



Stand: 21. Juni 2017

## BEGRÜNDUNG

### ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 127 DER STADT EUTIN

für ein Gebiet nördlich des historischen Bauhofareals einschließlich der  
Bebauung Jungfernstort und der Uferzone am Großen Eutiner See



**Schlie ... Landschaftsarchitektur**

Marienburger Straße 29 • 23669 Timmendorfer Strand  
Tel.: 04503 / 70 79 407  
Fax.: 04503 / 70 79 408  
info@landschaftsarchitektur.de



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin  
Tel.: 04521 / 83 03 991  
Fax.: 04521 / 83 03 993  
stadt@planung-kompakt.de

## Inhaltsverzeichnis

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Begründung des Entwurfs</b> .....                         | <b>3</b>  |
| 1.1       | Planungsabsicht.....   | 3         |
| 1.2       | Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems .....       | 7         |
| 1.3       | Räumlicher Geltungsbereich .....                             | 10        |
| <b>2</b>  | <b>Begründung der Planung</b> .....                          | <b>11</b> |
| 2.1       | Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen ..... | 11        |
| 2.2       | Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) .....           | 14        |
| 2.3       | Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein .....  | 15        |
| 2.4       | Erschließung .....   | 16        |
| 2.5       | Grünplanung .....  | 17        |
| 2.6       | Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung.....              | 20        |
| <b>3</b>  | <b>Emissionen und Immissionen</b> .....                      | <b>20</b> |
| <b>4</b>  | <b>Ver- und Entsorgung</b> .....                             | <b>23</b> |
| 4.1       | Stromversorgung.....   | 23        |
| 4.2       | Wasserver- und -entsorgung .....                             | 23        |
| 4.3       | Löschwasserversorgung.....                                   | 23        |
| 4.1       | Müllentsorgung.....  | 24        |
| 4.2       | Gasversorgung.....   | 24        |
| <b>5</b>  | <b>Hinweise</b> .....  | <b>24</b> |
| 5.1       | Bodenschutz .....  | 24        |
| 5.2       | Altlasten .....  | 25        |
| 5.3       | Archäologie .....  | 25        |
| <b>6</b>  | <b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b> .....            | <b>26</b> |
| <b>7</b>  | <b>Umweltbericht</b> .....                                   | <b>26</b> |
| <b>8</b>  | <b>Städtebauliche Daten</b> .....                            | <b>39</b> |
| 8.1       | Flächenbilanz .....  | 39        |
| 8.2       | Bauliche Nutzung .....                                       | 39        |
| <b>9</b>  | <b>Kosten für die Stadt</b> .....                            | <b>40</b> |
| <b>10</b> | <b>Verfahrensvermerk</b> .....                               | <b>40</b> |

Anlage 1: „Lärmtechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 127“, Projektnummer: 15-01 vom 27.04.2015, erstellt von „M+O Immissionsschutz, Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Oststeinbek

Bearbeiter:

Stadtplanung:  
Gabriele Teske  
Dipl.-Ing. Stadtplanerin  
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:  
Urte Schlie  
Dipl.-Ing. Landschaftsplanerin

Schlie ... Landschaftsarchitektur



# 1 BEGRÜNDUNG DES ENTWURFS

## 1.1 Planungsabsicht

### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die planerische Sicherung des Bestandes im Plangebiet sowie die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine geringfügige, gebietsverträgliche Bauflächenenergänzung im sensiblen, denkmalgeschützten Umgebungsbereich zum Schlosspark.

### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 67 setzt für den westlichen Teil des Plangebietes eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest, in der das Herrenhaus als Kulturdenkmal gesichert ist. Der Bebauungsplan Nr. 49 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 beinhalten für den mittleren und östlichen Bereich des Plangebietes ähnliche Festsetzungsstrukturen. Diese Festsetzungen basieren auf den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, der für die Flächen „Grünflächen“ – ohne Zweckbestimmung - ausweist (vgl. Bild 3). Die Zweckbestimmung einer Grünfläche ist planungsrechtlich zu definieren, um die Zulässigkeit weitergehender Nutzungen beurteilen zu können.

Bild 1: Auszüge aus den geltenden Bebauungsplänen

B-Plan Nr. 67



B-Plan Nr. 49



B-Plan Nr. 48, 1. Änderung



Planungsrechtlich sind bauliche Anlagen nur innerhalb von Grünflächen zulässig, die dem Nutzungszweck der Grünfläche (hier: Parkanlage oder Schutzgrün) dienen. Vorhanden sind in den Grünflächen Wohngebäude und einige gewerbliche und freiberufliche Nutzungen, die keinen Bezug zu den Grünflächen haben. Folglich erzeugen alle genannten Bebauungspläne nur einen Rechtsschein.

Da die Stadt die vorhandene, lockere Bebauung am Ortsrand nach wie vor baurechtlich sichern möchte, besteht somit ein städtebaulicher Planungsbedarf.

Darüber hinaus besteht das Ziel, die gewachsene Bebauungsstruktur südlich des historischen Bauhofareals und im Bereich des Jungfernortes planungsrechtlich zu sichern und dabei eine maßvolle bauliche Erweiterung der überwiegend denkmalgeschützten Gebäude zu ermöglichen.

Zudem soll der im Areal liegende Uferweg – als Teil des bestehenden Rundwanderwegs um den „Großen Eutiner See“ – planungsrechtlich gesichert werden. Gleiches gilt für die kürzlich abgeschlossenen Renaturierungsmaßnahmen des Bachlaufes des „Lindenbruchgrabens“.

### 1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet ist bebaut bzw. verfügt vollständig über Baurechte. Somit handelt es sich hier um Flächen, die Bestandteil einer gewachsenen Siedlungsstruktur sind und als diese baulich gesichert werden sollen.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Betracht ziehen lässt. Das Plangebiet:

- wird baulich genutzt,
- es ist geprägt von einer typischen Baustruktur,
- ist direkt erschlossen und
- liegt am Ortsrand.

Auf Grund dieser Situation in der Lage ist offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Wohn- und Mischnutzung ist. Genau diese Nutzung lässt die Planung zukünftig weiterhin zu. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „lebensnahen Betrachtung“ nicht in Erwägung.

### 1.1.4 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Planung bereitet keine Neueingriffe vor, die in bisher unbebaute Außenbereichsflächen eingreift.

Ein kleiner Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Holsteinische Schweiz“. Für die wesentliche Änderung baulicher Anlagen kann gemäß § 61 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz eine Ausnahme zugelassen werden, wenn sich dies mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbaren lässt und auch keine sonstigen öffentlichen Belange entgegen-

stehen. Die aktuellen Befreiungsvoraussetzungen gemäß § 67 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) lauten wie folgt:

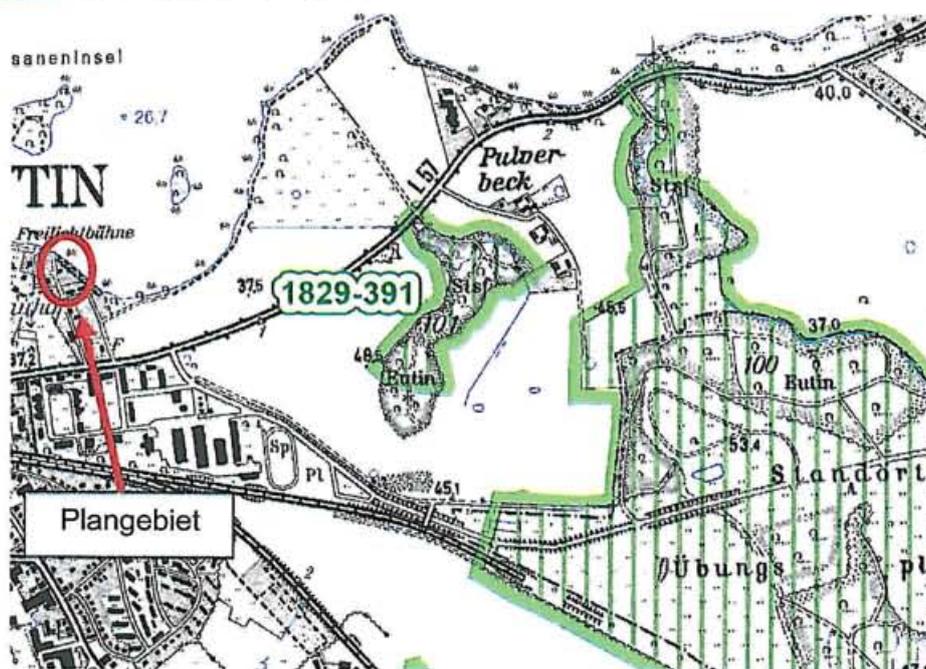
„Von dem Verbot kann die untere Naturschutzbehörde eine Befreiung erteilen, wenn

1. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder
2. die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.“

Die Planung bereitet die planungsrechtliche Absicherung im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Das geltende Landschaftsschutzgebiet ist davon jedoch nicht betroffen.

Südöstlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet 1829-391.

Bild 2: FFH-Gebiet 1829-391



Im Gebietssteckbrief des Landes Schleswig-Holstein heißt es speziell zu Waldflächen:

„Das FFH-Gebiet mit einer Größe von 333 ha liegt in der hügeligen Moränenlandschaft Ostholsteins, unmittelbar östlich von Eutin. Es umfasst den Waldbestand des Röbbeler Holzes, die anschließende klein strukturierte Agrarlandschaft sowie die Flächen des Standortübungsplatzes Eutin. (...)

Das Röbbeler Holz wird weitgehend von Waldmeister-Buchenwald (9130) eingenommen. Neben der Buche als dominanter Baumart treten Eschen und Eichen hinzu. Weiterhin kommen Stieleichenwälder (9160) vor. Der Waldteil nördlich einer ehemaligen Bahntrasse weist einen vergleichsweise hohen Anteil von Altholz auf und ist sehr naturnah ausgeprägt. Der Südteil wird überwiegend von jüngeren Beständen eingenommen. Die Krautflora ist artenreich und typisch ausgebildet. Bemerkenswert ist das Vorkommen von Dünnähriger Segge (*Carex strigosa*) auf

feuchten Standorten sowie von seltenen Orchideenarten wie Violette Sumpfwurz (*Epipactis purpurata*) und Stattliches Knabenkraut (*Orchis mascula*).

Charakteristisch für das Röbbeler Holz ist zudem die hohe Anzahl von feuchten Senken, Kleingewässern und Waldbächen. Neben kleinflächigen Beständen des Moorwaldes (91D0) als prioritärer Lebensraumtyp auf Feuchtstandorten ist das Vorkommen von Amphibien in den Waldgewässern besonders hervorzuheben. Eines der Gewässer beherbergt das größte bekannte Grasfrosch-Vorkommen Schleswig-Holsteins. (...)

Das Röbbeler Holz ist als charakteristischer Buchenwald der Jungmoräne in Verbindung mit dem zweitgrößten Kammolch-Vorkommen in Schleswig-Holstein und dem bedeutenden Rotbauchunken-Bestand auf den umgebenden Flächen besonders schutzwürdig.

Übergreifendes Schutzziel ist die Erhaltung der vielfältigen, struktur- und kleingewässerreichen Waldbestände sowie der umgebenden Offenlandschaft, insbesondere als Lebensraum der Rotbauchunke und des Kammolches.“

Die Neuplanung grenzt nicht unmittelbar an die Flächen. Daher hat die Planung keinen Einfluss auf das FFH-Gebiet.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

### 1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

| Stand | Planverfahren   | Gesetzesgrundlage       | Zeitraum                   |
|-------|---|-------------------------|----------------------------|
| x     | Aufstellungsbeschluss                                   | § 10 BauGB              | 16.12.2013                 |
| x     | frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit              | § 3 (1) BauGB           | 30.12.2013 –<br>31.01.2014 |
| x     | frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden | § 4 (1) BauGB           | ab 18.12.2013              |
| x     | Auslegungsbeschluss                                     |                         | 09.07.2015                 |
| x     | Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden                 | § 4 (2) und 2 (2) BauGB | ab 21.07.2015              |
| x     | Öffentliche Auslegung                                   | § 3 (2) BauGB           | 22.07.2015 –<br>21.08.2015 |
| x     | Erneuter Auslegungsbeschluss                            |                         | 03.11.2016                 |
| x     | Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden         | § 4a (3) BauGB          | ab dem<br>13.12.2016       |
| x     | Erneute öffentliche Beteiligung                         | § 4a (3) BauGB          | 15.12.2016 –<br>30.12.2016 |
| x     | Erneute öffentliche Beteiligung                         | § 4a (3) BauGB          | 08.02.2017 –<br>28.02.2017 |
| x     | Beschluss der Stadtvertretung                           | § 10 BauGB              | 21.06.2017                 |

## 1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

### 1.2.1 Raumordnung

Der „Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)“ weist Eutin die Funktion als Mittelzentrum, eingebunden in einen Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zu. Teilweise wird dieser Umgebungsbereich von dem Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung überlagert.

Im Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (ROP) ist Eutin als Mittelzentrum nachrichtlich übernommen worden. Die Stadt Eutin befindet sich eingebunden in die Ausweisung als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung in zentraler Lage der Holsteinischen Schweiz. Nördlich schließt sich an die bebaute Ortslage von Eutin bzw. an den Großen Eutin See ein regionaler Grünzug an, der Eutin mit der Holsteinischen Schweiz vernetzt.

### 1.2.2 Kommunale Planungen

Wie dem Punkt 1.1.2. zu entnehmen ist, ist das Plangebiet mit den Bebauungsplänen Nr. 67, Nr. 49 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 überplant. Deren Planungsziele sichern die Gebäude jeweils über einen Bebauungsplan i. S. § 30 BauGB und entziehen diese Flächen der Wirkung als Außenbereich nach § 35 BauGB.

Durch den Bebauungsplan Nr. 127 werden diese Teilbereiche neu überplant. Somit gilt nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 127 die Neufassung. Ein förmliches Aufhebungsverfahren ist nicht erforderlich.

Dass die Bebauungspläne Nr. 67, Nr. 49 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 wieder in Kraft treten, falls der Bebauungsplan Nr. 127 nichtig sein sollte, ist der Stadt bekannt und gewollt, da die Regelung nach § 30 BauGB eindeutiger ist, als die Anwendung des § 35 BauGB.

Bild 3: Auszug Flächennutzungsplan



Der Flächennutzungsplan stellt die überplante Fläche als „Grünfläche“ ohne gesonderte Zweckbestimmung dar. Zudem sind eine Abwasserfläche sowie der Rundwanderweg um den Großen Eutiner See dargestellt. Entlang des Großen Eutiner Sees ist ein 50 m breiter Gewässerschutzstreifen nachrichtlich in der Planzeichnung markiert

Somit weicht der Flächennutzungsplan wesentlich von den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 127 ab. Um § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist daher die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Landschaftsplan trifft sehr differenzierte Aussagen für den Bereich südlich des Plangebietes. Dort wird deutlich zwischen unterschiedlichen Bauflächennutzungen unterschieden und der Denkmalwert der dortigen Bebauung hervorgehoben. Für das direkte Plangebiet sieht der Landschaftsplan die Kennzeichnung einer Grünfläche ohne weitere Überlagerungsmerkmale vor. Der 50 m Schutzstreifen am Gewässer nach § 35 LNatSchG ist auch in dem Landschaftsplan nachrichtlich berücksichtigt.

Eine Anpassung des Landschaftsplanes erfolgt jedoch erst, sobald großräumigere Planungen erfolgen sollen, die sich wesentlich auf die Grünordnung der Gemeinde auswirken.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen des am 12.12.2012 als informelle Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) und entwickelt diese Zielsetzung und deren Handlungsschwerpunkte inhaltlich fort.

Für den überplanten Bereich wurden im ISEK keine speziell auf die dortigen Entwicklungspotenziale ausgeformten Handlungsfelder formuliert.

Für Eutin gelten eine Baumschutzsatzung seit dem 16.12.1987, sowie seine 1. Änderung. Die dort geschützten und noch vorhandenen Bäume werden im Plan gesichert.

### 1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Nach § 35 Abs. 2 Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG) sind an Gewässern zweiter Ordnung ein Abstand von bis zu 50 m landwärts von der Uferlinie einzuhalten. Durch Neufassung des Landesnaturchutzgesetzes ist mit Wirkung zum 1. März 2010 der Geltungsbereich der Regelung über den Schutzstreifen an Gewässern (§ 35) in Anlehnung an die Bundesregelung im § 61 BNatSchG auf den Außenbereich beschränkt worden. Damit findet diese Regelung im Innenbereich, d. h. im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne nach § 30 BauGB sowie im Bereich nach § 34 BauGB keine Anwendung mehr. Darüber hinaus wird auch die Bauleitplanung (also hier auch die Aufstellung von B-Plänen) nicht von den Regelungen des Gewässerschutzstreifens erfasst und folglich sind weder Ausnahmen noch Befreiungen erforderlich. Allerdings ist diese rechtliche Vorgabe in den Abwägungen zu berücksichtigen.

Nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind u.a. „natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche“ gesetzlich geschützt. Eingriffe sind in diese Bereiche nicht vorgesehen.

Auf das südöstlich des Plangebietes gelegene FFH-Gebiet 1829-391 wird unter Punkt 1.1.4 verwiesen.

Im Geltungsbereich liegen folgende - in das Denkmalbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragene - Kulturdenkmale:

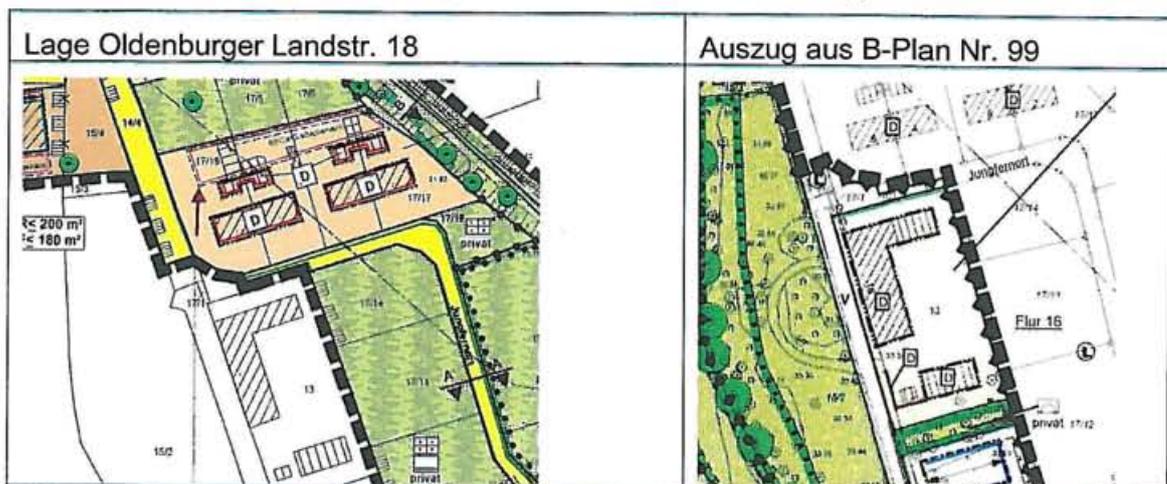
|   |    |
|---|----|
| Teilbereich Schlossgarten Eutin, Osteingang | D§ |
| Jungfernot 2 und 6, Langreihe Kate          | D§ |
| Jungfernot 2 und 6, Stallgebäude            | D§ |
| Jungfernot 4 und 8, Langreihe Kate          | D§ |
| Jungfernot 4 und 8, Stallgebäude            | D§ |

Im Süden grenzen an das Plangebiet (siehe folgendes Bild 4) die Gebäude des Flurstückes 13 bzw. der Oldenburger Landstr. 18. Auf diesem Grundstück befinden sich folgende in das Denkmalbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragene Kulturdenkmale:

|   |    |
|---|----|
| Oldenburger Landstr. 18, Forsthof, Hauptgebäude | D§ |
| Oldenburger Landstr. 18, Forsthof, Stallgebäude | D§ |
| Oldenburger Landstr. 18, Forsthof, Mauer        | D§ |
| Oldenburger Landstr. 18, Forsthof, Garten       | D§ |

Wie dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 127 zu entnehmen ist, wird im Plangebiet, und insb. in dem direkt an das Grundstück Oldenburger Landstr. 18 angrenzenden Bereich, lediglich der Bestand abgesichert.

Bild 4: Gegenüberstellung Plangebiet und Gebäude Oldenburger Landstraße 18



Somit wird der Umgebungsbereich des Kulturdenkmales durch diese Planung nicht verändert.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

#### 1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 127 umfasst den Bereich zwischen dem historischen Bauhofgelände / ehemaliger Forsthof, dem Schlossgarten mit der dort integrierten Freilichtbühne, der Wasserfläche des „Großen Eutiner See“ und dem Plangebiet des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 125 „Südufer-Park“.

#### 1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist gegliedert durch die Zufahrtsstraße „Jungfernort“, die im Süden von der „Oldenburger Landstraße / L 57“ abgeht und somit das Plangebiet an das örtliche Straßennetz anbindet.

Bild 5: Eigene Fotos vom 04.04.2014

Gebäude am „Jungfernort“ 2-8



Bootslagerplatz



Fischerei



Gebäude am „Am Schlossgarten 4, 4a“ und „Jungfernort 7“



Östlich des „Jungfernortes“ befinden sich eingeschossige, denkmalgeschützte Doppelhäuser, sowie ein eingeschossiges Einzelgebäude. Diese sind getrennt von großzügigen Grünflächen, die als Garten- bzw. Weideflächen dienen.

Die Bebauung westlich des „Jungfernortes“ ist hingegen kompakter. Sie ist geprägt von eingeschossigen Einzelhäusern mit großzügiger Gartenfläche. Die Grundstücke dienen dem Wohnen, dem Fischereigewerbe und Freiberuflern.

In diesem Bereich befindet sich auch ein Regenrückhaltebecken, welches der Bundeswehr dient.

Nördlich des „Jungfernortes“ befinden sich eine Fischerei und ein Bootsabstellplatz.

Durch die Nähe des Plangebietes zum Schlosspark entstand hier eine Bepflanzung, die einen harmonischen Übergang vom Park in Richtung Ortsrand absichert. Aus diesem Grunde stehen hier diverse markante Bäume.

Von Süd nach Nord quert der „Lindenbruchgraben“ das Plangebiet. Dieser wurde kürzlich geöffnet.

An der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze verläuft der Rundwanderweg des „Großen Eutiner Sees“.

Die Flächen befinden sich überwiegend im Privateigentum. Lediglich die Uferbereiche zum Großen Eutiner See sowie einige der überplanten Fuß- und Wanderwege und die Straßenverbindung – mit Ausnahme des Überganges zum Schlossgarten – befinden sich im städtischen Eigentum.

### 1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut. Hier wird technisch von der Bebaubarkeit ausgegangen.

## 2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

### 2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich östlich des „Jungfernortes“ werden die Bauflächen als „Allgemeine Wohngebiete“ nach § 4 BauNVO festgesetzt, um die bestehende Wohnstruktur zu sichern. Die Zulässigkeit der sonstigen Nutzungen regelt § 4 BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

Im Rahmen der kürzlich statt gefundenen Landesgartenschau wurden die infrastrukturellen Grundvoraussetzungen für die nutzungsorientierte Aufwertung des Bereiches insbesondere südlich bzw. westlich des Plangebietes gelegt indem neue Straßen entstanden, Gebäudesanierungen erfolgten etc. Die Nutzung dieses Bereiches soll zukünftig ausgebaut werden.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes befinden sich bereits psychologische und ärztliche Praxen. Auch ist der Fischereibetrieb vorhanden. Somit besteht im Plangebiet keine reine Wohnnutzung, die einer Entwicklung dieses Gebietes zu einem Mischgebiet entgegensteht. Um eine zukunftsfähige Gesamtentwicklung dieses Gebietes zuzulassen, erfolgt für den Bereich zwischen dem „Jungfernort“ und dem Schlosspark die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO, um hier und unter Punkt 1.3.2 vorhandene Mischstruktur zu sichern.

Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art sind nicht Bestandteil des Plangebietes und seiner Umgebung. Diese sind zukünftig nicht gewollt und bleiben daher unzulässig.

Die Zulässigkeit der übrigen Nutzungen regelt § 6 BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht auch hier nicht.

Im Plangebiet besteht eine Fischerei als privilegiertes Vorhaben nach § 35 BauGB, welcher sich aus den rein fischereibezogenen Nutzungen auf der Seite nördlich der Straße Jungfernort und der Nutzung für Nebenanlagen für den Fischereibetrieb und einer Betriebsleiterwohnung auf der Seite südlich der Straße Jungfernort zusammensetzt. Das Ziel der Stadt besteht darin, diese Nutzungen abzusichern. Da die Fläche von Baugebieten umgeben wird, ist eine Ausweisung des Grundstückes als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ städtebaulich nicht begründbar. Zudem ist planerisch auch nur die Sicherung einer Fischerei an diesem Standort gewünscht. Möglich wäre dies über ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Da die Umgebung jedoch nicht dörflich geprägt ist, bietet sich dieser Gebietstyp nicht an.

Daher wird die Art der baulichen Nutzung als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „Fischerei“ - festgesetzt. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die für die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen bestimmt sind, die dem Betrieb der Fischerei dienen.

Als Art der Nutzung ist zukünftig folgender Nutzungskatalog zulässig; vorausgesetzt die Nutzungen dienen der vorher genannten Zweckbestimmung:

1. der Zweckbestimmung dienende fischereiegebundene bauliche Anlagen und Einrichtungen,
2. ein Laden, der im betrieblichen Zusammenhang mit dem SO-Gebiet steht,
3. Anlagen und Einrichtungen, die für die Verwaltung und den Betrieb der Fischerei erforderlich sind,
4. Stellplätze für den eigenen Bedarf und
5. nur im SO-2-Gebiet eine Betriebswohnung sowie eine weitere Wohnung.

### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

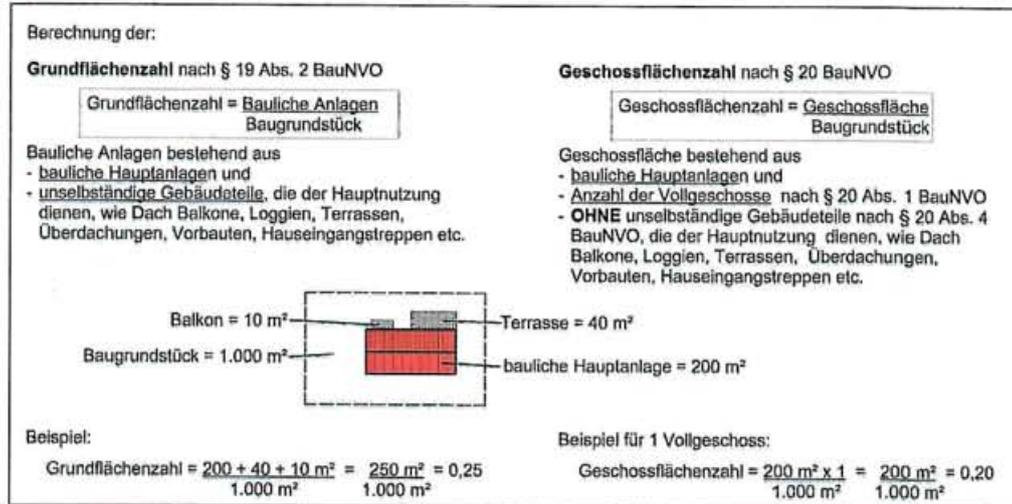
Im Plangebiet soll vorrangig der Bestand abgesichert werden. Um dieses zu erzielen, werden durchweg eine eingeschossige, offene Bauweise sowie durchgängige Trauf- und Firsthöhen – bis auf bei denkmalgeschützten Gebäuden, da die Baustrukturen über des Denkmalrecht gesichert werden –, gemessen ab Erdgeschossfußboden, festgesetzt. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens regelt sich nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO).

Zudem erfolgt die gebäudebezogene Festsetzung von Grundflächen und Geschossflächen. Trotz der Eingeschossigkeit sind beide nicht identisch, denn es zählen zur:

- Grundfläche bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauGB, bestehend aus Gebäude einschließlich Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (vgl. § 20 Abs. 2 und 4 BauNVO) und

- Geschossfläche die reinen Gebäude in allen Vollgeschossen ohne Terrassen, Balkone und Loggien (vgl. § 20 Abs. 3 BauNVO).

**Bild 6:** Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl



Somit sind nach der BauNVO die Geschossflächen geringer als die Grundflächen; bezogen auf eine Eingeschossigkeit.

Im SO<sub>2</sub>-Gebiet befindet sich das Betriebsgebäude des Fischereihofes. Hier erfolgt das Abstellen und Lagern von Teilen, die dem Fischereibetrieb dienen. Um diese Nutzung auch weiterhin zu sichern, erfolgt die Festsetzung, dass in diesem Gebiet ausnahmsweise die Grundfläche bis zu insgesamt 200 m<sup>2</sup> überschritten werden darf für folgende Nutzungen:

- gewerblich genutzte ebenerdige Abstellflächen,
- gewerblich genutzte Nebenanlagen, Garagen und Carports.

Die WA-Gebiete haben sehr geringe Grundflächen festgesetzt. Bei Berücksichtigung des Stellplatzbedarfes mit den recht langen Zuwegungen reichen die gesetzlich zulässigen Versiegelungsregelungen nach § 19 Abs. 4 BauGB nicht aus. Daher erfolgt für die Flächen die Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades, bezogen auf die jeweiligen Baugrundstücke.

Auch ist der Stellplatz- bzw. Versiegelungsbedarf für die SO-Gebiete höher, da diese gewerblich genutzt werden. Um diesem Bedarf zu entsprechen, erfolgt ebenfalls eine Erhöhung des Versiegelungsgrades.

### 2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß der g. Zielstellung der Planung werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen sehr eng um die vorhandenen baulichen Anlagen gesetzt. Baulinien werden nur bei denkmalgeschützten baulichen Anlagen verwendet.

Um trotzdem eine gewisse Flexibilität zu erhalten, erfolgt die Festsetzung, dass ausnahmsweise folgende unselbständige Gebäudeteile außerhalb der Baugrenzen

und Baulinien errichtet werden dürfen, wenn die maximale Tiefe der Überschreitung bei:

- Gesimsen, Dachvorsprüngen, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen maximal 1,20 m und
- Terrassen, Loggien, Erker und Balkone maximal 4 m

beträgt.

Um eine flexible gewerbliche Nutzung des SO2-Gebietes zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung, dass ausnahmsweise die baulichen Anlagen nach Text-Ziffer 2.1 außerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden dürfen, wenn die zulässige Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> nach Text-Ziffer 2.1 in ihrer Gesamtheit nicht überschritten wird.

## 2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Das Plangebiet hat einen hohen Erholungswert, denn durch die Nähe des Schlossparks und den das Gebiet querende Rundwanderweg, nutzen viele Erholungssuchende dieses Gebiet. Daher ist es wichtig, diese wesentlichen Sichtachsen parallel frei von städtebaulich störenden Einflüssen zu halten. Mit diesem Hintergrund erfolgt die gezielte Festlegung der „*Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen*“ in den WA- und MI-Gebieten, in der nur Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlage zulässig sind. Zudem erfolgt die Festsetzung, dass auch nur diese Fläche der genannten Nutzung dient. Folglich sind alle anderen Flächen von diesen Nutzungen freizuhalten.

Um eine übermäßige Nachverdichtung dieses Gebietes durch Wohnungen zu unterbinden, bleibt die zulässige Anzahl der Wohngebäude in den MI- und WA-Gebieten in einem Einzelhaus auf maximal zwei Wohnungen und in einer Doppelhaushälfte auf maximal eine Wohnung begrenzt.

Im Plangebiet besteht ein Bootsstellplatz für das Schiff der Seenrundfahrt, der auch zukünftig genutzt werden soll. Diese Nutzung ist durchaus in einem Baugebiet nach der BauNVO zulässig. Allerdings handelt es sich hier um eine spezielle Nutzung, die sich über die Baugebiete nach §§ 3-11 BauNVO auf nur einem Flurstück nicht ausreichend auf seine spezifischen und objektiven Merkmale differenzieren lässt. Aus diesem Grunde erfolgt die Sicherung dieser Fläche nur als „*Fläche mit besonderem Nutzungszweck*“ mit der Zweckbestimmung „*Bootsstellplatz*“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB. Entsprechend wird textlich geregelt, dass nur die baulichen Anlagen und Einrichtungen bis zu 260 m<sup>2</sup> Grund- bzw. Geschossflächenzahl zulässig sind, die für die Sicherung eines winterfesten Abstellens eines Bootes sowie seiner Lagerung in der Nacht erforderlich sind, gegliedert

- in maximal ein eingeschossiges Gebäude (Container) mit einer Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von 3 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, und

- baulichen Einrichtungen und Anlagen, die der Sicherung eines winterfesten Abstellens eines Bootes sowie seiner Lagerung in der Nacht ermöglichen. Eine hochbauliche Einhausung in Form eines Gebäudes (sprich: Garage o. ä.) ist nicht gewollt und daher unzulässig.

Das im Plangebiet liegende Regenrückhaltebecken wird durch die Bundeswehr auch zukünftig benötigt. Daher bleibt es in seinem Bestand als „*Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen*“ nach § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung „*Abwasser – Regenrückhaltebecken*“ gesichert.

Des Weiteren erfolgt die planungsrechtliche Absicherung der westlich gelegenen Abwasserpumpstation der Städtischen Betriebe Eutin sowie aller erforderlichen Fahr- und Leitungsrechte.

### 2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Im Plangebiet sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Daher wird die Aufnahme gestalterischer Festsetzungen auf die wesentlichen gestalterischen Grundziele reduziert.

Im Plangebiet sind die unterschiedlichsten Dachmaterialien vorhanden. Daher erfolgt nur ein Ausschluss von Dächern aus reflektierenden bzw. glänzenden Dachpfannen, da diese sich auf den Umgebungsbereich des Schlossparkes bzw. den „*Großen Eutiner See*“ auswirken könnten. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen dienen.

Typisch sind hingegen ausschließlich gleichschenklige, symmetrische Dächer. Diese werden daher auch entsprechend festgesetzt zusammen mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad.

Als Einfriedigung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche sind in den MI- und WA-Gebiete nur standortgerechte Formen zulässig als:

- Laubgehölze - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist oder
- Holzzäune.

Um einen gewissen Einbruchschutz des Bootsstellplatzes zu erzielen, darf dieser mit einem Stahlgitterzaun bis zu einer Höhe von max. 2,00 m eingezäunt werden. Für diesen Zaun gibt es eine befristete Baugenehmigung, die als Auflage die Pflanzung einer mindestens 1,25 m breiten Bepflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zwischen Zaun und Straßenverkehrsfläche, sowie ostseitig, einfordert. Dabei darf eine 5 m breite Zufahrt zum Grundstück hiervon freigehalten werden. Diese Regelung wird als Festsetzung aufgenommen.

Bei der Einzäunung ist auf den unter Denkmalschutz liegenden Schlossgarten zu achten. So ist der Teilbereich „*Osteingang am Großen Eutiner See*“ direkt von der Planung betroffen. Der Schlossgarten ist hier von einem mit Gehölzen bewachsenen Wall begrenzt, der überwiegend mit Feldsteinen gefasst ist. Der Metallzaun ist daher erst in einer Entfernung von mindestens 3 m zur östlichen Grenze des

Schlossgartens zu errichten. Auf eine Abpflanzung des Zaunes ist hier zu verzichten. Die Fläche ist zur besseren Ablesbarkeit der Grenze des Schlossgartens im betreffenden Bereich von Bewuchs frei zu halten.

## 2.4 Erschließung

Verkehrlich ist die Fläche über die Zufahrtsstraße „Jungfernort“, die im Süden von der „Oldenburger Landstraße / L 57“ abgeht sowie die Straße „Am Schlossgarten“ im Westen gut erschlossen. Das Plangebiet liegt an einem zentralen Fußweg und ist somit auch für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer in Richtung Ortskern gut erreichbar. Zudem sichert ein Bahnhof in Eutin die Erreichbarkeit per Zug.

Die Planung bereitet keine Nutzungen vor, die einen Zusatzverkehr erwarten lassen. Die vorhandenen Straßen sind so ausgebaut, dass diese den Verkehr aufnehmen können.

In seinem Bestand wird die Straße „Jungfernort“ als Straßenverkehrsfläche gesichert. Neu aufgenommen wird die Sicherung des Rundwanderwegs als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg“. Ein Teilbereich geht über das Flurstück der Bundeswehr. Mit dieser Festsetzungsform sichert sich die Stadt das Vorkaufsrecht für diesen touristisch hochwertigen Weg.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung für die drei südlichen überbaubaren Flächen des MI-Gebiets über eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ erfolgt, die der Bebauungsplan Nr. 99 südlich der g. Flächen festsetzt. Damit gelten beide Grundstücke als erschlossen.

Die beiden überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Flurstück 4/15 sichern bestehende bauliche Nutzungen ab und ermöglichen in den Bereichen Erweiterungen. Eine Grundstücksteilung ist bisher nicht vorgesehen. Weitergehende Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

Der das Plangebiet querende „Lindenbruchgraben“ ist ein Verbandsgewässer. Zur Sicherung seiner Bewirtschaftung erfolgt die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes.

### 2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Zudem sichert der festgesetzte Versiegelungsgrad auch dessen Umsetzung. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

### 2.4.2 Parkplätze

Das Sondergebiet dient ausschließlich den Gästen der Anlagen. Für diese stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Diese Gäste erwarten keinen zusätzlichen

Besucherverkehr. Daher ist hierfür kein gesonderter Parkplatznachweis nach der LBO erforderlich.

Für alle übrigen Besucher plant die Stadt z. Z. einen neuen Parkplatz westlich der Straße „Jungfernort“.

## 2.5 Grünplanung

### 2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Plangebiet erfolgt die Sicherung der vorhandenen Grünflächen im Nordosten und im Norden gemäß ihrem Bestand, um die offene, lockere Bebauung im Plangebiet zu sichern. Dazu zählt auch die Sicherung der gesetzlich geschützten naturnahen Uferzonen des Großen Eutiner Sees zwischen Bootslager und Fischerei sowie süd-östlich der Fischerei. Erhalten wird auch der geschützte Steilhang im Binnenland zwischen der Bebauung „Jungfernort“ und dem Wanderweg am Eutiner See. Für diese genannten Flächen erfolgt die Kennzeichnung als „*Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Die im Osten befindlichen Grünflächen werden seit vielen Jahren gemischt als „*Weiden*“ durch Schafe und/oder „*Gärten*“ genutzt. Diese gemischte städtisch ungewöhnliche Nutzung am Ortsrand hat ihren besonderen Reiz entwickelt. Dieser soll in seinem Bestand erhalten werden. Daher erfolgt die Aufnahme von Festsetzungen, die die erforderlichen bzw. zweckgebundenen baulichen Anlagen und Einrichtungen sichern. Zudem wird die Bepflanzung und Nachpflanzung auf der östlich gelegenen Weide dahingehend gesichert, dass je angefangene 200 m<sup>2</sup> ein Obstbaum stehen soll, was der Bestandsdichte entspricht. Dies soll durch Erhaltung des bestehenden Obstbaumbestandes erfolgen sowie durch Nach- bzw. Ersatzpflanzung.

Durch das Plangebiet verläuft das Fließgewässer „*Lindenbruchgraben*“. Dieser wird in seinem Bestand festgesetzt.

Zwecks Sicherung der vorhandenen Durchgrünung der Baugebiete werden neben den vorhandenen Grünflächen alle markanten Bäume und Gehölzflächen in ihrem Bestand in der Planzeichnung verbindlich aufgenommen. Darüber hinaus erfolgt die Kennzeichnung von besonders ökologisch hochwertigen Bereichen als „*Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Innerhalb der „*Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen-Parkanlage*“ stehen auch Nadelgehölze, die nicht ortstypisch sind und daher nicht erhalten werden müssen. Entsprechend erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb dieser Flächen nur die heimischen, standortgerechten Laubgehölze regionaler Herkunft zu erhalten und zu ergänzen sind.

Wie bereits unter Punkt 1.1.4 dargestellt ist, liegt ein Teil des Plangebietes im LSG. Im LSG ist die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 60 cm Brusthöhendurchmesser nach der Landschaftsschutzverordnung gesondert genehmigungspflichtig. Im B-Plan wurden Festsetzungen getroffen, die die Sicherung von Baum- und flächendeckenden Gehölzbeständen zum Ziel haben. Es wurden alle Bäume standörtlich festgesetzt, die mehr als 60 cm Stammdurchmesser in 1 m Hö-

he haben sowie auch etliche kleinere Bäume, die gutes Entwicklungspotenzial besitzen. Diese Bäume sind auch potenzielle Höhlenbäume für Fledermäuse und den Eremiten. Sie sind deshalb für den Artenschutz von großer Bedeutung und werden so gesichert. Insgesamt werden durch die Festsetzungen lokale Biotopverbundstrukturen erhalten, die geschützten Arten als Lebens- und Ausbreitungskorridore dienen können.

Eine ist damit nur im Rahmen einer Ausnahme von der Landschaftsschutzverordnung möglich. Sollte dennoch eine Beseitigung von Großbäumen erforderlich werden, ist es in Einzelfällen, je nach Art und Standort des Baumes, erforderlich, eine gesonderte artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen. Damit wird dem Schutz der Artengruppen der Fledermäuse und Vögel sowie dem Eremitvorkommen im südlich angrenzenden Forsthofgelände (B-Plan Nr. 99) Rechnung getragen.

### 2.5.2 Eingriff und Ausgleich

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig.

Dabei sind die nach dem geltenden Naturschutzrecht im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu untersuchenden Umweltbelange grünordnerisch ausführlich zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Die Stadt Eutin ist eine fremdenverkehrs- und umwelterhaltend orientierte Stadt. Ihr Potential ist die unverwechselbare Landschaft. Da die Planung innerhalb eines sensiblen Ortsrandes erfolgt, liegt es im Interesse der Stadt, dass der zu erwartende Eingriff nach der geltenden Richtlinie mit mindestens 100 % erbracht wird.

#### Methodik zur Ermittlung des Ausgleichs:

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 127 der Stadt Eutin wird vor allem die bauleitplanerische Absicherung des Bestands von Bebauung und Freiflächen am östlichen Ortsrand von Eutin verfolgt. Der Plan sichert eine Reihe von Grünflächen und die vorhandene Erschließung. Am Ufer des Großen Eutiner Sees wird die vorhandene Fischerei über ein Sondergebiet gesichert. Der im Hinblick auf dieses Bauleitplanverfahren im Vorwege genehmigte Bootsstellplatz (Winterlager für die Ausflugsschifffahrt) wird ebenfalls festgesetzt. Für 10 bebaute Grundstücke werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten dargestellt.

Für die Bilanzierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe wurden zunächst die vorhandenen Grundflächen der Gebäude einschließlich ihrer Nebenanlagen ermittelt. Dieser Bestand wurde dann den künftigen maximalen Grundflächen gegenübergestellt. Die Differenz bildet die Größe der auszugleichenden Eingriffe ab. Zur Quantifizierung des Ausgleichsbedarfs wurde der Erlass „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung*“ vom 09.12.2013 herangezogen.

Zur Bestimmung der Eingriffsintensität werden die Flächengrößen der Biotop- und Nutzungstypen mit einem Faktor multipliziert, der dem Biotopwert entsprechend hoch angesetzt wurde. Aus der Summe aller Teilflächen ergibt sich der gesamte Ausgleichsbedarf.

Eine Aufwertung von Flächen, die auf den Ausgleich angerechnet werden könnte, bietet sich innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 127 nicht an.

| Eingriffe aufgrund der Bauleitplanung                         | GR max. m <sup>2</sup> | Nebenanlagen max. m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> x Ausgleichsfaktor | Ausgleichsbedarf in m <sup>2</sup> |
|---|------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>Bootsstellplatz, Flurstück 5/11</b>                        |                        |                                  |                                   |                                    |
| Bebauung Bestand, GR 0  | ≤ 260,00               | 0                                | 260 m <sup>2</sup> x 1,0          | 260 m <sup>2</sup>                 |
| <b>SO 1 Fischerei, Flurstück 5/12, 5/13</b>                   |                        |                                  |                                   |                                    |
| Bebauung Bestand, GR 474 m <sup>2</sup>                       | ≤ 250,00               | 470                              | 246 m <sup>2</sup> x 1,0          | 264 m <sup>2</sup>                 |
| <b>MI 1, Flurstück 6/7</b>                                    |                        |                                  |                                   |                                    |
| Bebauung Bestand, GR 153 m <sup>2</sup>                       | ≤ 200,00               | 600                              | 547 m <sup>2</sup> x 0,5          | 323,5 m <sup>2</sup>               |
| <b>MI 2, Flurstück 4/14, 4/11</b>                             |                        |                                  |                                   |                                    |
| Bebauung Bestand, GR 317 m <sup>2</sup>                       | ≤ 310,00               | 105                              | 98 m <sup>2</sup> x 0,5           | 49 m <sup>2</sup>                  |
| <b>MI 2, Flurstück 4/15, 4/12</b>                             |                        |                                  |                                   |                                    |
| Bebauung Bestand, GR 545 m <sup>2</sup>                       | ≤ 520,00               | 260                              | 235 m <sup>2</sup> x 0,5          | 117,5 m <sup>2</sup>               |
| <b>MI 2, Flurstück 4/7</b>                                    |                        |                                  |                                   |                                    |
| Bebauung Bestand, GR 267 m <sup>2</sup>                       | ≤ 200,00               | 100                              | 33 m <sup>2</sup> x 0,5           | 16,5 m <sup>2</sup>                |
| <b>MI 2, Flurstück 5/8</b>                                    |                        |                                  |                                   |                                    |
| Bebauung Bestand, GR 228 m <sup>2</sup>                       | ≤ 190,00               | 95                               | 57 m <sup>2</sup> x 0,5           | 28,5 m <sup>2</sup>                |
| <b>WA 1, Flurstück 17/3</b>                                   |                        |                                  |                                   |                                    |
| Bebauung Bestand, GR 319 m <sup>2</sup>                       | ≤ 170,00               | 190                              | 41 m <sup>2</sup> x 0,5           | 20,5 m <sup>2</sup>                |
| <b>WA 2</b>   |                        |                                  |                                   |                                    |
| Bebauung Bestand, GR 1.103 m <sup>2</sup>                     | ≤ 640,00               | 800                              | 337 m <sup>2</sup> x 0,5          | 168,5 m <sup>2</sup>               |
| <b>Gesamt</b>   |                        |                                  |                                   | <b>1.230 m<sup>2</sup></b>         |
| <b>Abbuchung vom Ökokonto Dodauer See im Verhältnis 2 : 1</b> |                        |                                  |                                   | <b>615 m<sup>2</sup></b>           |

Der Ausgleich für den Eingriff soll über das Ökokonto Dodauer See erbracht werden. Gemäß der „Anerkennung des Projektes „Dodauer See“ als Ökokonto (Samelausgleichsmaßnahme) der Stadt Eutin“ von der UNB am 24.10.2002 wird der Stadt Eutin ein Buchungsverhältnis 2:1 für die ermittelte Ausgleichsfläche zur anzurechnenden „Dodauer-See-Fläche“ eingeräumt. Damit wird dem Mehraufwand der Stadt Eutin Rechnung getragen, den sie damals in Form einer höheren Beitragszahlung für die Projektplanung, wasserwirtschaftlichen Baumaßnahmen und Unterhaltung u.a. leistete als nur die anteiligen Aufwendungen für den Grünlanderwerb. Daher werden für die bilanzierten 1.230 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächenbedarf durch Eingriffe in das Schutzgut Boden 615 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche vom Ökokonto Dodauer See abgebucht. Darüber hinausgehend ist keine Kompensation von Eingriffen ins Land-

schaftsbild erforderlich, weil das Orts- und Landschaftsbild durch die Planung nicht wesentlich verändert werden.

## 2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt nahe des Schlossparkes und des „Großen Eutiner Sees“. In diesem Zusammenhang bestehen ausreichend Erlebnismöglichkeiten für Kinder in der Umgebung. Das Baugebiet ist fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

## 3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Der Anlage 1 ist zu entnehmen, dass die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung bzw. die Auswirkungen der Umgebung auf das Plangebiet in Bezug auf Lärmimmissionen untersucht worden sind. Das Gutachten kam auf folgendes Ergebnis:

### „Zusammenfassung

*Mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 127 der Stadt Eutin sollen Flächen im Bereich nördlich des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 99 und östlich der Freilichtbühne überplant werden.*

*Folgende Lärmquellen wirken auf das Plangebiet ein:*

- *Freilichtbühne und Kulturscheune (Opernscheune),*
- *Rettbergkaserne südlich der Oldenburger Landstraße und die Geräusche einer im B-Plan Nr. 99 Eutin festgesetzten und damit theoretisch möglichen Jugendherberge,*
- *Oldenburger Landstraße (L 57), Erschließungsstraße im B-Plan Nr. 99 und ein dort festgesetzter öffentlicher Parkplatz,*
- *Geräusche im Bereich des Bootstellplatzes und des „SO Fischerei“ innerhalb des Plangebietes.*

*Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung werden die entsprechenden Konflikte aus Freizeitlärm, Gewerbelärm und Verkehrslärm aufgezeigt und, soweit im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren möglich, gelöst.*

### Ergebnisse Freizeitlärm auf das Plangebiet

#### Freilichtbühne:

*Am Tage und insbesondere in der Nacht liegen die Beurteilungspegel über die Dauer einer Musikveranstaltung auf der Freilichtbühne über dem in Misch- und allgemeinen Wohngebieten gültigen Immissionsrichtwert (IRW) von 55 bzw. 50 dB(A) (Ruhezeit abends) und 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) (nachts) der Freizeitlärm-Richtlinie Schleswig-Holstein.*

*Hinweis: Wir erachten es hier durchaus als sinnvoll, die oben dargestellten prognostizierten Beurteilungspegel durch Messungen während Veranstaltungen in diesem Sommer zu verifizieren. Damit kann überprüft werden, ob der Ansatz*

nach der VDI 3770 (Emissionskennwerte von Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen) in diesem Fall zu sehr auf der sicheren Seite liegt und es können zusätzliche Effekte wie die abschirmende Wirkung von Bewuchs und Kulissenbauten, die in der Ausbreitungsberechnung nicht adäquat modelliert werden können, berücksichtigt werden.

Unabhängig davon geben wir Ihnen für die Abwägung folgende Hinweise unsererseits:

1. Die Veranstaltungen auf der Freilichtbühne haben sowohl für die Stadt Eutin als auch überregional eine hohe kulturelle und touristische Bedeutung.

Aufgrund dessen, dass an ca. 20-25 Abenden in den Monaten Juli und August Veranstaltungen stattfinden und an weiteren Tagen Proben durchgeführt werden, kann bei der Anzahl von Ereignissen jedoch nicht mehr von seltenen Ereignissen im Sinne Freizeidlärm-Richtlinie Schleswig-Holstein ausgegangen werden, für die höhere Immissionsrichtwerte (bis zu 65 dB(A) in der Ruhezeit abends und 55 dB(A) nachts) zulässig wären.

2. Schädliche Umwelteinwirkungen liegen im Sinne der Freizeidlärm-Richtlinie Schleswig-Holstein dann vor, wenn die Nachbarschaft erheblich belästigt wird.

Insbesondere kommt es hierbei auf die Einstellung der Betroffenen zu Veranstaltungen auf der Freilichtbühne an, um den Grad der Belästigung zu ermitteln. Da hier die Wohnnutzungen und Freizeitanlage bereits seit ca. 65 Jahren eng nebeneinanderliegen, kann nach unserer Auffassung von einer höheren Akzeptanz in der Nachbarschaft ausgegangen werden. (Ggf. ist hier die Beschwerdelage aus diesem Gebiet in den letzten Jahren zu prüfen). Es können somit auch bei höheren Immissionen noch keine erheblichen Belästigungen und damit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der Freizeidlärm-Richtlinie Schleswig-Holstein vorliegen.

3. Aufgrund dessen, dass Wohnnutzungen und Freizeitanlage hier bereits seit ca. 65 Jahren eng nebeneinander bestehen, kann auch eine besondere Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme bestehen. Sofern alle verhältnismäßigen Emissionsminderungsmaßnahmen bei der Freilichtbühne durchgeführt sind, kann dies dazu führen, dass die Bewohnerinnen und Bewohner hier mehr an Geräuschen hinnehmen müssen als solche in gleichartig genutzten Gebieten, die fernab solcher Anlage liegen. Eine Grenze diesbezüglich liegt jedoch bei den Immissionsrichtwerten der Gebietskategorie mit dem nächst niedrigeren Schutzanspruch. In diesem Fall GE statt MI und MI statt WA und damit bis zu 5 dB(A) höheren zulässigen Immissionen.

Was verhältnismäßige Emissionsminderungsmaßnahmen bei der Freilichtbühne sind, ist nur schwer zu definieren. Mögliche Maßnahmen sind nach unserer Auffassung:

- a) Sofern überhaupt vorhanden: Lautstärkebegrenzung technischer Einrichtungen

(Lautsprecher) und/ oder mehrere kleine statt wenige große Lautsprecher + Dies darf jedoch nicht dazu führen, dass der Mindestversorgungspegel des Publikums unterschritten wird.

- b) baulicher Lärmschutz hinter der Bühne in Richtung Plangebiet

### Kulturscheune (Opernscheune):

Das vorliegende Gutachten zur „Opernscheune“ von der Taubert und Ruhe GmbH zeigt, dass selbst bei gekippten Fenstern in der lautesten Stunde nachts in den geplanten Baufeldern im B-Plan Nr. 127 keine Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 40 bzw. 45 dB(A) für die WA- und MI-Gebiete nach der Freizeitlärm-Richtlinie Schleswig-Holstein zu erwarten sind.

### Ergebnisse Gewerbelärm auf das Plangebiet

Der Immissionsrichtwert für den Tageszeitraum von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) bzw. 60 dB(A) für Mischgebiete (MI) der TA Lärm wird im gesamten Plangebiet eingehalten. Auf Außenwohnbereichen sollten 55 dB(A) am Tag (für eine wesentlich ungestörte Kommunikation) nicht überschritten werden, auf jeden Fall ist ein Pegel > 65 dB(A) am Tag zu vermeiden. Beides ist hier gegeben.

Der Immissionsrichtwert für den Nachtzeitraum von 45 dB(A) für Mischgebiete (MI) der TA Lärm wird im gesamten Plangebiet eingehalten. Der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) ist nur im Schallschatten der Gebäude (der Kaserne abgewandt) eingehalten.

In der Abwägung ist jedoch zu berücksichtigen, dass die in der Berechnung berücksichtigten Emissionen nur bei Übungen und/ oder hohem Fahraufkommen mit Militärfahrzeugen ausgeschöpft werden könnten. Im überwiegenden Teil des Jahres sind die Emissionen aus der Rettberg-Kaserne (deutlich) geringer und daher in der Regel konfliktfrei mit dem Plangebiet.

Aufgrund der Aufteilung des Kasernengeländes (Lage der Wohn- und Verwaltungsgebäude und der Bereiche in denen lautere Ereignisse stattfinden können, hier: südöstlicher Bereich der Kaserne (Übungsgelände für Panzer)) ist das Konfliktpotential auch als eher gering einzustufen.

Eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm ist nicht zu erwarten Ergebnisse Verkehrslärm auf das Plangebiet

Der Orientierungswert für den Tageszeitraum von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) bzw. 60 dB(A) für Mischgebiete (MI) der DIN 18005 wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

Auf Außenwohnbereichen sollten 55 dB(A) am Tag (für eine wesentlich ungestörte Kommunikation) nicht überschritten werden, auf jeden Fall ist ein Pegel > 65 dB(A) am Tag zu vermeiden. Beides ist hier gegeben.

Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum von 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) bzw. 50 dB(A) für Mischgebiete (MI) der DIN 18005 wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

In Bezug auf den Verkehrslärm ist ein ungestörter Schlaf bei teilweise geöffneten Fenstern (Kippung) möglich.

Festsetzungen zum (passiven) Schallschutz sind nicht erforderlich.“

Des Weiteren wird auf die Badeanstalt verwiesen, die im Bebauungsplan Nr. 49 als „Grünfläche – militärische Badeanstalt“ festgesetzt ist.

Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind innerhalb von Grünfläche nachts und tags 55 dB (A) zulässig.

Auf Grund der Entfernung von mindestens 60 m zum nächsten Wohnhaus sind Tags keine Beeinträchtigungen zwischen den jeweiligen Nutzungen zu erwarten, da für beide Nutzungsformen dieselben Orientierungswerte gelten. Beeinträchtigungen können auf Grund der Entfernung auch ausgeschlossen werden, falls der Bade- bzw. Trainingsbetrieb auf die Nachtstunden ausgeweitet werden würde.

## 4 VER- UND ENTSORGUNG

### 4.1 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt bereits durch die Stadtwerke Eutin GmbH.

### 4.2 Wasserver- und -entsorgung

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

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Städtischen Betriebe Eutin – Stadtentwässerung -. Diese teilte am 30.01.2014 mit, dass Entsorgungsleitungen nur im sehr geringen Umfang vorhanden sind. Die Schmutzwasserbeseitigung im Jungferort erfolgt überwiegend über Klärgruben. Unterhalb der Oprenscheune befindet sich eine Abwasserpumpstation, die hauptsächlich für die Festspielzeit genutzt wird.

Unterhalb des Plangebietes sind Böden, die keine Wasser aufnehmen können. Entsprechend große Verdunstungen können nicht bereitgestellt werden. Das anfallende Regenwasser ist daher dem Regenwassersystem zuzuführen. Regenwassereinleitungen in den Lindenbruchgraben bzw. in den Großen Eutiner See sind durch die Kreiswasserbehörde Ostholstein genehmigungspflichtig. In der Oldenburger Landstraße, Einmündung Robert-Schade-Straße befindet sich ein Abschlagbauwerk des Lindenbruchgrabens (Gewässer II-Ordnung).

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400-; Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

### 4.3 Löschwasserversorgung

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

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 48 m<sup>3</sup>/h innerhalb von 2 h abzusichern und bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 bis 1,2 sowie bei reetgedeckten Häusern von 96 m<sup>3</sup>/h innerhalb von 2 h.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende Hydranten:

- Hydrant 156 an einer VW 100 PVC-Leitung m Norden des Jungfernstieges
- Hydrant 423 an einer VW 110 PE-Leitung südlich des Plangebietes
- Hydrant 356 an einer VW 110 PE-Leitung südwestlich des Plangebietes
- Hydrant 356 an einer VW 110 PE-Leitung südwestlich des Plangebietes.

Somit können im Brandfall mehrere Hydranten genutzt werden, die durch unterschiedliche Leitungen versorgt werden.

Laut Angaben der Stadtwerke Eutin GmbH vom 27.12.2013 kann die Stadtwerke aber nur zusichern, dass letztendlich nur so viel Löschwasser bereitgestellt werden kann, wie zum jeweiligen Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz bei dem sich dann einstellenden Druck entnommen werden kann.

Insgesamt ist die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz und die Verwendung allgemein anerkannter technischer Maßnahmen möglich, wie im Punkt 8 des DVGW-Arbeitsblattes W405 klar aufgeführt ist. Der erforderliche Nachweis ist in der Projektplanung zu erbringen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass im Plangebiet der Feuerschutz gewahrt ist.

#### 4.1 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### 4.2 Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die Stadtwerke Eutin GmbH.

### 5 HINWEISE

#### 5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder

herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

## 5.2 Altlasten

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.

Anhaltspunkte sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

## 5.3 Archäologie

Teile der überplanten Fläche befinden sich in einem archäologischen Interessensgebiet (IG Nr. 14: mittelalterlicher Stadtkernbereich). Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder der den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Da jedoch zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.

Entsprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen, Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

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

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

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

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

## 7 UMWELTBERICHT

Vorbemerkung:

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

Die Stadt Eutin verfolgt mit der Aufstellung des B-Plan 127 die planerische Sicherung des Bestandes im Plangebiet sowie die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine geringfügige, gebietsverträgliche Bauflächenenergänzung im denkmalgeschützten Umgebungsbereich zum Schlossgarten und ökologisch bedeutsamen Großen Eutiner See.

Die Gesamtfläche des Gebiets beträgt ca. 35.000 m<sup>2</sup>, die sich aktuell auf Grünflächen, lockere Bebauung, Entwässerungsanlagen (Klärbecken, Lindenbruchgraben) und Verkehrsflächen mit geringem Ausbaustandard verteilen.

Die Beschreibung der Bestandssituation für diesen Umweltbericht bezieht sich auf den Zustand von Natur und Landschaft im Frühjahr 2014, aktualisiert wegen der umfangreichen Baumaßnahmen im Bereich des angrenzenden B-Plan 99 sowie am Lindenbruchgraben im Frühjahr 2015.

**Einleitung**

**Schlie ... Landschaftsarchitektur**



| <b>Inhalte und Ziele des B-Planes, Ziele des Umweltschutzes</b> |   |  |
|---|---|--|
| <b>1.1</b>  | <b>Größe des Geltungsbe-<br/>reichs B-Plan Nr. 127</b>            | ca. 3,5 ha   |
| <b>1.2</b>  | <b>Städtebauliche Ziele</b>                                       |  |
| <b>1.3</b>  | <b>Darstellung im Land-<br/>schaftsplan</b>                       | Im Landschaftsplan der Stadt Eutin sind die im Geltungsbe-<br>reich des B-Plan 127 liegenden Flächen als Grünflächen<br>dargestellt. Entwicklungsziele sind für den Bereich nicht de-<br>finiert.  |
| <b>1.4</b>  | <b>Im B-Plangebiet zu be-<br/>achtende Schutzkrite-<br/>rien:</b> |  |
| <b>1.4.1</b>  | <b>Natura 2000 Gebiete</b>  | Nördlich des Plangebiets liegt das Natura 2000-Gebiet DE<br>1830-391 „Gebiet der oberen Schwentine“ (FFH-Gebiet).<br>Die Entfernung beträgt ca. 700m. Östlich und südöstlich<br>des Plangebiets liegt das Natura 2000-Gebiet DE 1829-391<br>„Röbeler Holz“ (FFH-Gebiet). Die Entfernung beträgt ca.<br>900m.   |
| <b>1.4.2</b>  | <b>Naturschutzgebiete<br/>gemäß § 13 LNatSchG</b>                 | Keine Naturschutzgebiete gemäß § 13 LNatSchG vorhan-<br>den.   |
| <b>1.4.3</b>  | <b>Nationalparke gemäß §<br/>24 BNatSchG</b>                      | Keine Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG vorhanden.   |
| <b>1.4.4</b>  | <b>Landschaftsschutzge-<br/>biete gemäß § 15<br/>LNatSchG</b>     | Der Geltungsbereich des B-Plans liegt ein kleiner Teil im<br>Landschaftsschutzgebiet LSG „Holsteinische Schweiz“<br>(Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Nord-<br>teil des Kreises Eutin (Stadt Eutin, Gemeinden Bosau, Sü-<br>sel und Malente)" vom 10.06.1965, geändert durch Kreis-<br>verordnungen zur 1. bis 10. Änderung der Kreisverordnung<br>zum Schutze von Landschaftsteilen im Nordteil des Kreises<br>Eutin vom 25.3.1980, 26.5.1988, 9.6.1999, 14.11.2000 ,<br>15.4.2002, 14.10.2003, 20.01.2004, 14.04.2005,<br>17.10.2005, 14.06.2006 und 20.08.2007). Ein Schutzzweck<br>ist in der Verordnung nicht explizit definiert. Aus § 26<br>BNatSchG lassen sich folgende Ziele und Schutzzwecke<br>ableiten:<br><br>1. Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung<br>der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Natur-<br>haushalts oder der Regenerationsfähigkeit und<br>nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, ein-<br>schließlich des Schutzes von Lebensstätten und<br>Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und<br>Pflanzenarten, |

|       |  |   |
|-------|--|---|
|       |  | <p>2. Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft</p> <p>3. Bedeutung für die Erholung.</p>   |
| 1.4.5 | <b>Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 21 LNatSchG</b>  | <p>Es sind nach § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotop vorhanden. Hierbei handelt es sich um:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die naturnahen Uferzonen des Großen Eutiner Sees zwischen Bootsstellplatz und Fischerei sowie zwischen Fischerei und Bundeswehrgelände. Die naturnahen Bereiche des an den Geltungsbereich des B-Plan 127 angrenzenden Großen Eutiner Sees zählen ebenfalls zu den geschützten Biotopen.</li> <li>- Steilhang im Binnenland: der zentrale Abschnitt oberhalb des Wanderwegs am Großen Eutiner See ist auf einer Länge von ca. 100 m höher als 2 m und steiler als 20°. Der Bewuchs ist mit heimischen Sträuchern und Bäumen, u.a. sehr imposanten Eichen, sowie Ruderalfluren mittlerer Standorte naturnah.</li> </ul>               |
| 1.4.6 | <b>Wasserschutzgebiete gemäß § 4 LWG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 57 LWG</b>                    | nicht vorhanden   |
| 1.4.7 | <b>Denkmalschutzgesetzlich geschützte Anlagen (Kulturdenkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale...)</b> | <p>Es sind verschiedene denkmalgeschützten Anlagen gemäß § 2 DSchG des Landes Schleswig-Holstein vorhanden. Hierbei handelt es sich um:</p> <p>Teilbereich Schlossgarten Eutin, Osteingang D§<br/> Jungfernort 2 und 6, Langereihe Kate D§<br/> Jungfernort 2 und 6, Stallgebäude D§<br/> Jungfernort 4 und 8, Langereihe Kate D§<br/> Jungfernort 4 und 8, Stallgebäude D§</p> <p>Diese werden durch die Planung erhalten.</p> <p>Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich weitere Denkmale, die von der Planung nicht betroffen sind:</p> <p>Oldenburger Landstr. 18, Forsthof, Hauptgebäude D§<br/> Oldenburger Landstr. 18, Forsthof, Stallgebäude D§<br/> Oldenburger Landstr. 18, Forsthof, Mauer D§<br/> Oldenburger Landstr. 18, Forsthof, Garten D§</p> |
| 1.4.8 | <b>Bundesartenschutzverordnung gemäß § 1 BArtSchV</b>  | <p>Es sind keine detaillierten Kenntnisse über nach § 1 BArtSchV geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Eine faunistische Kartierung wurde nicht durchgeführt, weil das Planungsziel die Sicherung des gemischten Bestands von Grünflächen und lockerer Bebauung ist. Die geplante geringfügige Bauflächenenergänzung bezieht sich auf bereits</p>   |

|       |   |  |
|-------|---|--|
|       |   | <p>jetzt bebaute Flächen, deren Erschließungen sowie Gartenflächen mit hoher Pflegeintensität. Diese Flächen besitzen nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz und geringes Lebensraumpotenzial für geschützte Tier- und Pflanzenarten.</p> <p>Kartierungen im Bereich des im Bau befindlichen Süduferparks (Lutz 2014) lassen für das Gebiet den Rückschluss zu, dass verschiedene Fledermausarten und Vogelarten der Parkanlagen und aufgelockerten Siedlungsflächen im Gebiet vorkommen. Zudem ist bekannt, dass im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 99 die Haselmaus und der Eremit nachgewiesen sind. Deren Lebensräume werden durch die Planung strukturell nicht verändert. Älterer Baumbestand, der möglicherweise Höhlungen besitzt, und dichte Gehölzbestände werden standörtlich gesichert, so dass kein Verlust dieser vor allem für Vogelarten und Fledermäuse bedeutenden Teillebensräume bzw. potenzieller Quartiere zu erwarten ist. Auch die für den Eremiten wertvollen Alteichen im Geltungsbereich werden standörtlich gesichert.</p>   |
| 1.4.9 | <p><b>Besonders geschützte und streng geschützte Arten nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG</b></p> | <p>Es sind keine detaillierten Kenntnisse über nach § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden.</p> <p>Eine faunistische Kartierung wurde nicht durchgeführt, weil das Planungsziel die Sicherung des gemischten Bestands von Grünflächen und lockerer Bebauung ist. Die geplante geringfügige Bauflächenergänzung bezieht sich auf bereits jetzt bebaute Flächen, deren Erschließungen sowie Gartenflächen mit hoher Pflegeintensität. Diese Flächen besitzen nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz und geringes Lebensraumpotenzial für besonders geschützte und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.</p> <p>Kartierungen im Bereich des im Bau befindlichen Süduferparks (Lutz 2014) lassen für das Gebiet den Rückschluss zu, dass verschiedene Fledermausarten und Vogelarten der Parkanlagen und aufgelockerten Siedlungsflächen im Gebiet vorkommen. Zudem ist bekannt, dass im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 99 die Haselmaus und der Eremit nachgewiesen sind. Deren Lebensräume werden durch die Planung aber strukturell nicht verändert. Älterer Baumbestand, der möglicherweise Höhlungen besitzt, und dichte Gehölzbestände werden standörtlich gesichert, so dass kein Verlust dieser vor allem für Vogelarten und Fledermäuse bedeutenden Teillebensräume bzw. potenzieller Quartiere zu erwarten ist. . Auch die für den Eremiten wertvollen Alteichen im Geltungsbereich werden standörtlich gesichert.</p> <p>Werden Maßnahmen an den Gehölzbeständen vorgenommen, z. B. Baumfällung oder der Rückschnitt von Gehölzen, sind die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG (Tö-</p> |

|   |  |   |
|---|--|---|
|   |  | <p>tung, Beschädigung, Zerstörung oder Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten; bei den streng geschützten Arten zusätzlich Verbot der Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit) zu berücksichtigen.</p> <p>Bei Beachtung dieser Verbote werden die besonders geschützten und die streng geschützten Arten und ihre Lebensstätten nicht beschädigt oder zerstört.</p>  |
| <b>1.5</b>  | <b>Sonstige Umweltbelange</b>  |   |
| <b>1.5.1</b>  | <b>Altlastenunbedenklichkeit des Grund und Bodens</b>                                    | Es sind keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlastenvorkommen im Planungsgebiet bekannt.   |
| <b>1.5.2</b>  | <b>Abfallerzeugung</b>   | Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.  |
| <b>1.5.3</b>  | <b>Umweltverschmutzung und Belästigung</b>   | Aufgrund der bestehenden und künftigen Nutzungen des Gebiets ist von keinen Besonderheiten auszugehen.  |
| <b>1.5.4</b>  | <b>Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien</b>       | Im Rahmen der geplanten Nutzung ist von keinen Besonderheiten auszugehen.   |
| <p><b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b></p> |  |   |
| <b>2.1</b>  | <b>Bestandsaufnahme<br/>a) der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes</b> | <p>s. Bestandsplan zum B-Plan 127</p> <p>Zu a)</p> <p>Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 127 liegt am Ostrand der Stadt Eutin, Kreis Ostholstein.</p> <p>Es handelt sich um einen kleinteilig strukturierten, vielfältig genutzten Ortsrand am Großen Eutiner See, der an den Schlossgarten und das historische sog. „Bauhofareal“, den historischen Forsthof und die freie Landschaft grenzt.</p> <p><u>Arten- und Lebensgemeinschaften: Biotoptypen</u></p> <p>Ein Großteil des Geltungsbereichs ist von Einzelhausbebauung mit weitläufigen Gärten (SGa) geprägt. In den meisten Gärten bestimmen intensiv gepflegte Rasenflächen das Bild. Die Gärten östlich der Straße Jungfernort sind insgesamt etwas strukturreicher und weniger intensiv gepflegt. Strauchflächen, Hecken, Stauden bereichern die Gärten.</p> <p>Einzelbäume und Baumgruppen gliedern die Rasenflächen der Gärten. Der Baumbestand ist überwiegend locker, le-</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>diglich auf dem Flurstück 4/7 ist dichter Gehölzbestand vorhanden. Einzelbäume weisen einen Stammdurchmesser von bis zu 130 cm in 1 m Höhe auf (s. Bestandsplan). In einigen Gärten wachsen Obstbäume unterschiedlichen Alters. Auf dem Flurstück sind mehrere junge Obstbäume vorhanden, daher wurde zum Biotoptyp „Garten“ (SGa) das Ergänzungskürzel HGo (Obstwiese) vergeben.</p> <p>Das Gebiet ist durch die Straße Jungfernort sowie über das Bauhofareal von der Oldenburger Landstraße aus erschlossen. Die Straßenverkehrsflächen (SVs) besitzen schmale Querschnitte und sind mit wassergebundener Decke befestigt, was den ländlichen Charakter des Ortsrandes unterstreicht. Auch der Wanderweg parallel zum Seeufer ist wassergebunden.</p> <p>Am Ufer des Großen Eutiner Sees befinden sich der Winterlagerplatz eines Ausflugsbootes (SVv) und eine Fischerei (Gewerbefläche - Slg). Beide Flächen sind überwiegend teilversiegelt. Am Lindenbruchgraben, einem 2015 neu technisch ausgebauten Entwässerungsgraben (FBx) mit begleitendem Unterhaltungsweg, liegt ein unterirdisches Klärbecken (SLk). Östlich grenzt eine Grünlandfläche (GM) an, die gelegentlich von der Fischerei zur Lagerung von Betriebsmaterial genutzt wird.</p> <p>Alle oben beschriebenen Lebensräume besitzen eine <u>allgemeine Bedeutung für den Naturschutz</u>.</p> <p><u>Besondere Bedeutung für den Naturschutz</u> haben folgende Flächen:</p> <p>Im Nordwesten des Gebiets befindet sich eine nicht regelmäßig genutzte Grünlandfläche (GMu), auf der sich aufgrund extensiver Nutzung mit gelegentlicher Mahd ein höherer Artenreichtum entwickelt hat. An der Westseite schirmt eine Gehölzgruppe (HGb) aus heimischen Laubgehölzen und Fichten die Wiese zum Weg hin ab. Nördlich des Wegs Jungfernort wird das Seeufer zwischen dem Bootslager und der Fischerei von einem recht naturnahen Abschnitt (§ 21 LNatSchG / § 30 BNatSchG) geprägt, der jährlich gemäht wird. Pestwurz ist die bestimmende Pflanzenart. Der Lindenbruchgraben (FBx) und ein weiterer Entwässerungsgraben münden hier in den See. Östlich der Fischerei ist das Seeufer des Großen Eutiner Sees (FSe, § 21 LNatSchG / § 30 BNatSchG) ebenfalls mit einer schilf- und weidenbestandenen Böschung naturnah ausgeprägt. Der parallel verlaufende Wanderweg verläuft deutlich unterhalb der Bebauung des Plangebiets. Bei der dazwischen liegenden Böschung handelt es sich z.T. um einen Steilhang im Binnenland (XXh, (§ 21 LNatSchG / § 30</p> |
|--|---|

|  |   |
|--|---|
|  | <p>BNatSchG), der mit altem Baumbestand, vor allem Eichen und unterschiedlich stark geschädigten Eschen (Eschenriebsterben) bestanden ist. Die Strauch- und Krautschicht sind naturnah ausgeprägt und werden wenig gepflegt.</p> <p>Im Südosten des Geltungsbereichs sind kleinteilig parzellierte Grünlandflächen (GI, GM) unterschiedlicher Nutzungsintensität und Gartenflächen zu finden. Obstbäume und Nutzgartenanteile tragen zur Strukturvielfalt des Areals bei. Östlich des Wegs Jungfernort sind die Flächen als Obstwiesen (HGo) kartiert, wobei die Flächen nicht gemäht werden, d.h. keine Wiesen sind, sondern beweidet werden.</p> <p><u>Arten- und Lebensgemeinschaften: Fauna</u></p> <p>Eine faunistische Kartierung wurde nicht durchgeführt, weil das Planungsziel die Sicherung des gemischten Bestands von Grünflächen und lockerer Bebauung ist. Die geplante geringfügige Bauflächenenergänzung bezieht sich auf bereits jetzt bebaute Flächen, deren Erschließungen sowie Gartenflächen mit hoher Pflegeintensität. Diese Flächen besitzen nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz und geringes Lebensraumpotenzial für besonders geschützte und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs sind Vorkommen von Fledermäusen, Haselmäusen und dem Eremiten bekannt. Die für diese Tierarten wertvollen Gehölzbestände (Bäume mit Stammdurchmesser &gt; 40 cm, Gebüsche mit heimischen Straucharten (v.a. Haselnuss) für die Haselmaus) werden größtenteils durch Festsetzungen gesichert.</p> <p><u>Boden:</u></p> <p>Das Bearbeitungsgebiet liegt im Bereich der weichseleiszeitlichen Grundmoräne, die von Geschiebelehm und -mergel bestimmt ist. Die entstandenen Bodentypen sind Parabraunerden mit Übergängen zu Pseudogleyen. Das Filtervermögen dieser Böden gegenüber Schadstoffeinträgen ist hoch. Das Porenvolumen für pflanzenverfügbares Wasser und Luft ist relativ gering. Durch Verdichtung wird dieses weiter reduziert, und die Bodeneigenschaften werden nachhaltig entscheidend verändert, so dass die Anfälligkeit gegenüber Verdichtung als hoch eingestuft wird. Die Anfälligkeit dieser Böden gegenüber Wassererosion ist abhängig vom Gefälle. Ständige Vegetationsbedeckung schützt Boden vor Erosion, was im Geltungsbereich des B-Plan 127 der Fall ist.</p> <p>Ein Teil der Flächen im Geltungsbereich ist durch Versiegelung (Bebauung, Erschließungsflächen) anthropogen überformt. Die Bodenfunktionen (Pflanzenstandort, Lebensraum der Tierwelt, Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser, Bindung von Schadstoffen etc.) sind auf diesen Flächen weitestgehend unterbunden.</p> |
|--|---|

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Altablagerungen und Altlasten sind nicht bekannt.</p> <p><u>Grundwasser:</u></p> <p>Die Grundwassersituation ist im Detail nicht bekannt. Aufgrund der anstehenden Geschiebelehme /-mergel wird von einer geringen Bedeutung der Flächen für die Grundwasserneubildung ausgegangen. Oberflächennah ist vermutlich ein Stauwasserhorizont anzutreffen.</p> <p><u>Gewässer:</u></p> <p>Angrenzend an den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 127 liegt der Große Eutiner See mit seinen z.T. naturnahen Uferzonen. Darüber hinaus quert der Lindenbruchgraben, der jüngst wasserbaulich umgestaltet wurde das Gebiet und entwässert in den Eutiner See. Ein weiteres kleines Fließgewässer mündet am Bootslager ebenfalls in den See.</p> <p><u>Klima:</u></p> <p>Ostholstein wird von feucht-temperiertem, sommerkühlem, ozeanischem Klima geprägt. Eutin liegt in Bezug auf den Jahresniederschlag etwas unter dem Landesdurchschnitt von 720 mm.</p> <p>Temperatur, Luftfeuchtigkeit und Niederschlag unterliegen vergleichsweise geringen mittleren Jahresschwankungen, allerdings ist das Wetter wechselhaft und arm an stabilen Schwachwindwetterlagen. Im Winter treten kalte Ost- und Nordostwindwetterlagen auf, die trockene kontinentale Luft mit sich führen und deshalb geringe Niederschlagsmengen bringen. Häufig tritt Frühjahrstrockenheit auf. Im Sommer überwiegen Wetterlagen mit maritimen Luftströmungen zu 60 %, die schauerartige Niederschläge, z.T. auch Gewitter nach sich ziehen. Juli und August bringen im Jahresverlauf daher die größten Niederschlagsmengen (&gt; 70mm / Monat). Wegen des thermischen Einflusses der Meere ist es selten schwül und die Wärmespeicherfähigkeit des Wassers sorgt für einen milden Herbst und späten Winteranfang.</p> <p>Die Hauptwindrichtung in Schleswig-Holstein ist Südwest bis West. Der zurzeit vorhandene Gehölzbestand im Westen des Gebietes (Schlossgarten) bietet einen gewissen Windschutz für die angrenzenden Flächen.</p> <p>Generell gilt, dass mikroklimatische Besonderheiten aufgrund der lebhaften Luftbewegungen in Schleswig-Holstein überlagert werden, so dass es in geringerem Maße zur Ausprägung lokalklimatischer Besonderheiten kommt als in stärker kontinental geprägten Gebieten. Der vorhandene Pflanzenbestand und die Nähe zum Großen Eutiner See verringern die lokalklimatischen Effekte der sommerlichen Aufheizung überbauter und versiegelter Flächen.</p> |
|--|---|

|       |   |   |
|-------|---|---|
|       |   | <p><u>Luftqualität/ Immissionsschutz:</u></p> <p>Die Luftqualität beeinflusst die Erholungswirksamkeit einer Landschaft und hat zugleich Auswirkungen auf die anderen Elemente des Naturhaushaltes, i.e. Boden, Wasser, Klima sowie Arten und Biotope. Generell ist die Belastung der Luft in Eutin durch Stoffe wie Kohlenmonoxid, (CO), Schwefeldioxid, (SO<sub>2</sub>), Stickstoffverbindungen (NO, NO<sub>2</sub>) Ozon, Schwebstaub etc. gering.</p> <p>Die klimatisch bedingten lebhaften Luftbewegungen sorgen für eine weiträumige Verteilung der Emissionen.</p> <p>Schallimmissionen: Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (M+O 2015), dessen Ergebnisse in die Begründung zum B-Plan übernommen wurden. Danach sind relevante Lärmquellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die Freilichtbühne und die Operscheune,</li> <li>▪ die Oldenburger Landstraße,</li> <li>▪ die Rettbergkaserne und die geplante Jugendherberge im B-Plan Nr. 99,</li> <li>▪ das Bootslager und das Gelände der Fischerei innerhalb des B-Plans 127.</li> </ul> <p>Nennenswerte Konflikte wurden ausgehend von der Freilichtbühne identifiziert (<i>Beurteilungspegel über die Dauer einer Musikveranstaltung über dem in Misch- und allgemeinen Wohngebieten gültigen Immissionsrichtwert (IRW) von 55 bzw. 50 dB(A) (Ruhezeit abends) und 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) (nachts) der Freizeidlärm-Richtlinie Schleswig-Holstein</i>), wobei empfohlen wird, die tatsächlichen Schallpegel in der kommenden Spielzeit zu verifizieren. Aufgrund der seit 65 Jahren bestehenden Nachbarschaft wird eine Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme gesehen und mögliche Maßnahmen definiert, die ggf. zur Anwendung kommen könnten.</p> |
| 2.1   | <b>b) Umweltmerkmale die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden</b>     | Zu b)<br>Es sind keine erheblichen Einflüsse zu erwarten.   |
| 2.2   | <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei</b>                  |   |
| 2.2a) | <b>Durchführung der Planung<br/>Auswirkung auf die einzelnen Schutzgüter:</b> |   |

|  |                 |   |
|--|-----------------|---|
|  | <b>- Mensch</b> | <p>Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 127 soll der Bestand städtebaulich gesichert werden. Es werden geringfügige bauliche Erweiterungen der Gebäude und ihrer Nebenanlagen ermöglicht. Maximal können zwei neue Wohneinheiten entstehen.</p> <p>Die Erholungseignung des Gebiets wird für die Allgemeinheit erhalten.</p>   |
|  | <b>Pflanzen</b> | <p>Da das B-Plangebiet in seiner Struktur erhalten wird und nur geringfügige bauliche Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden, die sich auf Flächen mit einer allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (vorhandene Nebenanlagen, intensiv gepflegte Gartenflächen, anderweitig bereits genutzte Flächen) beziehen, wird es nur zu sehr geringen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen kommen. Die naturnahen Uferzonen des Große Eutiner Sees, die strukturreichen Grünland- und Gartenflächen sowie die vorhandenen wertvollen Gehölzbestände, i.e. große Bäume, Gehölzbestände im Westen des Gebiets und Obstwiesen werden erhalten. Bei der Abgrenzung der Flächen für Nebenanlagen wurde zudem der Erhalt wertvoller Freiräume als Lebensraum für Pflanzen berücksichtigt, d.h., dass die Entwicklung gelenkt wird.</p> <p>Durch die Festsetzung von Einzelbäumen werden auch einige gesichert, die nicht unter die Schutzbestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung (Stammdurchmesser &gt; 60 cm Brustdurchmesser) fallen.</p> <p>Die nach § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope werden vollständig erhalten.</p> <p>Insgesamt wird es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Pflanzenwelt kommen.</p> |
|  | <b>- Tiere</b>  | <p>Mit der Sicherung des Gebiets in seiner vielfältigen Struktur ist nur ein geringfügiger Verlust von potenziellen Lebensräumen für Tiere verbunden (max. 1.230 m<sup>2</sup> = 6% des Geltungsbereichs). Diese Flächen für die bauliche Verdichtung besitzen aktuell eine geringe Bedeutung für die Tierwelt. Alle Bäume &gt; 60 cm Stammdurchmesser werden durch standörtliche Festsetzung erhalten. Weiterhin werden zusammenhängende Gehölzbestände heimischer Arten erhalten.</p> <p>Die vorhandenen Grünlandflächen und einige Nutzgartenflächen werden als Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen ausgewiesen und bleiben so für die Tierwelt erhalten. Die Obstbaumbestände auf den Weiden werden durch die Festsetzung gesichert, dass je 200 m<sup>2</sup> Weide ein Obstbaum zu erhalten bzw. nachzupflanzen ist. Die Bestandsdichte bleibt damit erhalten.</p>  |
|  | <b>- Boden</b>  | <p>Mit der vorhandenen Bebauung und Erschließung inner-</p>   |

|             |   |  |
|-------------|---|--|
|             |   | <p>halb des Gebiets liegt bereits eine Überformung der natürlich anstehenden Böden vor. Aufgrund der geringfügigen baulichen Verdichtung (maximal möglich 1.230 m<sup>2</sup> = 6% des Geltungsbereichs) kommt es zu weiterem Verlust/ Zerstörung der oberen Bodenschichten und damit zum Verlust eines Großteils der Bodenfunktionen. Die Überbauung kann auch bereits teilversiegelte Flächen betreffen. Entsprechende Eingriffe in den Boden sind irreversibel und werden daher als am gravierendsten bewertet. Eine weitergehende Verdichtung der Bebauung wird durch die Planung allerdings unterbunden.</p> <p>Das heute vorliegende Relief wird erhalten.</p> |
|             | <b>- Grundwasser</b>  | <p>Im Geltungsbereich sind keine Flächen mit besonderer Bedeutung für die Grundwasserneubildung vorhanden.</p> <p>Die geringfügig mögliche bauliche Verdichtung stellt einen Eingriff in den Wasserhaushalt dar, der einen geringfügig erhöhten oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswasser zur Folge haben wird. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird über die örtlichen RW-Leitungen auf kurzem Weg in den Eutiner See eingeleitet.</p> <p>Aufgrund der Maßnahme sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser und das Oberflächengewässer Eutiner See zu erwarten.</p>   |
|             | <b>- Oberflächenwasser</b>  | <p>Der nach § 21 LNatSchG geschützte Große Eutiner See wird einschließlich seiner Ufer erhalten und wird daher nicht von der Planung beeinträchtigt.</p> <p>Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird über die örtlichen RW-Leitungen auf kurzem Weg in den Eutiner See eingeleitet.</p>   |
|             | <b>- Klima</b>  | <p>Wegen der geringfügigen Flächengröße der möglichen baulichen Verdichtung (1.230 m<sup>2</sup>) ist nicht von einer Veränderung und Beeinträchtigung des Lokalklimas auszugehen.</p>   |
|             | <b>- Luft</b>   | <p>Aufgrund der möglichen „Verdichtung“, in diesem Fall zwei mögliche weitere Wohneinheiten, kann sich die verkehrliche Frequentierung der Zufahrt von der Oldenburger Landstraße über das Bauhofareal erhöhen. Die daraus resultierenden geringfügigen Effekte auf das Schutzgut Luft sind zu vernachlässigen.</p>  |
|             | <b>- Landschafts- und Ortsbild</b>                                    | <p>Mit der Planung wird zunächst der Bestand an Nutzungen und Grünflächen gesichert. Die geringfügig möglichen baulichen Veränderungen werden das Orts- und Landschaftsbild in seinem Charakter nicht verändern.</p>   |
| <b>2.2b</b> | <b>Auswirkung der Nichtdurchführung der Planung auf die einzelnen</b> |  |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <b>Schutzgüter:</b>                                    |  |
|  | <b>Größe des Geltungsbe-<br/>reichs B-Plan Nr. 127</b> | ca. 3,5 ha   |
|  | <b>- Mensch</b>  | <p>Das Areal bliebe ohne die Planung des B-Plan Nr. 127 im Wesentlichen in seinem Charakter erhalten. Geringfügige Änderungen aufgrund von Einzelanträgen für bauliche Maßnahmen im Außenbereich wären möglich. Eine gezielte Sicherung von Grünflächen, die jetzt über den B-Plan erfolgt, gäbe es allerdings nicht. Die Landschaft bliebe, genau wie mit der Planung, für die landschaftsbezogene Erholung erhalten.</p> <p>Es würden keine zwei neuen Wohneinheiten geschaffen.</p> <p>Eine Entlassung der bebauten Kernflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet wäre nicht notwendig, die Verbotstatbestände blieben vollumfänglich erhalten.</p> |
|  | <b>- Pflanze</b>                                       | <p>Der Bestand an Bebauung und Nutzungen bliebe im Wesentlichen erhalten, ebenso wie die aktuelle Vielfalt an Lebensräumen für die Pflanzenwelt. Eine gelenkte Entwicklung unterbliebe aber. Die Sicherung von Einzelbäumen &lt; 60 cm Brusthöhendurchmesser, die nicht unter die Schutzbestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung fallen, fände nicht statt. Eine Entlassung der bebauten Kernflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet wäre nicht notwendig, die Verbotstatbestände blieben vollumfänglich erhalten.</p>  |
|  | <b>- Tier</b>  | <p>Die Tierlebensräume des vielfältigen Ortsrands mit seinen nutzungsbedingten Veränderungsprozessen (wechselnde Nutzung der Grünlandflächen, Umgestaltung und Wandel der Pflege in den Gärten etc.) bleiben im aktuellen Zustand erhalten, die Verbotstatbestände blieben vollumfänglich erhalten.</p>  |
|  | <b>- Boden</b>   | <p>Die bereits vorhandene Überformung des Bodens bliebe in seiner heutigen Form erhalten. Eine mögliche Steigerung der Versiegelung um maximal 1.230 m<sup>2</sup> unterbliebe, es sei denn, dass aufgrund von Einzelanträgen bauliche Erweiterungen genehmigt würden.</p>   |
|  | <b>- Grundwasser</b>                                   | <p>Erhalt des Status quo mit einer geringen Grundwasserneubildungsrate auf den Geschiebelehmen der Grundmoräne.</p>  |
|  | <b>- Oberflächenwasser</b>                             | <p>Die Uferzonen des Großen Eutiner Sees und die Fließgewässer blieben in ihrer heutigen Form erhalten.</p>  |

|            |  |   |
|------------|--|---|
|            | <b>- Klima</b>   | Erhalt des Lokalklimas  |
|            | <b>- Luft</b>  | Erhalt der aktuellen geringen Luftbelastung   |
|            | <b>- Landschafts- und Ortsbild</b>   | Das Orts- und Landschaftsbild bliebe in seiner heutigen Form erhalten, wobei geringfügige Änderungen aufgrund von Einzelanträgen für bauliche Maßnahmen im Außenbereich möglich wären.  |
| <b>2.3</b> | <b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b> | <p>Wegen des vorrangigen Planungsziels der Bestandssicherung können nur wenige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geplant werden:</p> <p>allgemein: geringfügige Nutzungsintensivierung in einem bereits bebauten Gebiet.</p> <p>allgemein: Sicherung von Grünflächen und Gehölzbeständen</p> <p>Erhalt der geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG / §21 LNatSchG).</p> <p>Erhalt der teilversiegelten Erschließung des Gebiets (wassergebundene Decken)</p> <p>Vermeidung glänzender Dachpfannen, die negative Effekte auf die Tierwelt haben (Verwechslung mit Wasserflächen)</p> <p>Wahl geeigneter Zeiträume für die Durchführung der Baumaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigung der Pflanzen- und Tierwelt einschl. geschützter Arten</p> <p>Zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird über die Minimierungsmaßnahmen hinaus ein Ausgleich über das Ökokonto „Dodauer See“ in einer Größenordnung von 1.230 m<sup>2</sup> erfolgen.</p> |
| <b>2.4</b> | <b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>   | Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht betrachtet, die Planung ist dem Ort angemessen.   |

| <b>Zusätzliche Angaben</b> |   |  |
|----------------------------|---|--|
| <b>3.1</b>                 | <b>Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</b> |  |
| <b>3.2</b>                 | <b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung</b> | In künftigen Bauphasen ist insbesondere das Einhalten von Schutz- und Sicherungsmaßnahmen für die geschützten Biotope sowie die Einhaltung der Bestimmungen zum Artenschutz zu überwachen. |

|            |                        |  |
|------------|------------------------|--|
| <b>3.3</b> | <b>Zusammenfassung</b> | Die vergleichende Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, die bei einer „Durchführung der Planung“ bzw. „Nichtdurchführung der Planung“ zu erwarten sind, belegt, dass die Entwicklung des B-Plangebiets Nr. 127 mit geringfügigen nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt aufgrund der möglichen zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, verbunden ist. Dieses spiegelt sich im erforderlichen Ausgleichsumfang von 1.230 m <sup>2</sup> wider. Der erforderliche Ausgleich in Höhe von 1.230 m <sup>2</sup> (im Verhältnis 1:2, also 615 m <sup>2</sup> ) wird über das Ökokonto „Dodauer See“ erbracht. Daher wird die Planung insgesamt nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. |
|------------|------------------------|--|

Überschlägige Gesamteinschätzung:

|   |
|---|
|   |
| X |

Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

## 8 STÄDTEBAULICHE DATEN

### 8.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

| Gebiet                   | Gesamtgröße                          |
|--------------------------|--------------------------------------|
| SO-Gebiet                | 3.140 m <sup>2</sup>                 |
| WA-Gebiet                | 4.530 m <sup>2</sup>                 |
| MI-Gebiet                | 10.110 m <sup>2</sup>                |
| Besonderer Nutzungszweck | 330 m <sup>2</sup>                   |
| Versorgungsfläche        | 1.070 m <sup>2</sup>                 |
| Verkehrsfläche           | 2.500 m <sup>2</sup>                 |
| Grünfläche               | 13.140 m <sup>2</sup>                |
| Wasserfläche             | 150 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Gesamt</b>            | <b>34.970 m<sup>2</sup> (3,5 ha)</b> |

### 8.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet sind maximal zwei neue Wohnungen möglich.

**9 KOSTEN FÜR DIE STADT**

Es entsteht der Stadt Planungskosten.

**10 VERFAHRENSVERMERK**

Die Stadtvertretung der Stadt Eutin hat den Bebauungsplan Nr. 127, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21.06.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

Stadt Eutin, 01. Nov. 2017



  
(Carsten Behnk)  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan der Nr. 127 trat am 02.11.2017 in Kraft.  
Die zusammenfassende Erklärung liegt seit dem 13.10.2017 vor.

**Schlie ... Landschaftsarchitektur**

