

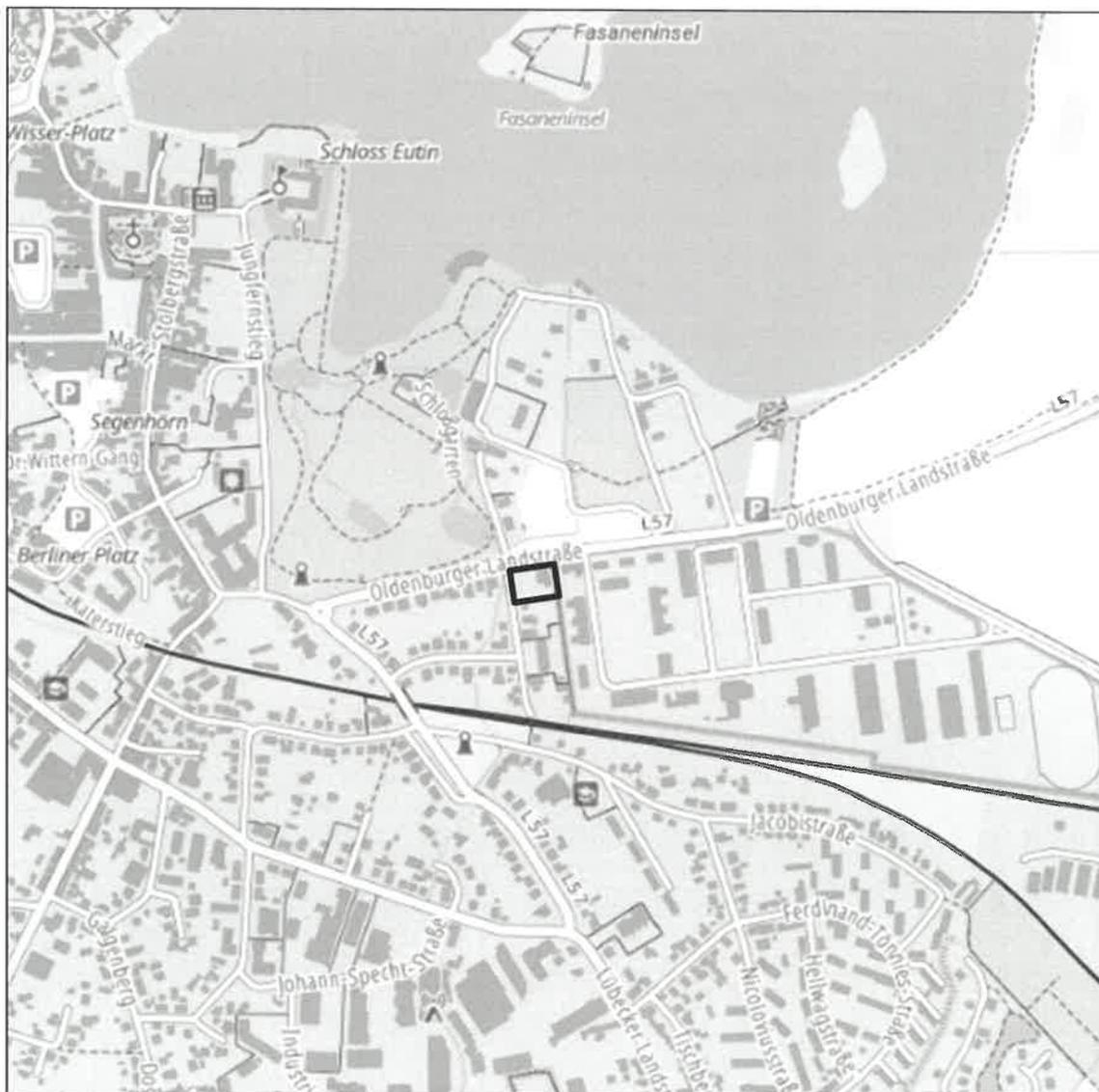


**Stadt Eutin**  
**Kreis Ostholstein**  
**Zusammenfassende Erklärung**  
gemäß § 6 a Abs. 1 BauGB  
zur

**35. Änderung des Flächennutzungsplanes**

für das Gebiet südlich der Oldenburger Landstraße und östlich der Robert-Schade-Straße.

Stand: 03.12.2024



Stadt Eutin  
In Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM, Lübeck

**Bearbeitung:**

**PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH**

Elisabeth-Haseloff-Straße 1  
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

[luebeck@prokom-planung.de](mailto:luebeck@prokom-planung.de)

Richardstraße 47  
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

[hamburg@prokom-planung.de](mailto:hamburg@prokom-planung.de)

## **1 Anlass und Ziele der Planung**

Im Ursprungsentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden alle Liegenschaften des Bundes an der Oldenburger Landstraße entsprechend den Darstellungen des seinerzeit wirksamen Flächennutzungsplanes unverändert als SO „Bund“ dargestellt.

Im Rahmen des formellen Beteiligungsverfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde eine Stellungnahme abgegeben, in der angeregt wurde, dass die Sondergebietsfläche nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht und die bundeseigene Wohnliegenschaft als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche auszuweisen ist. Dies wurde entsprechend berücksichtigt.

Da die Liegenschaft ausschließlich durch die Bundeswehr genutzt wird und eine denkmalverträgliche bauliche Erweiterung des Offizierskasinos geplant ist, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes soll nun die gemischte Baufläche, als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bund“ ausgewiesen werden.

## **2 Verfahren**

Die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in einem Normalverfahren mit allen nach den §§ 3 und 4 BauGB erforderlichen Beteiligungsverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

## **3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes haben in Bezug auf die Umweltbelange insbesondere folgende Planungen, Gutachten und Datenpools Berücksichtigung gefunden:

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Eutin
- Begründung mit Umweltbericht zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin
- Landschaftsplan der Stadt Eutin

Auf der Grundlage der o. g. Unterlagen werden Maßnahmen aufgezeigt, mit denen die Umweltbelange berücksichtigt werden.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen**

Im Folgenden werden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zur Minimierung der Beeinträchtigungsintensität aufgezeigt, die die Folgen einer Bebauung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermeiden oder verringern.

#### **➤ Schutz des Bodens vor vermeidbaren Beeinträchtigungen**

Das Plangebiet befindet sich nach § 34 BauGB innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Für innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässige Vorhaben sind die naturschutzrechtlichen Eingriffsvorschriften der §§ 14 bis 17 BNatSchG nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG). Deshalb entfällt insoweit jede Ausgleichspflicht.

Innerhalb des Plangebietes wird empfohlen neu anzulegende Wegeflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen oder mit Pflastersteinen mit dränfähigen Pflasterfugen herzustellen.

Der im Geltungsbereich von Baumaßnahmen betroffene Oberboden ist durch Ausbau und sachgemäße Zwischenlagerung gemäß DIN 18300 vor Beeinträchtigungen zu schützen und im Gebiet wiederzuverwenden (z.B. im Bereich vorgesehener Gehölzanpflanzungen) bzw. zur Wiederverwendung im Bereich anderer Flächen abzutransportieren. Auf allen Flächen, die nicht für eine Befestigung bzw. Überbauung vorgesehen sind, ist der Boden nach Abschluss der Bauphase wieder zu lockern.

Für den Bau erforderliche Lagerflächen, die nicht für Versiegelungsflächen vorgesehen sind, sind nach Abschluss der Bauphase wieder zu rekultivieren. Die baubedingte Inanspruchnahme von Seitenflächen, die nicht dauerhaft für die geplanten Anlagen benötigt werden (z.B. durch Befahren mit Baufahrzeugen oder Einrichtung von Materialplätzen), wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Die Flächen sind nach Abschluss der Baumaßnahme wieder zu lockern und zu rekultivieren.

#### **➤ Vermeidung von Schadstoffemissionen**

Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch austretende Betriebsstoffe zu vermeiden.

Sind Pfahlgründungen notwendig, so sind diese als Erdaufschlüsse gem. § 49 WHG ab einer Tiefe von 10,00 m (§ 40 Landeswassergesetz) oder bei Erschließung von Grundwasser bei der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Grundwasserhaltungen für die Bauzeit stellen eine Benutzung des Grundwassers gemäß Wasserhaushaltsgesetz dar und sind daher gem. WHG erlaubnispflichtig. Ein entsprechender Antrag ist mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten einzureichen.

Durch sachgerechten Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen in der Bauphase ist eine Gefährdung des Grundwassers und des Bodens durch diese Stoffe zu vermeiden.

➤ **Technische Maßnahmen zur Vermeidung von Staub- und Lärmemissionen in der Bauphase**

Durch den Baustellenverkehr ist mit einer vorübergehenden Lärmbelastung zu rechnen. Die Belastungssituation kann sich durch den Baustellenverkehr auf der Oldenburger Landstraße in Eutin kurzfristig erhöhen.

Vermeidungsmaßnahmen sind jedoch nicht erforderlich.

➤ **Vermeidung von Beeinträchtigungen zu erhaltender Gehölzstrukturen**

In der Bauphase sind die Maßnahmen entsprechend DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten.

➤ **Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser**

Innerhalb der Sonderbaufläche wird empfohlen neu anzulegende Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert  $< 0,7$  (z.B. Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

➤ **Schonung des Grundwassers**

Durch die Neuversiegelungen für das Gebäude und die Erschließung kommt es voraussichtlich auf den entsprechenden Flächen zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss.

Durch sachgerechten Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen in der Bauphase ist eine Gefährdung des Grundwassers und des Bodens durch diese Stoffe zu vermeiden.

➤ **Schonung des Orts- und Landschaftsbildes**

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Ortsbild / Landschaft sind durch die Umsetzung der Planung nicht absehbar, weshalb keine Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblich nachteiliger Auswirkungen notwendig werden.

**Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Zur Verhinderung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG werden folgende Maßnahmen beachtet:

➤ **Bauzeitenregelung für Fledermäuse**

Es ist zu prüfen, ob Winterquartiere der Fledermäuse innerhalb des Plangebietes vorhanden sind. Ggf. sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Art durchzuführen.

Wenn keine Winterquartiere nachgewiesen werden, sind Baumfällungen außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere möglich (im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28./ 29.02. des jeweiligen Folgejahres). Alternativ sind durch eine ökologische Baubegleitung Negativnachweise zu erbringen.

Für den Verlust von Lebensräumen ist ein entsprechender Ausgleich zu erbringen.

### ➤ **Bauzeitenregelung Brutvögel**

Bei nicht vorliegendem Negativnachweis können Tötungen von Vögeln vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Baumfällungen und sonstige Vegetationsbeseitigungen etc.) außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./ 29. Februar, stattfinden und die Bauarbeiten rechtzeitig vor der Brutperiode begonnen werden, also vor dem 1. März, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störeinflüsse anpassen können.

Alternativ können die Bauarbeiten nach der Hauptbrutperiode (ab ca. 01. September), nach einem durch eine ökologische Baubegleitung erbrachten Negativnachweis, beginnen. Befristung 01.10.-28/ 29.02. (Alternativ bei Negativnachweis 01.09. – 28/ 29.02.).

### ➤ **Insekten**

Holz bewohnende streng geschützte Käferarten, wie z.B. der Eremit, sind auf Vorkommen zu untersuchen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

### **Vermeidungsmaßnahmen zum Erhalt der menschlichen Gesundheit**

Die zulässigen Nutzungen im Plangebiet sind vor Immissionen zu schützen. Bei der Prüfung der Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen sind die zu erwartenden Verkehrsmengen auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs (L 57) und der Bahnverkehr zu berücksichtigen. Ein Nachweis zum ausreichenden Schutz vor Verkehrslärm ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

### **Ausgleich**

Durch die Umsetzung der Planung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes werden unterschiedliche Schutzgüter erheblich beeinträchtigt. Das Plangebiet befindet sich jedoch nach § 34 BauGB innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Für innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässige Vorhaben sind die naturschutzrechtlichen Eingriffsvorschriften der §§ 14 bis 17 BNatSchG nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG). Deshalb entfällt insoweit jede Ausgleichspflicht.

In Bezug auf den Artenschutz sind ggf. zu beseitigende Lebensräume für Fledermäuse entsprechend auszugleichen.

Im Abstand von rd. 1 km von dem Plangebiet entfernt befindet sich im Osten das **FHH- Gebiet DE-1829-391 "Röbeler Holz und Umgebung"** und im Norden in einem Abstand von etwa 1,1 km das FHH-Gebiet DE-1830-391 "Gebiet der oberen Schwentine".

Ein **EU-Vogelschutzgebiet** befindet sich nicht in der Nähe des Plangebietes.

Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet DE-1828-491 "Großer-Plöner-See-Gebiet" befindet sich in rd. 9,5 km Entfernung westlich des Plangeltungsbereichs.

Somit wird davon ausgegangen, dass aufgrund der geplanten Nachverdichtung und damit einhergehenden verträglichen Nutzung und aufgrund der Entfernungen zu Natura 2000-Gebieten, das Vorhaben mit den Zielen des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG und dem Gebietsschutz NATURA 2000 nach § 34 BNatSchG verträglich ist.

#### 4 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes gemäß den §§ 3 und 4 BauGB berücksichtigt und der Abwägung unterstellt.

Die städtebauliche Begründung für die auf Grundlage der Beteiligungsverfahren getroffenen zeichnerischen Darstellungen, die das Ergebnis der Abwägung darstellen, sind in der Begründung zum Flächennutzungsplan ausführlich dargelegt.

Aufstellungsbeschluss	01.09.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden/TÖB's gem. § 4 (1) BauGB und Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom	27.07.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	28.07.2023 bis 15.09.2023
Beschluss zur Veröffentlichung	01.02.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	27.06.2024 bis 31.07.2024
Beteiligung der Behörden/TÖB's gem. § 4 (2) BauGB und Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom	26.06.2024
Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen	06.11.2024
Abschließender Beschluss	06.11.2024

#### 5 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Andere Flächenzuschnitte des Plangebietes sind aufgrund der Begrenzung im Osten durch das Areal der Bundeswehr, im Norden durch die Landesstraße L 57, im Westen durch die Robert-Schade-Straße und im Süden durch die vorhandene Wohnbebauung nicht umsetzbar.

Vor dem Hintergrund, dass durch die Darstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes eine denkmalverträgliche bauliche Erweiterung des Offizierskasinos „Rettberg-Kaserne: Offiziersheim“ vorbereitet wird, ist eine Umsetzung der Planung an einem anderen Standort nicht realisierbar.

Eutin, den 12.05.2025



(Sven Radestock)  
Bürgermeister