

GRÜNORDNUNGSPLAN

zum B-Plan Nr. 73

**'Riemannstraße/ Bleekergang/ Heinrich-Lüth-Weg/ Gr. Eutiner
See'**

der Stadt Eutin

GRÜNORDNUNGSPLAN

zum B-Plan Nr. 73 'Riemannstraße/ Bleekergang/ Heinrich-Lüth-Weg/ Gr. Eutiner See'
der Stadt Eutin

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Auftraggeber

Stadt Eutin
- Der Magistrat -
Markt 1
23701 Eutin

Planverfasser

Henning Klapper
Freisch. Landschaftsarchitekt
Gr. Eiderkamp 12
24113 Molfsee

Juli 1998
überarbeitet: September 1999
ergänzt: Oktober 1999
überarbeitet: Februar 2000
ergänzt: März 2000
überarbeitet: Mai 2000

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. VORBEMERKUNG
 - 1.1 Anlaß der Planung
 - 1.2 Aufgabenstellung des Grünordnungsplanes
 - 1.3 Lage im Raum
- 2. BESTAND
 - 2.1 Flächennutzung und Biotoptypen
 - 2.2 Naturräumliche Gegebenheiten
 - 2.3 Aussagen übergeordneter Planungen
- 3. PLANUNGSVORHABEN
- 4. BEWERTUNG DES BESTANDES HINSICHTLICH DES PLANUNGSVORHABEN
- 5. AUSGLEICH UND ERSATZ
 - 5.1 Schutzmaßnahmen
 - 5.2 Minimierungsmaßnahmen
 - 5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 6. PFLANZMAßNAHMEN
 - 6.1 Einzelbäume
 - 6.2 Gehölzstreifen

KOSTENSCHÄTZUNG

Pläne

GOP - Bestand	Bl.1 B	M 1: 500
GOP - Entwurf	Bl.2 E	M 1: 500
GOP - Ausgleichsfläche	Bl.3	M 1: 500

1. VORBEMERKUNG

1.1 Anlaß der Planung

Am 04.12.1997 erhielt unser Büro den Auftrag von der Stadt Eutin, für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 73 zwischen der Riemannstraße, dem Bleekergang und dem Gr. Eutiner See in der Stadt Eutin einen Grünordnungsplan zu erarbeiten.

Anlaß der Aufstellung war die Neubebauung des Grundstücks Riemannstraße Nr. 4, welches sich von der Riemannstraße bis zum Gr. Eutiner See erstreckt.

Im Sommer 1998 wurde ein erstes Beteiligungsverfahren nach § 6 (2) LNatSchG durchgeführt. Die Abwägung der Stellungnahmen führte zu einer formalen Überarbeitung des Bebauungsplanes und erneuter Beteiligungsverfahren im Herbst 1999 und im Frühjahr 2000, deren Abwägungsergebnisse in diesem Planwerk berücksichtigt wurden.

1.2 Aufgabenstellung des Grünordnungsplanes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Kommunen gemäß § 6 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) auf der Ebene des Bebauungsplanes zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes (GOP) verpflichtet. Mit Hilfe dieses Planwerkes sind **die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes** darzustellen.

Gemäß § 8 LNatSchG sind die Beeinträchtigungen der Natur so gering wie möglich zu halten und ggf. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Die Aufgaben des GOPs lassen sich als Sicherung, Gestaltung und Nutzung der Grünflächen und Freiräume zusammenfassen, mit dem Ziel, wertvolle Landschaftselemente zu erhalten und das Plangebiet unter Berücksichtigung des Naturhaushaltes in die Landschaft einzugliedern.

Der Grünordnungsplan wird zusammen mit dem Bebauungsplan verabschiedet und gebilligt. Mit der Übernahme der Inhalte in den Bebauungsplan erlangen die grünordnerischen Festsetzungen Rechtsverbindlichkeit.

1.3 Lage im Raum

Eutin liegt als kreisfreie Stadt im Landkreis Ostholstein, im Osten Schleswig-Holsteins, ca. 12 km östlich von Plön, ca. 30 km nördlich von Lübeck sowie ca. 13 km westlich von Neustadt i.H.

Das Planungsgebiet selbst befindet sich im Stadtzentrum am Westufer des Großen Eutiner Sees, zwischen dem Seepark im Norden und dem Schloßgarten im Süden. Die Haupteinschließung erfolgt über die **Riemannstraße**, die das Stadtzentrum in Nord-Südrichtung durchzieht. Von ihr zweigt nach Osten der **Bleekergang** ab, eine Sackgasse, welche die nördliche Begrenzung des Geltungsbereiches bildet und im Osten in den **Heinrich-Lüth-Weg** mündet. Dieser Weg trennt einerseits das Bebauungsplangebiet von dem im Norden liegenden Seepark ab, andererseits kann über ihn die **Seepromenade**, welche wiederum die südliche Grenze des Geltungsbereiches bildet, erreicht werden. Die südwestliche Grenze wird von der Flurstücksgrenze des Hotels Voss-Haus markiert.

Während im Osten und Süden mit dem Gr. Eutiner See und dem Seepark unbebaute Flächen an den Geltungsbereich grenzen, schließen sich im Norden eingeschossige, in offener Bauweise errichtete Wohngebäude mit großen Gartenflächen an. Die Westseite bilden die mehr oder weniger geschlossenen Baukörper beidseitig der Riemannstraße.

Die geplante **Ausgleichsfläche** befindet sich im Norden der Stadt Eutin. Sie erstreckt sich südlich der Hubertushöhe zwischen Kläranlage und Tierheim. Im Norden wird die Fläche durch die

Beuthiner Straße und im Süden durch den Ehbruchgraben begrenzt. Es handelt sich um einen Teilbereich der Niederung zwischen Eutiner See im Osten, Kellersee im Norden und Vogelberg im Westen.

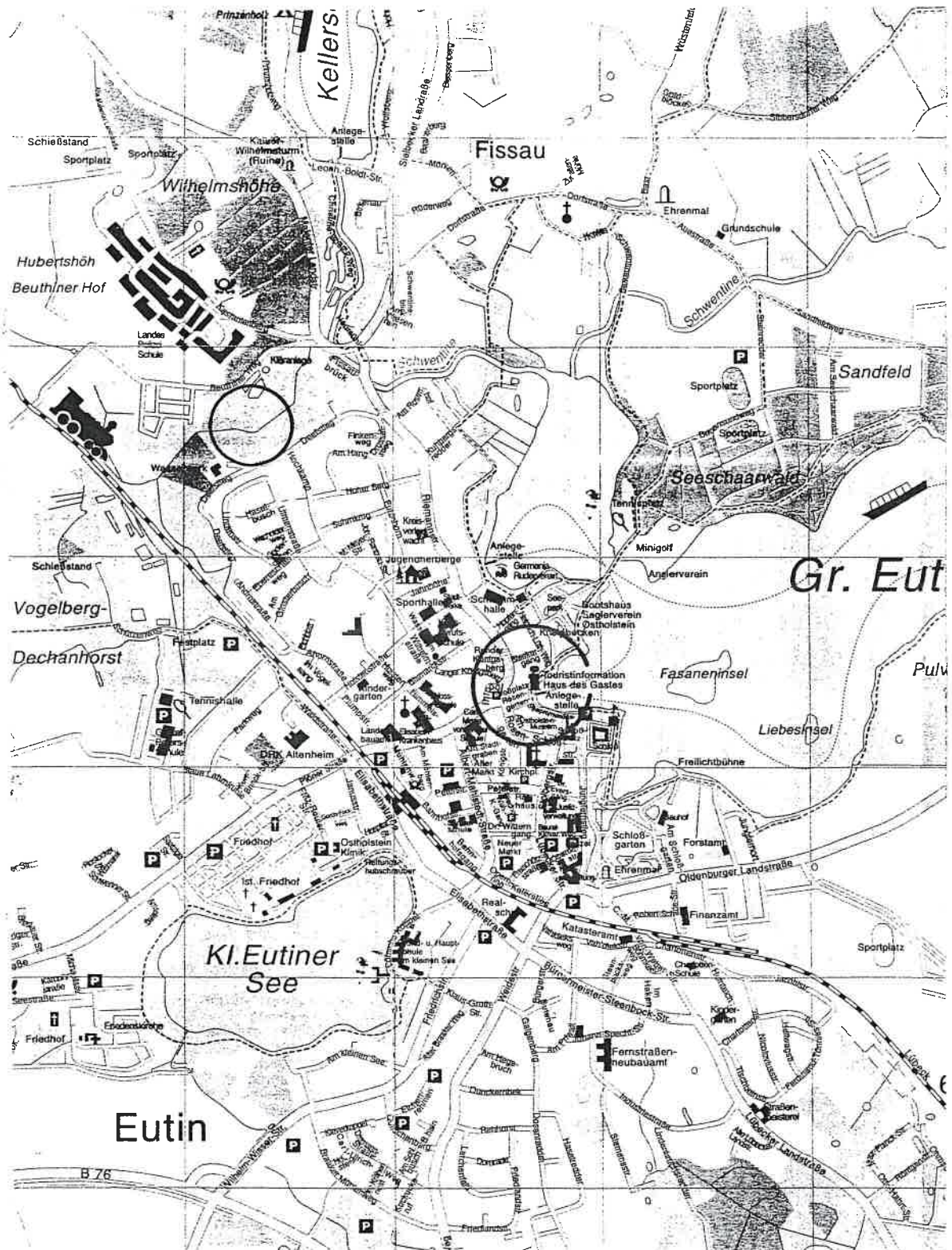
Der **ca. 1,3 ha** große Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über folgende Flurstücke in der Gemarkung und Gemeinde Eutin:

- Flur 03 - Flurstücke** 48/3 teilw., 49, 50, 51, 52/2, 53/10, 53/13, 53/16, 53/21, 53/24, 53/29, 53/30, 53/31, 55, 58/3, 59, 61
Flur 18 - Flurstück 7/3 teilw., 15/1 teilw.

Die **Ausgleichsfläche** nimmt einen Teilbereich des folgenden Flurstücks der Gemarkung Fissau ein:

- Flur 09 - Flurstück** 16/2

LAGE IM RAUM



Übersichtskarte
Stadtplanausschnitt

2. BESTAND

Die Bestandsaufnahme der aktuellen Flächennutzungen und Biotoptypen erfolgte durch eine Kartierung vor Ort im Mai 1998. Um den umgebenden Landschaftsraum charakterisieren und beurteilen zu können, wurde der Landschaftsrahmenplan des Kreises Ostholstein/ Lübeck und der Landschaftsplan der Stadt Eutin hinzugezogen.

2.1 Flächennutzung und Biotoptypen

Das Untersuchungsgebiet läßt sich grob in fünf verschiedene Nutzungsgruppen und Biotoptypen unterteilen:

Gebäude- und Hofflächen

Flurstücke 49, 50, 51, 52/2, 53/29, 58/3 teilw., 61

Die Bebauung an der Riemannstraße und dem westlichen Teil des Bleekerganges ist gekennzeichnet durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung, die eine geschlossene Bauzeile an der Riemannstraße bildet. Während die Gebäude der nördlichen Flurstücke für Wohnen und Gewerbe genutzt werden, steht das Gebäude auf dem Flurstück 58/3 seit längerer Zeit leer.

Die südliche Grenze des Geltungsbereiches bildet das sog. Hellwaghaus, ein als einfaches Kulturdenkmal eingetragenes, zweigeschossiges Wohngebäude.

Die verbleibenden Freiflächen sind überwiegend versiegelt und werden als Stellplätze und Hofflächen genutzt.

Vegetationsflächen haben in diesem Bereich eine untergeordnete Bedeutung. Es handelt sich um kleine Rasen- oder Ruderalflächen, auf denen auf den Flurstücken 52/2 und 61 jeweils ein Obstbaum steht.

Gebäude- und Gartenflächen

Flurstück 53/30, 53/31

Die beiden Flurstücke an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze zeichnen sich durch eine große Gartenfläche um ein eingeschossiges Wohngebäude mit kleinem Nebengebäude aus und entsprechen in ihrem Charakter den Bauflächen nördlich des Bleekerganges/ westlich des Heinrich-Lüth-Weges.

Die überwiegend als Ziergarten genutzten Freiflächen werden nach Osten durch Obstbäume begrenzt. Im Nordwesten und Südwesten markieren verschiedene Großgehölze die Flurstücksgrenzen. Es handelt sich dabei überwiegend um aufgeastete Nadelgehölze mit Stammdurchmessern zwischen 30 und 40 cm. Aus grünplanerischer Sicht auffallend sind eine an der Ecke Bleekergang/ Heinrich-Lüth-Weg stehende Birke (*Betula pendula*), Stammdurchmesser von ca. 45 cm und eine Hainbuchenreihe (*Carpinus betulus*) an der südwestlichen Flurstücksgrenze. Sie schirmt das Privatgrundstück zu dem öffentlichen Durchgang am Haus des Gastes ab.

Verkehrsflächen

Flurstücke 48/3 teilw., 50, 53/10, 53/24, 55, 59, 63 teilw., 15/1 und 7/3 teilw.

Als Hauptverkehrsfläche des Geltungsbereiches gilt die **Riemannstraße**, eine Durchgangsstraße entlang der Westgrenze. Die Ostwestverbindung zwischen Riemannstraße und Heinrich-Lüth-Weg wird durch den **Bleekergang** hergestellt. Er dient in erster Linie der Erschließung der direkten Anlieger und der Zufahrt zum Haus des Gastes. Entsprechend ihrer untergeordneten Funktion ist der Bleekergang mit Natursteinpflaster befestigt, während die Riemannstraße asphaltiert ist. Entlang der Riemannstraße und dem Bleekergang führt bis zum Haus des Gastes ein Gehweg aus Klinkerpflaster.

Vom Bleekergang sind zwei **Stellplatzanlagen** erreichbar. Eine kleinere mit ca. 7 PKW - Stellplätzen im Einmündungsbereich Riemannstraße/ Bleekergang (nicht im Geltungsbereich) und eine unmittelbar vor dem Haus des Gastes mit ca. 20 PKW, z.T. öffentlichen Stellplätzen. Die Stellplätze sind jeweils mit Natursteinpflaster befestigt.

Die Freiflächen im Bereich der Stellplatzanlagen sind mit Ziergehölzen wie Kiefern, Weigeln, Traubenkirsche, Cotoneaster und Spiren bepflanzt. Als Einzelbäume wurden in den Pflanzflächen

vordringlich Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Winterlinde (*Tilia cordata*) verwendet. Es handelt sich dabei um noch relativ junge Bäume mit Stammdurchmessern zwischen 15 und 25 cm.

Ebenfalls als Verkehrsfläche gilt der **Heinrich-Lüth-Weg**, der einerseits die Siedlungsflächen vom Seepark trennt und andererseits als Erschließung der rückwärtigen Anlieger dient. Gleichzeitig verbindet er die Uferpromenade am das Haus des Gastes und am Schloß im Süden mit der Schwimmhalle und der Uferpromenade im Norden. Der Heinrich-Lüth-Weg ist wie die Uferpromenade im Geltungsbereich als wassergebundener Weg befestigt.

Der zum Geltungsbereich zählende ca. 100 m lange Abschnitt der **Uferpromenade** ist zur Wasserfläche des Gr. Eutiner Sees teilweise durch eine ca. 50 cm hohe Kaimauer (ca. 40 m), teilweise durch eine Hecke (ca. 30 m) und teilweise durch eine lose Steinschüttung begrenzt.

Eine Kanuslipanlage sowie eine Seebrücke ermöglichen einen direkten Zugang zur Seefläche. Im Bereich der Slipanlage steht eine mächtige Weide.

Kurpark

Flurstücke 15/1, 53/10, 53/13, 53/16, 55, 59

Unter diesem Oberbegriff werden die Gebäude- und Nebenflächen des Haus des Gastes sowie der Kurpark mit seinen Wege- und Platzflächen sowie seinen Grünanlagen zusammengefaßt. Die ein- und zweigeschossigen Gebäude liegen im nordwestlichen Teil der Fläche mit direktem Zugang zu der vorgelagerten Stellplatzanlage.

Die sich im Süden und Osten anschließenden Freiflächen teilen sich in Wege- und Grünflächen. Die Wege- und Platzflächen im Umfeld des Haus des Gastes sind überwiegend mit Betonplatten befestigt, während die Wege in Richtung Seepark wassergebunden sind.

Das Wasserbecken im Terrassenbereich ist zu den Seiten und im Untergrund gedichtet.

Die Grünflächen setzen sich aus Pflanz- und Rasenflächen sowie einem vielfältigen Baumbestand zusammen. Die überwiegend in den Randbereichen des Kurparkes liegenden Pflanzflächen sind mit bodendeckenden Ziergehölzen sowie Beetrosen bepflanzt.

Bei den einzeln aufgenommenen Bäumen und Solitärgehölzen überwiegen im Kurpark Laubgehölze. Der Charakter der Grünanlage wird in erster Linie durch verschiedene Birkenarten sowie einzelne markante Baumarten, wie Winterlinde (*Tilia cordata*), Blutbuche (*Fagus sylvatica* 'Atropurpurea'), gefüllte Vogelkirsche (*Prunus avium* 'Plena') oder geschlitzblättrige Buche (*Fagus sylvatica* 'Asp.') bestimmt.

An der Uferpromenade befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eine Seebrücke für die Eutiner Seenrundfahrt sowie eine Kanuslipanlage.

Ruderalfläche

Flurstücke 58/3 teilw., 53/21

Der südliche Teil des Grundstücks an der Riemannstraße 4 wird als Ruderalfläche bezeichnet. Es handelt sich um eine ehemalige, unversiegelte Gartenfläche, die im südlichen Bereich einen kleinen, dem See zugewendeten Pavillion mit einer vorgelagerten Terasse besitzt. Zur Promenade ist die Terasse durch eine Ziegelmauer abgegrenzt. Der als einfaches Kulturdenkmal geltende Pavillion befindet sich in einem desolaten Zustand.

Die Vegetation der Fläche ist durch Einzelbäume mit Stammdurchmessern zwischen 25 und 40 cm und markante Einzelgehölze wie rotblättrige Haselnuß (*Corylus avellana*), Lebensbaum (*Thuja occidentalis*), oder Eibe (*Taxus baccata*) geprägt. Die Großgehölze konzentrieren sich im Anschluß an die leerstehenden Gebäude an der Riemannstraße sowie im Bereich des Pavillons.

Der Unterwuchs besteht überwiegend aus mehrjährigen, krautigen Stauden und Gräsern, die im nördlichen Bereich dichter und stärker verwachsen und teilweise bis zu 2 m hoch sind als im südlichen Teil, in dem der Unterwuchs lichter und niedriger ist.

Ausgleichsfläche

Flurstück 16/2, Flur 9

Die Ausgleichsfläche umfaßt einen Teilbereich einer landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche in der Niederung des Ehmbruchgrabens.

2.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des Baugebietes befindet sich am Rand der Innenstadt und zeichnet sich durch eine geringe **Oberflächenstruktur** aus. Das Gelände fällt von **ca. 31,5 müNN im Nordwesten** nach **Südosten**, in Richtung Großer Eutiner See auf **ca. 27 müNN**. Der Wasserspiegel des Sees wurde bei 26,83 müNN im Februar 1998 gemessen. Der Geltungsbereich der Ausgleichsfläche erstreckt sich auf einem Geländeniveau zwischen **26 und 27 müNN**.

Im August 1998 führte die Fa. Neumann Baugrunduntersuchungen GmbH im Bereich der geplanten Neubebauung Riemannstraße 4, Flurstück 58/3 sieben Sondierbohrungen durch. Die Bohrungen ergaben, daß der nordöstliche Bereich des Flurstücks teilweise mit mehr als 1 m Schluff, Sand oder Mutterboden aufgeschüttet worden ist. Unterhalb dieses **Aufschüttungshorizontes** befindet sich im südwestlichen Teil ein vier bis sechs Meter starker Horizont aus **Geschiebemergel**. Im nördlichen bzw. westlichen Bereich an der Riemannstraße befindet sich zwischen diesen beiden ein ein bis zwei Meter starker Horizont aus **Torf, Schluff und Mudde**.

Im Rahmen der Sondierbohrungen wurden auch die **Grundwasserstände** ermittelt. Während das Grundwasser an der Riemannstraße ca. **3,40 m unter der Geländeoberkante** festgestellt worden ist, steigt es im mittleren Bereich auf ca. 1,70 m und im Bereich des Gewässerschutzstreifens auf **ca. 1,10 m unter Gelände**.

2.3 Aussagen übergeordneter Planungen

Landschaftsrahmenplan

Der geltende Landschaftsrahmenplan des Kreises Ostholstein und der Hansestadt Lübeck von 1981 trifft als Rahmen- und Leitplan der landschaftsplanerischen Belange für Eutin folgende Aussagen:

Eutin zählt naturräumlich zur **Holsteinischen Schweiz** und bildet das Zentrum des gleichnamigen **Naturparks**. Als **Luftkurort** liegt die Stadt in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Der nördliche Teil sowie das Ufer des Großen Eutiner Sees sind Bestandteil des **Landschaftsschutzgebietes** 'Holsteinische Schweiz'. Ein ca. 10.735 ha großes Schutzgebiet, daß sich von Malente über Eutin bis Bosau erstreckt. Verordnung von 10.6.1965.

Im Bereich des Großen Eutiner Sees ist es gemäß § 11 LNatSchG verboten, bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m von der Uferlinie zu errichten - **Gewässer- und Erholungsschutzstreifen**.

Der Bereich der Ausgleichsfläche ist als Bereich mit besonderen ökologischen Funktionen dargestellt.

Landschaftsplanentwurf

Der Landschaftsplanentwurf befindet sich nach dem Beteiligungsverfahren gemäß § 6 (2) LNatSchG zur Zeit in der Beratung. Er stellt den Geltungsbereich als Siedlungs- und Grünfläche dar und trifft für den Gewässer- und Erholungsschutzstreifen im Bereich der Stadtbucht die Aussagen für den Erhalt und die Entwicklung von Grünzügen sowie für den Erhalt und die Förderung von Parks mit altem Baumbestand.

Das Umfeld der Ausgleichsfläche ist als landwirtschaftliche Grünland- und Feuchtgrünlandfläche dargestellt. Darüber hinaus ist die Zielsetzung formuliert worden, die Niederung des Ehmbruchgrabens zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln.

Flächennutzungsplan

In dem noch geltenden, ebenfalls in der Überarbeitung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Eutin sind die Siedlungsflächen an der Riemannstraße als Mischgebiet ausgewiesen, während die Flächen am Bleekergang und am Heinrich-Lüth-Weg als allgemeines Wohngebiet gelten.

Der gesamte Uferbereich innerhalb des 50 m Erholungsschutzstreifens ist als öffentliche Grünfläche dargestellt, eine Ausnahme bildet dabei die als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnete Fläche des Haus des Gastes.

Weitere Vorgaben

In der Stadt Eutin gibt es ein Baumkataster, in dem markante Einzelbäume, die einen Stammdurchmesser von mindestens 60 cm besitzen, aufgenommen worden sind. Für das Untersuchungsgebiet liegen keine Eintragungen vor.

3. PLANUNGSVORHABEN

Es ist vorgesehen, das Grundstück an der **Riemannstraße 4 neu zu bebauen** und das Gebiet insgesamt **baulich zu verdichten**.

An der Riemannstraße 4 sind dreigeschossige Baukörper sowie eine Tiefgarage geplant. Die Gründungssohle soll auf einem Niveau von 25,58 m_{üNN} liegen, d.h. ca. 3 m unter Gelände und ca. 1-2 m im Grundwasser. Die Zufahrt erfolgt von der Stellplatzanlage vor dem Haus des Gastes.

Nördlich und südlich der Riemannstraße 4 wird zur Straße orientiert eine zweigeschossige und zum Innenbereich eine eingeschossige Bebauung angestrebt.

Im östlichen Abschnitt des Bleekerganges/ Heinrich-Lüth-Weg ist ebenfalls eine Verdichtung geplant. Es ist vorgesehen, die vorhandene Einfamilienhausbebauung durch einzelne, zweigeschossige Gebäude zu ersetzen.

Gleichzeitig werden im Rahmen dieser Planung für einen geplanten Umbau **Erweiterungsflächen für das Haus des Gastes** berücksichtigt.

Die Stellplätze in diesem Bereich, werden nach Osten um eine Reihe erweitert, so daß vor dem **Haus des Gastes 28 Stellplätze** zur Verfügung stehen.

Der Kurpark bleibt als öffentliche Grünfläche erhalten und kann von allen Mitbürgern als Freiraum genutzt werden. Es ist vorgesehen, den südlichen Abschnitt des Flurstücks 58/3, d.h. das Umfeld des als Kulturdenkmal ausgewiesenen Pavillons für eine öffentliche Nutzung zu erwerben. Auf diese Weise wird der Kurpark erweitert und durch den sanierten Pavillon aufgewertet. Die sich nördlich anschließende, private Grünfläche, paßt sich in ihrer Gestaltung dem öffentlichen Parkbereich an, so daß der Kurpark optisch erweitert wird.

Fast zur gleichen Zeit, wie die Aufstellung dieses Grünordnungsplanes, erfolgt die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenkonzeptes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 für den Bereich nördlich und südlich des Geltungsbereiches. Dieses Konzept sieht eine Hervorhebung des Heinrich-Lüth-Weges als Nord-Südverbindung vor mit einer platzartigen Erweiterung im Bereich der Uferpromenade sowie eine wegbegleitende Baumreihe. Soweit möglich, wird dieses berücksichtigt.

4. BEWERTUNG DES BESTANDES HINSICHTLICH DES PLANUNGSVORHABENS

Das Untersuchungsgebiet besitzt eine **allgemeine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz**. In dem Planungsgebiet wurden keine gemäß § 15a (LNatSchG) geschützten Biotope festgestellt.

Der **Wert des Geltungsbereiches** begründet sich **landschafts- und stadtplanerisch**, als Teil des innerstädtischen Ufers des Großen Eutiner Sees.

Zu den ökologisch wertvolleren Bereichen zählt die brachliegende Gartenfläche, die sich innerhalb der Stadt und der gärtnerischen Parkanlage in beschränktem Maß zu einem Rückzugsbiotop für Fauna und Flora entwickelt hat. Daneben sind die Einzelbäume hervorzuheben, die, sofern sie heimischen Ursprungs sind, für die heimische Fauna Lebensraum und Nahrung bieten können, z.B. die Winterlinden, die Buchen oder die Birken.

Aus der Sicht des Landschaftsbildes ist vor allem der Einzelbaumbestand von Bedeutung. Durch ihn erfolgt nicht nur eine Vernetzung zwischen der Freifläche des Kurparkes und des Seeparkes, sondern er bildet auch eine Kulisse von der See- zur Landseite, wodurch verschiedenartige Baukörper im Uferbereich zusammengehalten werden.

Neben den Einzelbäumen fallen aus gärtnerischer Sicht einige Gehölze durch ihr Alter und ihre Wuchsform auf, zu ihnen zählen z.B. die immergrüne Eibe und der Lebensbaum auf dem Flurstück 58/3.

Insgesamt stellen die genannten Planungsvorhaben, d.h. die Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Flächen, die Versiegelung durch Stellplatzanlagen und die Umleitung bzw. Absenkung des Grundwassers im Bereich der geplanten Tiefgarage, einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, durch den die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigt wird. Im Bereich der Tiefgarage und den zusätzlichen Versiegelungsflächen ist vor allem das Bodenleben, die Pufferwirkung des Bodengefüges sowie die Grundwasserneubildung davon betroffen.

Aufgrund seiner städtischen Prägung und dem bereits vorhandenen, hohen Versiegelungsanteil, besitzen die Flächen des Geltungsbereiches jedoch insgesamt nur einen allgemeinen Wert für den Naturschutz, so daß der Eingriff bei entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen als kompensierbar angesehen wird.

5. AUSGLEICH UND ERSATZ

Gemäß § 7 LNatSchG gilt eine nachhaltige oder erhebliche Beeinträchtigung in das Landschaftsbild oder der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes als Eingriff, der nur genehmigt wird, wenn die unvermeidbaren Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

5.1 Schutzmaßnahmen

- Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume werden in ihrem Traufbereich während der Bauzeit vor Beschädigungen geschützt.
- Der Boden wird außerhalb der einzelnen Bauflächen nicht weiter verdichtet und grundsätzlich nicht verunreinigt.
- Die öffentlichen Grünflächen werden nicht durch Baustelleneinrichtungen oder Baumaschinen beeinträchtigt. Materiallager sind auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzusehen.

5.2 Minimierungsmaßnahmen

- Die Fundamenthöhen und Höhen der befestigten Flächen werden auf das durchschnittliche Niveau des Geltungsbereiches bezogen, um Erdmassenbewegungen zu reduzieren und Auf- und Abträge im Gleichgewicht zu halten.
- Verringerung des Versiegelungsgrades durch Ausbau der Erschließungsstraße und Stellplätze gemäß der möglichen Minimalabmessungen und der Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien in den Nebenflächen.

- Beleuchtung ist, besonders im Kurpark, zurückhaltend einzusetzen, um in der Nähe zum Seepark deutlich weniger ausgeleuchtete Räume als im Stadtbereich zu erhalten.
- Die Wandflächen der Tiefgarage sind durch entsprechende Geländeprofilierungen zur Parkseite landschaftsgerecht einzubinden. Die zu begrünenden Dachflächen der Tiefgarage stellen mit der umgebenden Grünfläche eine Einheit dar.
- Die sich an die öffentlichen Grünflächen anschließenden privaten Flächen sollten so gestaltet werden, daß der Eindruck entsteht, die Übergänge sind fließend. Ist dieses nicht möglich, sind Hecken aus naturraumtypischen Gehölzen (*Fagus sylv.*, *Ligustrum vulg.*) zu pflanzen.
- Die Gestaltung der privaten Grünfläche paßt sich im seeseitigen Bereich dem öffentlichen Kurpark an und setzt diese optisch fort.

5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich an dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom Juli 1998.

ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE

Das Ausgleichsverhältnis für Bodenversiegelung durch Bebauung und Verkehrsflächen wurde in Anlehnung an die Entwicklungszeit des entfallenden Biotoptypes festgelegt:

GEBIET 1 – 874 m²

Gebäude- und Nebenflächen – GRZ von 0,5

Lt. § 19 BauNVO inkl. Überschreitung um 50%

Abzügl. vorh. Versiegelungsflächen

ca. 656 m²

ca. 750 m²

Für die Festsetzungen des Gebietes 1 sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da die Fläche neben der Bebauung bereits stärker durch Zufahrten und Stellplätze versiegelt ist als der Bebauungsplan vorsieht.

kein Ausgleich

GEBIET 2 – 1.491 m²

Gebäude- und Nebenflächen – GRZ von 0,25

Lt. § 19 BauNVO inkl. Überschreitung um 50%

Abzügl. vorh. Versiegelungsflächen

ca. 505 m²

ca. 245 m²

Auszugleichende Versiegelungsflächen

ca. 260 m²

Da es sich um einfache Gartenflächen handelt, ohne hohem ökologischen Wert, wird ein Ausgleichsverhältnis von 1: 0,5 zugrunde gelegt.

erforderl. Ausgleichsfläche:

mind. 130 m²

Der Ausgleich für die entfallenden Gehölze und die Flächenversiegelung erfolgt durch die Anlage einer dauerhaften Bepflanzung auf einem 5 m breiten Streifen zwischen Gebiet 2 und der

öffentlichen Stellplatzanlage. Der Gehölzstreifen setzt sich aus verschiedenen, naturraumentsprechenden Laubgehölzen zusammen (vgl. 6.2).

Ausgleichsfläche: **150 m²**

GEBIET 3 – 1.645 m²

Haus des Gastes mit max. Grundfläche – 700 m²

Lt. § 19 BauNVO inkl. Überschreitung um 50%

ca. 1.050 m²

Abzügl. vorh. Versiegelungsflächen

ca. 1.150 m²

Für die Erweiterungen des Haus des Gastes sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da die bauliche Erweiterung bereits versiegelte Flächen beansprucht. Mögliche Beeinträchtigungen durch einen Ausbau der Gebäude werden durch eine entsprechende Gebäudegestaltung, die für den Standort angemessen ist, kompensiert.

kein Ausgleich

GEBIET 4 – 1.030 m²

Gebäude- und Nebenflächen – GRZ von 0,6

Lt. § 19 BauNVO inkl. Überschreitung um 50%

ca. 950 m²

Abzügl. vorh. Versiegelungsflächen

ca. 905 m²

Auszugleichende Versiegelungsflächen

ca. 45 m²

Durch die bauliche Verdichtung des Gebietes 4 entfallen innerstädtische, begrünte Flächen entlang des Bleekerganges, die durch ihren Baumbestand auch in die Riemannstraße hineinwirken. Für die hinzukommenden Versiegelungsflächen wird ein Ausgleichsverhältnis von 1: 0,5 zugrunde gelegt.

erforderl. Ausgleichsfläche:

mind. 25 m²

GEBIET 5 – 1.995 m²

Gebäude- und Nebenflächen – GRZ von 0,6

Lt. § 19 BauNVO inkl. Überschreitung um 50%

ca. 1.505 m²

Abzügl. vorh. Versiegelungsflächen

ca. 376 m²

Auszugleichende Versiegelungsflächen

ca. 1.129 m²

Auszugleichende Tiefgaragenflächen

ca. 1.340 m²

Bei den zu versiegelnden Flächen handelt es sich um Ruderalflächen mit Gehölzen, die ökologisch hochwertiger einzustufen sind, so daß ein Ausgleichsverhältnis von 1:1 anzusetzen ist.

Die Tiefgarage stellt eine Versiegelung in einer tieferen Bodenebene sowie in vertikaler Richtung dar, Beeinträchtigung des Grundwassers. Ausgleichsverhältnis für die Tiefgarage: 1: 0,5.

erforderl. Ausgleichsfläche:

mind. 1.800 m²

GEBIET 6 – 430 m²

Gebäude- und Nebenflächen – GRZ von 0,6

Lt. § 19 BauNVO inkl. Überschreitung um 50%

Abzügl. vorh. Gebäudeflächen

ca. 390 m²ca. 260 m²

Für die Festsetzungen des Gebietes 6 werden keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, da eine mögliche bauliche Erweiterung in den geplanten Baugrenzen als innerstädtische Nachverdichtung betrachtet wird, die sich auf vorhandene Nebengebäude und versiegelte Hofflächen erstreckt. Gleichzeitig ist die bauliche Erweiterung in diesem Gebiet durch die Festsetzung als einfaches Kulturdenkmal stark eingeschränkt, so daß bei Einhaltung der im Bebauungsplan unter Ziffer 7.5 und im Grünordnungsplan unter Ziffer 2.4 getroffenen textlichen Festsetzung kein weiterer Kompensationsbedarf besteht.

kein Ausgleich**VERKEHRSFLÄCHEN**

Gepl. Verkehrsflächen

ca. 2.877 m²

Abzügl. vorh. Versiegelungsflächen

ca. 2.495 m²

Auszugleichende Versiegelungsflächen

ca. 382 m²

Durch die Erweiterung entfallen Gartenflächen, ohne hohem ökologischen Wert.
Ausgleichsverhältnis von 1: 0,5.

erforderl. Ausgleichsfläche:**mind. 195 m²****Gesamtausgleichsfläche****mind. 2.170 m²****AUSGLEICHSMAßNAHMEN**

Für das Planungsvorhaben unvermeidbare Beeinträchtigungen werden durch folgende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert:

- **Entwicklung von landwirtschaftlichen Nutzflächen zu einem naturbetonten Biototyp.**

Die Stadt Eutin stellt als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einen Teilbereich des in ihrem Besitz befindlichen Ökopools in der Gemarkung Fissau zur Verfügung. Es handelt sich hierbei um eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche, deren östlicher und südlicher Teil entlang des Ehmbruchgrabens für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Erweiterung des Klärwerks beansprucht wird (vgl. Landschaftspflegerischer Begleitplan – Klärwerkserweiterung der Stadt Eutin, Antragsteller: Stadt Eutin, Verfasser: TGP, Lübeck - April 2000).

Als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vorgesehen, **2.500 m²** im Niederungsbereich dieses Ökopools aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und der Eigenentwicklung zu überlassen, so daß sich eine Hochstaudenflur mit vereinzelt Gebüschinseln entwickeln kann. Um den Gesamtcharakter der offenen Niederung zu erhalten, ist die Fläche alle 3 Jahre im Spätherbst zu mähen, wobei sich entwickelnde Gehölzgruppen erhalten bleiben, einer vollständigen Verbuschung jedoch entgegengewirkt wird. Das Mähgut ist abzuräumen.

Entlang der nördlichen Grenze der Ausgleichsfläche werden zur Erhöhung der Biotopvielfalt Kopfweiden gepflanzt.

Die anfallenden Kosten für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen übernimmt der Vorhabensträger. Dieses wird in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen ihm und der Stadt geregelt. Die Stadt hat mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart, daß diese Verträge, bzw. die flurstücksmäßige Bezeichnung der Ausgleichsfläche sowie die Beschreibung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches und deren Kosten vor der Erteilung einer Baugenehmigung vorzulegen sind.

- Die Gehölze, die im Bereich des Gebietes 2 und der Stellplatzanlage entfallen, werden durch einen 5 m breiten Gehölzstreifen, der sich aus verschiedenen, naturraumentsprechenden Laubgehölzen zusammensetzt ausgeglichen.
- Die entfallenden Großgehölze im Gebiet 5, es handelt sich um je eine Birke, Esche, Eibe, Kiefer und einen Apfelbaum, werden im Rahmen des o.g. Gehölzstreifens sowie der Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen ersetzt. Die entfallenden Gehölze besitzen Stammdurchmesser zwischen 30 und 40 cm.
- Für jeweils 5 Pkw-Stellplätze ist ein Einzelbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
- Entlang des Heinrich-Lüth-Weges werden drei Einzelbäume (**Tilia cordata**) als Beginn einer Baumreihe zwischen Großem Eutiner See und Schwimmhalle gepflanzt.
- Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Erweiterung der Bebauung in Richtung Seepromenade werden kompensiert, in dem der südliche Teil des Gebietes 5 als öffentliche Grünfläche gewidmet wird. Auf diese Weise wird der denkmalgeschützte Pavillon für die Öffentlichkeit zugänglich und die Fläche des Kurparks wird vergrößert.

Mit der Durchführung aller vorgenannten Maßnahmen kann die Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung als ausgeglichen betrachtet werden.

6. PFLANZMAßNAHMEN

6.1 Einzelbäume

Für die dargestellten Einzelbäume werden folgende Arten gepflanzt:

Tilia cordata - Winterlinde

Pflanzqualität:

Hochstamm mB, 3xv., 16 – 19

6.2 Gehölzstreifen

Für die Bäume im Bereich der Verkehrsflächen sowie die dargestellten Pflanzflächen wird eine Auswahl aus folgenden Arten getroffen:

Betula spec.	-	Birken
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata ‚P.S.‘	-	Rotdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Hedera helix	-	Efeu

Lonicera spec.	-	Heckenkirsche
Malus spec.	-	Apfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Pflanzqualitäten:

Bäume:	Hochstamm mB., 3xv., 16-18
Bäume:	Hochstamm mB., 3xv., 12-14
Heister:	Hei., 2xv., 250-300
Sträucher:	l. Str., 3 Triebe, 40-70
Bodendecker:	mit Topfballen, 20-30

6.3 Einzelbäume in der Ausgleichsfläche

Für die dargestellten Einzelbäume werden folgende Arten gepflanzt:

Salix alba	-	Korbweide
------------	---	-----------

Pflanzqualität:

Steckholz, bzw. Hochstamm mB, 3xv., 14 – 16

Aufgestellt: Molfsee, 3. September 1999

ergänzt: Molfsee, 15. Oktober 1999

überarbeitet nach dem zweiten Beteiligungsverfahren: Molfsee, 25. Februar 2000

ergänzt nach der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 9.3.00: Molfsee, 14. März 2000

überarbeitet nach erneuter Auslegung: Molfsee, 31. Mai 2000

Henning Klapper
Freis. Landschaftsarchitekt
Großer Eiderkamp
24113 Molfsee

Kostenschätzung DIN 276

Datum: 17.11.00 Seite: 1

GOP zum B-Plan Nr. 73 der Stadt Eutin
AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN
Projekt-Nr. 74/97
00749701

500	Außenanlagen		
510	Geländeflächen		109.560,00 DM
530	Baukonstruktionen in Außenanlagen		1.500,00 DM
590	Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen		2.500,00 DM

	Summe 500 Außenanlagen		113.560,00 DM
	zzgl. 16,00 % MwSt. aus	113.560,00	18.169,60 DM

			131.729,60 DM

Aufgestellt:

Henning Klapper
~~Freisch.~~ Landschaftsarchitekt
Großer Eiderkamp 12
24113 Molfsee

Kostenanschlag DIN 276

Datum: 17.11.00 Seite: 1

GOP zum B-Plan Nr. 73 der Stadt Eutin
GESCHÄTZTE KOSTEN FÜR AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN
Projekt-Nr. 74/97
00749701

500 **Außenanlagen**

510 **Geländeflächen**

511 **Geländebearbeitung**

Position: 01
GELTUNGSBEREICH B-PLAN
Einbau des vorhandenen und gesicherten
Oberbodens im Bereich der späteren Ge-
hölzanpflanzung.

150,00 qm	5,00	750,00 DM
-----------	------	-----------

Summe 511 Geländebearbeitung		750,00 DM
--------------------------------	--	-----------

zzgl. 16,00 % MwSt. aus	750,00	120,00 DM
-----------------------------	--------	-----------

870,00 DM

512 **Vegetationstechn. Bodenbearbeitung**

Position: 02
GELTUNGSBEREICH B-PLAN
Vorbereiten der Vegetationsflächen zur
Pflanzung.

150,00 qm	1,50	225,00 DM
-----------	------	-----------

Position: 03
GELTUNGSBEREICH B-PLAN
Abdeckung der Pflanzflächen mit
Rindenmulch.

150,00 qm	5,50	825,00 DM
-----------	------	-----------

Übertrag		1.050,00 DM
----------	--	-------------

Kostenanschlag DIN 276

Datum: 17.11.00 Seite: 2

Übertrag 1.050,00 DM

Position: 04
GELTUNGSBEREICH B-PLAN
Herrichten von Baumgruben für
Einzelbäume.
8,00 Stück 60,00 480,00 DM

Summe 512 Vegetationstechn. Bodenbearbeitung 1.530,00 DM
zzgl. 16,00 % MwSt. aus 1.530,00 244,80 DM

1.774,80 DM

514

Pflanzen

Position: 05
GELTUNGSBEREICH B-PLAN
Anlage von intensiven Grünflächen auf
der Tiefgarage
440,00 qm 220,00 96.800,00 DM

Position: 06
GELTUNGSBEREICH B-PLAN
Einzelbäume liefern und pflanzen,
einschl. Pflanzenverankerung
Tilia cordata, Hochstämme, 3xv. 16-18
3,00 Stück 950,00 2.850,00 DM

Position: 07
GELTUNGSBEREICH B-PLAN
Einzelbäume liefern und pflanzen,
einschl. Pflanzenverankerung
Acer campestre
Crataegus laevigata 'P.S.'
Tilia cordata
Hochstämme, 3xv. 12-14, 14-16
5,00 Stück 680,00 3.400,00 DM

Position: 08
GELTUNGSBEREICH B-PLAN
Sträucher liefern und pflanzen.
leichte Str., 3 Triebe, 40-70,
1 Stck./ qm
150,00 qm 6,00 900,00 DM

Übertrag 103.950,00 DM

Kostenanschlag DIN 276

Datum: 17.11.00 Seite: 3

Übertrag

103.950,00 DM

Position: 09

GELTUNGSBEREICH B-PLAN

Bodendecker mit Topfballen liefern und pflanzen.

3 Stck./ qm

20,00 qm

18,00

360,00 DM

Position: 10

AUSGLEICHSFLÄCHE

Kopfweiden liefern und pflanzen.

Salix alba

Steckholz, bzw. Stb., 3xv. 14-16

7,00 Stück

210,00

1.470,00 DM

Summe 514 Pflanzen

105.780,00 DM

zzgl. 16,00 % MwSt. aus

105.780,00

16.924,80 DM

122.704,80 DM

515

Rasen

Position: 11

AUSGLEICHSFLÄCHE

Einmalige Mahd der Fläche einschl. Ab-
räumen des Mähgutes.

2.500,00 qm

0,60

1.500,00 DM

Summe 515 Rasen

1.500,00 DM

zzgl. 16,00 % MwSt. aus

1.500,00

240,00 DM

1.740,00 DM

Summe 510 Geländeflächen

127.089,60 DM

530

Baukonstruktionen in Außenanlagen

531

Einfriedungen

Kostenanschlag DIN 276

Datum: 17.11.00 Seite: 4

	Position: 12		
	AUSGLEICHSFLÄCHE		
	Koppelzaun liefern und zur Abgrenzung		
	nördlichen Abgrenzung aufstellen.		
	100,00 m	15,00	1.500,00 DM

	Summe 531 Einfriedungen		1.500,00 DM
	zzgl. 16,00 % MwSt. aus	1.500,00	240,00 DM

			1.740,00 DM

	Summe 530 Baukonstruktionen in Außenanlagen		1.740,00 DM
590	Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen		
599	Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen, sonstiges		
	Position: 13		
	Für Unvorhergesehenes.		
	1,00 psch.	2.500,00	2.500,00 DM

	Summe 599 Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen,		2.500,00 DM
	zzgl. 16,00 % MwSt. aus	2.500,00	400,00 DM

			2.900,00 DM

	Summe 590 Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen		2.900,00 DM

	Summe 500 Außenanlagen		131.729,60 DM

Aufgestellt:

Henning Klapper
Freisch. Landschaftsarchitekt
Großer Liederkamp 12
24113 Molfsee