Parkplätze an der Stichstraße nachgewiesen.

Insgesamt beinhaltet die Planung 8 Parkplätze. Sie liegen im Umkreis von 300 m und sind somit für alle Besucher leicht erreichbar.

#### 4.4 Grünplanung

##### 4.4.1 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet ist im Westen durch einen ca. 1,50 m hohen Lärmschutzwall eingefasst. Daher hat seine Bebauung wenig Einfluss auf den Ortsrand. Wesentliches Augenmerk der Grünordnung liegt daher ausschließlich auf die innere Durchgrünung des Plangebietes.

Durch die Anpassung des MI-1.200-Gebietes an die Höhe der Plöner Landstraße entsteht eine Böschungskante zum MI-0,2-Gebiet. Diese ist als Grünpuffer auszugestalten und entsprechend zu bepflanzen. Auf Wunsch der Dorfschaft soll in der Grünfläche ein begrünter Sichtschutz integriert werden. Die entsprechenden Festsetzungen beinhaltet die Bauleitplanung. Weiterhin ist ebenfalls die Berankung des südlichen Gebäudeteils im MI-1.200-Gebiet abgesichert. Insgesamt wird so eine optisch massive Abgrünung des MI-1.200-Gebietes zum gewachsenen Baugebiet am Kösliner Weges erreicht.

Da die kleinteiligen Strukturen des Kösliner Weges im MI-0,2-Gebiet fortgesetzt werden sollen, erfolgt die Festsetzung von Baumanpflanzungen parallel der Planstraße A-A. Weiterhin sind hier im Falle der Einfriedigung zur Verkehrsfläche ausschließlich lebende Laubhecken zu pflanzen, die bis zu einer Höhe von 1,20 m geschnitten werden dürfen. Um die Durchlässigkeit dieser Heckenanpflanzungen – vor allem während der Anwachsphase - zu minimieren, kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun bis zu 1,2 m Höhe gesetzt werden.

Die für die Bebauung der Grundstücke nicht genutzten Flächen sind nach § 9 Landesbauordnung (LBO) gärtnerisch anzulegen oder naturnah zu belassen. Auf weitergehende Festsetzungen wird daher verzichtet.

Für die festgesetzten Einzelbäume und Hecken sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden, damit hier die ortsüblichen Grünstrukturen fortgesetzt werden.

Da die nördlich und westlich gelegenen Baugebiete mehr gewerblich geprägt sein sollen, wird auf die Festsetzung von Durchgrünungsmaßnahmen verzichtet.

##### 4.4.2 Eingriff und Ausgleich

###### a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Für den Bebauungsplan gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 82, der in einem separaten Verfahren aufgehoben wird. Der Ausgleich für den Bebauungsplan ist nicht umgesetzt worden. Daher folgt eine neue Bilanzierung für das Plangebiet, welches auf dem Bestand resultiert. Somit führt diese Änderung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

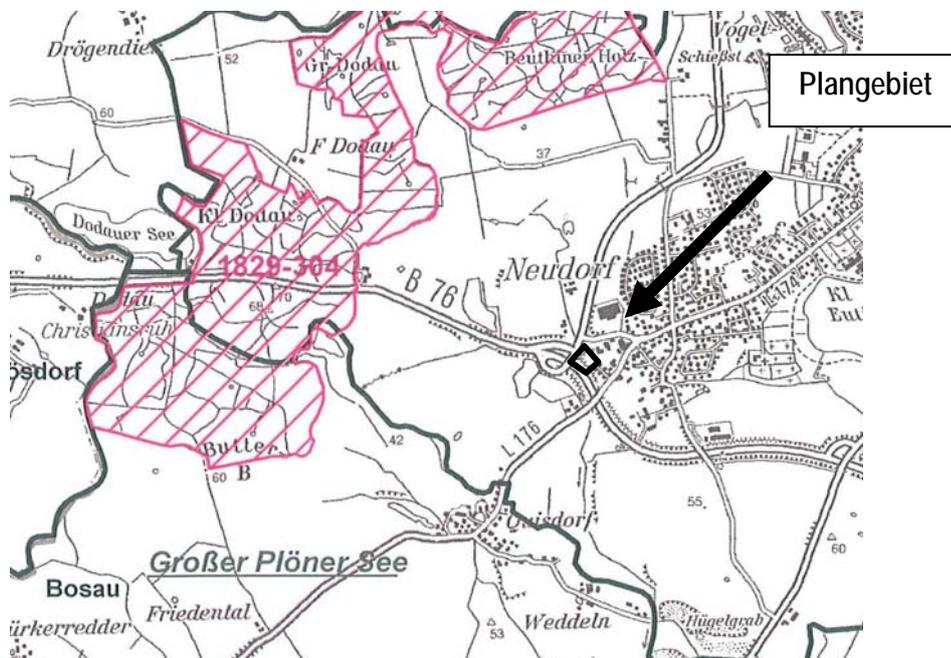
Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht die Umnutzung einer Einzelhandelsfläche und die Umwandlung von einer bestehenden Grünfläche in eine Baufläche wie folgt:

Nutzung	Gesamt		Bestand		Neueingriff
Mischgebiet 1.200 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	-	874 m <sup>2</sup>	=	326 m <sup>2</sup>
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	4.440 m <sup>2</sup>	-	1.119 m <sup>2</sup>	=	3.321 m <sup>2</sup>
Mischgebiet 0,2 (8.400 m <sup>2</sup> x 0,2 =)	1.680 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>		1.680 m <sup>2</sup>
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	840 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>		840 m <sup>2</sup>
Mischgebiet 0,4 (4.480 m <sup>2</sup> x 0,4 =)	1.792 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>		1.792 m <sup>2</sup>
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung	1.792 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>		1.792 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	4.464 m <sup>2</sup>		2.520 m <sup>2</sup>		1.944 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>					<b>11.695 m<sup>2</sup></b>

Dadurch kommt es zum Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Durch die Eingrenzung dieses Gebietes durch stark frequentierte Straßen sowie durch den Lärmschutzwall, die angrenzende Wohn- und Gewerbebebauung und die Bewirtschaftung dieser Grünfläche hat sich in dem Bereich kein geschützter Tierbestand entwickeln können.

Westlich des Plangebietes befindet sich das potentielle FFH-Gebiet Nr. 1829-304 „Buchenwald Dodau“. Der Erhaltungsgegenstand ist die Sicherung des Waldmeister-Buchenwaldes einschließlich seiner markanten Eichenbestände und der gut ausgebildeten Krautschicht. Das Plangebiet hat einen ausreichend großen Abstand zum potentiellen FFH-Gebiet. Daher sind keine Auswirkungen auf dieses durch die Planung zu erwarten.

Bild 2: FFH-Gebiet Nr. 1829-304 „Buchenwald Dodau“



Weiterhin liegt westlich der Bundesstraße 76 der Naturpark „Holsteinsche Schweiz“. Es dient der Sicherung der kuppigen Moränenlandschaft, geprägt durch ein abwechslungsreiches Nebeneinander von Wäldern, landwirtschaftlichen Nutzflächen, Hecken, Wiesen und Gewässern. Diese Landschaftsstruktur ist durch die Bundes- und Landesstraße bereits vom Plangebiet abgetrennt. Somit besteht kein direkter Bezug des Plangebietes zum Naturpark.

Boden: Infolge der Planung wird es innerhalb von maximal 11.695 m<sup>2</sup> zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt sowohl als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum (z.B. für Tiere) aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er unter versiegelten Flächen ebenfalls nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird ebenfalls negativ beeinflusst.

Wasser: Die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal 11.695 m<sup>2</sup> in dem Baugebiet führt zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verringert werden. Für das Plangebiet wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Es basiert auf einem Bodengutachten mit Stand vom 02.02.2009 von der „Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & Co.KG“ Eckernförde. Das Entwässerungskonzept zeigt auf, wie ein geregelter Regenwasserabfluss erfolgen kann (siehe Begründung Ziffer 6.2 und Anlage 3).

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als Grünfläche genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Wie bereits erläutert, ist das Plangebiet durch einen Lärmschutzwall zum Ortsrand hin abgeschirmt. Die Festsetzungen zur Höhe der neuen Baukörper im Plangebiet orientieren sich an die angrenzende Bebauung. Zu hohe Gebäude sind somit nicht zu erwarten. Somit beeinträchtigt die Planung das Ortsbild am Ortsrand nicht.

## b) Ausgleichsbedarfsermittlung

### Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume

Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Verlust einer Grünfläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden. Durch die Umsetzung des Ökopools der Stadt Eutin am Dodauer See können jedoch weitaus mehr und vielfältigere Lebensräume geschaffen (siehe Anlage 1).

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung ist eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Für derartige Maßnahmen im Bearbeitungsraum bestehen nur im nördlichen Bereich entsprechende Möglichkeiten. Daher werden gemäß des Ausgleichserlasses vom 3. Juli 1998 für zusätzlich versiegelte und überbaute Flächen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz durchgeführt.

Im Änderungsbereich können ca. 3.800 m<sup>2</sup> erstmalig bebaut werden. Nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauGB ist im MI-1.200-Gebiet und im MI-0,40-Gebiet die Überschreitung der Grundflächenzahl von 50 % für Nebenanlagen (hier: Zufahrten, Terrassen) zulässig.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit die folgende Ausgleichsflächenbilanz:

Eingriffsflächen	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächen (m <sup>2</sup> )
Mischgebiet 1.200 m <sup>2</sup>	326 m <sup>2</sup>	0,5	163
Stellplatzflächen	3.321 m <sup>2</sup>	0,5	1.660
Mischgebiet-0,2	1.680 m <sup>2</sup>	0,5	840
Stellplatzflächen	840 m <sup>2</sup>	0,3	252
Mischgebiet-0,4	1.792 m <sup>2</sup>	0,5	896
Stellplatzflächen	1.792 m <sup>2</sup>	0,5	896
Verkehrsflächen	1.714 m <sup>2</sup>	0,5	857
Verkehrsflächen	230 m <sup>2</sup>	0,3	69
<b>Summen</b>			<b>5.633</b>

Insgesamt wird damit für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsflächenbedarf von mindestens 5.640 m<sup>2</sup> festgestellt. Die Stadt Eutin ist eine fremdenverkehrs- und umwelterhaltend orientierte Stadt. Ihr Potential ist die unverwechselbare Landschaft. Daher liegt es im Interesse der Stadt, dass der zu erwartende Eingriff nach der geltenden Richtlinie mindestens zu 100 % erbracht wird.

Der Ausgleich wird innerhalb des Ausgleichspools der Städte Eutin und Plön am Dodauer See erbracht. Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Plön. Die Nutzung für Ausgleichsmaßnahmen durch die Stadt Eutin ist vertraglich gesichert.

Wasser: Für das Plangebiet wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses sichert einen geregelten Regenwasserabfluss (siehe Anlage 3).

Landschaftsbild/Ortsbild: Ausgleichspflichtige Eingriffe in das Landschaftsbild bestehen nicht.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die baurechtliche Zulassung von Stellplätzen und Zufahrten sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind. Der Ausgleich wird innerhalb eines Ausgleichspools erbracht.

Insgesamt bewirken die Inhalte des Bebauungsplanes teilweise eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit (z.B. Anpflanzung einer Grünzäsur) und teilweise eine Verringerung derselben (z.B. Versiegelung, Verlust von möglichen Lebensräumen).

Durch die im Außenbereich gesicherten grünordnerischen Maßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna. Somit gelten die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft insgesamt als ausgeglichen.

c) Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

Gemäß der Vereinbarung zwischen der Stadt Eutin und der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein beträgt der anzurechnende Faktor beim Ausgleich 2: 1. Danach müssen als Ersatz für das Plangebiet (5.633 m<sup>2</sup> x 2 =) 2.820 m<sup>2</sup> angesetzt werden.

Folgende Kosten fallen voraussichtlich bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen an, die von dem Begünstigten zu tragen sind:

Lfd.-Nr.	Maßnahme	Einzelpreis	Gesamtpreis in €
1.	2.820 m <sup>2</sup>	2,65 € je m <sup>2</sup>	7.473,00,-
<b>zu erwartende Kosten:</b>			<b>7.473,00,-</b>

#### d) Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist gemäß § 135a Abs. 1 BauGB wurden bereits von der Stadt umgesetzt. Die Stadt schließt mit dem betroffenen Flächeneigentümer vor dem Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch, in dem der Stadt verbindlich zugesichert wird, dass die erforderliche Zahlung für den Ausgleich innerhalb einer Woche nach dem Satzungsbeschluss erfolgt.

#### 4.5 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die getroffenen Festsetzungen sichern, dass in den MI-0,2- und 0,4-Gebieten keine zu kleinen Grundstücke möglich sind, die ein Spielen von Kleinkindern nicht ermöglichen.

Weiterhin beinhaltet die Planung die Sicherung für Flächen für den Bau von Fußwegen. Dadurch werden die Baugebiete fußläufig verbunden. Auch können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

### 5. Immissionen und Emissionen

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung des Wasser- und Verkehrskonto GmbH Neumünster vom 30.01.2009, bestehend aus Teil 1 bis 3, erstellt (siehe Anlage 2). Dieses kommt auf folgende Ergebnisse:

#### Teil 1: Gewerbelärm nach TA-Lärm – Prognosefall Objektplanung

Hier wird die Auswirkung eines Discounters auf die Umgebung untersucht. Danach bestehen keine Bedenken, wenn keine Nachtanlieferung zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr erfolgt. Auch ist in der Objektplanung nachzuweisen, dass alle ausgewiesenen Schallleistungspegel für die Emittenten eingehalten werden.

#### Teil 2: Gewerbelärm nach DIN 18005 – Prognosefall B-Planung

Hier wird die Auswirkung eines Discounters auf die Umgebung untersucht auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Danach sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Bedarfsfall sind notwendige Beschränkungen im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren objektbezogen aufzuerlegen.

#### Teil 3: Verkehrslärm nach DIN 18005 - Prognosefall B-Planung

Dieser Teil untersucht die Auswirkungen der angrenzenden Straßen auf das Plangebiet. Als Ergebnis wird empfohlen:

- ↳ die Einbeziehung des westlich angrenzenden Lärmschutzwalles, der durch eine entsprechende Festsetzung um 1,50 m zu erhöhen ist oder
- ↳ die Festsetzung des Lärmpegelbereiches III für die Grundstücke parallel des bestehenden Lärmschutzwalles, der dann beim Ausbau der Dachgeschosse zu berücksichtigen ist.

Da der Lärmschutzwall nicht im Eigentum der Stadt ist, wird der zweiten Variante der Vorrang gegeben. Sie ist vertretbar, da der Lärmpegelbereich III bereits Standard in den handelsüblichen Baustoffen ist und daher zu keinem unerheblichen zusätzlichen Baukostenaufwand führt.

## 6. Ver- und Entsorgung

### 6.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stadtwerke Eutin vorgenommen.

### 6.2 Wasserver- und -entsorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz durch die Stadtwerke Eutin.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Trennsystem der städtischen Kanalisation. Ein Anschluss für das MI-1.200-Gebiet mittels eines neu zu erstellenden Gefällekanals direkt an die Plöner Landstraße ist möglich. Das übrige Gebiet wird ebenfalls über einen neu zu erstellenden Gefällekanal in den Kösliner Weg geleitet. Für die erforderlichen zentralen Abwasseranlagen werden entsprechend den Erfordernissen Anträge gemäß § 36 c LWG, bzw. § 7 WHG gestellt.

Gemäß dem Entwässerungskonzept des Wasser- und Verkehrskonto GmbH Neumünster (siehe Anlage 3) wird das auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser in einem Stauraumkanal zurückgehalten und anschließend in gedrosselter Form in die öffentliche Regenwasserkanalisation geleitet. Die Einleitmenge ermittelt sich über die Abflussspende  $q_{ab} = 1,2 \text{ l(s*ha)}$ .

Die Baugrundstücke im MI-0,2-Gebiet versickern vollständig auf den einzelnen Grundstücken entsprechend den anerkannten Regeln der Technik. Im MI-0,4-Gebiet und im MI-1.200-Gebiet versickert das Oberflächenwasser ebenfalls entsprechend den anerkannten Regeln der Technik. Ist dies nicht vollständig möglich, erfolgt eine zusätzliche Einleitung - mittels Rückhaltung gedrosseltem Wasser - an die öffentliche Regenwasserkanalisation. Die Einleitmenge ermittelt sich auch hier über die Abflussspende  $q_{ab} = 1,2 \text{ l(s*ha)}$  bzw. über die derzeit angeschlossene, befestigte Fläche bei der Einleitung in den Kanal der Plöner Landstraße.

Je 1 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche ist eine Muldenfläche von 0,15 m<sup>2</sup> Fläche herzustellen. Andere Versickerungsanlagen oder Regenwassernutzung sind mit dem Bauantrag nachzuweisen und zu beantragen. Es ist sicherzustellen, dass sämtliches auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser dort zurück gehalten wird.

Die fertig gestellte Versickerungsanlage ist durch Stadt Eutin abzunehmen. Es wird empfohlen, auf diese Regelung in den Kaufverträgen gesondert hinzuweisen.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

### 6.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Eutin wird durch die "Freiwillige Feuerwehr der Stadt Eutin " gewährleistet.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei der angestrebten Nutzung ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h innerhalb von 2 h abzusichern.

Laut Angaben der Stadtwerke Eutin vom 13.05.2009 stehen in der Nähe des Plangebietes folgende Hydranten zur Verfügung:

↳ Plöner Straße Höhe Flurstück 174/4,

- ↳ Quisdorfer Straße Höhe Flurstück 176/20 (gegenüberliegende Straßenseite),
- ↳ Kreuzung Quisdorfer Straße/Teichstraße.

Daraus wird soviel Löschwasser bereit gestellt, wie zum jeweiligen Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz bei dem sich dann einstellenden Druck entnommen werden kann. Ergeben sich im Rahmen der Projektplanung andere erforderliche Löschwassermengen, so sind für die Vorhaltung der fehlenden Mengen entsprechende technische Vorkehrungen zu ergreifen, wie Bau eines Löschwasserteiches o.ä..

#### 6.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### 6.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Eutin.

### 7. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB

#### Vorbemerkung:

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Stadt für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Mischgebiet welches bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 82 bebaut werden kann. Das Ziel der Planung besteht darin, das Plangebiet neu zu ordnen.

#### 7.1 Einleitung

##### a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Das Planungsziel ist der Ziffer 1 zu entnehmen und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 3.

##### b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

- Siehe Ziffer 2 der Begründung -

#### 7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

##### a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Der Bestand ist in Ziffer 3.2 der Begründung erläutert.

Durch die Planung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

### A Schutzgut Tiere:

Die Planung führt zu einer Versiegelung des Plangebietes von ca. 11.695 m<sup>2</sup> Boden. Dadurch kommt es theoretisch zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Tiere.

Für die Fläche gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 82. Somit besteht ein Baurecht. Dieser Bebauungsplan ermöglicht die gesamte Bebauung dieser Fläche in einer vergleichbaren Baudichte.

Die Fläche ist zudem von Bebauung und Lärmschutzwällen umgeben, denen sich regional bedeutsame Straßen anschließen. Somit ist diese Fläche bereits von der freien Landschaft abgetrennt und hat kaum noch Bedeutung als Nahrungs- und Lebensraum für die Tiere. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt durch diese Planung nach derzeitigem Planungsstand voraussichtlich nicht erkennbar.

### Schutzgut Pflanzen:

Aus den unter „Schutzgut Tiere“ genannten Gründen kommt es theoretisch zum Verlust dieser Fläche als Entwicklungsfläche für Pflanzen.

Allerdings ist die Fläche bisher eine Grünfläche, die auch als Wegeabkürzung genutzt wird. Grünstrukturen fehlen hier ganz. Somit hat die Fläche kaum Bedeutung für die Pflanzen. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Pflanzenwelt durch diese Änderung nicht erkennbar.

### Schutzgut Boden:

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 11.695 m<sup>2</sup> Boden.

Durch vorhandene Bebauung in der direkten Umgebung ist der Boden bereits schon großflächig vorbelastet. Zudem besteht bereits ein Baurecht, welches jederzeit umsetzbar ist. Daher ist eine wesentliche zusätzliche Beeinflussung des Schutzgutes Boden durch diese Planung nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

### Schutzgut Wasser:

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 11.695 m<sup>2</sup> Boden.

Durch vorhandene Bebauung in der direkten Umgebung ist der Boden bereits schon großflächig vorbelastet. Wie der Anlage 3 zu entnehmen ist, wird auch nach Umsetzung der Planung eine Versickerung vor Ort sichergestellt, die sich an den vorhandenen Bodenstrukturen orientiert. Das übrige Regenwasser wird der Trennkanalisation zugeführt und bleibt somit dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten. Daher ist eine wesentliche zusätzliche Beeinflussung des Schutzgutes Wasser durch diese Planung nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

### Schutzgut Klima/ Luft:

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 11.695 m<sup>2</sup> Boden.

Im Plangebiet und in seiner direkten Umgebung sind bereits größere Gebäude bzw. ein Lärmschutzwall vorhanden. Diese Strukturen beeinträchtigen bereits eine ungehinderte Frischluftzufuhr. Durch die Planung erfolgt keine wesentliche Änderung. Somit sind voraussichtlich keine Auswirkungen auf Grund der geplanten Bebauung in Bezug auf Luft/Klima zu erwarten.

### Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:

Die genannten Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

### Schutzgut Landschaft:

Wie bereits erläutert, ist das Plangebiet durch einen Lärmschutzwall zum Ortsrand hin abgeschirmt. Die Festsetzungen zur Höhe der neuen Baukörper im Plangebiet orientieren sich an der angrenzende Be-

bauung. Zu hohe Gebäude sind somit nicht zu erwarten. Somit beeinträchtigt die Planung das Ortsbild am Ortsrand nicht. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch diese Planung ist voraussichtlich nicht erkennbar.

#### biologische Vielfalt:

Auf Grund der erläuterten Situation konnte sich bisher keine biologische Vielfalt im Plangebiet entwickeln. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der biologischen Vielfalt durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.

#### B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Das nahegelegene FFH-Prüfgebiet und der Naturpark haben keinen unmittelbaren Bezug zum Plangebiet (siehe Ziffer 4.4.2). Diese Gebiete werden durch die Bebauung des Plangebietes nicht verschlechtert.

#### C Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Die Auswirkungen dieser Planung sind in der Begründung unter Ziffer 5 (mit Anlage 2) untersucht. Danach sind wesentliche Beeinträchtigungen der Nachbarn durch diese Planung nicht zu erwarten.

#### D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

#### E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Bezüglich der Emissionen wird auf die Begründung Ziffer 5 verwiesen. Wie der Ziffer 6 zu entnehmen ist, erfolgt eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Ortes Eutin und somit auch des Plangebietes.

#### F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Auf Grund der Kleinteiligkeit des Gebietes, wird auf die Festsetzung von bestimmten baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 23a Baugesetzbuch verzichtet.

#### G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Siehe Ziffer 7.2A „Luft/ Boden“

#### H Wechselwirkungen zwischen Tiere, Boden und Wasser den einzelnen Belangen des Umweltschutzes:

Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt keine erheblichen Auswirkungen.

#### b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

##### Schutzgut Mensch:

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass hier eine gebietstypische Mischstruktur entstehen kann.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet auf Grundlage des noch geltenden Bebauungsplanes Nr. 82 bebaut wird. In dem Fall entsteht für die Anwohner des Kösliner Weges eine schlechtere Verkehrssituation, als mit der neuen Planung. Somit wirkt sich dieses Planungskonzept besser auf die angrenzenden Anwohner aus.

### Schutzgut Tiere:

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich der Lebensraum für Tiere um 11.695 m<sup>2</sup> Grünfläche reduziert. Allerdings werden Ersatzmaßnahmen im Außenbereich (siehe Anlage 1) geschaffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass eine Bebauung auf Grundlage des noch geltenden Bebauungsplanes Nr. 82 erfolgt.

### Schutzgut Pflanzen:

Die Auswirkungen beider Planungsvarianten für die Tierwelt sind die der Pflanzenwelt gleich zu setzen.

### Schutzgut Boden:

Aufgrund der Planung dürfen 11.695 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Bestandteil der Planung ist ein Entwässerungskonzept. Danach wird ein umweltverträgliche Oberflächenwasserentsorgung sichergestellt.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass eine Bebauung auf Grundlage des noch geltenden Bebauungsplanes Nr. 82 erfolgt.

### Schutzgut Wasser

Bei Durchführung der Planung dürfen 11.695 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Nach dem vorliegenden Bodengutachten sind nicht alle Flächen gleichmäßig versickerungsfähig. Das Entwässerungskonzept legt da, wie eine Versickerung in den geeigneten Flächen erfolgen kann. Somit bleibt hier die Grundwasserneubildung möglich. Auf den verbleibenden Flächen wird ein geregelter Regenwasserabfluss geregelt. Somit ändern sich die Entwässerungsverhältnisse nach Umsetzung der Planung kaum.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass eine Bebauung auf Grundlage des noch geltenden Bebauungsplanes Nr. 82 erfolgt. Hier wären die Bodenuntersuchungen und Entwässerungsverhältnisse im Rahmen der Projektplanung zu untersuchen.

### Schutzgut Klima/ Luft:

Die Bedeutung des Plangebietes mit 11.695 m<sup>2</sup> ist für das Klima bzw. für die Luft gering, da es von Gebäuden und Lärmschutzwällen umgeben ist. Durch den geltenden Bebauungsplan Nr. 82 kann auch ohne diese Planung das Gebiet vollständig bebaut werden.

### Landschaft:

Das Plangebiet ist von Gebäuden und einen Lärmschutzwall umgeben und ist daher vom Ortsrand nicht einsehbar. Durch die Eingrenzung der Höhenentwicklung wird sich durch diese Planung nichts ändern. Daher ist es für das Landschaftsbild letztendlich unbedeutend, ob das Plangebiet umgesetzt wird oder nicht. Daher ist diese Planung einer Nullvariante vorzuziehen.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

### Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

### Emissionen:

- Siehe Ziffer 7.2 C -

### Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

- Siehe 7.2 F -

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffe im Ort sind nicht vorgesehen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind der Ziffer 4.4.2 zu entnehmen.

d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:

Ziel der Planung ist die bauliche Neuordnung des Plangebietes, welches ansonsten auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 82 bebaut werden kann.

## 7.3 Zusätzliche Angaben

a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

Die Stadt führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich auch im Rahmen der bereits durchgeführten Beteiligungsverfahren nicht.

b) Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Die Stadt hat vertraglich abgesichert Zugriff auf die Ausgleichsfläche. Die Maßnahmen sind bereits umgesetzt. Daher ist ein Monitoring nicht erforderlich.

c) Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Das Ziel der Planung besteht darin, das Plangebiet so neu zu ordnen, dass sich im nördlichen und östlichen Bereich bevorzugt Einzelhandels- und Gewerbenutzungen ansiedeln können und im südlichen Bereich Wohnnutzungen. Entsprechend werden auch beide Nutzungsformen zukünftig separat erschlossen. Dadurch verbessert sich die Verkehrssituation gegenüber den Konzept, welches bisher auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 82 umgesetzt werden kann.

Bedingt durch die vorhandene Situation ist eine erhebliche Beeinflussung der Umwelt durch diese Planung nicht zu erwarten.

**8. Hinweise zum Bodenschutz**

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen,

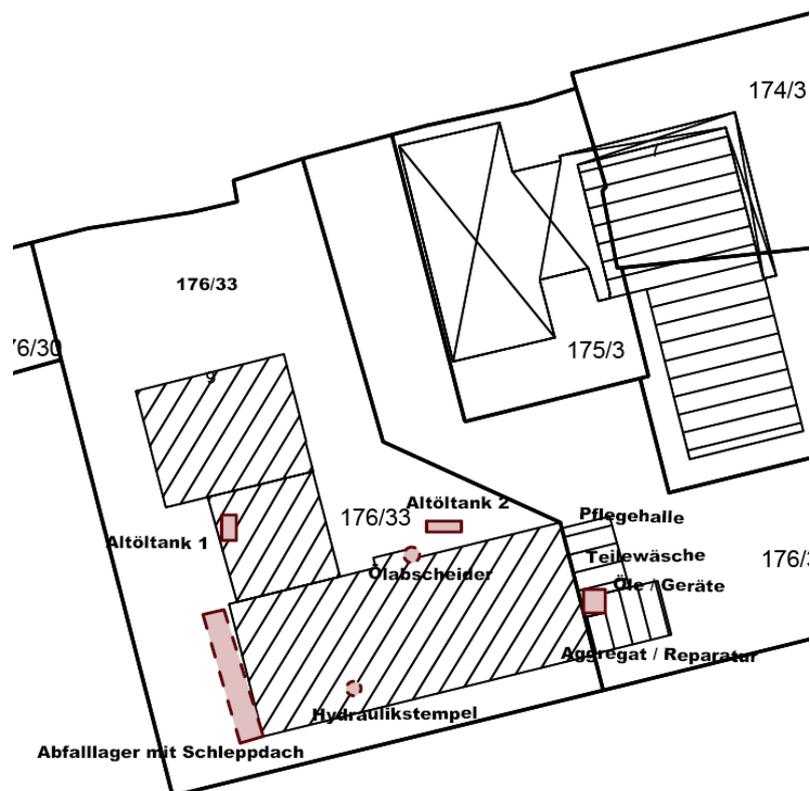
und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

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

Es wird darauf verwiesen, dass auf dem Flurstück 176/33 von 1972 bis 1997 eine KFZ-Werkstatt betrieben wurde. Dort befinden sich mehrere Bereiche, die nutzungsbedingt altlastrelevant sein können. Daher sind die Flächen an den Altöltanks, dem Abfalllager, der hydraulischen Hebebühne, der Pflegehalle und Teilwäsche sowie dem Öllager und einem Aggregat- und Reparaturraum vor einer Umnutzung auf Altlasten zu untersuchen.

Bild 3: Lage der Altanlagen der KFZ-Werkstatt



Bezüglich diesem Hinweis fand am 13.05.2009 ein gemeinsamer Ortstermin mit dem Kreis Ostholstein, dem zukünftigen Grundstückseigentümer, dem Bodengutachter vom Büro Neumann aus Eckernförde und einer Vertreterin von planung:blanck statt. Arbeitsgrundlage war ein Bodengutachten, welches am 26.02.2009 vom Büro Neumann aus Eckernförde erstellt worden ist. Darin erfolgten 10 Sondierbohrungen bis in Tiefen von 3 bis 6 m unter GOK. Die Punkte sind über das MI-1.200-Gebiet verteilt. Dabei waren auch der Keller- und Werkstattbereich des noch vorhandenen Gebäudes von besonderem Interesse. Ergebnis der Untersuchung ist, dass die chemischen und organoleptischen Untersuchungsergebnisse den untersuchten Bereich als altlastenfrei definieren. Neuralgische Bereiche wurden nicht explizit untersucht. Eine flächige Bodenverunreinigung kann jedoch auf Grund des Gutachtens ausgeschlossen werden. Es seien allenfalls räumlich begrenzte Kontaminationen in den entsprechenden Bereichen zu erwarten. Im Vorwege der Baumaßnahmen werden daher die Verdachtsflächen untersucht.

## 9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

### Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- ⇒ Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

### Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 10. Kosten

Es entstehen der Stadt keine Kosten.

## 11. Verfahrensvermerk

Die Stadtvertretung der Stadt Eutin hat den Bebauungsplan Nr. 107, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 01.07.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

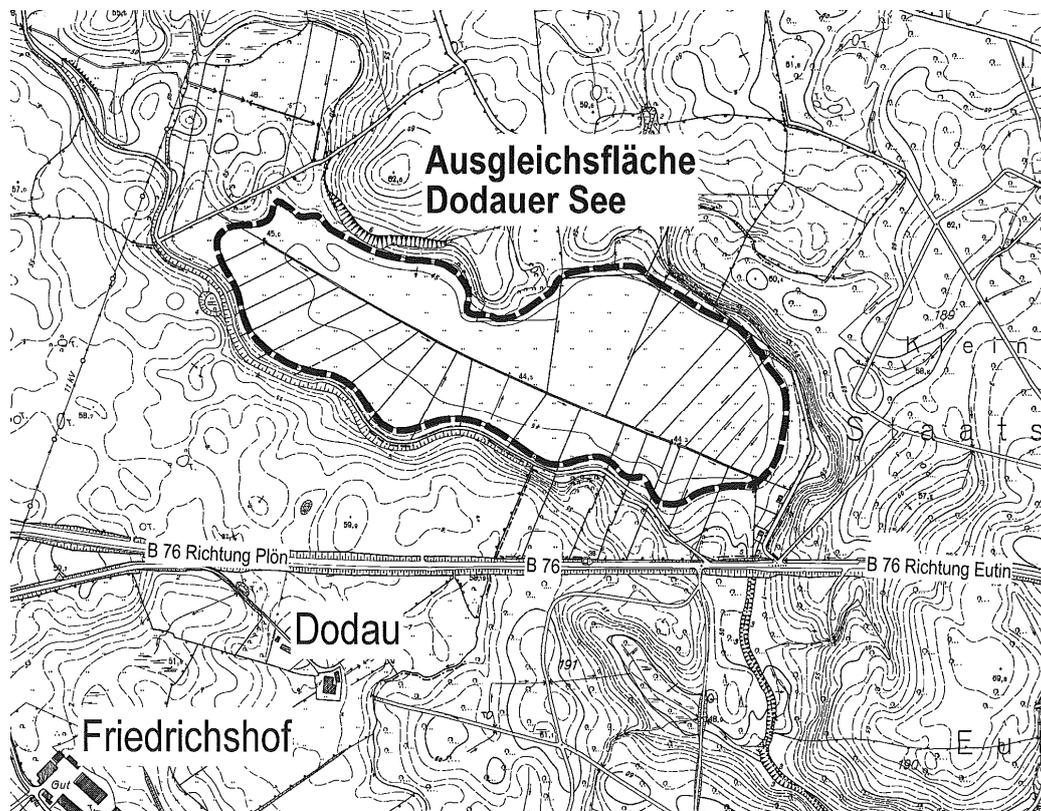
Eutin, 22.07.2009

L.S

- gez. Unterschrift -  
(Schulz)  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 107 ist am 31.07.2009 in Kraft getreten.

Anlage 1:



Die Größe der Ausgleichsfläche „Dodauer See“ beträgt 221.410 m<sup>2</sup>. Davon beträgt der Eigenanteil der Stadt 68,88 % (= 152.515 m<sup>2</sup>), den die Stadt als Ökokonto verwenden kann.

Der anzurechnende Faktor beträgt 2: 1. Danach kann hier Ersatz für eine auszugleichende Gesamtfläche von (221.410 m<sup>2</sup> x 2 =) 442.820 m<sup>2</sup> gebracht werden.

Mit dieser Planung sind folgende Flächen vom Ökopool abzubuchen:

Lfd.-Nr.	Datum	Maßnahme	Anzurechnende Fläche in m <sup>2</sup>	Restfläche in m <sup>2</sup>
0.				152.515
1.	09/ 2002	B-Plan Nr. 89	12.500	140.015
2.	01.08.01	B-Plan Nr. 73	1.000	139.015
3.	10.10.01	B-Plan Nr. 78	5.300	133.715
4.	Vorhaltung	B-Plan Nr. 90	9.580	124.135
5.	Vorhaltung	B-Plan Nr. 107	2.820	121.315

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

Eutin, 01.07.2009 (GT)