

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 99

DER STADT EUTIN

FÜR DAS GEBIET

NÖRDLICH DER OLDENBURGER LANDSTRAßE

UND ÖSTLICH DER STRAßE AM SCHLOSSGARTEN

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- ☐ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- ☒ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- ☒ BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ☒ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ☒ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4a (3) BauGB letzter Satz)
- ☒ BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/ Planungsziele	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Planung	4
3.1	Bebauung	5
3.2	Verkehrliche Erschließung	8
3.3	Immissionsschutz	9
4	Baugestalterische Festsetzungen	12
5	Grünplanung	12
5.1	Wald	13
5.2	Eingriff und Ausgleich	13
5.3	Artenschutz	27
6	Ver- und Entsorgung	29
6.1	Wasserver- und entsorgung, Strom- und Gasversorgung	29
6.2	Müllentsorgung	29
6.3	Löschwasserversorgung	29
7	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB	30
7.1	Einleitung	30
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	31
7.3	Zusätzliche Angaben	43
8	Hinweise	45
8.1	Bodenschutz	45
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	46
10	Kosten	46
11	Beschluss der Begründung	46

- Anlage 1: *B-Plan Nr.99 Eutin, Lärmtechnische Untersuchung für die Stadt Eutin, Projektnummer: 12-021, M+O Immissionsschutz, Oldenburg, Stand: 24. April 2012*
- Anlage 2: *Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Prüfung Fauna (Eremit und Fledermäuse) gemäß § 44 BNatSchG, biola, Gotenstraße 4, 20097 Hamburg, Stand: März 2012*
- Anlage 3: *Artenschutzrechtliche Abschätzung späterer Planänderungen des Bebauungsplanes Nr. 99 in Eutin, biola, Gotenstraße 4, 20097 Hamburg, Stand: März 2012*
- Anlage 4: *Artenschutzrechtliche Abschätzung des Bebauungsplanes Nr. 99 in Eutin (Planungsstand vom 21.01.2013), biola, Gotenstraße 4, 20097 Hamburg, Stand: Januar 2012*

BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 99** der Stadt Eutin für das Gebiet nördlich der Oldenburger Landstraße und östlich der Straße Am Schlossgarten.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) Schleswig-Holstein wird Eutin als Mittelzentrum im Zentralörtlichen System mit einem 10 km-Umkreis/Stadtrandkern dargestellt. Gleichzeitig liegt Eutin innerhalb eines Stadt- und Umlandbereiches im ländlichen Raum und innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung. Für letzteres definiert der LEP unter anderem folgenden Grundsatz: „In den Entwicklungsgebieten für Tourismus Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden“. Im kulturellen Bereich ist Eutin durch das Schloss, den Schlossgarten und die Opernfestspiele überregional bedeutsam und bekannt. Der Schlossgarten ist das bedeutendste Gartenkunstdenkmal der Aufklärung in Schleswig-Holstein. Zusammen mit dem Schloss gehört er zur „*Stiftung Schloss Eutin*“.

Im Regionalplan 2004 für den Planungsraum II wird Eutin ebenfalls als Mittelzentrum eingestuft und innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eutin weist das Plangebiet als Verkehrsflächen/ Parkplatz sowie als Gemischte Bauflächen aus. Der östliche Teil des Plangebietes im Umfeld des ehemaligen Forstamtes ist als Fläche für Gemeinbedarf/ Verwaltung dargestellt. Im Parallelverfahren wird daher die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 99 wurde am 09.03.2006 gefasst. Für den Großteil des Plangebietes besteht seit 1995 der Bebauungsplan Nr. 48, 1. Änderung der Stadt Eutin. Zusätzlich wurde 2006 begonnen den Bebauungsplan Nr. 93 für das Gebiet aufzustellen. Davon wurde jedoch im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 99 wieder abgesehen. Nach in Kraft treten des Bebauungsplanes Nr. 99 ist der Bebauungsplan Nr. 48 sowie seine Änderungen nicht mehr anzuwenden.

1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele

Planungsziele der Stadt Eutin sind:

- Die Schaffung eines zusätzlichen öffentlichen Parkplatzes an der Oldenburger Landstraße für Touristen und Besucher der Eutiner Festspiele.
- Realisierung einer alternativen Erschließung des ehemaligen Bauhofareals
- Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau einer Jugendherberge.
- Die innerstädtische Verdichtung und Schaffung von Bauland.
- Die Erhaltung und planungsrechtliche Absicherung der ortsbildprägenden Bäume, Gehölze und Grünflächen.
- Schaffung von temporären Nutzungsmöglichkeiten für die Landesgartenschau 2016.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Stadt Eutin zwischen dem Großen Eutiner See und der Oldenburger Landstraße. Im Westen grenzt das Plangebiet an den Schlossgarten und das Gelände der Kulturscheune. Im Plangebiet sind im Wesentlichen Grünflächen vorhanden. Es befindet sich zudem prägender Baumbestand innerhalb des Plangebietes. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich zwei Wohnhäuser in eingeschossiger Bauweise. Im nordöstlichen Bereich schließt das Plangebiet an vorhandene Bebauung an. Der östliche Teil des Geltungsbereiches umfasst das Gelände des Forstamtes Eutin mit eingeschossiger Bebauung sowie Stellplatzflächen. Südlich des Plangebiets und der L 57 befindet sich das Kasernengelände.

3 Planung

Bei der Planung wurden u. a. folgende Rahmenbedingungen berücksichtigt:

- Der teilweise verrohrte Lindenbruchgraben quert das Plangebiet. Nach intensiver Abstimmung mit allen Beteiligten konnte das im Bebauungsplan festgesetzte Entwässerungskonzept entwickelt werden.
- Berücksichtigung von Sichtachsen im historisch geprägten Umfeld im Übergangsbereich zum Schlossgarten
- Die topografischen Verhältnisse sowie die den Naturraum prägenden Bäume

und Gehölzflächen werden weitestgehend erhalten.

- Berücksichtigung verschiedener Lärmquellen im Umfeld des Plangebietes.
- Standortanforderungen des Jugendherbergswerkes für den Neubau einer neuen Jugendherberge in der Stadt Eutin.
- Inanspruchnahme von Teilflächen zur Ausrichtung der Landesgartenschau 2016.

3.1 Bebauung

Überschlägige Flächenbilanz:

Gemeinbedarfsfläche	5.360 m ²
Mischgebiete	5.760 m ²
Allgemeine Wohngebiete	9.710 m ²
Davon bis 31.12.2016 Grünfläche LAGA 2016	7.560 m ²
Versorgungsflächen	1.690 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.530 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	7.060 m ²
Verkehrsgrün	1.190 m ²
Wasserflächen	720 m ²
Grünflächen	20.065 m ²
Plangebiet	53.085 m² 5,3 ha

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemeinbedarfsfläche –Jugendherberge–

Im nordwestlichen Bereich erfolgt die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Nutzungszweck –Jugendherberge–, da es nicht dem Charakter der Baugebiete nach §§ 2-9 BauNVO entspricht.

Mischgebiete

Im Plangebiet wird darüber hinaus südlich der Fläche für Gemeinbedarf die Entstehung einer Mischnutzung angestrebt. Eine Nutzungsmischung hat gegenüber einer Monostruktur diverse städtebauliche Vorteile. In dem von unterschiedlichsten Nutzungen geprägten Umfeld soll neben Wohnnutzungen auch die Möglichkeit der Ansiedlung nicht störender Betriebe z.B. im Bereich von Beherbergung, kulturellen Dienstleistungen oder Kunsthandwerk eine dem Standort gerecht werdende bauliche Entwicklung ermöglichen. Daher erfolgt die Festsetzung von Mischgebieten nach § 6

BauNVO. Ausgeschlossen werden in Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen sind im Plangebiet aufgrund der Größenordnung der Parzellen ungeeignet. Zudem könnte von diesen Nutzungen, insbesondere aufgrund der Nähe zu Kulturdenkmälern, ein negativer Einfluss auf das Ortsbild ausgehen. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes (Forstamt) wird ebenfalls ein Mischgebiet festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete

Die Stadt strebt eine nachhaltige Nachnutzung der ehemaligen Gärtnerflächen im südwestlichen Plangebiet an. Die bestehende Wohnnutzung soll abgesichert und maßvoll erweitert werden durch Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Aus diesem Grund werden der Bereich der beiden bestehenden Wohnhäuser an der Straße „Am Schlossgarten“ und der rückwärtige Bereich der ehemaligen Gärtnerei als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Analog dazu werden im östlichen Plangebiet vier neue Baugrundstücke entlang der Straße „Jungfernort“ geschaffen und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Grünfläche - Landesgartenschau 2016

Für die Landesgartenschau sind im Plangebiet ergänzende untergeordnete bauliche Anlagen notwendig. Daher erfolgen für den Bereich der ehemaligen Gärtnerei sowie für die Baugrundstücke entlang der Straße „Jungfernort“ Festsetzungen als Grünflächen - Landesgartenschau - für einen bestimmten Zeitraum gemäß § 9 Abs. 2 BauGB. Die Art der Nutzung ist als Grünfläche begrenzt bis zum 31.12.2016. Die Folgenutzung entspricht den Festsetzungen des Teil A1: Planzeichnung bzw. der des Allgemeinen Wohngebietes.

Die Grünflächen – Landesgartenschau 2016 – dienen der Errichtung der dazugehörigen untergeordneten Anlagen, Gebäude und Einrichtungen. Detaillierte Nutzungskonzepte liegen noch nicht vor. Es handelt sich zunächst um vorsorgliche Planungen. Im Planvollzug müssen hinsichtlich der immissionsrechtlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft selbstverständlich tragfähige Konzepte entwickelt werden.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemeinbedarfsfläche - Jugendherberge -

Für die Gemeinbedarfsfläche – Jugendherberge - erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4. Diese Grundflächenzahl ist ausreichend um ein angemessenes großes Gebäude für eine Jugendherberge realisieren zu können. Eine höhere Grundstücksausnutzung ist aufgrund der Ortsrandlage nicht geeignet. Die maximale

Firsthöhe wird auf 47,50m ü.NN. (Normal Null) begrenzt. Die Höhe wird aufgrund der Geländebewegungen innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche auf NN bezogen. Dadurch ist bei einer Geländehöhe von 32 m ein Gebäude mit einer Firsthöhe von 15,50m über der Geländeoberfläche realisierbar. Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Hauptbaukörper auf drei und für den östlichen Anbau auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Für Außenterrassen und Balkone wird eine zusätzliche Überschreitung der maximalen GRZ um 10 % festgesetzt.

Mischgebiete

Die bestehenden Gebäude im Bereich des ehemaligen Forstamtes werden durch Baulinien abgesichert. Das Landesamt für Denkmalpflege S-H hat mit Verfügung vom 16.11.2010 den Forsthof Eutin und die nördlich davon gelegenen Langereihekaten Jungfernort gemäß §§ 5 und 6 Denkmalschutzgesetz in das Denkmalsbuch für die Kulturdenkmale eingetragen. Die Gebäude sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Die im MI 1- und 2- Gebiet vorhandenen Gebäude sind Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung. Daher werden ihre Grundflächen entsprechend dem vorhandenen Bestand abgesichert. Für Außenterrassen und Balkone werden für das MI 1 und MI 2 zusätzliche Überschreitungen um 50 % der Summe der als Baukörperfestsetzung bestimmten Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt. Wobei darauf hingewiesen wird, dass Balkone an denkmalgeschützten Gebäuden aus denkmalrechtlichen Gründen in der Regel nicht genehmigungsfähig sind, bzw. Terrassen nur mit Einschränkungen. Für beide Mischgebiete wird eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächen um 100 % für Anlagen gemäß des § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt: im WA 1 und WA 3 mit 0,25 und im WA 2 mit 0,3. Für Außenterrassen und Balkone wird eine zusätzliche Überschreitung der maximalen GRZ um 15 % festgesetzt.

Für das WA 2 sieht die Stadt Eutin eine Bebauung mit hochwertigen und zukunftsorientierten Wohnhäusern vor, ggf. geht dies mit einer Wettbewerbsauslobung einher. Um einen größtmöglichen Entwicklungs- und Spielraum für dieses Wohngebiet zu gewährleisten werden keine Vollgeschosse, eine etwas höhere GRZ und eine Gebäudehöhe von 43,50 m über NN festgesetzt.

Im Gegensatz dazu werden für das WA 3 eine Firsthöhe und eine Traufhöhe über der

Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens festgesetzt, aufgrund der abfallenden Geländetopografie nach Norden. Die maximalen Vollgeschosse werden hier auf zwei festgesetzt.

Die Höhen- und Grundflächenfestsetzungen zum WA 1 werden analog zur Bestands-situation getroffen.

3.1.3 Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche

In den WA-Gebieten wird eine offene Bauweise festgesetzt, um in Analogie zu der offenen Bebauungsstruktur im nördlich angrenzenden Seeuferbereich eine lockere, dem Ortsrand angemessene Bebauung entstehen zu lassen. Die Festsetzung der Baufenster erfolgt hier über Baugrenzen. Eine Ausnahme bilden hier das WA 3, das MI 1 und MI 2, hier erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ganz (MI 1 + MI 2) und teilweise (WA 3) mit Baulinien. Im MI 1 und MI 2 werden die Kulturdenkmäler von besonderer Bedeutung durch die Festsetzung einer Baulinie gesichert.

Im WA 3-Gebiet soll durch die Festsetzung von Baulinien an der Westseite des Baufensters die Baukörperstruktur/ -stellung entlang der Straße sichergestellt werden. Diese Ziele werden auch durch die Festsetzung einer Firstrichtung (Ost-West) für das WA 3-Gebiet unterstützt.

Allerdings gilt für das WA 3-Gebiet eine zeitlich begrenzte Festsetzung als Grünfläche - Landesgartenschau - und damit eine geänderte Ausformung der Baugrenzen. Aufgrund einer möglichst hohen Nutzungsflexibilität erfolgt hier die Festsetzung eines zusammengefassten Baufensters anstatt wie vorhergehend beschrieben einzelner Baufenster mit Baugrenzen.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche - Jugendherberge - erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen und einer Baulinie. Zwecks Unterstützung der Achsenbildung in Richtung Bauhofgelände erfolgt eine klare Orientierung der Baulinie entlang der geplanten Erschließungsstraße. Aus dem gleichen Grund erfolgt eine Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen für einen 5,0 m breiten Bereich zwischen Erschließungsstraße und überbaubarer Fläche.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt durch die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Der Anschluss an das Straßennetz erfolgt über einen Anschluss an die Oldenburger Landstraße. Hierzu erfolgt eine Umgestaltung des Einmündungsbereiches der Erschließung des Forstam-

tes. Die von Südost nach Nordwest verlaufende neue Erschließungsachse dient neben der inneren Baugebietsanbindung auch der alternativen Erschließung des Bauhofgeländes und entlastet somit die historische Straße „Am Schlossgarten“. Im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches erfolgt eine Anbindung der neuen Erschließungsfläche an die Straße „Am Jungfernort“.

Alternativenprüfung Verkehrliche Erschließung

Die Prüfung einer alternativen Zufahrt, abgehend von der Oldenburger Landstraße hat kam zu folgenden Erkenntnissen:

Bei einer Zufahrt gegenüber der Hausnummer 13 der Oldenburger Landstraße entstünde zur Kasernenzufahrt eine versetzte Kreuzung, die verkehrlich sehr ungünstig ist. Eine zusätzliche Zufahrt zur Landesstraße wäre aus verkehrlicher Sicht nur gegenüber der Kasernenzufahrt denkbar. Dies hätte allerdings die Rodung des Naturdenkmals zur Folge. Der Höhenunterschied beträgt etwa 1,5 Meter bei einer Strecke von etwa 35 Metern. Vor der Auffahrt auf die Landesstraße (Oldenburger Landstraße) müsste eine ebene Aufstellfläche entstehen. Dadurch würde die Steigung insgesamt sehr ungünstig. Auch wären umfangreiche Aufschüttungen mit entsprechenden Böschungen notwendig. Auch dies könnte das Naturdenkmal beeinträchtigen. Ziel der Planung ist es auch die Zufahrten zur Landesstraße zu konzentrieren und möglichst eine vorhandene Zufahrt weiter zu nutzen. Dieses entspricht auch dem Grundgedanken des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Parkplatz

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird parallel zur Oldenburger Landstraße eine Parkplatzanlage geplant. Hier sind etwa 100 Parkplätze realisierbar. Die Parkplätze dienen zur Entlastung der Parkplatzsituation in der Eutiner Innenstadt, insbesondere während der Eutiner Festspiele.

3.3 Immissionsschutz

Zum Bebauungsplan liegt ein Schallgutachten vor, dass dieser Begründung als Anlage beigelegt ist (Verfasser: M+O Immissionsschutz, Oststeinbek):

„B-Plan Nr.99 Eutin, Lärmtechnische Untersuchung für die Stadt Eutin, Projektnummer: 12-021, Stand: 24. April 2012“

Die Gutachter kommen in der Zusammenfassung zu folgendem Ergebnis:

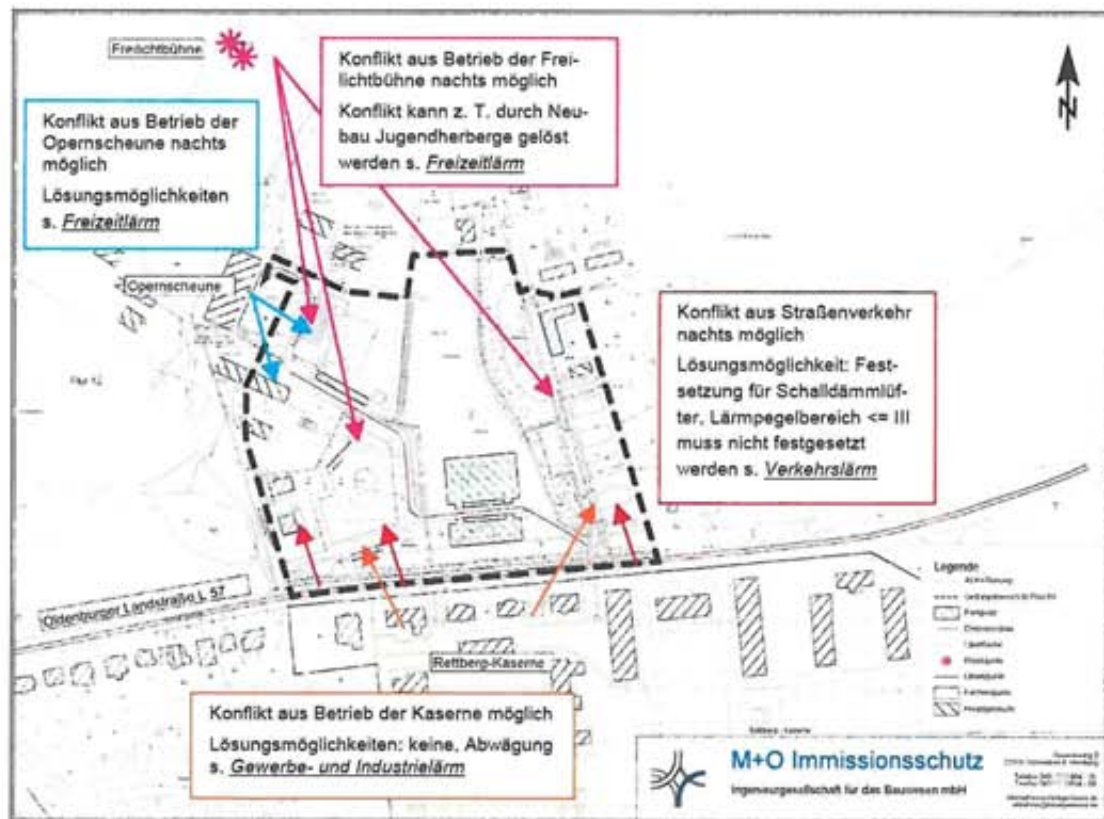


Abb. 1: KONFLIKTE, Schallgutachten, M+O Immissionsschutz, 24.04.2012

Freizeitlärm

Als Freizeitlärmquellen wirken die Freilichtbühne und die Opernscheune (Kulturscheune) auf das Plangebiet ein. Am Tage liegen die Beurteilungspegel durch den Betrieb der Freilichtbühne durchgängig unterhalb des in Misch- und allgemeinen Wohngebieten gültigen Immissionsrichtwertes (IRW) von 55 bzw. 50 dB(A) (Ruhezeit abends). Im Schallschatten vorhandener Bebauung wird der Richtwert von 45 bzw. 40 dB(A) während der Nachtzeit eingehalten. Sonst sind Richtwertüberschreitungen von 2 bis zu 6 dB(A) zu erwarten. Wenn der Baukörper der Jugendherberge errichtet wird, sind in den Bauflächen südlich davon 5-10 dB(A) niedrigere Pegel zu erwarten. Der Richtwert von 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete kann hier dann voraussichtlich eingehalten werden. Auch aus der Opernscheune (Kulturscheune) sind, wenn Veranstaltungen stattfinden, Immissionen im Plangebiet zu erwarten. In den beiden Baufeldern, die direkt an den Kulturhof angrenzen (SO Jugendherberge und MI 2) ist bei gekippten Fenstern in der lautesten Stunde nachts eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) für MI-Gebiete zu erwarten.

Hierzu sagt das schalltechnische Gutachten von der Taubert und Ruhe GmbH, dass eine Nutzung für Musikveranstaltungen bis nach 22 Uhr mit in Kippstellung gebrachten Fenstern nur dann möglich ist, solange keine Wohnnutzung in den bestehenden

Scheunen hergestellt oder Hotels errichtet werden, so wie sie der B-Plan Nr. 48, 1. Änderung ausweist. Auf der Grundlage dieser schalltechnischen Untersuchung hatte bereits im damaligen Genehmigungsverfahren zur Nutzung der Opernscheune als Veranstaltungsraum die Genehmigungsbehörde den Einbau einer Lüftungsanlage für den Fall gefordert, dass Veranstaltungen nach 22:00 Uhr durchgeführt werden. Konflikte sind daher nicht zu erwarten.

Gewerbe- und Industrielärm

Gewerbelärmquellen sind die Stellplatzanlagen der Jugendherberge und die südlich gelegene Rettberg-Kaserne. Der Immissionsrichtwert für den Tageszeitraum von 55 (für WA) und 60 dB(A) (für MI) ist nicht an allen Immissionsorten im Plangebiet eingehalten. Ursache sind die (theoretischen) Immissionen aus dem Kasernenbereich. Auch in der Nacht wird der Immissionsrichtwert von 40 (für WA) und 45 dB(A) (für MI) an einigen Immissionsorten nicht eingehalten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, die zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte dienen könnten, sind aufgrund der Ausdehnung der Quelle (Kaserne) jedoch nicht möglich.

Bei der Interpretation der Immissionen ist jedoch folgendes zu beachten. Entsprechend der Wehrbereichsverwaltung Nord ist für Kasernen von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_w = 65 \text{ dB(A)/m}^2$ tags und nachts auszugehen. Dieser Wert entspricht von der Höhe her dem Planungswert zur Einschätzung der Emissionen von Industriegebieten! Aufgrund der Aufteilung des Kasernengeländes (Lage der Wohn- und Verwaltungsgebäude und der Bereiche in denen lautere Ereignisse stattfinden) ist das Konfliktpotential eher gering einzustufen. In der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass die Emissionen nur bei Übungen und/oder Fahrten mit Militärfahrzeugen ausgeschöpft werden könnten. Im überwiegenden Teil des Jahres sind die Emissionen aus der Rettberg-Kaserne geringer und daher konfliktfrei.

Verkehrslärm

Verkehrslärmquellen sind die L 57, die öffentliche Straße und der öffentliche Parkplatz im Plangebiet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60/45 dB(A) tags/nachts werden in den geplanten MI-Ausweisung eingehalten. In den geplanten WA-Ausweisungen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts zu großen Teilen nicht eingehalten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV tags von 59 dB(A) wird jedoch nicht überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV nachts von 49 dB(A) wird jedoch nicht überall eingehalten. Eine Ausweisung der WA-Gebiete ist trotz des Verkehrslärms dennoch möglich, da die Gesundheitsschwelle von 60 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Es sind jedoch ggf. Maßnahmen zu ergreifen (Festsetzungen von Lärmpegelbereichen +

Schalldämmlüfter bei > 45 dB(A) nachts).

Verkehrslärm Maximalpegel (öffentlicher Parkplatz)

Die Richtwerte für Maximalpegel werden in der schützenswerten Nachbarschaft eingehalten.

Festsetzungsvorschläge

Das gesamte Plangebiet ist einem Lärmpegelbereich $\leq$ III zuzuordnen. Eine Festsetzung für baulichen Schallschutz ist nicht erforderlich.

„Für dem Schlafen dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind dort, wo der nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen“.

Grünfläche - Landesgartenschau 2016

Detaillierte Nutzungskonzepte für die befristet zulässigen Grünflächen liegen noch nicht vor. Es handelt sich zunächst um vorsorgliche Planungen. Im Planvollzug müssen hinsichtlich der immissionsrechtlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft selbstverständlich tragfähige Konzepte entwickelt werden.

Öffentlicher Parkplatz

Eine zusätzliche Abschirmung des Parkplatzes durch Anpflanzungen wird im Rahmen der Ausführungsplanung angedacht.

4 Baugestalterische Festsetzungen

Aufgrund der Nähe zur teilweise historischen Bebauung des ehemaligen Bauhofgeländes erfolgt die Festsetzung einiger gestalterischer Vorgaben. Insbesondere die durch die große prägende, rote Dachlandschaft der Operscheune und die reetgedeckten Fachwerkgebäude im Zufahrtsbereich (Speicher, Pferdestall und Vogtskate) geprägte Bebauung soll sich in den Festsetzungen zur Dachausbildung der Neubauten wiederfinden. Gleiches gilt für die Festsetzung der zulässigen Materialien der Außenwandoberflächen.

5 Grünplanung

Das Plangebiet wird durch festgesetzte Grünflächen und durch die Festsetzung von Anpflanzungen ausreichend durchgrünt. Die Regenbewirtschaftungsfläche ist naturnah zu gestalten. Prägende Bäume, v. a. die Alteichenbestände gegenüber dem Forstamt als landschaftsbildprägende Großgrünstruktur, werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Zusätzlich wird östlich dieser bestehenden Großbäume der Erhalt

von bestehenden Anpflanzungen in einem ca. 10 – 15 m breiten Streifen festgesetzt.

Westlich der bestehenden Großbäume wird ein Schutzstreifen – Ruderalfläche Artenschutz – festgesetzt. Diese ist extensiv zu nutzen und dient dem Schutz der Großbäume bzw. der darin lebenden Eremiten.

Parallel zu den anzupflanzenden Bäumen neben der Kulturscheune wird eine zweite Baumreihe innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Südlich des MI 2 Gebietes (Forstamt) wird eine private Grünfläche - Knickstreifen - als Abgrenzung zum WA-Gebiet festgesetzt.

Grünflächen als Spielplätze werden nicht gesondert festgesetzt. Ausreichende Spielmöglichkeiten sind im Umfeld des Plangebietes, insbesondere im Schlosspark, vorhanden.

5.1 Wald

Der Landschaftsplan stellt den Gehölzbestand am Erschließungsweg zum Forstamt Eutin z. T. als Wald nach dem Landeswaldgesetz dar. Bei Umsetzung der Planung, bzw. zur Ausweisung von Bauflächen und Einrichtung einer neuen Zufahrt bedarf es einer teilweisen Umwandlung von Waldflächen. Entsprechende Anträge auf Waldumwandlung wurden gestellt und nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein sowie dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein besteht Einvernehmen über diese Eingriffe.

5.2 Eingriff und Ausgleich

5.2.1 Ermittlung

5.2.1.1 Bewertungsgrundlage

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Die Stadt Eutin beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung der Flächen zwischen der Oldenburger Landstraße, der Straße Am Schlosspark und dem Forstamt als Gemeinbedarfsfläche/Mischgebiet/Wohngebiet (Jugendherberge, Wohnen) zu schaffen (Gemarkung Eutin, Flur 10). Somit führt diese Änderung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem Runderlass werden folgende Schutzgüter bewertet:

- ⇒ Arten- und Lebensgemeinschaften,
- ⇒ Boden,

- ⇒ Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser),
- ⇒ Klima / Luft
- ⇒ sowie das Landschaftsbild.

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.

Planungsrechtliche Ausgangsbasis ist der rechtskräftige B-Plan Nr. 48 - 1. Änderung (Stand 09.11.1994).

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 99 mit einer Größe von rund 5,3 ha liegt zum überwiegenden Teil im Außenbereich nach § 35 BauGB, auch wenn für den Geltungsbereich ein rechtskräftiger B-Plan besteht (überwiegend Wald, Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen, Sondergebiet und Flächen für den Gemeinbedarf). Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als „Fläche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz“ eingestuft.

5.2.1.2 Verbindliche Bauleitplanungen

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 99 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 48, 1. Änderung (Stand 09.11.1994). Planungsrechtlich gesichert wurden private Grün- und Freiflächen, Waldflächen, Sondergebietsflächen mit einer GRZ von 0,45 und 3 Geschossen und Flächen für den Gemeinbedarf mit einer GRZ von 0,15. Zum B-Plan Nr. 48 wurde keine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen.



Abb.2: Planungsrechtliche Ausgangsbasis

BEREITS ZULÄSSIGE FLÄCHENNUTZUNG	in m²	In %
Versiegelte Flächen im Sondergebiet (GRZ 0,45)	5.050	-
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung mit Erhöhung um 50 % im Sondergebiet	2.525	
Gebäude innerhalb des Baumschulengeländes	310	-
Private Grünfläche (Tennis)	1.480	-
Versiegelte Flächen in den Gemeinbedarfsflächen (GRZ 0,15)	1.120	-
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung mit Erhöhung um 50 % in den Gemeinbedarfsflächen	560	-
Verkehrsflächen	2.925	-
Summe der naturfernen, versiegelten Flächen	13.970	26
Verbleibende private Grün- und Freiflächen im Sondergebiet	3.637	-
Private Grünfläche (Baumschulgelände)	9.930	-
Private Grünfläche (Hotel)	9.322	-
Private Grünfläche (Tennis)	2.188	-
Verbleibende private Grün- und Freiflächen in den Gemeinbedarfsflächen	5.778	-
Summe der naturfernen, unversiegelten Flächen	30.855	58
Fläche für Anpflanzungen	2.910	
Wald	5.348	
Summe der naturnahen, unversiegelten Flächen	8.258	16
Gesamtsumme (= Vorhabengebiet)	53.083	100

Tabelle 1: Flächennutzung nach dem BP Nr. 48, 1.Ä., Zahlen gerundet

5.2.1.3 Realsituation

Die Flächen im Geltungsbereich werden derzeit überwiegend durch den Menschen genutzt und beeinflusst (Wiese, Weide, private Grün- und Freiflächen). Es kommen aber auch extensiv genutzte Bereiche wie ein breiter Knick/Gehölzstreifen mit Eichen-Überhältern, Streuobstwiese, Kleingewässer, und kleinteilige Brachflächen vor.

VORHANDENE FLÄCHENNUTZUNG	in m²	In %
Verkehrsflächen (Asphalt, Pflaster, Kopfsteinpflaster)	2.570	-
Teilversiegelte Flächen (Schotterrasen, wassergebundene De-	1.950	

cke)		
Gebäude	1.940	-
Summe der naturfernen, versiegelten Flächen	6.460	12
Ziersträucher und Hecken geschnitten	600	-
Überwiegend Rasen	2.850	-
Private Grün- und Freiflächen	3.290	-
Summe der naturfernen, unversiegelten Flächen	6.740	13
Galeriewald (Eichen)	1.060	
Streuobstwiese	1.850	
linearer Großbaumbestand an der Oldenburger Landstraße	1.150	
Baumreihe aus Kiefern	540	
Parkartiger Gehölzbestand	4.500	
Gras- und Krautfluren, ruderalisierte Gärten	4.250	
Kleingewässer	150	
Entwässerungsgraben	80	
Wiese, Weide extensiv genutzt	26.303	
Summe der naturnahen, unversiegelten Flächen	39.883	75
Gesamtsumme (= Vorhabengebiet)	53.083	100

Tabelle 2: Flächennutzung im Bestand, Zahlen gerundet

5.2.1.4 Landschaftsplanerische Leitbild

Das landschaftsplanerische Leitbild besteht aus folgenden Komponenten:

- Entwicklung des Baugebietes von der Zuwegung vom Forstamt über das Tal hinweg zur Operscheune und Kirchturm, damit Gliederung der Vorhabenfläche.
- Erhalt des Großbaumbestandes und der Gehölzflächen einschl. Sicherung eines beidseitigen Schutzstreifens.
- Erhaltung des Gehölzbestandes an der Oldenburger Landstraße.
- Naturnahe Gestaltung des Lindenbruchgrabens – auch als Zäsur zwischen den Teilbereichen.
- Lockere Bebauung im östlichen Vorhabengebiet.



Abb. 3: Planerisches Leitbild

5.2.1.5 Vorhabenbeschreibung

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 99 sind zulässig:

- Eine Jugendherberge mit bis zu 3 Vollgeschossen (Gebäudehöhe von rund 47,50 m über OK Gelände).
- Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen, ein bis zwei Vollgeschosse und einer Firsthöhe von maximal 10,50 m über OK Gelände (Allgemeines Wohngebiet).
- Öffentliche Parkplatzflächen.
- Garagen, Carports, Nebenanlagen und Einrichtungen sind im Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.
- Private und öffentliche Grünflächen.
- Die Grundflächenzahl darf im Mischgebiet zu 100 % für Nebenanlagen überschritten werden.

Das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser soll direkt in den

bestehenden Graben eingeleitet werden. Die Erschließung der Wohngebiete/Mischgebietes/Gemeinbedarfsfläche erfolgt über eine neu anzulegende Straße.

ZULÄSSIGE FLÄCHENNUTZUNG	in m²	In %
Versiegelte Flächen Gemeinbedarfsfläche (GRZ 0,4 + 10% Terrassen) Baugrundstück = 5.360 m²	2.358	-
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung mit Erhöhung um 50 % innerhalb der Gemeinbedarfsfläche	1.179	
Versiegelte Flächen im MI 1 (Baukörperfestsetzung + 50 % Terrassen) MI 1 = 3.736 m²	810	-
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung mit Erhöhung um 100 % im MI	810	-
Versiegelte Flächen im MI 2 (Baukörperfestsetzung + 50 % Terrassen), MI 2 = 2.022 m²	530	-
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung mit Erhöhung um 100 % im MI	530	-
Versiegelte Flächen im WA 1 (GRZ 0,25 + 15 % Terrassen) WA 1 = 2.149 m²	618	
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung mit Erhöhung um 50 % im WA 1	309	
Versiegelte Flächen im WA 2 (GRZ 0,3 + 15 % Terrassen) WA 2 = 4.508 m²	1.555	
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung mit Erhöhung um 50 % im WA 2	777	
Versiegelte Flächen im WA 3 (GRZ 0,25 + 15 % Terrassen) WA 3 = 3.052	878	
Stellplatzflächen, Zufahrten nach § 19 (4) Baunutzungsverordnung mit Erhöhung um 50 % im WA 3	439	
Verkehrsflächen	8.590	-
Summe der naturfernen, versiegelten Flächen	19.383	37
Verbleibende private Grün- und Freiflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche	1.823	-
Verbleibende private Grün- und Freiflächen im MI 1	2.116	-
Verbleibende private Grün- und Freiflächen im MI 2	962	-
Verbleibende private Grün- und Freiflächen im WA 1	1.222	-
Verbleibende private Grün- und Freiflächen im WA 2	2.175	-
Verbleibende private Grün- und Freiflächen im WA 3	1.735	

Öffentliche Grünfläche Parkanlage	17.080	
Summe der naturfernen, unversiegelten Flächen	27.113	51
Fläche für Versorgungsanlagen	1.692	
Verkehrsgrünflächen	1.190	
Wasserflächen	720	
Private Grünflächen mit Bindungen zur Erhaltung der Bepflanzung	240	
Maßnahmenfläche – Ruderalfläche Artenschutz -	2.770	
Summe der naturnahen, unversiegelten Flächen	6.612	12
Gesamtsumme (= Vorhabengebiet)	53.108	100

Tabelle 3: Flächennutzung in der Planung, Zahlen gerundet

5.2.2 Vermeidung und Minderung

In § 15 BNatSchG heißt es: *„Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind“.*

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben bzw. bei der Realisierung des Vorhabens werden folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Gehölzbestandes an der Oldenburger Landstraße
- Planungsrechtliche Sicherung des Naturdenkmals und einer weiteren alten Eichen mit ausreichend großen Baumscheiben.
- Planungsrechtliche Sicherung des Großbaumbestandes (Eichen)
- Naturnahe Gestaltung der Fläche für Versorgungsanlagen / Regenwasserbewirtschaftung.
- Renaturierung bzw. naturnahe Gestaltung des Entwässerungsgrabens.
- Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen.
- Ausweisung einer Maßnahmenfläche – Ruderalfläche Artenschutz -.

Zusätzlich erfolgte unter dem Gebot von Minimierungsmaßnahmen eine Alternativenprüfung für die Zufahrt von der Oldenburger Landstraße in das Plangebiet mit folgen-

den Ergebnis:

Bei einer Zufahrt gegenüber der Hausnummer 13 der Oldenburger Landstraße entstünde zur Kasernenzufahrt eine versetzte Kreuzung, die verkehrlich sehr ungünstig ist. Eine zusätzliche Zufahrt zur Landesstraße wäre aus verkehrlicher Sicht nur gegenüber der Kasernenzufahrt denkbar. Dies hätte allerdings die Rodung des Naturdenkmals zur Folge. Der Höhenunterschied beträgt etwa 1,5 Meter bei einer Strecke von etwa 35 Metern. Vor der Auffahrt auf die Landesstraße (Oldenburger Landstraße) müsste eine ebene Aufstellfläche entstehen. Dadurch würde die Steigung insgesamt sehr ungünstig. Auch wären umfangreiche Aufschüttungen mit entsprechenden Böschungen notwendig. Auch dies könnte das Naturdenkmal beeinträchtigen. Ziel der Planung ist es auch die Zufahrten zur Landesstraße zu konzentrieren und möglichst eine vorhandene Zufahrt weiter zu nutzen. Dieses entspricht auch dem Grundgedanken des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

5.2.3 Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft

5.2.3.1 Beschreibung der Veränderungen

Bei einem Vergleich der Tabellen 1 (planungsrechtliche Ausgangsbasis) und 3 (Planung) ergeben sich bei einer Realisierung der Planungen folgende Flächennutzungsänderungen:

- Der Anteil an versiegelten oder teilversiegelten Flächen wird sich um 5.143 m² erhöhen.
- Der Anteil an naturfernen, unversiegelten Flächen (private Grün- und Freiflächen) wird sich von 30.855 m² (Planungsrecht) auf 27.113 m² verringern (- 3.742 m²).
- Der Anteil an naturnahen Flächen wird sich von 8.258 m² auf 6.612 m² verringern (- 1.646 m²).

Bei einem Vergleich zwischen der Realsituation (Tabelle 2) und der Planung (Tabelle 3) ergibt sich folgendes Bild:

- Der Anteil an versiegelten oder teilversiegelten Flächen wird sich um 12.923 m² erhöhen.
- Der Anteil an naturfernen, unversiegelten Flächen (private Grün- und Freiflächen, Ziersträucher und Hecken, Rasen) wird sich von 6.740 m² (Realsituation) auf 27.113 m² erhöhen (+ 20.373 m²).

- Der Anteil an naturnahen Flächen und Flächen für Maßnahmen wird sich von 39.883 m² auf 6.612 m² verringern (- 33.271 m²).

5.2.3.2 Beschreibung und Bewertung der Eingriffe

Die rechtliche Ausgangsbasis zur Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird in Kapitel 5.1.1.2 erläutert. Da der Geltungsbereich des B-Planes in einem rechtskräftigen B-Plan liegt, ist die Basis für die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht die Realsituation, sondern das geltende Planungsrecht.

a) Boden

Bei einer Realisierung der Planungen werden maximal 5.143 m² planungsrechtlich unversiegelter und anthropogen beeinflusster Boden zusätzlich versiegelt. Durch die Versiegelung von Böden werden das Bodenleben und die Funktion des Bodens als Nährstoff- und Wasserspeicher, Schadstofffilter und -puffer sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zerstört. Durch die Berücksichtigung der naturräumlichen Zusammenhänge bzw. des landschaftsplanerischen Leitbildes im städtebaulichen Konzept kann davon ausgegangen werden, dass das Relief grundsätzlich erhalten bleibt und erhebliche, reliefverändernde Aufschüttungen und Abgrabungen nicht erforderlich sind. Bei der Anlage von Fläche für Versorgungsanlagen / Regenwasserbewirtschaftung erfolgen Abgrabungen, die sich negativ auf das Bodengefüge auswirken. Bei der Bewertung ist aber zu berücksichtigen, dass die Flächen naturnah angelegt werden müssen. Bei der Bewertung der Eingriffsschwere ist aber auch zu berücksichtigen, dass bei einem Vergleich mit der Realsituation rund 1,3 ha relativ gering anthropogen beeinflusster Boden versiegelt werden würde.

Bei den oben beschriebenen zusätzlichen Versiegelungen handelt es sich um einen Eingriff nach § 8 LNatSchG im Zusammenhang mit § 14 BNatSchG in das Schutzgut „Boden“.

b) Wasser

Im Zusammenhang mit der zusätzlichen Versiegelung von derzeit unversiegelten Böden stehen auch die Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“. Auf den versiegelten Flächen kann das Niederschlagswasser nicht mehr zur Versickerung gelangen und steht damit nicht mehr zur Grundwasseranreicherung zur Verfügung. Aufgrund des anstehenden Bodens sind aber Auswirkungen auf den Grundwasserstand oder auf die Grundwasserqualität bei einer Realisierung der Planung nicht zu erwarten. Bei der Ermittlung der Beeinträchtigungsschwere ist außerdem zu beachten, dass die Fläche für Versorgungsanlagen / Regenwasserbewirtschaftung und der Entwässerung

rungsgraben naturnah zu gestalten sind (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme).

Bei einer Berücksichtigung des o. g. Sachverhaltes bzw. bei einer Realisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen handelt sich bei den genannten Veränderungen (Vergleich: Realsituation und Planung und Planungsrecht und Planung) um keinen Eingriff nach § 8 LNatSchG im Zusammenhang mit § 14 BNatSchG in das Schutzgut „Wasser“.

c) Klima/Luft

Durch die zusätzliche Versiegelung von maximal 5.143 m² unversiegelter Fläche (Vergleich: Planungsrecht – Planung) wird sich das Klima im Geltungsbereich nicht verändern. Bei einem Vergleich mit der Realsituation wird es zu einer lokalen Klimaveränderung kommen (höhere Mitteltemperatur, geringere Abkühlung in den Abend- und Nachtstunden). Über den Geltungsbereich hinausgehende erhebliche klimatische Veränderungen sind aufgrund der Lage nicht zu erwarten (Vergleich: Realsituation und Planung und Planungsrecht und Planung). Die genannten Beeinträchtigungen sind aufgrund des o. g. Sachverhaltes nicht erheblich. Es erfolgt damit kein Eingriff nach § 8 LNatSchG im Zusammenhang mit § 14 BNatSchG in das Schutzgut „Klima/Luft“.

d) Arten und Lebensgemeinschaften

Die Biotoptypen werden sich bei der Umsetzung der Planungen in ihrer Zusammensetzung und in ihren flächenmäßigen Anteilen verändern. Auch bei einem Vergleich zwischen Planungsrecht und Planung wird es der Summe zu einer Wertminderung kommen. Bei der Bewertung der Beeinträchtigungsschwere ist zu berücksichtigen, dass der städtebauliche Entwurf auf dem landschaftsplanerischen Leitbild basiert und im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 99 eine Vielzahl an Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Eine flächenmäßige Betrachtung ergibt folgendes Ergebnis:

Die Flächen mit keiner Bedeutung für die Flora und Fauna (versiegelte Flächen) werden sich von 13.970 m² auf 19.383 m² erhöhen („naturferne, versiegelte Flächen“). Der Anteil an „naturfernen, unversiegelten Flächen“ wird sich bei einem Vergleich zwischen Planungsrecht und Planung von 30.855 m² auf 27.113 m² verringern. Bei einer Realisierung der Planungen wird sich der Anteil an „naturnahen, unversiegelten“ Flächen als potenzieller Lebensraum für Pflanzen und Tiere im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 99 von 8.258 m² auf 6.612 m² verringern.

Auf Basis der o. g. Zahlen und Flächenangaben wird sich die Bedeutung des Vorhabengebietes für die Flora und Fauna in der Summe verschlechtern (Vergleich: Pla-

nungsrecht/Planung). Bei einem Vergleich Realsituation und Planung wird diese Wertminderung noch deutlich höher ausfallen.

Weiterhin muss im Bereich der ehemaligen Baumschule ein rund 150 m² großes Kleingewässer beseitigt werden. Das heutige Kleingewässer unterliegt den Schutzvorschriften gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG und mit Hinweis auf die Landesverordnung über geschützte Biotope (Biotopverordnung) vom 22. Januar 2009. Es bedarf hierfür die Herstellung eines Ersatzgewässers an einem geeigneten Standort. Die genannten Beeinträchtigungen sind aufgrund des o. g. Sachverhaltes erheblich. Es liegt damit ein Eingriff nach § 8 LNatSchG im Zusammenhang mit § 14 BNatSchG in das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ vor.

e) Landschaftsbild/Ortsbild

Das Landschaftsbild im Vorhabengebiet wird sich bei der Realisierung der Planungen von einer anthropogen überformten Grün- und Freifläche (Planungsrecht) bzw. von einer naturraumgeprägten Siedlungsfreifläche (Realsituation) zu einer städtischen Siedlungsfläche mit einem hohen Grünanteil verändern.

Durch die Berücksichtigung der naturräumlichen Zusammenhänge bzw. des landschaftsplanerischen Leitbildes im städtebaulichen Konzept und bei einer Realisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die neuen baulichen Anlagen aber landschaftsgerecht eingebunden. Das Landschaftsbild wird damit neu im Sinne des Naturschutzgesetzes gestaltet. Die oben genannten Veränderungen sind nicht erheblich. Bei einer Realisierung der Planungen liegt damit kein Eingriff nach § 8 LNatSchG im Zusammenhang mit § 14 BNatSchG in das Schutzgut „Landschaftsbild“ vor.

5.2.4 Quantifizierung des Kompensationsbedarfes

Boden

Veränderung	Kompensationsmaßnahmen gemäß Erlass	Ausgleichsverhältnis	Flächenbedarf
Versiegelung von bis zu 5.143 m ² Boden	Extensivierung von Flächen	1 : 0,5 bei Acker	2.572 m ²

Tabelle 4: Bilanzierung des Kompensationsbedarfes / Schutzgut „Boden“

Arten- und Lebensgemeinschaften

Veränderung	Kompensationsmaßnahmen gemäß Erlass	Flächenbedarf
Wertminderung der Vorhabenfläche in Bezug auf das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“	Biotopgestaltende Maßnahmen auf den Kompensationsflächen zum Schutzgut Boden	2.572 m²
Beseitigung von 150 m² Kleingewässer	Herstellung eines Ersatzgewässers	150 m²

Tabelle 5: Bilanzierung des Kompensationsbedarfes / Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“

5.2.5 Beschreibung der Minderungsmaßnahmen und der der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 99

Fläche für Versorgungsanlagen / Regenwasserbewirtschaftung (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme)

Die Fläche für Versorgungsanlagen / Regenwasserbewirtschaftung sind - soweit wie möglich - mit natürlichen Baustoffen (z. B. Lehm, Bentonit) abzudichten. Die Verwendung von Rasengittersteinen, Beton, Folie etc. ist nicht zulässig. Die Böschungen sind flach auszubilden und zu bepflanzen.

Fläche für Anpflanzungen (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme)

Die Flächen sind dicht mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro m² Pflanzfläche ist ein Gehölz (Mindestqualitäten: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, Größe 100-150) zu pflanzen. Es sind nur folgende Gehölzarten zulässig:

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Betula pendula	(Weiß-Birke)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaea	(Europäisches Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Gewöhnlicher Liguster)
Lonicera xylosteum	(Gewöhnliche Heckenkirsche)
Malus sylvestris	(Holz-Apfel)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Prunus padus	(Trauben-Kirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)

Populus tremula	(Zitter-Pappel)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Rhamnus catharticus	(Faulbaum)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Salix purpurea	(Purpur-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

Die Pflanzung muss in Gruppen mit je 3 Pflanzen einer Art erfolgen. Um ein Freischneiden der Gehölzpflanzung während der Fertigstellungspflege zu vermeiden, ist eine Mulchung der Gehölzflächen oder die Verwendung von Untersaaten sinnvoll.

Die Gehölzpflanzung ist nach DIN 18916 durchzuführen. Die Pflanzung ist in den ersten 5 Vegetationsperioden fachgerecht – ohne die Verwendung chemischer Hilfsmittel - zu pflegen. Nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen. Der abnahmefähige Zustand ist in der DIN 18916 geregelt. Ausfälle von 5 % der Gesamtstückzahl bei den einzelnen Arten sind zulässig, wenn trotz der Ausfälle ein geschlossener Eindruck entsteht. Dauerhafte Einfriedungen sind nicht zulässig.

Renaturierung bzw. naturnahe Gestaltung des Entwässerungsgrabens (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme + Fläche für Maßnahmen)

Der Graben ist soweit wie möglich naturnah zu gestalten (mäandrierender Grabenverlauf, Abflachung der Böschungen, Anlage von temporär überfluteten Flächen). Punktuell sind kleinere Gruppen aus Weiden anzupflanzen.

Maßnahmenfläche – Ruderalfläche Artenschutz –

Der im Mittel ca. 15 m breite Schutzstreifen ist extensiv zu nutzen und sporadisch maximal zweimal jährlich zu mähen.

5.2.6 Ergebnis

Zur Kompensation der in Kapitel 5.1.3 und 5.1.4 bilanzierten Eingriffe in Natur und Landschaft (Schutzgüter „Boden“ und „Arten- und Lebensgemeinschaften“) sind in der Summe 2.572 m² intensiv bewirtschafteter Ackerboden aus der ökonomischen Nutzung herauszunehmen und als Biotopfläche zu gestalten. Zusätzlich muss ein 150 m² großes Ersatzgewässer für das entfallende Kleingewässer geschaffen werden. Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 99 kann der erforderliche Kompensationsflächenbedarf aber nicht planungsrechtlich gesichert werden. Es sind daher außerhalb des Geltungsbereiches entsprechende Maßnahmen zu realisieren.

Dafür hat die Stadt Eutin den Ökokontoflächenpool „Dodauer See“ an der B 76 eingerichtet. Die Poolfläche hat eine Größe von 22,14 ha. Davon befinden sich 15,25 ha im Eigentum der Stadt Eutin. Projektträger ist der Wasser- und Bodenverband Schwartau. Die Maßnahmen wurden bereits umgesetzt. Als Einbuchungsverhältnis wurde ein Wert von 1:0,5 vereinbart (d. h. das die ermittelte Kompensationsfläche zu halbieren ist). Von den potenziell zur Verfügung stehenden Flächen im Ökokonto (15,25 ha) sind bereits rund 3 ha kompensationspflichtigen B-Plänen zugeordnet. Im Ökoflächenpool „Dodauer See“ stehen damit noch ausreichend Kompensationsflächen zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der Schwere des Eingriffs in die Schutzgüter „Boden“ und „Arten- und Lebensgemeinschaften“ und dem Sachverhalt, dass zum B-Plan Nr. 48 keine Eingriffsbilanzierung vorgenommen worden ist, ist das Ökoflächenkonto „Dodauer See“ mit 2.572 m² zu belasten und ein Kleingewässer von einer Größe von 150 m² anzulegen.

5.2.7 Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

Maßnahmen	Fläche / in m ²	EP/ in €	GP in €
Belastung des Ökokontos „Dodauer See“	2.572 m ²	2,65	6.820
Private Grünflächen mit Bindungen für Anpflanzungen (Eingrünung)	240 m ²	12,00	2.880
Anlegen eines Kleingewässers	150 m ²		2.500
Anlage von öffentlichen Grünflächen (Parkanlage)	17.080 m ²	2,0	34.160
Fläche für Versorgungsanlagen / Regenwasserbewirtschaftung, naturnah gestaltet	1.692 m ²	0,0	0,0
Verkehrsgrünflächen mit Bindungen zur Erhaltung der Bepflanzung (Bestand: linearer Großbaumbestand an der Oldenburger Landstraße)	1.190 m ²	0,0	0,0
Grünflächen mit Bindungen zur Erhaltung der Bepflanzung (Bestand: Gehölzflächen und Galeriewälder)	4.661 m ²	0,0	0,0
Maßnahmenfläche -Ruderalfläche Artenschutz -	2.770 m ²	0,0	0,0
Gesamtsumme in € gerundet (netto)			48.360,-

Tabelle 6: Voraussichtliche Kosten für die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft

5.3 Artenschutz

Zum Bebauungsplan Nr. 99 der Stadt Eutin liegt eine Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Prüfung Fauna vor:

„Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Prüfung Fauna (Eremit und Fledermäuse) gemäß § 44 BNatSchG, biola, Gotenstraße 4, 20097 Hamburg, März 2012“ Darin wird in der Zusammenfassung folgendes Ergebnis formuliert:

„Für die geplante Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 99 der Stadt Eutin in der Fassung vom 09.06.2010 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Eremiten nach Kartierungsergebnissen und für die Fledermäuse nach einer Potentialabschätzung erstellt. Aufgrund des Erfüllens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG ist der Bebauungsplan unter den dargestellten Voraussetzungen als artenschutzrechtlich nicht zulässig anzusehen. Auch unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie von CEF-Maßnahmen bleiben diese Verbotstatbestände erhalten. Für den Eremiten ist eine Ausnahmevoraussetzung für ein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht vorhanden.“

Nach mehrfacher Änderung der Planung wurde eine erneute artenschutzrechtliche Abschätzung zum Planstand Januar 2013 angefertigt die zu dem Ergebnis kommt, dass durch den Erhalt und die Sicherung der Alteichen mit beidseitigen Schutzbereichen im Plangebiet die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 für den Eremiten voraussichtlich aufgehoben werden. Auch für die potenziell vorkommenden baumhöhlenbewohnenden Fledermausarten werden die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch die getroffenen Festsetzungen geschützt.

Anders verhält es sich bei den potenziell vorkommenden gebäudewohnenden Fledermausarten, durch die ggf. durch einen Gebäuderückbau im Plangebiet betroffen sind. Allerdings gibt es im Plangebiet genügend Ausweichmöglichkeiten und durch Ausgleichsmaßnahmen (Schaffung künstlicher Quartiere) kann der Verbotstatbestand der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vermieden werden.

Auszug aus der *„Artenschutzrechtliche Abschätzung des Bebauungsplanes 99 in Eutin (Planungsstand vom 21.01.2013)“*:

„Eremit

Unabdingbar muss im B-Plan eine besondere Bedingung zum Erhalt der Bäume im Grünstreifen (für den Eremiten nach § 45 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) besonders erwähnt werden.

Die Fortpflanzungsstätten des europarechtlich geschützten Eremiten werden im B-Plan 99 (Planungsstand 21.01.2012) als "Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen ..." (Baumreihe und angrenzende Bereiche östlich) bzw. "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (Flächen westlich der Baumreihe) festgelegt. Diese Bereiche wurden zum vorhergehenden Planungsstand vergrößert.

Ziel der Ausweisung dieser Bindungs-Flächen ist es, Konflikte mit der Verkehrswegesicherungspflicht langfristig auszuschließen, um einen Erhalt des Eremiten-Vorkommens in der Baumreihe langfristig zu erhalten. Nur wenn dies absehbar gelingt, können die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG aufgehoben werden. [...]

Fledermäuse

Durch den Erhalt und die Sicherung der Alteichen im Bebauungsplan-Gebiet entfällt der prognostizierte Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für die vier potenziell vorkommenden baumhöhlenbewohnenden Fledermausarten. In der Folge ist mit einem Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 für diese Arten nicht zu rechnen. [...]

Durch den Abriss des Gebäudes ergibt sich ein prognostizierter Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für die vier potenziell vorkommenden gebäudebewohnenden Fledermausarten. In der Folge ist mit einem Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 für diese Arten zu rechnen.

Die Arten sind hinsichtlich der Quartierwahl der Tagesverstecke relativ anpassungsfähig und wechseln den Quartierstandort häufig. Es gibt in der Umgebung weitere ähnlich ausgeprägte Gebäude in denen vergleichbare Strukturen vorhanden sind, welche die Quartiere zeitweilig teilweise ersetzen können. Darüber hinaus sind durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen an Gebäuden im Umfeld zusätzliche für diese Arten geeignete künstliche Quartierstrukturen zu schaffen (acht winterfeste Fassadenflachkästen aus Holzbeton sowie vier fledermausgerechte Holzverkleidungen (oder Fledermausbretter) an Giebelseiten von Gebäuden), die vor Abriss der Bauten wirksam sein müssen, um die Funktion als Fortpflanzungs- oder und Ruhestätte kontinuierlich für alle Arten zu gewährleisten. In diesem Fall bleibt die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, der Verbotstatbestand der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann für die betroffenen Arten vermieden werden."

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserver- und entsorgung, Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Erdgas erfolgt durch die Stadtwerke Eutin GmbH, die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser durch die Städtischen Betriebe Eutin-Stadtentwässerung.

Der Lindenbruchgraben wird verlegt und den hydraulischen Erfordernissen angepasst. Hierfür ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich. Für die geplante Bebauung neben der Gewässertrasse soll die Vorflut als Direkteinleiter genutzt werden.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Trennsystem der städtischen Kanalisation.

Trinkwasser

Erfolgt durch Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz der Stadt Eutin.

Niederschlagswasser

Das als normal verschmutzt einzustufende Niederschlagswasser von Parkplatzflächen ist vor Einleitung in ein Gewässer zu behandeln (Sedimentationsanlagen o. ä.).

6.2 Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung wird durch den Zweckverband Ostholstein gewährleistet.

6.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Eutin wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Eutin" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Die Stadtwerke Eutin GmbH können im Brandfall nur die Löschwassermenge zur Ver-

föhrung stellen, die zum Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz – bei dem sich dann einstellenden Druck - entnommen werden kann. In der Straße „Am Schlossgarten“ ist der nächste Unterflurhydrant vorhanden. Bei Bedarf ist die Möglichkeit gegeben eine Löschwasserentnahmestelle am Großen Eutiner See einzurichten.

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

7.1 Einleitung

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Eutin beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung der Flächen zwischen der Oldenburger Landstraße, der Straße Am Schlosspark und dem Forstamt als Gemeinbedarfsfläche/Mischgebiet/Allgemeines Wohngebiet (Jugendherberge, Wohnen) zu schaffen (Gemarkung Eutin, Flur 10). Planungsrechtliche Ausgangsbasis ist der rechtskräftige B-Plan Nr. 48 - 1. Änderung (Stand 09.11.1994). Zulässig sind private Grün- und Freiflächen, Waldflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Sondergebietsflächen mit einer GRZ von 0,45 und 3 Geschossen und Flächen für den Gemeinbedarf mit einer GRZ von 0,15. Zum B-Plan Nr. 48 wurde keine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen. Bei einer Realisierung der Planungen werden rund 1,9 ha Boden (überwiegend Wiese, Weide und Rasenflächen) versiegelt. Von den 1,7 ha sind bereits 0,65 ha versiegelt. Aufgrund des B-Planes Nr. 48 sind bereits 1,4 ha Bodenversiegelung zulässig.

7.1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Landesnatuschutzgesetz

Die Ziele des Umweltschutzes sind in § 1, § 2 sowie den §§ 8 und 9 LNatSchG genannt. Die natürlichen Landschaftsstrukturen wurden innerhalb und am Südrand des Geltungsbereiches soweit wie möglich erhalten. Maßnahmen zum Schutz und zur Verbesserung des Klimas erfolgen durch die planungsrechtliche Sicherung von Grün- und Freiflächen (insbesondere der Großbaumstrukturen) sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Alle kompensationspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft werden schutzgutbezogen ausgeglichen. Die nach dem LNatSchG geschützten Naturdenkmale werden erhalten.

Baugesetzbuch

Die Ziele des Umweltschutzes sind in § 1 und § 1a beschrieben. Durch die Nachverdichtung und Umnutzung einer innerörtlichen Freifläche wird mit Grund und Boden sparsam umgegangen und eine Zersiedelung der Landschaft verhindert. Durch die Berücksichtigung der TA-Lärm / DIN ISO 9613-2 werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

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

7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

a) Naturhaushalt

Boden

Bei der Bewertung der Böden werden die im BBodSchG § 2 genannten Funktionen von Böden berücksichtigt. Der Geltungsbereich liegt in einer Jungmoränenlandschaft, welche überwiegend aus Geschiebelehm bis -mergel besteht. Auf den höher gelegenen Bereichen haben sich vermutlich Parabraunerden und in den grundwasserbeeinflussten Bereichen Gleye entwickelt. Aufgrund der geologischen Ausgangsbasis sind die Böden im Geltungsbereich vermutlich nur schwach durchlässig. Schutzwürdige Bodenformen sind nicht bekannt. Aufgrund der unterschiedlich intensiven anthropogenen Nutzung der Böden werden sich im Geltungsbereich vermutlich kleinräumig unveränderte mit erheblich veränderten Bodenformationen abwechseln. Aufgrund der geohydrologischen Bedingungen sind im Geltungsbereich keine oberflächennahen Rohstoffe zu erwarten (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 a BBodSchG). Es liegen keine Hinweise zu Altlasten und Aufschüttungen vor.

Wasser

Mittig im Geltungsbereich befindet sich ein Entwässerungsgraben, über den ein großer Teil des von den befestigten Flächen abfließenden Niederschlagswassers der Siedlungsflächen südlich der Oldenburger Landstraße abgeleitet wird. Außerdem befindet sich im Geltungsbereich noch ein Kleingewässer, welches in einem funktionalen Zusammenhang mit der oberirdischen Entwässerung steht. Aufgrund der geologischen Bedingungen kann davon ausgegangen werden, dass im Geltungsbereich des B-Planes 99 oberflächennahes Schichtenwasser vorkommt und dass das Niederschlagswasser im Geltungsbereich nur langsam versickern kann (gering durchlässige, bindige Bodenformationen). Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Tiefengrundwassers ist - durch die Reinigungswirkung und das Puffervermögen der Deck-

schichten - als gering einzustufen. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 99 liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, Wasserschongebieten oder Heilquellenschutzgebieten. Auch sind keine Schutz- oder Schongebiete für diesen Bereich in Planung.

Untersuchungen zur Grundwasserqualität bzw. zur Grundwasserverschmutzung - durch die Anwendung von Mineraldüngern, organischen Düngern und Gülle - sind nicht bekannt.

Klima / Luft / Lärm

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet mit einem gemäßigten, feuchttemperierten, ozeanischen Klima. Die Hauptwindrichtung ist West bzw. Südwest. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt weniger als 4 m/s. Die jährliche durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei 700-750 mm. Als mittlere Lufttemperatur wird im „Neuen Biologischen Atlas“ für den Januar 0 °-0,5° C und für den Juli 16,0°-16,5° C angegeben. Die Zahl der Sommertage liegt zwischen 10 und 15 Tagen. Bei einem Vergleich der klimatischen Situation im Geltungsbereich mit sonstigen Freilandverhältnissen kann davon ausgegangen werden, dass das Klima im Geltungsbereich nicht verändert ist. Aufgrund der Oberflächenstrukturen handelt es sich bei dem Vorhabengebiet derzeit überwiegend um ein Kaltluftentstehungsgebiet bzw. Frischluftentstehungsgebiet. Aufgrund der Lage des Vorhabengebietes im Stadtraum / Landschaftsraum (Siedlungsrand und am Park/See) haben die klimatisch wirksamen Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aber keine Entlastungs- oder Ausgleichsfunktion für die Siedlungsgebiete. Detaillierte Daten zur Luftqualität liegen für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 99 nicht vor. Emittenten sind der Kraftfahrzeugverkehr auf der Oldenburger Landstraße. Die derzeitige Belastung der Luft durch Schadstoffe ist daher als belastet einzustufen. Auf den Vorhabenstandort wirken erhebliche Straßenlärmmissionen ein (Oldenburger Landstraße, Bundeswehr).

Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich stellt einen vergleichsweise vielfältig strukturierten und überwiegend extensiv genutzten Biotoptyp der Gärten und Parks dar. Im Zusammenhang mit dem Großen Eutiner See und dem Schlosspark ist potenziell mit dem gesamten typischen Arteninventar an Brutvögeln und Nahrungsgästen der Gärten und Parks zu rechnen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Wiesen und Weiden ist mit Bodenbrütern in diesem Bereich nicht zu rechnen. Die Bedeutung der linearen Gehölzstrukturen an der „Oldenburger Landstraße“ als Brut- und Nahrungsraum werden durch den Kfz-Verkehr deutlich reduziert. Die größte Bedeutung als Brut- und Nahrungsraum haben daher die Gehölzflächen und der Großbaumbestand mit den sehr

alten Eichen.

Im Plangebiet kommen weiterhin Eremiten vor und verschiedene Fledermausarten werden prognostiziert (vgl. Artenschutz). Für die anderen wildlebenden Säugetiere hat das Vorhabengebiet keine Bedeutung. Der Graben wird aufgrund seines technischen Ausbauzustandes und seiner temporären Wasserführung keine Bedeutung für Amphibien und Reptilien haben. In dem Kleingewässer kommen vermutlich Amphibien und Reptilien vor (z. B. Grasfrosch, Teichfrosch, Teichmolch). Besonders große Populationen sind wegen der geringen Größe des Gewässers aber nicht zu erwarten.

Pflanzen

Bei den Wiesen und Weiden handelt es sich vermutlich um Fettwiesen mit nur einem geringen Artenspektrum. Die Waldflächen, Galeriewälder und die sonstigen linearen Gehölzstrukturen im Geltungsbereich sind reich strukturiert und werden geprägt von Großbäumen (Eiche oder Ahorn). Außerdem kommt eine geschlossene Kraut- und Strauchschicht vor. Die Gras- und Krautfluren und die ruderalisierten Gärten sind durchsetzt mit fremdländischen Arten, so dass sie nur eine geringe Bedeutung für die Flora haben. Die Rasenflächen haben aufgrund der regelmäßigen Mahd nur eine geringe Bedeutung für die Flora. Der Graben und das Kleingewässer haben aufgrund ihrer geringen Breite / Größe ebenfalls nur eine sehr eingeschränkte Bedeutung für die Flora.

Landschaft, Erholung

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 99 wird geprägt durch das Relief (Tal), die Gehölzkulisse vom Schlosspark und den Galeriewald mit den sehr großen alten Eichen. Insbesondere der Galeriewald ist an dieser Stelle von besonderer gliedernder städtebaulicher Bedeutung. Markant bzw. identitätsstiftend ist die Blickachse von der Zuwegung vom Forstamt, über das Tal hinweg zur Opernscheune und Kirchturm.

b) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und sonstige Schutzgebiete

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Röbeler Holz und Umgebung“ (1829-391) liegt ca. 1.000 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt. Als geschütztes Biotop nach § 30 LNatSchG und § 21 LNatSchG ist das vorhandene Kleingewässer im Plangebiet zu nennen.

Das Gelände ist durch den Großbaumbestand gegliedert. An der südlichen Grenze sind zwei Eichen als Naturdenkmale ausgewiesen, die erhalten werden. Ursprünglich lag der gesamte Geltungsbereich im LSG "Holsteinische Schweiz". Die Schutzgebietsabgrenzung wurde aber mittlerweile angepasst. Der Geltungsbereich des B-

Planes liegt außerhalb des genannten Landschaftsschutzgebietes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Naturpark „Holsteinische Schweiz“. Geschützte Landschaftsbestandteile oder Flächen mit einer einstweiligen Sicherung kommen im Geltungsbereich sowie im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum B-Plan Nr. 99 nicht vor.

c) Artenschutz

Zum Bebauungsplan Nr. 99 der Stadt Eutin liegt eine Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Prüfung Fauna vor: *„Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Prüfung Fauna (Eremit und Fledermäuse) gemäß § 44 BNatSchG, biola, Gottenstraße 4, 20097 Hamburg, März 2012“*. Darin werden unter Textziffer 4 „Potenzialanalyse“ folgende Aussagen getroffen:

Eremit:

*Die B-Plan-Fläche 99 in Eutin liegt innerhalb einer FFH-Monitoringfläche des Landes Schleswig-Holstein. Darin befindet sich eine Alteichenreihe westlich der Försterei. Seit mehreren Jahren ist dort das Vorkommen des Eremiten / Juchtenkäfers (*Osmoderma eremite*) in mindestens zwei dieser Alteichen bekannt. Die Art ist landes- (MLUR 2010) und bundesweit (BINOT et al. 1998)) stark gefährdet (2). Die Art ist „besonders geschützt“ und „streng geschützt“ (BArtSchV b' und ,s'), darüber hinaus ist die Art nach den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie „streng geschützt“. Der Erhaltungszustand der Population des Eremiten in Schleswig-Holstein wird als "U 2" definiert (Erhaltungszustand ungünstig – schlecht). Der Erhaltungszustand der lokalen Population in Eutin ist identisch. Weitere streng geschützte Totholzkäferarten sind im Vorhabengebiet nicht zu erwarten.*

Fledermäuse:

Für die Einschätzung und Bewertung der Habitategnung für Fledermäuse liegen für den Bereich des Vorhabengebietes keine aktuellen Erfassungsdaten vor. Es erfolgt eine Potenzialabschätzung der Fledermausfauna auf Basis einer Gebietsbegehung am 20.05.2011 sowie durch eine Auswertung von Landschaftsstrukturen (im Umkreis von ca. 1000 m um das Vorhabensgebiet) um ggf. weitere potentielle Lebensräume mit einzubeziehen, die zusammen mit der betrachteten Fläche einen für Fledermäuse geeigneten Habitatkomplex bilden könnten. Als weitere Grundlage für die Prognose von Fledermausarten sind aktuelle Daten zu Fledermausvorkommen angefragt worden beim Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR), der Arbeitsgruppe Fledermausschutz und Fledermausforschung Schleswig-Holstein (AGF) sowie der Faunistischökologischen Arbeitsgemeinschaft (FÖAG). Im Folgenden werden die prognostizierten Fledermausarten so-

wie deren potenzielle Vorkommen kurz genannt."

Tab. 1: Liste der Fledermausarten Schleswig-Holsteins mit Angaben zum potenziellen Vorkommen im Planungsgebiet „B-Plan 99 Stadt Eutin“ sowie zur landes- bzw. bundesweiten Gefährdung und dem gesetzlichen Schutzstatus [RL-SH: BORKENHAGEN 2001, RL-D: MEINIG et al. 2009; 1 - Vom Aussterben bedroht 2 - Stark gefährdet, 3 - Gefährdet, V - Arten der Vorwarnliste, D - Daten defizitär, G - Gefährdung anzunehmen, * - ungefährdet; FFH-Richtlinie Anh. IV - streng zu schützende Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse, Erh.Zst.: Erhaltungszustand der Art in der kontinentalen Region Schleswig-Holsteins: FV: günstig, U2: ungünstig-schlecht, XX: unbekannt]

Art	RL SH	RL D	Anh. IV	Erh. Zst.	Nachweis TK25 1829	Relevanz	Bemerkungen
Bechsteinfledermaus <i>Myotis bechsteini</i>	3	2	●	XX	●	-	Keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen
Braunes Langohr <i>Plecotus auritus</i>	3	V	●	FV	●	X	Habitate bedingt geeignet, Vorkommen möglich
Breitflügelfledermaus <i>Eptesicus serotinus</i>	V	G	●	FV	●	X	Geeignete Habitate vorhanden, Vorkommen möglich
Fransenfledermaus <i>Myotis nattereri</i>	2	*	●	FV	●	-	Keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen
Große Bartfledermaus <i>Myotis brandti</i>	3	V	●	XX	-	-	Keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen
Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	*	V	●	FV	●	X	Geeignete Habitate vorhanden, Vorkommen möglich
Großes Mausohr <i>Myotis myotis</i>	I	V	●	XX	-	-	Keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen
Kleine Bartfledermaus <i>Myotis mystacinus</i>	G	V	●	XX	-	-	Keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen
Kleiner Abendsegler <i>Nyctalus leisleri</i>	2	D	●	XX	-	-	Keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen
Mückenfledermaus <i>Pipistrellus pygmaeus</i>	D	D	●	FV	●	X	Geeignete Habitate vorhanden, Vorkommen möglich
Rauhautfledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i>	3	*	●	XX	●	X	Habitate bedingt geeignet, Vorkommen möglich
Teichfledermaus <i>Myotis dasycneme</i>	2	D	●	FV	●	X	Habitate bedingt geeignet, Vorkommen möglich
Wasserrfledermaus <i>Myotis daubentonii</i>	*	*	●	FV	●	X	Geeignete Habitate vorhanden, Vorkommen möglich
Zweifelfledermaus <i>Vespertilio murinus</i>	2	D	●	U2	-	-	Keine geeigneten Habitate, Vorkommen auszuschließen
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	D	*	●	FV	●	X	Geeignete Habitate vorhanden, Vorkommen möglich

Auf Basis der Beschreibung der floristischen Situation kann das Vorkommen von Farn- und Blütenpflanzen gemäß Anhang IV im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

d) Menschen und ihre Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Durch das Gebäudeensemble der Operscheune und der Lage am Großen Eutiner See, hat die Vorhabenfläche eine Bedeutung für die Erholung und damit für den Menschen und seine Gesundheit. Die Vorhabenfläche hat aber keine direkten Erholungsfunktionen.

e) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich kommen keine archäologischen Denkmale gemäß Landesaufnahme vor. Es befinden sich folgende Kulturdenkmale innerhalb des Plangebietes: „Forsthof“ mit Haupthaus, Stallgebäude und umgebender Einfassungsmauer; „Wohnkate des Bauhofes“; „Pferdestall“ und „Speicher“ im Einfahrtbereich des Bauhofes.

f) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzes

Landschaftsrahmenplan

Nach dem Landschaftsrahmenplan liegt der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 99 in einem Gebiet mit einer besonderen Erholungseignung.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt den Gehölzbestand am Erschließungsweg zum Forstamt Eutin z. T. als Wald nach dem Landeswaldgesetz dar. Die Bäume im nördlichen Bereich sind als Einzelbäume erfasst. Außerdem wurden der Gehölzbestand an der Oldenburger Landstraße und zwei Eichen im Geltungsbereich (Naturdenkmal) dargestellt. Das Kleingewässer (Pferdetränke) ist als geschütztes Biotop gekennzeichnet. Die Wiesenflächen sind als frisches bis mäßig trockenes Grünland dargestellt. Unter Berücksichtigung des gesamten Stadtgebietes hat der Geltungsbereich einen „mittleren Landschaftsbildwert“. Im Entwicklungsplan ist der Geltungsbereich als Siedlungszuwachsfläche (gemischte Baufläche) ausgewiesen.

Wasserschutz

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 99 liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, Wasserschongebieten oder Heilquellenschutzgebieten. Auch sind keine Schutz- oder Schongebiete für diesen Bereich in Planung.

Abfall- und Immissionsschutz

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

g) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Im Geltungsbereich sind keine Flächen bekannt, in denen die festgelegten Umweltqualitätsnormen der Rahmenrichtlinie Luft (96/92 EG) überschritten werden.

h) Wechselwirkungen zwischen den Komponenten des Naturhaushaltes, Mensch/ Bevölkerung, Kultur und sonstige Sachgüter

Grundsätzlich bestehen zwischen den Komponenten des „Naturhaushaltes“, „Mensch/ Bevölkerung“, „Kultur und sonstige Sachgüter“ differenzierte und unterschiedlich starke Wechselwirkungen. Wechselwirkungen sind z. B.:

- Die Auswirkungen des Klimas (Niederschlagsmengen und Temperaturmittelwerte) auf die Bodenbildung und auf die Bodenentwicklung.

- Die Bodeneigenschaften und / oder das Klima auf die natürlichen oder anthropogenen Pflanzengesellschaften.
- Die Auswirkung der Bodenart auf die Biotoptypen.
- Der Grundwasserstand auf den Pflanzenbewuchs.
- Die Auswirkungen der Neubebauung/Umgestaltung auf die vorhandenen Kulturdenkmale und ihre Umgebung.

Außerdem hat jede Veränderung innerhalb eines Schutzgutes Auswirkungen auf ein oder mehrere andere Schutzgüter. So beeinflusst z. B.:

- Die Versiegelung von Boden die Grundwasserneubildungsrate und das Klima.
- Der flächendeckende Eintrag von Säurebildnern aus der Luft die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens und damit die Grundwasserqualität aber auch die natürliche Vegetation.
- Die flächendeckende Eutrophierung der Landschaft erheblich die Zusammensetzung der Pflanzengesellschaften und das Wachstum der Pflanzen.

In Bezug auf die Bestandssituation kommen zwischen den zu bewertenden Schutzgütern folgende besonderen Wechselwirkungen vor:

- Bedeutung der Großbäume und der angrenzenden Wiesen / Weiden im Zusammenhang mit den Großen Eutiner See.

7.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen/Merkmale der möglichen Auswirkungen

Bei einem Vergleich der Tabellen 1 (planungsrechtliche Ausgangsbasis) und 3 (Planung) ergeben sich bei einer Realisierung der Planungen folgende Flächennutzungsänderungen:

- Der Anteil an versiegelten oder teilversiegelten Flächen wird sich um 5.143 m² erhöhen.
- Der Anteil an naturfernen, unversiegelten Flächen (private Grün- und Freiflächen) wird sich von 30.855 m² (Planungsrecht) auf 27.113 m² verringern (- 3.742 m²).
- Der Anteil an naturnahen Flächen wird sich von 8.258 m² auf 6.612 m² verringern (- 1.646 m²).

Bei einem Vergleich zwischen der Realsituation (Tabelle 2) und der Planung (Tabelle 3) ergibt sich folgendes Bild:

- Der Anteil an versiegelten oder teilversiegelten Flächen wird sich um 12.923 m² erhöhen.
- Der Anteil an naturfernen, unversiegelten Flächen (private Grün- und Freiflächen, Ziersträucher und Hecken, Rasen) wird sich von 6.740 m² (Realsituation) auf 27.113 m² erhöhen (+ 20.373 m²).

Der Anteil an naturnahen Flächen und Flächen für Maßnahmen wird sich von 39.883 m² auf 6.612 m² verringern (- 33.271 m²).

i) Naturhaushalt

Boden

Bei einer Realisierung der Darstellungen und Festsetzungen des B-Planes Nr. 99 werden maximal 5.143 m² planungsrechtlich unversiegelter und anthropogen beeinflusster Boden zusätzlich versiegelt. Durch die Versiegelung von Böden werden das Bodenleben und die Funktion des Bodens als Nährstoff- und Wasserspeicher, Schadstofffilter und -puffer sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zerstört. Durch die Berücksichtigung der naturräumlichen Zusammenhänge bzw. des landschaftsplanerischen Leitbildes im städtebaulichen Konzept kann davon ausgegangen werden, dass das Relief grundsätzlich erhalten bleibt und erhebliche, reliefverändernde Aufschüttungen und Abgrabungen nicht erforderlich sind. Bei der Anlage von Fläche für Versorgungsanlagen / Regenwasserbewirtschaftung erfolgen Abgrabungen, die sich negativ auf das Bodengefüge auswirken. Bei der Bewertung ist aber zu berücksichtigen, dass die Flächen naturnah angelegt werden müssen. Bei der Bewertung der Eingriffsschwere ist aber auch zu berücksichtigen, dass bei einem Vergleich mit der Realsituation rund 1,3 ha relativ gering anthropogen beeinflusster Boden versiegelt werden würde.

Wasser

Im Zusammenhang mit der zusätzlichen Versiegelung von derzeit unversiegelten Böden stehen auch die Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“. Auf den versiegelten Flächen kann das Niederschlagswasser nicht mehr zur Versickerung gelangen und steht damit nicht mehr zur Grundwasseranreicherung zur Verfügung. Aufgrund des anstehenden Bodens sind aber Auswirkungen auf den Grundwasserstand oder auf die Grundwasserqualität bei einer Realisierung der Planung nicht zu erwarten.

Klima / Luft / Lärm

Durch die zusätzliche Versiegelung von maximal 5.143 m² unversiegelter Fläche (Vergleich: Planungsrecht – Planung) wird sich das Klima im Geltungsbereich nicht verändern. Bei einem Vergleich mit der Realsituation wird es zu einer lokalen Klimaänderung kommen (höhere Mitteltemperatur, geringere Abkühlung in den Abend-

und Nachtstunden). Über den Geltungsbereich hinausgehende erhebliche klimatische Veränderungen sind aufgrund der Lage nicht zu erwarten (Vergleich: Realsituation und Planung und Planungsrecht und Planung).

Tiere und Pflanzen

Die Biotoptypen werden sich bei der Umsetzung der Planungen in ihrer Zusammensetzung und in ihren flächenmäßigen Anteilen verändern. Bei einer Realisierung der Planungen wird sich die Bedeutung des Vorhabengebietes für die Flora und Fauna in der Summe verschlechtern (Vergleich: Planungsrecht / Planung). Bei einem Vergleich Realsituation und Planung wird diese Wertminderung noch deutlich höher ausfallen. Des Weiteren wird ein 150 m² großes Kleingewässer beseitigt und außerhalb des Bebauungsplanes durch ein Ersatzgewässer kompensiert.

j) Landschaft

Das Landschaftsbild im Vorhabengebiet wird sich bei der Realisierung der Planungen von einer anthropogen überformten Grün- und Freifläche (Planungsrecht) bzw. von einer naturraumgeprägten Siedlungsfreifläche (Realsituation) zu einer städtischen Siedlungsfläche mit einem hohen Grünanteil verändern.

k) Biologische Vielfalt

Bei einer Realisierung der Darstellungen und Festsetzungen des B-Planes Nr. 99 wird sich die biologische Vielfalt im Vorhabengebiet verringern, da der Anteil an naturnahen, unversiegelten Flächen deutlich reduziert wird.

l) Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Schutzgebiet und Biotopverbundplanungen sind von der Planung nicht betroffen.

m) Artenschutz

Zum Bebauungsplan Nr. 99 der Stadt Eutin liegt eine Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Prüfung Fauna vor:

„Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Prüfung Fauna (Eremit und Fledermäuse) gemäß § 44 BNatSchG, biola, Gotenstraße 4, 20097 Hamburg, März 2012“ Darin wird in der Zusammenfassung folgendes Ergebnis formuliert:

„Für die geplante Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 99 der Stadt Eutin in der Fassung vom 09.06.2010 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Eremiten nach Kartierungsergebnissen und für die Fledermäuse nach einer Potentialabschätzung erstellt. Aufgrund des Erfüllens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG ist der Bebauungsplan unter den dargestellten Voraussetzungen als artenschutzrechtlich nicht zulässig anzusehen. Auch unter Berücksichtigung von

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie von CEF-Maßnahmen bleiben diese Verbotstatbestände erhalten. Für den Eremiten ist eine Ausnahmenvoraussetzung für ein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht vorhanden."

Nach mehrfacher Änderung der Planung wurde eine erneute artenschutzrechtliche Abschätzung zum Planstand Januar 2013 angefertigt die zu dem Ergebnis kommt, dass durch den Erhalt und die Sicherung der Alteichen mit beidseitigen Schutzbereichen im Plangebiet die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 für den Eremiten voraussichtlich aufgehoben werden. Auch für die potenziell vorkommenden baumhöhlenbewohnenden Fledermausarten werden die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch die getroffenen Festsetzungen geschützt.

Anders verhält es sich bei den potenziell vorkommenden gebäudewohnenden Fledermausarten, durch die ggf. durch einen Gebäuderückbau im Plangebiet betroffen sind. Allerdings gibt es im Plangebiet genügend Ausweichmöglichkeiten und durch Ausgleichsmaßnahmen (Schaffung künstlicher Quartiere) kann der Verbotstatbestand der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vermieden werden.

Auszug aus der „Artenschutzrechtliche Abschätzung des Bebauungsplanes 99 in Eutin (Planungsstand vom 21.01.2013)“:

„Eremit

Unabdingbar muss im B-Plan eine besondere Bedingung zum Erhalt der Bäume im Grünstreifen (für den Eremiten nach § 45 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) besonders erwähnt werden.

Die Fortpflanzungsstätten des europarechtlich geschützten Eremiten werden im B-Plan 99 (Planungsstand 21.01.2012) als "Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen ..." (Baumreihe und angrenzende Bereiche östlich) bzw. "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (Flächen westlich der Baumreihe) festgelegt. Diese Bereiche wurden zum vorhergehenden Planungsstand vergrößert.

Ziel der Ausweisung dieser Bindungs-Flächen ist es, Konflikte mit der Verkehrswegesicherungspflicht langfristig auszuschließen, um einen Erhalt des Eremitenvorkommens in der Baumreihe langfristig zu erhalten. Nur wenn dies absehbar gelingt, können die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG aufgehoben werden. [...]

Fledermäuse

Durch den Erhalt und die Sicherung der Alteichen im Bebauungsplan-Gebiet entfällt der prognostizierte Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für die vier potenziell vorkommenden baumhöhlenbewohnenden Fledermausarten. In der Folge ist mit einem Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 für diese Arten nicht zu rechnen. [...]

Durch den Abriss des Gebäudes ergibt sich ein prognostizierter Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für die vier potenziell vorkommenden gebäudebewohnenden Fledermausarten. In der Folge ist mit einem Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 für diese Arten zu rechnen.

Die Arten sind hinsichtlich der Quartierwahl der Tagesverstecke relativ anpassungsfähig und wechseln den Quartierstandort häufig. Es gibt in der Umgebung weitere ähnlich aus-geprägte Gebäude in denen vergleichbare Strukturen vorhanden sind, welche die Quartiere zeitweilig teilweise ersetzen können. Drüber hinaus sind durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen an Gebäuden im Umfeld zusätzliche für diese Arten geeignete künstliche Quartierstrukturen zu schaffen (acht winterfeste Fassadenflachkästen aus Holzbeton sowie vier fledermausgerechte Holzverkleidungen (oder Fledermausbretter) an Giebelseiten von Gebäuden), die vor Abriss der Bauten wirksam sein müssen, um die Funktion als Fortpflanzungs- oder und Ruhestätte kontinuierlich für alle Arten zu gewährleisten. In diesem Fall bleibt die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, der Verbotstatbestand der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann für die betroffenen Arten vermieden werden."

Auf Basis der Bestandsbeschreibung, der umfangreichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen und unter Berücksichtigung der rechtlichen Ausgangsbasis, kann davon ausgegangen werden, dass die „ökologischen Funktionen der vor dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ auch bei einer Realisierung der Planungen im räumlichen Zusammenhang zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 99 weiterhin erfüllt sind.

n) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Bei einer Realisierung der Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Erholungsqualität des betroffenen Landschaftsraumes für die Allgemeinheit verringert, da eine Grün- und Freifläche bebaut wird. Direkte Erholungsflächen sind von den Planungsabsichten aber nicht betroffen.

o) Umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Eine Realisierung der Planungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 99 hat Auswirkungen auf die im Plangebiet vorhandenen Kulturgüter. Durch die zusätzliche Bebauung verändert sich der Umgebungsbereich der Kulturdenkmale. Durch gezielte Festsetzungen zu Art, Maß und Gestaltung im Bebauungsplan, ist von einer Beeinträchtigung der Kulturdenkmale nicht auszugehen.

p) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Alle Emissionsrichtwerte können eingehalten werden. Eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist gewährleistet.

q) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien und der effiziente Nutzung von Energie wird durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 99 nicht verhindert.

r) Die Wechselwirkungen zwischen den Komponenten des Naturhaushaltes, Mensch/ Bevölkerung, Kultur und sonstige Sachgüter

Zwischen den zu bewertenden Schutzgütern kommen keine besonderen Wechselwirkungen vor.

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

Bei Durchführung der Planung sind die genannten Umweltauswirkungen unvermeidlich. Bei Nichtdurchführung der Planungen gilt weiterhin der B-Plan Nr. 48 – 1. Änderungen.

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

s) Vermeidung und Minderung

- Planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Gehölzbestandes an der Oldenburger Landstraße.
- Planungsrechtliche Sicherung des Naturdenkmals und einer weiteren alten Eichen mit ausreichend großen Baumscheiben.
- Planungsrechtliche Sicherung des Galeriewaldes (Eichen)
- Schutz des Galeriewaldes durch planungsrechtliche Sicherung des Gehölzbestandes.
- Naturnahe Gestaltung der Fläche für Versorgungsanlagen / Regenwasserbe-

wirtschaftung.

- Renaturierung bzw. naturnahe Gestaltung des Entwässerungsgrabens.
- Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen.
- Ausweisung einer Maßnahmenfläche - Ruderalfläche Artenschutz -

t) Ausgleich für die voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

Zur Kompensation der bilanzierten Eingriffe in Natur und Landschaft (Schutzgüter „Boden“ und „Arten- und Lebensgemeinschaften“) sind in der Summe 2.572 m² intensiv bewirtschafteter Ackerboden aus der ökonomischen Nutzung herauszunehmen und als Biotopfläche zu gestalten. Gleichzeitig muss ein Ersatzgewässer für das entfallende Kleingewässer angelegt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 99 kann der erforderliche Kompensationsflächenbedarf aber nicht planungsrechtlich gesichert werden. Es sind daher außerhalb des Geltungsbereiches entsprechende Maßnahmen zu realisieren. Dafür hat die Stadt Eutin den Ökokontoflächenpool „Dodauer See“ an der B 76 eingerichtet. Die Poolfläche hat eine Größe von 22,14 ha. Davon befinden sich 15,25 ha im Eigentum der Stadt Eutin. Projektträger ist der Wasser- und Bodenverband Schwartau. Die Maßnahmen wurden bereits umgesetzt. Als Einbuchungsverhältnis wurde ein Wert von 1:0,5 vereinbart (d. h. das die ermittelte Kompensationsfläche zu halbieren ist). Von den potenziell zur Verfügung stehenden Flächen im Ökokonto (15,25 ha) sind bereits rund 3 ha kompensationspflichtigen B-Plänen zugeordnet. Im Ökoflächenpool „Dodauer See“ stehen damit noch ausreichend Kompensationsflächen zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der Schwere des Eingriffs in die Schutzgüter „Boden“ und „Arten- und Lebensgemeinschaften“ und dem Sachverhalt, dass zum B-Plan Nr. 48 keine Eingriffsbilanzierung vorgenommen worden ist, ist das Ökoflächenkonto „Dodauer See“ mit 2.572 m² zu belasten und ein 150 m² Ersatzgewässer anzulegen.

7.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Bei einer Beibehaltung der Planungsziele bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten techni-

schen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

„Technische Verfahren“ sind im Rahmen der Umweltprüfung nicht verwendet worden. In der Summe sind keine erheblichen Schwierigkeiten aufgetreten.

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

Die Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

7.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei einer Realisierung der Darstellungen und Festsetzungen des B-Planes Nr. 99 werden maximal 5.143 m² planungsrechtlich unversiegelter und anthropogen beeinflusster Boden zusätzlich versiegelt. Bei einem Vergleich mit der Realsituation können rund 1,3 ha relativ gering anthropogen beeinflusster Boden versiegelt werden. Diese zusätzlichen Versiegelungen verursachen erhebliche negative Umweltauswirkungen bzw. kompensationspflichtige Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“ und „Tiere und Pflanzen“.

Um die Umweltauswirkungen soweit wie möglich zu reduzieren wurden die wertvollen Flächen für Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert und eine Vielzahl an Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im B-Plan berücksichtigt. Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 99 kann der erforderliche Kompensationsflächenbedarf aber nicht planungsrechtlich gesichert werden. Es sind daher außerhalb des Geltungsbereiches entsprechende Maßnahmen zu realisieren. Unter Berücksichtigung der Schwere des Eingriffs in die Schutzgüter „Boden“ und „Arten- und Lebensgemeinschaften“ und dem Sachverhalt, dass zum B-Plan Nr. 48 keine Eingriffsbilanzierung vorgenommen worden ist, wird das Ökoflächenkonto „Dodauer See“ mit 2.572 m² belastet. Für das entfallende Kleingewässer wird ein ca. 150 m² Ersatzgewässer angelegt.

Da die „ökologischen Funktionen der vor dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ von streng geschützten Arten auch bei einer Realisierung der Planungen im räumlichen Zusammenhang zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 99 weiterhin erfüllt sind. Die bereits realisierten Kompensationsmaßnahmen (Ökoflächenpool) stellen vergleichbare oder höherwertigere Ersatzlebensräume dar. Eine Befreiung nach § 45 BNatSchG unter Berücksichtigung der Art. 16 FFH-

Richtlinie bzw. Art. 9 ist daher nicht erforderlich.

8 Hinweise

8.1 Bodenschutz

Für die erweiterte Erschließungsplanung des B-Plangebietes Nr. 99 in Eutin führte Ingenieurbüro für Geotechnik Egbert Mücke, zusätzliche Baugrundaufschlussbohrungen durch (16.11.2009): *Unterhalb des Oberbodens (Mutterboden) und teilweise „tiefer reichender“ Auffüllungen folgt zunächst ein wechselhafter Bodenaufbau aus Sanden und Schluffen. Anschließend steht, bis in die Endteufen reichend, Geschiebemergel an. In der BS 21 wurde dem Bodenaufbau zwischengelagert eine Mudde-schicht erbohrt. Mit Kiessandbodenersatz- und lokal mit Tiefgründungsmaßnahmen ist zu rechnen. Zur Trockenhaltung werden je nach Höhenlage der Gründungsebenen Drainanlagen gemäß DIN 4095, Wannenausbildungen gemäß DIN 18 195 oder/und Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 195 erforderlich. Mit Wasserhaltungsmaßnahmen unterschiedlichen Umfangs ist zu rechnen.*

Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann nur in Bereichen anstehender, durchlässiger, nicht wassergesättigter Sande erfolgen. In den übrigen Bereichen sollte von einer Versickerung des Niederschlagswassers Abstand genommen werden. Es wird empfohlen, nach fortgeschrittenem Planungsstand für Erschließungsmaßnahmen sowie für Gebäudegründungen unbedingt objektbezogene Einzelbeurteilungen durchführen zu lassen. Endgültige Details können nach fortgeschrittenem Planungsstand abgestimmt werden.

Am Schlossgarten 2:

Auf dem Grundstück „Am Schlossgarten 2“ befand sich bis etwa 2000 eine Gärtnerei/ Baumschule. Diese Nutzung ist altlastenrelevant; die Bewertung des Standortes durch den Kreis Ostholstein ergab jedoch keinen Altlastverdacht. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass in Teilbereichen schädliche Bodenveränderungen vorhanden sind. Aus diesem Grund sollte dieser Bereich untersucht werden. Die Untersuchung kann sich auf branchenübliche Schadstoffe beschränken.

Hinweise

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).

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 Bau-maßnahmen 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 Vor-

gaben (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.

9 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

10 Kosten

Der Stadt Eutin entstehen durch die Realisierung der Planung erhebliche Kosten für die Erschließung des Gebietes (Straße, Ver- und Entsorgung), Bau der Parkplätze und der Bebauung/ Nutzung der Grünflächen für die Landesgartenschau.

11 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde durch die Stadtvertretung am 17. April 2013 gebilligt.

Eutin, ~~30.08.2013~~




Stadt Eutin
-Der Bürgermeister-

Der Bebauungsplan Nr. 99 trat mithin am ~~30.08.2013~~ in Kraft.