



Flächennutzungsplan der Stadt Eutin

für folgende Teilflächen

1. ehemalige Erweiterungsfläche westlich der Polizeischule
2. Fläche vor der Schwimmhalle
3. Bereich des Rudervereins
4. Bereich der Operscheune
5. Fläche des ehemaligen Golfplatzes, nördlich der Rettberg-Kaserne
6. Fläche östlich Dosenredder, nördlich B 76 und westlich Lindenbruch
7. Fläche nördlich der B 76, östlich Raiffeisen und westlich der Wilhelm-Wisser-Straße
8. Fläche zwischen Kösliner Weg und B 76

Begründung mit Umweltbericht

Inhalt

I.	Begründung.....	1
1.	Allgemeines.....	1
2.	Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes.....	1
3.	Ziele und Zwecke der Planung.....	1
3.1	Ehemalige Erweiterungsfläche westlich der Polizeischule.....	1
3.2	Fläche vor der Schwimmhalle.....	1
3.3	Bereich des Rudervereins	2
3.4	Bereich der Opernscheune.....	2
3.5	Fläche des ehemaligen Golfplatzes, nördlich der Rettberg-Kaserne.....	2
3.6	Fläche östlich Dosenredder, nördlich der B 76 und westlich des Lindenbruches	2
3.7	Fläche nördlich der B 76, östlich Raiffeisen und westlich der Wilhelm-Wisser-Straße	3
3.8	Fläche zwischen Kösliner Weg und B 76.....	3
4.	Ver- und Entsorgung	3
II.	Umweltbericht.....	4
1.	Einleitung	4
2.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplanes	4
3.	Art des Vorhabens und Darstellungen.....	4
3.1	Ehemalige Erweiterungsfläche westlich der Polizeischule.....	4
3.2	Fläche vor der Schwimmhalle.....	4
3.3	Bereich des Rudervereins	4
3.4	Bereich der Opernscheune.....	5
3.5	Fläche des ehemaligen Golfplatzes, nördlich der Rettberg-Kaserne.....	5
3.6	Fläche östlich Dosenredder, nördlich der B 76 und westlich des Lindenbruches	5
3.7	Fläche nördlich der B 76, östlich Raiffeisen und westlich der Wilhelm-Wisser-Straße	5
3.8	Fläche zwischen Kösliner Weg und B 76.....	6
4.	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	6
5.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	6
5.1	Fachgesetze	6
5.1.1	Landesnaturenschutzgesetz.....	6
5.2	Fachplanungen.....	8
6.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
6.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	10
6.1.1	Ehemalige Erweiterungsfläche westlich der Polizeischule.....	10
6.1.2	Fläche vor der Schwimmhalle.....	12
6.1.3	Bereich des Rudervereins	13
6.1.4	Bereich der Opernscheune.....	15
6.1.5	Fläche des ehemaligen Golfplatzes, nördlich der Rettberg-Kaserne.....	16
6.1.6	Fläche östlich Dosenredder, nördlich der B 76 und westlich des Lindenbruches	18
6.1.7	Fläche nördlich der B 76, östlich Raiffeisen und westlich der Wilhelm-Wisser-Straße	19
6.1.8	Fläche zwischen Kösliner Weg und B 76.....	21
6.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	22

6.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	23
6.2.1	Ehemalige Erweiterungsfläche westlich der Polizeischule.....	23
6.2.2	Fläche vor der Schwimmhalle.....	23
6.2.3	Bereich des Rudervereins	23
6.2.4	Bereich der Operscheune.....	24
6.2.5	Fläche des ehemaligen Golfplatzes, nördlich der Rettberg-Kaserne.....	25
6.2.6	Fläche östlich Dosenredder, nördlich der B 76 und westlich des Lindenbruches	28
6.2.7	Fläche nördlich der B 76, östlich Raiffeisen und westlich der Wilhelm-Wisser-Straße	30
6.2.8	Fläche zwischen Kösliner Weg und B 76.....	32
6.3	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	33
6.3.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung.....	33
6.3.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	34
6.4	Weitere Planungsmöglichkeiten	35
6.5	Zusätzliche Angaben.....	36
	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	36
7.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....	36
8.	Zusammenfassung.....	36

I. Begründung

1. Allgemeines

Die von der Stadtvertretung der Stadt Eutin am 07.12.1994 beschlossene Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein nach § 6 BauGB teilweise genehmigt.

In der Planzeichnung des genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin sind die von der Genehmigung ausgenommenen Flächen durchkreuzt gekennzeichnet. Diese Flächen sind als „Flächen ohne planerische Aussage (weiße Flächen)“ zu werten. Die Stadt Eutin plant nunmehr für die Teilflächen 1-8 eine Darstellung, der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde, in den Grundzügen vorzunehmen.

2. Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eutin umfasst folgende acht, bisher von der Genehmigung ausgenommene, Teilbereiche:

1. ehemalige Erweiterungsfläche westlich der Polizeischule
2. Fläche vor der Schwimmhalle
3. Bereich des Rudervereins
4. Bereich der Operscheune
5. Fläche des ehemaligen Golfplatzes, nördlich der Rettberg-Kaserne
6. Fläche östlich Dosenredder, nördlich der B 76 und westlich des Lindenbruches
7. Fläche nördlich der B 76, östlich Raiffeisen und westlich der Wilhelm-Wisser-Straße
8. Fläche zwischen Kösliner Weg und B 76

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden Planung sollen die bisher noch von einer Genehmigung ausgenommenen Teilbereiche des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin einer Genehmigung zu geführt werden. Damit hätte die Stadt Eutin einen Flächennutzungsplan der das gesamte Gemeindegebiet abdeckt.

3.1 Ehemalige Erweiterungsfläche westlich der Polizeischule

In der ursprünglichen Planung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin war im westlichen Anschluss an die Sonderbaufläche Polizei eine Erweiterungsfläche vorgesehen. Diese Erweiterungsfläche wird nicht mehr benötigt und befindet sich auch im Konflikt mit einem vorhandenen Landschaftsschutzgebiet. Aus diesem Grunde wurde die Fläche bisher von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommen.

Die vorliegende Planung stellt diese Fläche, wie bereits im vorhandenen wirksamen Flächennutzungsplan, als Fläche für die Landwirtschaft dar. Damit wird ein Konflikt mit dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet vermieden und die Planung der Erweiterungsfläche mangels Bedarf nicht weiter verfolgt.

3.2 Fläche vor der Schwimmhalle

Der Teilbereich 2, vor der Schwimmhalle, war wegen Unstimmigkeiten der Bauflächenausweisung in Zusammenhang mit der Lage des bestehenden Landschaftsschutzgebietes von der Genehmigung ausgenommen worden.

Nach Klärung der Lage der Landschaftsschutzgebietsgrenze mit dem Kreis Ostholstein ist die Ausweisung der Sonderbaufläche mit der vorliegenden Planung angepasst worden.

3.3 Bereich des Rudervereins

Der Bereich des Rudervereins war ebenfalls von der Genehmigung ausgenommen worden, da die Sonderbaufläche im Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen wurde.

Nach Abstimmung mit dem Kreis verbleibt die Lage der Schutzgebietsgrenze wie bisher. Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes kann aber eine Sonderbaufläche "Ruderverein" ausgewiesen werden. Der Ruderverein kann im Rahmen der Vorgaben des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes bestehen bleiben, genutzt werden und sich auch weiterentwickeln.

3.4 Bereich der Operscheune

Der Bereich der Operscheune war in der bisherigen Planung nur als Sonderbaufläche, ohne konkretisierende Zweckbestimmung, dargestellt worden. Deshalb wurde dieser Bereich von der Genehmigung ausgenommen.

In der vorliegenden Planung wurde die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Hotel / Kultur / Tourismus" ergänzt. Diese Zweckbestimmung ist einerseits hinreichend konkret, andererseits wird aber einer zukünftigen Entwicklung und einer konkretisierenden verbindlichen Bauleitplanung ausreichend Gestaltungsspielraum gelassen.

3.5 Fläche des ehemaligen Golfplatzes, nördlich der Rettberg-Kaserne

Die Fläche des ehemaligen Golfplatzes war in der Ursprungsplanung als Wohnbaufläche ausgewiesen worden. Diese Ausweisung führte zu nicht gelösten Konflikten mit dem Naturschutz und den Emissionen vom benachbarten Schießplatz der Bundeswehr. Deshalb wurde dieser Teilbereich von der Genehmigung ausgenommen.

Die vorhandenen Konflikte wurden durch weiterführende Untersuchungen bestätigt. Da der Schießplatz für die Bundeswehr und damit den Standort Eutin von wichtiger Bedeutung ist, stellt die Stadt Eutin ihre Planungsabsicht zurück.

Zur Dokumentation eines langfristigen Entwicklungsziels und zur Vermeidung der Entwicklung von widersprechenden Nutzungen auf dieser Fläche, umgrenzt die Stadt Eutin die Flächendarstellung "Fläche für die Landwirtschaft" mit einer Randsignatur "Optionale Baufläche".

3.6 Fläche östlich Dosenredder, nördlich der B 76 und westlich des Lindenbruches

Der Teilbereich 6 ist ursprünglich als Wohnbaufläche dargestellt worden. Innerhalb dieser Fläche befindet sich aber ein Landwirt, der eine Offenrinderhaltung im Nebenerwerb betreibt. Im Rahmen diverser Stellungnahmen und Gespräche in den Beteiligungsverfahren wurde deutlich, dass eine Aufgabe des Betriebes nicht geplant und auch nicht absehbar ist. Damit erscheint die Planung nicht in einem angemessenen zeitlichen Rahmen umsetzbar. Deshalb wurde die Fläche von der Genehmigung ausgenommen.

Die Stadt Eutin berücksichtigt diesen Sachverhalt in der vorliegenden Planung indem nur die Flächen, die sich außerhalb des Emissionsradius seines landwirtschaftlichen Betriebes befinden als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die verbleibende Fläche wird als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt und zur Verdeutlichung der langfristigen Planungsabsicht der Gemeinde mit der Randsignatur "Optionale Baufläche" umgrenzt.

Bei einer ggf. folgenden verbindlichen Bauleitplanung werden die exakten Emissionsradien erneut untersucht und im Bebauungsplan berücksichtigt. Geringfügige Überschneidungen des Emissionsradius mit der südlich angrenzenden Wohnbaufläche werden in der verbindlichen Bauleitplanung durch Abstandsflächen, Grünflächen o.ä. berücksichtigt.

3.7 Fläche nördlich der B 76, östlich Raiffeisen und westlich der Wilhelm-Wisser-Straße

Diese Fläche war im Ursprungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen worden. Diese Ausweisung führte zu nicht gelösten Konflikten mit Emissionen vom benachbarten Raiffeisen-Betrieb. Im Rahmen intensiver Gespräche wurde geklärt, dass das Unternehmen mittelfristig keine Verlagerungsabsichten verfolgt. Deshalb wurde dieser Teilbereich von der Genehmigung ausgenommen.

In der vorliegenden Planung wird der östliche, außerhalb des Emissionsradius, liegende Bereich wie bisher als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der westliche Bereich bleibt "Fläche für die Landwirtschaft" und wird mit der Randsignatur "Optionale Baufläche" versehen. Damit verdeutlicht die Stadt Eutin das Festhalten an der langfristigen Perspektive an einer gesamten Wohnnutzung.

3.8 Fläche zwischen Kösliner Weg und B 76

Die Gemischte Baufläche zwischen Kösliner Weg und B 76 war von der Genehmigung ausgenommen worden, da sie sich mit einem bestehenden Landschaftsschutzgebiet überschneidet.

Nach Abstimmungen mit dem Kreis Ostholstein ist die Grenze des Landschaftsschutzgebietes südlich der B 76 verschoben worden, da die Restfläche nördlich der B 76 einen nur sehr eingeschränkten Wert für die Natur aufweist. Entstanden ist diese Restfläche durch den Bau der B 76, wodurch sie die Verbindung zum restlichen Schutzgebiet verlor.

Aus diesem Grunde wurde, die bisherige, von der Genehmigung ausgenommene Gemischte Baufläche, wieder in die Darstellung aufgenommen.

4. Ver- und Entsorgung

Die Angaben zu Ver- und Entsorgung stimmen mit dem genehmigten Flächennutzungsplan überein.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß Satz 4 das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Flächennutzungsplanes

Mit der vorliegenden Planung sollen die bisher noch von einer Genehmigung ausgenommenen Teilbereiche des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin einer Genehmigung zugeführt werden.

Damit hätte die Stadt Eutin einen Flächennutzungsplan, der das gesamte Gemeindegebiet abdeckt.

Der Umweltbericht umfasst folgende acht, bisher von der Genehmigung ausgenommene, Teilbereiche:

1. Ehemalige Erweiterungsfläche westlich der Polizeischule
2. Fläche vor der Schwimmhalle
3. Bereich des Rudervereins
4. Bereich der Operscheune
5. Fläche des ehemaligen Golfplatzes, nördlich der Rettberg-Kaserne
6. Fläche östlich Dosenredder, nördlich der B 76 und westlich des Lindenbruches
7. Fläche nördlich der B 76, östlich Raiffeisen und westlich der Wilhelm-Wisser-Straße
8. Fläche zwischen Kösliner Weg und B 76

3. Art des Vorhabens und Darstellungen

3.1 Ehemalige Erweiterungsfläche westlich der Polizeischule

In der ursprünglichen Planung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin war im westlichen Anschluss an die Sonderbaufläche Polizei eine Erweiterungsfläche vorgesehen. Diese Erweiterungsfläche wird nicht mehr benötigt und befindet sich auch im Konflikt mit einem vorhandenen Landschaftsschutzgebiet. Aus diesem Grunde wurde die Fläche bisher von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommen.

Die vorliegende Planung stellt diese Fläche, wie bereits im vorhandenen wirksamen Flächennutzungsplan, als Fläche für die Landwirtschaft dar. Damit wird ein Konflikt mit dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet vermieden und die Planung der Erweiterungsfläche mangels Bedarf nicht weiter verfolgt.

3.2 Fläche vor der Schwimmhalle

Der Teilbereich 2, vor der Schwimmhalle, war wegen Unstimmigkeiten der Bauflächenausweisung in Zusammenhang mit der Lage des bestehenden Landschaftsschutzgebietes von der Genehmigung ausgenommen worden.

Nach Klärung der Lage der Landschaftsschutzgebietsgrenze mit dem Kreis Ostholstein ist die Ausweisung der Sonderbaufläche mit der vorliegenden Planung angepasst worden.

3.3 Bereich des Rudervereins

Der Bereich des Rudervereins war ebenfalls von der Genehmigung ausgenommen worden, da die Sonderbaufläche im Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen wurde.

Nach Abstimmung mit dem Kreis verbleibt die Lage der Schutzgebietsgrenze wie bisher. Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes kann aber eine Sonderbaufläche "Ruderverein" ausgewiesen werden. Der Ruderverein kann im Rahmen der Vorgaben des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes bestehen bleiben, genutzt werden und sich auch weiterentwickeln.

3.4 Bereich der Operscheune

Der Bereich der Operscheune war in der bisherigen Planung nur als Sonderbaufläche, ohne konkretisierende Zweckbestimmung, dargestellt worden. Deshalb wurde dieser Bereich von der Genehmigung ausgenommen.

In der vorliegenden Planung wurde die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Hotel / Kultur / Tourismus" ergänzt. Diese Zweckbestimmung ist einerseits hinreichend konkret, andererseits wird aber einer zukünftigen Entwicklung und einer konkretisierenden verbindlichen Bauleitplanung ausreichend Gestaltungsspielraum gelassen.

3.5 Fläche des ehemaligen Golfplatzes, nördlich der Rettberg-Kaserne

Die Fläche des ehemaligen Golfplatzes war in der Ursprungsplanung als Wohnbaufläche ausgewiesen worden. Diese Ausweisung führte zu nicht gelösten Konflikten mit dem Naturschutz und den Emissionen vom benachbarten Schießplatz der Bundeswehr. Deshalb wurde dieser Teilbereich von der Genehmigung ausgenommen.

Die vorhandenen Konflikte wurden durch weiterführende Untersuchungen bestätigt. Da der Schießplatz für die Bundeswehr und damit auch für den Standort Eutin von wichtiger Bedeutung ist, stellt die Stadt Eutin ihre Planungsabsicht zurück.

Zur Dokumentation eines langfristigen Entwicklungsziels und zur Vermeidung der Entwicklung von den widersprechenden Nutzungen auf dieser Fläche, umgrenzt die Stadt Eutin die Flächendarstellung "Fläche für die Landwirtschaft" mit einer Randsignatur "Optionale Baufläche".

3.6 Fläche östlich Dosenredder, nördlich der B 76 und westlich des Lindenbruches

Der Teilbereich 6 ist ursprünglich als Wohnbaufläche dargestellt worden. Innerhalb dieser Fläche befindet sich aber ein Landwirt, der eine Offenrinderhaltung im Nebenerwerb betreibt. Im Rahmen diverser Stellungnahmen und Gespräche in den Beteiligungsverfahren wurde deutlich, dass eine Aufgabe des Betriebes nicht geplant und auch nicht absehbar ist. Damit erscheint die Planung nicht in einem angemessenen zeitlichen Rahmen umsetzbar. Deshalb wurde die Fläche von der Genehmigung ausgenommen.

Die Stadt Eutin berücksichtigt diesen Sachverhalt in der vorliegenden Planung indem nur die Flächen, die sich außerhalb des Emissionsradius seines landwirtschaftlichen Betriebes befinden als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die verbleibende Fläche wird als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt und zur Verdeutlichung der langfristigen Planungsabsicht der Gemeinde mit der Randsignatur "Optionale Baufläche" umgrenzt. Mit dieser Ergänzung möchte die Stadt Eutin auch eine Grundlage schaffen, um bei evtl. zukünftigen Erweiterungswünschen das gemeindliche Einvernehmen versagen zu können.

3.7 Fläche nördlich der B 76, östlich Raiffeisen und westlich der Wilhelm-Wisser-Straße

Diese Fläche war im Ursprungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen worden. Diese Ausweisung führte zu nicht gelösten Konflikten mit Emissionen vom benachbarten Raiffeisen-Betrieb. Im Rahmen intensiver Gespräche wurde geklärt, dass das Unternehmen mittelfristig keine Verlagerungsabsichten verfolgt. Deshalb wurde dieser Teilbereich von der Genehmigung ausgenommen.

In der vorliegenden Planung wird der westliche, außerhalb des Emissionsradius, liegende Bereich wie bisher als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der östliche Bereich bleibt "Fläche für die Landwirtschaft" und wird mit der Randsignatur "Optionale Baufläche" versehen. Damit verdeutlicht die Stadt Eutin das Festhalten an der langfristigen Perspektive an einer gesamten Wohnnutzung.

3.8 Fläche zwischen Kösliner Weg und B 76

Die Gemischte Baufläche zwischen Kösliner Weg und B 76 war von der Genehmigung ausgenommen worden, da sie sich mit einem bestehenden Landschaftsschutzgebiet überschneidet.

Nach Abstimmungen mit dem Kreis Ostholstein ist die Grenze des Landschaftsschutzgebietes südlich der B 76 verschoben worden, da die Restfläche nördlich der B 76 einen nur sehr eingeschränkten Wert für die Natur aufweist. Entstanden ist diese Restfläche durch den Bau der B 76, wodurch sie die Verbindung zum restlichen Schutzgebiet verlor.

Aus diesem Grunde wurde, die bisherige, von der Genehmigung ausgenommene Gemischte Baufläche, wieder in die Darstellung aufgenommen.

4. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die Art der Flächennutzungsplandarstellungen wird in Kap. 3 näher beschrieben. Die Darstellungen betreffen Optionen für spätere F-Plandarstellungen (Teilflächen 5,6 und 7), die Korrektur von Landschaftsschutzgebietsgrenzen (Teilflächen 2 und 8), die Aufgabe einer Sondergebietsdarstellung (Teilfläche 1) und die Konkretisierung einer Nutzung (Teilfläche 3 und 4). Nach diesen Darstellungen lässt sich weder der Umfang bestimmter Vorhaben noch der konkrete Bedarf an Grund und Boden ableiten, dies wird erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für diese Flächen möglich sein.

5. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

5.1 Fachgesetze

5.1.1 Landesnaturschutzgesetz

- Ehemalige Erweiterungsfläche westlich der Polizeischule, Lage im:
 - Landschaftsschutzgebiet „Holsteinische Schweiz“ (§ 18 LNatSchG),
 - Kernbereich des Naturparks „Holsteinische Schweiz“ (§ 19 LNatSchG), Zone mit Zentren für Fremdenverkehr und Erholung

- Fläche vor der Schwimmhalle
 - Landschaftsschutzgebiet „Holsteinische Schweiz“ (§ 18 LNatSchG),
 - Kernbereich des Naturparks „Holsteinische Schweiz“ (§ 19 LNatSchG), Zone mit Zentren für Fremdenverkehr und Erholung
 - Angrenzend Großer Eutiner See, Teil des FFH-Gebietes 1828-392 „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“, Vorkommen von Laichkräutern und Caraceen von landesweiter Bedeutung. Bedeutende Seen des Landes für wassergebundene Brutvögel, Kammolch- und Rotbauchunkengebiet von landesweiter Bedeutung, Repräsentative Buchenwälder. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Prüfung der FFH-Verträglichkeit erforderlich.
 - Lage im Erholungsschutzstreifen (§ 26 LNatSchG) des Großen Eutiner Sees, bauliche Anlagen, die ausschließlich dem Badebetrieb, dem Wassersport oder der berufsmäßigen Fischerei dienen (...) sind zulässig.

- Bereich des Rudervereins
 - Landschaftsschutzgebiet „Holsteinische Schweiz“ (§ 18 LNatSchG),
 - Kernbereich des Naturparks „Holsteinische Schweiz“ (§ 19 LNatSchG), Zone mit Zentren für Fremdenverkehr und Erholung
 - Angrenzend Großer Eutiner See, Teil des FFH-Gebietes 1828-392 „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“, Vorkommen von Laichkräutern und Caraceen von landesweiter Bedeutung. Bedeutende Seen des Landes für wassergebundene Brutvögel, Kammolch- und Rotbauchunkengebiet von landesweiter Bedeutung, repräsentative Buchenwälder.
 - Lage im Erholungsschutzstreifen (§ 26 LNatSchG) des Großen Eutiner Sees, bauliche Anlagen, die ausschließlich dem Badebetrieb, dem Wassersport oder der berufsmäßigen Fischerei dienen (...) sind zulässig.

- Bereich der Operscheune
 - Angrenzend an historische Parkanlage „Schlossgarten“ mit allen seinen Einrichtungen und Objekten (§ 5 DSchG), nach Denkmalschutzgesetz ebenfalls geschützt ist das im F-Plan-Gebiet gelegene ehemalige Bauhofgelände (einfaches Kulturdenkmal gemäß § 1 DSchG)
 - Naturdenkmale (2 Eichen) befinden sich südlich des Teilbereiches

- Fläche des ehemaligen Golfplatzes, nördlich der Rettberg-Kaserne
 - Lage im Landschaftsschutzgebiet „Holsteinische Schweiz“ (§ 18 LNatSchG)
 - Angrenzend an Teile des FFH-Gebietes „Röbeler Holz“, Kammolch- und Rotbauchunkengebiet von landesweiter Bedeutung repräsentative Buchenwälder. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich
 - Nach § 25 LNatSchG geschützte Flächen liegen im Plangebiet.

- Fläche östlich Dosenredder, nördlich der B 76 und westlich des Lindenbruches
 - Auf der Fläche befinden sich nach § Abs. 3 geschützte Knicks, sonst keine fachgesetzlichen Bindungen.
 - Angrenzend nach § 25 LNatSchG geschützte Flächen.

- Fläche nördlich der B 76, östlich Raiffeisen und westlich der Wilhelm-Wisser-Straße
 - Lage angrenzend an Landschaftsschutzgebiet „Holsteinische Schweiz“ (§ 18 LNatSchG)
 - Nach § 25 LNatSchG geschützte Flächen

- Fläche zwischen Kösliner Weg und B 76
 - Nach Entlassung aus dem Landschaftsschutz keine fachgesetzlichen Vorgaben.

5.2 Fachplanungen

- Ehemalige Erweiterungsfläche westlich der Polizeischule
 - Landschaftsrahmenplan (2003):
 - Gebiet mit besonderer Erholungseignung, diese umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft für die landschaftsgebundene Erholung besonders eignen. Die erholungsrelevanten Landschaftsbestandteile sind zu sichern und naturverträglich zu entwickeln (LRP, 2003).
 - Geplantes Wasserschutzgebiet, im Einzugsgebiet der öffentlichen Trinkwasserfassung des Wasserwerkes Eutin.
 - Landschaftsplan der Stadt Eutin: Darstellung als geplantes Sondergebiet, derzeitige Nutzung Acker.

- Fläche vor der Schwimmhalle
 - Landschaftsrahmenplan (2003):
 - Gebiet mit besonderer Erholungseignung, diese umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft für die landschaftsgebundene Erholung besonders eignen. Die erholungsrelevanten Landschaftsbestandteile sind zu sichern und naturverträglich zu entwickeln (LRP, 2003).
 - Geplantes Wasserschutzgebiet im Einzugsgebiet der öffentlichen Trinkwasserfassung des Wasserwerkes Eutin.
 - Angrenzend an Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems
 - Landschaftsplan der Stadt Eutin: Gestaltung der Seezugänge mit Leitgrün.

- Bereich des Rudervereins
 - Landschaftsrahmenplan (2003):
 - Gebiet mit besonderer Erholungseignung, diese umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft für die landschaftsgebundene Erholung besonders eignen. Die erholungsrelevanten Landschaftsbestandteile sind zu sichern und naturverträglich zu entwickeln (LRP, 2003).
 - Geplantes Wasserschutzgebiet im Einzugsgebiet der öffentlichen Trinkwasserfassung des Wasserwerkes Eutin.
 - Darstellung als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems, das den westlichen und nördlichen Bereich der Fissaubucht einnimmt.
 - Landschaftsplan der Stadt Eutin: Darstellung als Grünfläche (Seepark), im Entwicklungsplan sind Aussagen enthalten zur Erhaltung und Entwicklung des Grünzuges sowie zum Erhalt und zur Förderung des alten Baumbestandes im Seepark.

- Bereich der Operscheune
 - Landschaftsrahmenplan (2003):
 - Gebiet mit besonderer Erholungseignung, diese umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft für die landschaftsgebundene Erholung besonders eignen. Die erholungsrelevanten Landschaftsbestandteile sind zu sichern und naturverträglich zu entwickeln (LRP, 2003).
 - Landschaftsplan: Darstellung als Sondergebiet.

- Fläche des ehemaligen Golfplatzes, nördlich der Rettberg-Kaserne
 - Landschaftsrahmenplan (2003):
 - Gebiet mit besonderer Erholungseignung, diese umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft für die landschaftsgebundene Erholung besonders eignen. Die erholungsrelevanten Landschaftsbestandteile sind zu sichern und naturverträglich zu entwickeln (LRP, 2003).
 - Strukturreicher Kulturlandschaftsausschnitt. In diesen Gebieten besteht hauptsächlich das Ziel, dass die Land- und Forstwirtschaft ihre besondere Rolle zur Sicherung dieser ökologisch bedeutsamen Kulturlandschaftsausschnitte weiter verfolgt.
 - Landschaftsplan: Für das südöstlich angrenzende Waldstück „Sauerkrug“ ist der langfristige Umbau in naturnahe Waldbestände geplant. Darstellung als Wohnbaufläche. Für eine bauliche Entwicklung ist die FFH-Verträglichkeit zu prüfen. Abstandsflächen sind zu den Waldflächen und zum FFH-Gebiet zu berücksichtigen, unter dieser Maßgabe ist mit einem mittleren ökologischen Risiko zu rechnen. Aufgrund der gering strukturierten Ackerflächen ist im Landschaftsplan ein geringes Risiko für das Landschaftsbild dargestellt.

- Fläche östlich Dosenredder, nördlich der B 76 und westlich des Lindenbruches
 - Landschaftsrahmenplan (2003):
 - Gebiet mit besonderer Erholungseignung, diese umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft für die landschaftsgebundene Erholung besonders eignen. Die erholungsrelevanten Landschaftsbestandteile sind zu sichern und naturverträglich zu entwickeln (LRP, 2003).
 - Lage am Rande eines strukturreichen Kulturlandschaftsausschnittes, der sich nach Südosten bis an den Barkauer See erstreckt. In diesen Gebieten besteht hauptsächlich das Ziel, dass die Land- und Forstwirtschaft ihre besondere Rolle zur Sicherung dieser ökologisch bedeutsamen Kulturlandschaftsausschnitte weiter verfolgt.
 - Landschaftsplan der Stadt Eutin: Ausweisung als Wohnbaufläche, derzeit Ackerfläche, von einem engen Knicknetz durchzogen. Randlege zum Schwerpunktbereich „Lindenbruch“, ökologisches Risiko mittel, Risiken zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Knicknetz) werden im Landschaftsplan als mittel bis hoch bezeichnet.

- Fläche nördlich der B 76, östlich Raiffeisen und westlich der Wilhelm-Wisser-Straße
 - Landschaftsrahmenplan (2003):
 - Gebiet mit besonderer Erholungseignung, diese umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft für die landschaftsgebundene Erholung besonders eignen. Die erholungsrelevanten Landschaftsbestandteile sind zu sichern und naturverträglich zu entwickeln (LRP, 2003).
 - Landschaftsplan der Stadt Eutin: Darstellung als Wohnbau-, Misch- und Gewerbegebiet, derzeit offener Landschaftsgürtel mit vorrangig landwirtschaftlicher Nutzung.

- Fläche zwischen Kösliner Weg und B 76
 - Landschaftsrahmenplan (2003):
 - Gebiet mit besonderer Erholungseignung, diese umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft für die landschaftsgebundene Erholung besonders eignen. Die erholungsrelevanten Landschaftsbestandteile sind zu sichern und naturverträglich zu entwickeln (LRP, 2003).
 - Landschaftsplan: Im Bestand als Gemischte Baufläche dargestellt. Verbesserungswürdige Ortsrandeinbindung, Großgehölze fehlen (s. Landschaftsplan Ortsbildbewertung). Zur B 76 ist das Gebiet mit einem Knick abgegrenzt.

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

6.1.1 Ehemalige Erweiterungsfläche westlich der Polizeischule

- Schutzgut Mensch
 - Die Fläche grenzt westlich an das Gelände der Landespolizeischule an. Als Ackerfläche hat sie derzeit keinen Bezug zu vorhandenen Wohngebieten, ihre Bedeutung für das Wohnumfeld der angrenzenden Wohnbauflächen auf der Wilhelmshöhe ist als gering zu bewerten.
 - Laut Landschaftsrahmenplan liegt die Erweiterungsfläche in einem Gebiet mit Vorrang für die landschaftsgebundene Erholung. Da für Erholungssuchende weitgehend unzugänglich, ist ihre Erholungseignung ebenfalls als nachrangig zu bewerten.

- Schutzgüter Pflanzen und Tiere
 - Als landwirtschaftliche Nutzfläche ist sie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere von nachrangiger Bedeutung. Wertvolle Lebensräume für die Vogelwelt, Amphibien und Reptilien bilden dagegen die mehr oder weniger stark durchgrünten bebauten Flächen der Wilhelmshöhe, die aber kaum auf diese Fläche ausstrahlen dürften.

- Schutzgut Boden
 - Das Plangebiet selbst weist ein deutlich geprägtes Relief auf, das nach Westen geneigt, nach Süden an der Westtangente und nach Norden an der L 174 nach Malente seine Fortsetzung in starker Ausprägung mit steilen Hanglagen erfährt.
 - Dem sandigen Moräne-Ausgangsmaterial entsprechend sind aus den anstehenden Bodensubstraten (sandiger Lehm) Parabraunerden hervorgegangen, die, trotz der nicht unbedeutenden Hangneigung, eine geringe Gefährdung gegen Bodenerosionen aufweisen. Die Puffer- und Filterkapazität und die damit verbundene Fähigkeit Schadstoffe zu adsorbieren und zu fixieren und damit festzulegen ist recht hoch. Diese Fähigkeit trägt zur Bildung sauberen Grundwassers bei.
 - Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist eine Vorbelastung der Böden mit Schadstoffen gegeben.
 - Die Empfindlichkeit der Parabraunerden gegenüber eindringenden Schadstoffen und Entwässerung ist aufgrund der sandigen Bestandteile relativ gering. (vgl. Landschaftsplan, Kap. 2.2.4.1)

- Schutzgut Wasser
 - Oberflächengewässer sind im Teilgebiet und auf den unmittelbar angrenzenden Flächen nicht vorhanden.
 - Grundwasser: die Oberkante des gespannten Grundwassers liegt im Bereich der Stadt Eutin zwischen NN+ 20 m und NN+ 35 m, also ca. 10 – 15 m unter dem Geländeniveau. Das Plangebiet ist entsprechend als grundwasserfern zu bezeichnen. Der Grundwasserstrom ist zu den Eutiner Seen gerichtet, diese sind deshalb auch Vorfluter für das Grundwasser.
 - Die brauchbaren Wasserleiter liegen ca. 40 m bis 60 m unter Gelände und sind von Geschiebemergel und Beckentonen abgedeckt (geschützter Grundwasserleiter). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Eutiner Wasserwerkes, dessen Brunnen am Deefstieg angeordnet sind.

- Schutzgüter Klima/Luft
 - Die vorherrschenden Westwinde wirken besonders auf das nach Westen geneigte Gebiet. Ein ausgeprägtes Lokalklima ist infolge des dominierenden Regionalklimas nicht festzustellen.
 - Aufgrund seiner Lage in einem gering belasteten Gebiet und dem Fehlen starker Emittenten sind die Vorbelastungen der Luft äußerst gering.
 - Eutin erfüllt die Voraussetzungen als heilklimatischer Kurort.

- Schutzgut Landschaft
 - Das Teilgebiet liegt in einem landwirtschaftlich geprägten Gebiet am Siedlungsrand der Ortslage Wilhelmshöhe. Landschaftsbildprägend ist die ausgeprägte Hanglage und der mit Gehölzen bestandene Siedlungsrand. Unter Einbeziehung der angrenzenden Flächen präsentiert sich ein typisches Landschaftsbild der Holsteinischen Schweiz mittlerer Qualität.
 - Vorbelastungen wirken nicht auf das Gebiet.

- Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter:
 - sind auf der Fläche und im unmittelbaren Umfeld des Teilgebietes nicht zu berücksichtigen da nicht vorhanden.

6.1.2 Fläche vor der Schwimmhalle

▪ Schutzgut Mensch

- Bei der betreffenden Teilfläche handelt es sich um Flächen, die größtenteils als befestigte Außenanlagen der Schwimmhalle genutzt werden.
- Hinsichtlich des Wohnumfeldes an der Riemannstraße ist das Teilgebiet von mittlerer Bedeutung.
- Dem Teilgebiet vorgelagert sind Grünflächen, die von dem uferbegleitenden Wanderweg durchzogen werden. Die Qualität der Grünfläche ist hinsichtlich ihrer Erholungseignung aufgrund der Nähe zum See und der Erreichbarkeit für Erholungssuchende als hoch zu bewerten, gleichwohl ist sie hinsichtlich ihrer Ausstattung und Gestaltung verbesserungswürdig. Im Entwicklungsteil des Landschaftsplanes ist deshalb auch eine Entwicklung dieser ufernahen Grünfläche vorgesehen.

▪ Schutzgüter Pflanzen und Tiere

- Die Fläche des Schwimmbades selbst ist überwiegend befestigt, an den Rändern stehen größere Birken und Eichen. Der Uferbereich des östlich angrenzenden Rudervereins wird überwiegend als Ein- und Ausstieg für die Sportboote genutzt und ist dementsprechend vegetationsfrei. An den Rändern zum Einstieg schließt der die Fissaubucht weitgehend prägende Sumpf- und Bruchwald an. Die Gehölzbestände des Seeparks weisen sich durch einen weitgehend naturnahen Charakter aus.
- Hinsichtlich der Tierwelt ist die Teilfläche am Schwimmbad selbst mangels geeigneter Lebensraumstrukturen von nachrangiger Bedeutung. Der angrenzende Seepark und der Große Eutiner See bieten zahlreichen Wasservogelarten wie: Tafelente, Schellente, Reiherente, Schnatterente Graugans, Rothalstaucher, Gänsesäger, Haubentaucher etc, sowie den an Waldlebensräume gebundenen Brutvögeln wie: Sperber, Kleinspecht, Waldkauz und zahlreichen Kleinvogelarten Lebensraum. Für andere Tierartengruppen wie: Amphibien, Reptilien, Libellen und Heuschrecken, bieten die nördlich gelegenen Niederungsflächen der Fissauer Bucht vielfältige Lebensräume, die aber vom Plangebiet soweit entfernt liegen, dass sie dessen ökologische Bedeutung nicht aufwerten.

▪ Schutzgut Boden:

- Der Bereich des Schwimmbades liegt weitgehend auf den sandigen und zum Teil humosen Ablagerungen des Großen Eutiner Sees. Weiter östlich grenzen Niedermoorböden an. Aufgrund der starken Überprägung durch die Bebauung und Oberflächenbefestigung sind die natürlichen Bodenfunktionen z. T. stark gestört. Hinsichtlich der Filter- und Pufferkapazität und damit verbunden die Anreicherung von Schadstoffen im Boden, weisen die Niedermoorböden außerhalb des Plangebietes im Seepark eine sehr hohe Empfindlichkeit auf.

- Schutzgut Wasser
 - Oberflächengewässer: An das Plangebiet grenzt der Große Eutiner See. Im Landschaftsplan der Stadt Eutin wird er als mäßig bis deutlich belastet bewertet. Hinsichtlich seiner Ausstattung mit naturnahen Landschaftselementen und seiner ökologischen Bedeutung ist er in seiner ökologischen Kapazität als hochwertig zu bewerten.
 - Grundwasser: Aufgrund der generellen Grundwasserfließrichtung zu den Eutiner Seen sind diese auch Vorfluter für das Grundwasser. Infolge der nahen Lage zum großen Eutiner See ist der oberste Grundwasserleiter oberflächennah ausgebildet.

- Schutzgüter Klima/Luft
 - Ein ausgeprägtes Lokalklima ist infolge der vorherrschenden Westwinde und des dominierenden Regionalklimas nicht festzustellen.
 - Aufgrund seiner Lage in einem gering belasteten Gebiet und dem Fehlen starker Emittenten sind die Vorbelastungen der Luft äußerst gering.
 - Eutin erfüllt die Voraussetzungen als heilklimatischer Kurort.

- Landschaft
 - Das Landschaftsbild ist geprägt von den waldartigen Beständen des Seeparks, dem großen Eutiner See mit der Fissau Bucht und der landseitigen Bebauung. Das Zusammentreffen der unterschiedlichen, vielfältigen Lebensräume kumulieren zu einem hochwertigen Landschaftsbild, das im Plangebiet jedoch eine Störung durch die Schwimmhalle und den davor liegenden Terrassenanlagen erfährt.

- Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter
 - Bedeutende Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Als Parkanlage hat der Seepark zwar einen historischen Bezug, gemäß Denkmalschutzgesetz ist er jedoch nicht geschützt.

6.1.3 Bereich des Rudervereins

- Schutzgut Mensch
 - Die Plangebietsfläche umfasst derzeit das Gebäude des Rudervereins und die zum Teil befestigten Außenanlagen. Mit den geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan wird sich an den bestehenden Nutzungen nichts ändern.
 - Für den Teilaspekt Wohnen ist das Grundstück des Rudervereins von nachrangiger Bedeutung, da hier lediglich vereinsbezogener Wohnraum vorhanden ist. Als ausgesprochen hochwertigen Wohnstandort ist jedoch die Einzelhausbebauung westlich des Heinrich-Lüth-Weges zu bezeichnen. Die Bedeutung des Teilgebietes hinsichtlich des Wohnumfeldes für angrenzende Wohnbauflächen ist jedoch nachrangig, da sie für die Allgemeinheit nicht zugänglich sind. Der angrenzende Seepark ist dagegen, aufgrund der guten Erschließung und Erreichbarkeit, von hoher Bedeutung und Qualität für das unmittelbare Wohnumfeld.

- Teilaspekt Erholen: eine Nutzung ist nur für die Vereinsmitglieder möglich. Als erholungswirksame Fläche ist dieser Bereich deshalb nur bedingt bedeutend. Außerhalb des Gebietes ist der Große Eutiner See von großer Bedeutung für den Wasser- und Rudersport.
- Schutzgüter Pflanzen und Tiere
 - Die Fläche des Rudervereins selbst ist überwiegend befestigt, an den Rändern stehen größere Birken und Eichen. Der Uferbereich wird überwiegend als Ein- und Ausstieg für die Sportboote genutzt und ist dementsprechend vegetationsfrei. An den Rändern zum Einstieg schließt der die Fissaubucht weitgehend prägende Sumpf- und Bruchwald an. Die Gehölze des Seeparks sind weitgehend naturnah ausgeprägt.
 - Hinsichtlich der Tierwelt ist die Teilfläche selbst mangels geeigneter Lebensraumstrukturen von nachrangiger Bedeutung. Der Große Eutiner See und der angrenzende Seepark bieten zahlreichen Wasservogelarten wie: Tafelente, Schellente, Reiherente, Schnatterente Graugans, Rothalstaucher, Gänsesäger, Haubentaucher etc, sowie den an Waldlebensräume gebundenen Brutvögeln wie: Sperber, Kleinspecht, Waldkauz und zahlreichen Kleinvogelarten Lebensraum. Für andere Tierartengruppen wie: Amphibien, Reptilien, Libellen und Heuschrecken bieten die nördlich gelegenen Niederungsflächen der Fissauer Bucht vielfältige Lebensräume, die aber vom Plangebiet soweit entfernt liegen, dass sie dessen ökologische Bedeutung nicht aufwerten.
- Schutzgut Boden:
 - Der Bereich des Rudervereins liegt weitgehend auf den sandigen und zum Teil humosen Ablagerungen des Großen Eutiner Sees. Östlich grenzen Niedermoorböden an. Aufgrund der starken Überprägung durch Bebauung und Oberflächenbefestigungen sind die natürlichen Bodenfunktionen z. T. stark gestört. Hinsichtlich der Filter und Pufferkapazität und damit verbunden die Anreicherung von Schadstoffen im Boden, weisen die Niedermoorböden des Seeparks eine sehr hohe Empfindlichkeit auf.
- Schutzgut Wasser
 - Oberflächengewässer: An das Plangebiet grenzt der Große Eutiner See. Im Landschaftsplan der Stadt Eutin wird er als mäßig bis deutlich belastet bewertet. Hinsichtlich seiner Ausstattung mit naturnahen Landschaftselementen und seiner ökologischen Bedeutung ist er in seiner ökologischen Kapazität als hochwertig zu bewerten.
 - Grundwasser: Aufgrund der generellen Grundwasserfließrichtung zu den Eutiner Seen sind diese auch Vorfluter für das Grundwasser. Infolge der nahen Lage zum großen Eutiner See ist der oberste Grundwasserleiter oberflächennah ausgebildet.
- Schutzgüter Klima/Luft
 - Ein ausgeprägtes Lokalklima ist infolge des dominierenden Regionalklimas nicht festzustellen.
 - Aufgrund seiner Lage in einem gering belasteten Gebiet und dem Fehlen starker Emittenten sind die Vorbelastungen der Luft äußerst gering.
 - Eutin erfüllt die Voraussetzungen als heilklimatischer Kurort.

- Landschaft
 - Das Landschaftsbild wird geprägt von den waldartigen Beständen des Seeparks, dem großen Eutiner See mit der Fissauer Bucht und der landseitigen Bebauung. Das Zusammentreffen der unterschiedlichen, vielfältigen Lebensräume kumulieren zu einem hochwertigen Landschaftsbild.
- Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter
 - Bedeutende Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Als Parkanlage hat der Seepark zwar einen historischen Bezug, gemäß Denkmalschutzgesetz ist er jedoch nicht geschützt.

6.1.4 Bereich der Operscheune

- Schutzgut Mensch
 - Teilaspekt Wohnen: Als Wohnstandort ist der Bereich um die Operscheune (ehemals Bauhof) zwar sehr attraktiv und hochwertig, hinsichtlich seiner tatsächlichen Nutzung jedoch nachrangig zu bewerten. Für das Wohnumfeld der Wohn- und Einzelhausbebauung südlich der Oldenburger Landstraße ist der Bereich von hoher Bedeutung.
 - Teilaspekt Erholen: Die nahe Lage am großen Eutiner See und am Schlosspark und die landschaftliche Prägung des Umfeldes zur Operscheune bilden gute Voraussetzungen für landschaftsgebundene Erholungsqualität. Die Erschließung und die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit sind gegeben, sodass insgesamt das Gebiet eine hohe Erholungsqualität aufweist.
- Schutzgüter Pflanzen und Tiere
 - Der Großbaumbestand im Umfeld des Plangebietes ist hinsichtlich seiner Ausprägung von Bedeutung. Hochwertig sind auch die zum Teil extensiv genutzten Grünländereien auf benachbarten Flächen und Ruderalfluren auf Nebenflächen.
 - Hinsichtlich der Tierwelt ist die Teilfläche selbst mangels geeigneter Lebensraumstrukturen von nachrangiger Bedeutung. Der ausgeprägte Großbaumbestand im angrenzenden Schlosspark bietet den an Waldlebensräume gebundenen Brutvögeln wie: Sperber, Kleinspecht, Waldkauz und zahlreichen Kleinvogelarten Lebensraum. Für Amphibien ist der Teich westlich der Operscheune von Bedeutung. Reptilien (Blindschleiche, Ringelnatter etc.) dürften in der vielfältigen Struktur des Schlossparks und den naturnahen Flächen im Umfeld des Plangebietes gute Lebensraumbedingungen vorfinden.
- Schutzgut Boden
 - Im Plangebiet selbst und in seinem Umfeld ist der Untergrund von Geschiebelehm/-mergel gebildet. Die natürliche Bodenbildung ist durch Oberflächenbefestigungen und Parkanlagen in Teilen überprägt. Die auf den Mergelstandorten gebildeten Parabraunerden weisen aufgrund ihrer hohen Filter- und Pufferkapazität eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag auf.

- Schutzgut Wasser
 - Oberflächengewässer: Als wesentliches Oberflächengewässer ist der Teich nordwestlich der Opersscheune zu nennen. Dieser weist entsprechend der Algenbildung im Sommer auf einen eutrophen Zustand. Weitere Kleingewässer befinden sich im Schlosspark, die eine ähnliche Wasserqualität aufweisen.
 - Grundwasser: Aufgrund der generellen Grundwasserfließrichtung zu den Eutiner Seen sind diese auch Vorfluter für das Grundwasser. Infolge der nahen Lage zum großen Eutiner See ist der oberste Grundwasserleiter oberflächennah ausgebildet.

- Schutzgut Klima/Luft
 - Ein ausgeprägtes Lokalklima ist infolge des dominierenden Regionalklimas nicht festzustellen.
 - Aufgrund seiner Lage in einem gering belasteten Gebiet und dem Fehlen starker Emittenten sind die Vorbelastungen der Luft äußerst gering.
 - Eutin erfüllt die Voraussetzungen als heilklimatischer Kurort.

- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - Gemäß §5 (1) bis § 5 (39) DSchG sind im Plangebiet und auf angrenzenden Flächen geschützt: Schlossgarten mit allen seinen Einrichtungen und Objekten (eingetragenes Kulturdenkmal), Bauhofgelände, Am Schlossgarten (einfaches Kulturdenkmal). Des Weiteren befinden sich zwei Naturdenkmale (Eichen) zwischen der Oldenburger Landstraße und dem Bauhofgelände.

6.1.5 Fläche des ehemaligen Golfplatzes, nördlich der Rettberg-Kaserne

- Schutzgut Mensch
 - Teilaspekt Wohnen: Die Fläche liegt nördlich der Rettberg-Kaserne außerhalb der geschlossenen Ortslage von Eutin. Zur nächsten Wohnbebauung liegt das Gebiet in ca. 500 m Entfernung zur Ortslage Pulverbeck und zu den Einzelhöfen „An der Schafswede“. Für die Wohnumfeldqualität ist das geplante Baugebiet von nachrangiger Bedeutung, da über Wege nicht direkt zugänglich.
 - Teilaspekt Erholen: Eine direkte oder indirekte Nutzung für landschaftsgebundene Erholungszwecke ist auf den Flächen des Plangebietes nicht gegeben. Auch im Kontext zu den Erholungsgebieten am Großen Eutiner See ist die Erholungsqualität dieser Fläche nachrangig zu beurteilen.

- Schutzgüter Pflanzen und Tiere
 - Pflanzen: Auf der Teilfläche wird intensiv landwirtschaftliche Ackernutzung betrieben. Bedeutende Lebensräume befinden sich in den östlich gelegenen Waldflächen des Sauerbruchs. Als geschütztes Biotop ist das im nördlichen Teil des Sauerkrugs gelegene Kerbtal mit naturnahem Bachlauf (Heinteichlauf) von besonderer Bedeutung als Lebensraum. Die Waldflächen selbst sind als Buchen-Eichenmischwald mit Eschen am Bach, Knickgehölzen am Rand und durchsetzt von kleineren Nadelholzbeständen zu typisieren.

- Tiere: Quellbereiche für Tierlebensräume von ausgeprägter Qualität sind auf den Ackerflächen selbst nicht anzutreffen. Bedeutung gewinnt jedoch das Gebiet durch die nahe Lage zum FFH-Gebiet Rübeler Holz. Im Rahmen der Amphibienkarrierungen zum B-Plan 90 der Stadt Eutin sind in den zum geplanten Baugebiet nahegelegenen Gewässern Kammolch, Teichmolch, Rotbauchunke, Erdkröte, Grasfrosch, Moorfrosch und Teichfrosch festgestellt worden. Bei anzunehmenden Aktionsradien von bis zu 2,0 km bei Amphibien, liegt ein Großteil der Ackerflächen im unmittelbaren Lebensraum der Amphibien.
- Natura 2000: als besonders problematisch ist die Nähe des Plangebietes zum FFH-Gebiet Rübeler Holz zu sehen. Als Erhaltungsziele sind im Standarddatenbogen Erhalt der Laichgewässer und Landlebensräume der Kammolch- und Rotbauchunken-Gesamtpopulation, auch in der Umgebung des Gebiets, genannt. Ebenso der Erhalt der Wanderwege zwischen den Gewässern und Landlebensräumen. Damit stellt ein Großteil des Gebietes ein mit dem FFH-Gebiet funktional verbundener Lebensraum dar. Bei den vorbereitenden Planungen für dieses Baugebiet sind diese Tatbestände zu berücksichtigen, in jedem Fall ist durch FFH-Verträglichkeitsprüfungen die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des Gebietes zu belegen.
- Schutzgut Boden
 - Im Plangebiet selbst und in seinem Umfeld besteht der Untergrund aus Geschiebelehm-/mergel. Die natürliche Bodenbildung in den obersten Bodenschichten ist durch die landwirtschaftliche Nutzung bis in Pflugsohlentiefe überprägt. Aus dem Mergelmaterial sind Parabraunerden entstanden, die aufgrund ihrer hohen Filter- und Pufferkapazität eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag aufweisen.
- Schutzgut Wasser:
 - Oberflächengewässer sind innerhalb des Teilgebietes nicht vorhanden,
 - Grundwasser: Die Oberkante des gespannten Grundwassers liegt im Bereich der Stadt Eutin zwischen NN+ 20 m und NN+ 35 m, also ca. 10 – 15 m unter dem Geländeniveau. Mit einem Höhenniveau zwischen NN+ 35,00 – 48,00 m ist das Plangebiet entsprechend als grundwasserfern zu bezeichnen. Der Grundwasserstrom ist auf den Großen Eutiner Seen gerichtet, dieser ist deshalb auch Vorfluter für das Grundwasser.
- Schutzgut Klima/Luft
 - Die vorherrschenden Westwinde bewirken, dass sich ein ausgeprägtes Lokalklima infolge des dominierenden Regionalklimas nicht bilden kann.
 - Aufgrund seiner Lage in einem gering belasteten Gebiet und dem Fehlen starker Emittenten sind die Vorbelastungen der Luft äußerst gering.
 - Eutin erfüllt die Voraussetzungen als heilklimatischer Kurort

- Schutzgut Landschaft
 - Das Landschaftsbild wird im Plangebiet selbst von einem Relief mit bis zu 15 m Höhenunterschied geprägt. Fehlende landschaftliche Strukturen führen in diesem Gebiet lediglich zu einer mittleren Landschaftsbildqualität, die Randbereiche zu der mit mächtigen Eichen bestandene Oldenburger Landstraße und zu den Waldflächen im Sauerkrug sind infolge der dort zu berücksichtigenden Randzoneneffekte mit einer höherwertigen Landschaftsbildqualität ausgestattet. Gegenüber Veränderungen, z.B. durch Bebauung, ist das potenzielle Baugebiet jedoch recht empfindlich.
- Kultur und sonstige Sachgüter
 - sind weder auf der Fläche des Plangebietes noch im unmittelbaren Umfeld dazu zu berücksichtigen

6.1.6 Fläche östlich Dosenredder, nördlich der B 76 und westlich des Lindenbruches

- Schutzgut Mensch
 - Teilaspekt Wohnen: In unmittelbarer Nachbarschaft liegt die Einzel- und Mehrfamilienhausbebauung am Dosenredder. Mehrfamilienhäuser und Wohnblocks sind weiter stadteinwärts gelegen, zu deren Wohnumfeld die potenzielle Baufläche zu zählen ist. Da die Baufläche für die Allgemeinheit nicht zugänglich ist und auf die benachbarten Wohnflächen nur unbedeutend qualitätsbestimmend sind, ist die Wohnumfeldqualität der Fläche selbst aktuell nur als nachrangig zu beurteilen, potenziell ist sie jedoch höherwertig zu bewerten, wenn ihre Zugänglichkeit verbessert wird. Eine größere Bedeutung für das Wohnumfeld am Dosenredder hat die Kleingartenanlage westlich des Dosenredders. Diese tagsüber für die Allgemeinheit zugängliche Grünfläche trägt wesentlich zur Wohnumfeldqualität im Bereich des Dosenredders bei.
 - Teilaspekt Erholen: Für die landschaftsgebundene Erholung hat die Fläche nur eine indirekte Bedeutung. Sie ist nicht über Wege zugänglich und hat deshalb für die regionale Erholung nur eine potenzielle Bedeutung.
- Schutzgüter Pflanzen und Tiere
 - Pflanzen: Im Gebiet selbst und an den Rändern stehen Knicks und Baumreihen. Die Flächen selbst sind Dauergrünland sowie Garten- und Hofflächen die zum Teil mit Fichten und Kiefern bestanden sind. Östlich der Teilfläche befindet sich der Lindenbruch, der einen Schwerpunktbereich im lokalen Biotop- und Schutzgebietssystem darstellt. Insgesamt ist die Fläche dem Biotopkomplex des Lindenbruchs zuzuordnen.
 - Tiere: Östlich des Plangebietes liegen mehrere Kleingewässer, die als Laichgewässer für Amphibien von Bedeutung sind. Der Lindenbruch und bedingt auch das potenzielle Baugebiet sind aufgrund ihrer Artenvielfalt die ornithologisch bedeutendsten Gebiete in der Stadt Eutin.

- Schutzgut Boden
 - Vorherrschend sind Geschiebelehm und –mergel, aus denen Parabraunerden entstanden sind und die aufgrund ihrer hohen Filter- und Pufferkapazität eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag aufweisen. Im weiter östlich gelegenen Lindenbruch sind Niedermoorböden anzutreffen, die gegenüber Schadstoffeintrag eine hohe Empfindlichkeit aufweisen.
- Schutzgut Wasser
 - Oberflächengewässer: Kleingewässer sind unmittelbar südöstlich an das Gebiet angrenzend und im weiteren Umfeld vorhanden. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung weisen sie einen mehr oder weniger starken Eutrophierungsgrad auf.
 - Grundwasser: aufgrund der nahen Lage zum Lindenbruch ist der oberste Grundwasserleiter relativ oberflächennah.
- Schutzgut Klima/Luft
 - Die vorherrschenden Westwinde bewirken, dass sich ein ausgeprägtes Lokalklima infolge des dominierenden Regionalklimas nicht bilden kann.
 - Aufgrund seiner Lage in einem gering belasteten Gebiet und dem Fehlen starker Emittenten sind die Vorbelastungen der Luft äußerst gering.
 - Eutin erfüllt die Voraussetzungen als heilklimatischer Kurort.
- Schutzgut Landschaft
 - Das Landschaftsbild wird geprägt von den Knicks und Baumreihen, die eine dichte Kammerung der Landschaft bewirken. Als Teil des Lindenbruchgebietes bildet das Plangebiet eine vielfältige hochwertige Landschaft am südlichen Rand der Stadt Eutin.
- Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
 - Kultur und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet und im Umfeld nicht vorhanden

6.1.7 Fläche nördlich der B 76, östlich Raiffeisen und westlich der Wilhelm-Wisser-Straße

- Schutzgut Mensch
 - Teilaspekt Wohnen: die derzeitig landwirtschaftlich genutzte Fläche grenzt im Norden an einen Wirtschaftsweg, der Neudorf mit der Wilhelm-Wisser-Straße verbindet. Dadurch erhält das Gebiet auch für die Wohngebiete an der Wilhelm-Wisser-Straße und in Neudorf eine durch die nahe Lage an der B 76 und zum Raiffeisenbetrieb potenziell eine mittlere Bedeutung.
 - Teilaspekt Erholen: das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Erholungsflächen an Kleinen Eutiner See. Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung, der Nähe zur B 76 und zum Raiffeisengelände ist ihr Erholungswert als gering zu bewerten.

- Schutzgüter Pflanzen und Tiere:
 - Pflanzen: die infolge der landwirtschaftlichen Nutzung weitgehend ausgeräumte Fläche weist an ihrem östlichen Rand ein Biotop mittlerer Qualität auf. Es handelt sich hierbei um eine Senke mit Feuchtgebüsch an den Rändern, dass jedoch durch Ablagerungen und durch Eutrophierung beeinträchtigt ist.
 - Tiere: Nachweise über besondere Tiervorkommen liegen nicht vor, sind aufgrund der isolierten Lage in den Ackerflächen auch nicht wahrscheinlich.

- Schutzgut Boden
 - Im Plangebiet selbst und in seinem Umfeld besteht der Untergrund aus Geschiebelehm/-mergel. Die natürliche Bodenbildung in den obersten Bodenschichten ist durch die landwirtschaftliche Nutzung bis in Pflugsohlentiefe überprägt. Aus dem Mergelmaterial sind Parabraunerden entstanden, die aufgrund ihrer hohen Filter- und Pufferkapazität eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag aufweisen.

- Schutzgut Wasser
 - Oberflächengewässer: im Plangebiet und auf den unmittelbar angrenzenden Flächen ist nur der Tümpel an der östlichen Grenze zu nennen, der jedoch schon weitgehend verlandet ist.
 - Grundwasser: die Oberkante des gespannten Grundwassers liegt im Bereich der Stadt Eutin zwischen NN+ 20 m und NN+ 35 m, also nur wenige Meter unter dem Geländeniveau. Der Grundwasserstrom ist zum Kleinen Eutiner See gerichtet, dieser ist deshalb auch Vorfluter für das Grundwasser. Gegenüber Schadstoffeintrag ist er nur mäßig geschützt.
 - Die brauchbaren Wasserleiter liegen ca. 40 m bis 60 m unter Gelände und sind von Geschiebemergel und Beckentonen abgedeckt (geschützter Grundwasserleiter). Das Plangebiet liegt am Rande des Einzugsbereichs des Eutiner Wasserwerkes, dessen Brunnen am Deefstieg angeordnet sind.

- Schutzgüter Klima/Luft
 - Die vorherrschenden Westwinde bewirken, dass sich ein ausgeprägtes Lokalklima infolge des dominierenden Regionalklimas nicht bilden kann.
 - Aufgrund seiner Lage in einem gering belasteten Gebiet und dem Fehlen starker Emittenten sind die Vorbelastungen der Luft äußerst gering.
 - Eutin erfüllt die Voraussetzungen als heilklimatischer Kurort.

- Schutzgut Landschaft
 - Die zum Kleinen Eutiner See abfallenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind wenig gegliedert und werden in ihrem Erscheinungsbild nachteilig von den Gebäuden der Raiffeisenniederlassung beeinflusst. Ein weiter Störfaktor ist die B 76, die sich nachteilig auf die Erlebnisqualität des Gebietes auswirkt.

- Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.
 - Sind im Plangebiet und auf den benachbarten Flächen nicht zu berücksichtigen.

6.1.8 Fläche zwischen Kösliner Weg und B 76

- Schutzgut Mensch
 - Teilaspekt Wohnen: die Teilfläche ist für die Allgemeinheit nicht zugänglich. Für die Anwohner im Kösliner Weg wirkt sie sich nur indirekt positiv auf die Wohnumfeldqualität aus. Nachteilige Wirkungen gehen von dem Verkehrslärm auf der B 76 und der Plöner Straße aus.
 - Teilaspekt Erholen: die Fläche ist nicht zugänglich, ihre Erholungsqualität ist deshalb nur nachrangig.
- Schutzgüter Pflanzen und Tiere
 - Pflanzen: Der Randknick zur B 76 und zur Plöner Straße ist neben den relativ jungen Gehölzstrukturen im Kösliner Weg von geringer Lebensraumqualität. Die Grünlandflächen sind aufgrund ihrer geringen Ausdehnung ebenfalls nachrangig in ihrer Bedeutung einzustufen.
 - Tiere: die angrenzenden Straßen stellen für Vogellebensräume einen erheblichen Störfaktor dar. Aufgrund der isolierten Lage und den gering ausgeprägten landschaftlichen Strukturen dürften die Flächen für andere Tierartengruppen ebenfalls von nachrangiger Bedeutung sein.
- Schutzgut Boden
 - Im Plangebiet selbst und in seinem Umfeld besteht der Untergrund aus Geschiebelehm/-mergel. Die natürliche Bodenbildung in den obersten Bodenschichten ist durch die landwirtschaftliche Nutzung bis in Pflugsohlentiefe überprägt. Aus dem Mergelmaterial sind Parabraunerden entstanden, die aufgrund ihrer hohen Filter- und Pufferkapazität eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag aufweisen.
- Schutzgut Wasser
 - Oberflächengewässer: Im Plangebiet und auf den unmittelbar angrenzenden Flächen sind Oberflächengewässer nicht vorhanden
 - Grundwasser: die Oberkante des gespannten Grundwassers liegt im Bereich der Stadt Eutin zwischen NN+ 20 m und NN+ 35 m, also 15 – 20 m unter dem Geländeniveau. Der Grundwasserstrom ist zu den Eutiner Seen gerichtet, diese sind deshalb auch Vorfluter für das Grundwasser. Gegenüber Schadstoffeintrag ist der oberste Grundwasserleiter geschützt.
 - Die brauchbaren Wasserleiter liegen ca. 40 m bis 60 m unter Gelände und sind von Geschiebemergel und Beckentonen abgedeckt (geschützter Grundwasserleiter). Das Plangebiet liegt am Rande des Einzugsbereichs des Eutiner Wasserwerkes, dessen Brunnen am Deefstieg angeordnet sind

- Schutzgüter Klima/Luft
 - Die vorherrschenden Westwinde bewirken, dass sich ein ausgeprägtes Lokalklima infolge des dominierenden Regionalklimas nicht bilden kann.
 - Aufgrund seiner Lage in einem gering belasteten Gebiet und dem Fehlen starker Emittenten sind die Vorbelastungen der Luft äußerst gering.
 - Eutin erfüllt die Voraussetzungen als heilklimatischer Kurort.

- Schutzgut Landschaft
 - Das von Straßen stark geprägte Landschaftsbild kann in dieser gestörten landschaftlichen Situation kein eindeutig definierbares, qualitätsvolles Landschaftsbild entwickeln.

- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - sind auf der Fläche und im näheren Umfeld nicht vorhanden.

6.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Wesentlichen sind im konkreten Fall folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Umweltbelange	Wechselwirkungen
Menschen	Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand) Bestandteil/Strukturelement des Landschaftsbildes anthropogene Vorbelastungen von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)
Tiere	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden, Wasserhaushalt), anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)
Boden	Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen. Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen, als Standort für Biotope u. Pflanzengesellschaften sowie in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik), anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)
Grundwasser	Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)
Klima / Luft	bioklimatische Funktionen in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad, Topografie und des Vegetationsbestandes.
Landschaft	Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief und Vegetation/ Nutzung, anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes (Überformung).

Umweltbelange	Wechselwirkungen
Kulturgüter	Nutzung durch den Menschen, anthropogene Vorbelastungen, Prägung des Landschaftsbildes durch Kulturgüter

Die relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Umweltbelangen und zwischen Umweltbelangen sind im Rahmen der Auswirkungsprognose berücksichtigt. Aller Voraussicht nach treten darüber hinaus keine erheblichen Auswirkungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

6.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

6.2.1 Ehemalige Erweiterungsfläche westlich der Polizeischule

Im Gegensatz zu den früheren F-Plandarstellungen ist für das Nachgenehmigungsverfahren vorgesehen, die Erweiterungsfläche für die Landespolizeischule wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche darzustellen. Da dies auch die derzeitige Nutzung ist, wird es mit der geplanten Darstellung zu keinen nachteiligen Umweltauswirkungen kommen. Ein Konflikt wird mit dem Landschaftsschutzgebiet vermieden. Weitere Vermeidungs- Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorzusehen.

6.2.2 Fläche vor der Schwimmhalle

Bei der geplanten F-Plandarstellung handelt es sich um eine Anpassung der LSG-Grenzen an die bestehende Flächennutzung (Sonderbauflächen). Die Planung sieht einen Verlauf auf der Seeseite des Uferweges vor. Da es sich hierbei um eine Anpassung der LSG-Grenze an bestehende Nutzungen handelt, sind Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht zu erwarten. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme ist vorzusehen, den bisher noch nicht überbauten und befestigten Bereich zwischen Schwimmhallenvorplatz und Uferweg weiterhin als Grünfläche zu erhalten und mit Großbaumpflanzungen für eine bessere Einbindung der Schwimmhalle in den Uferbereich des Großen Plöner See zu sorgen.

6.2.3 Bereich des Rudervereins

Der Ruderverein befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und soll auch dort verbleiben, sodass er im Rahmen der Vorgaben des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes uneingeschränkt genutzt werden und sich auch weiterentwickeln kann. Da sich an den planungsrechtlichen Bedingungen für die Nutzung des Rudervereins nichts ändert, müssen auch keine Vermeidungs- Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden. Zu empfehlen ist jedoch, im Sinne einer Eingriffsminimierung Baumpflanzungen entlang des Heinrich-Lüth-Weges vorzunehmen, als Flächenbefestigungen überwiegend offenporige Belege zu verwenden und die Uferzandzone bis auf die Bereiche der Anlegestelle zu renaturieren.

6.2.4 Bereich der Opernscheune

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich um die Opernscheune bereits als Sonderbaufläche dargestellt. Mit der Zweckbestimmung "Hotel / Kultur / Tourismus" wird sich an der bisherigen Nutzungsintensität wenig ändern.

- Schutzgut Mensch
 - Teilaspekt Wohnen: Abhängig von der tatsächlichen Nutzungsform wird ein erhöhter Verkehr von zu- und abfahrenden Kfz nicht zu vermeiden sein. Dies wird zu einer stärkeren Belastung der Anwohner der Straße Am Schlossgarten führen, ist aber als nicht erheblich einzuschätzen. Das Wohnumfeld angrenzender Wohngebiete dürfte von der Nutzung des Opernscheunenbereiches nicht betroffen sein.
 - Teilaspekt Erholen: Vorausgesetzt wird, dass sich an der Zugänglichkeit der Sondergebietsfläche für die Allgemeinheit nichts ändert, mit einer Beeinträchtigung der Erholungsnutzung ist entsprechend dieser Annahme nicht zu rechnen.
- Schutzgut Pflanzen und Tiere:
 - Der Umgriff der Sonderbaufläche bezieht sich weitgehend auf den Bereich des ehemaligen Bauhofgeländes. Relevante Pflanzen- und Tierlebensräume befinden sich im Wesentlichen außerhalb dieser Flächen. Zur Verbesserung der Lebensraumstrukturen sind in der verbindlichen Bauleitplanung Großbaumpflanzungen zu berücksichtigen. Die im Umfeld der Sonderbaufläche gelegenen Kleingewässer sind zu erhalten und, wenn erforderlich, zu pflegen und zu entwickeln. Inwieweit artenschutzrechtliche Relevanz besteht muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geklärt werden. Artenschutzrechtliche Genehmigungen sind auf jeden Fall von der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.
- Schutzgut Boden:
 - Eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen infolge von Versiegelung und Überbauung ist anzunehmen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen ist im Rahmen der Vorgaben aus der verbindlichen Bauleitplanung darauf zu achten, dass das Maß der Versiegelung begrenzt und Platz- und Wegebefestigungen so weit möglich aus offenporigen Materialien hergestellt werden.
- Schutzgut Wasser:
 - Einleitungen von Oberflächenwasser in das Kleingewässer westlich der Opernscheune sind zu vermeiden. Der Umfang der Versiegelungen ist im B-Plan auf das notwendige Maß zu begrenzen, Platz- und Wegebefestigungen sind so weit möglich aus offenporigen Materialien herzustellen und überschüssiges Oberflächenwasser ist zu versickern, um so die Grundwasserneubildung und den Grundwasserhaushalt nicht zu beeinträchtigen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes sind nicht zu erwarten.

- Schutzgüter Klima/Luft:
 - Aufgrund der geringen Vorbelastungen und des vorherrschenden Regionalklimas wird es auch bei einer etwas größeren Verkehrsbelastung auf der Straße Am Schlossgarten zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommen.
- Schutzgut Landschaft:
 - Der vorhandene Großbaumbestand ist, so weit möglich, zu erhalten und zur Gestaltung des Landschaftsbildes und zur Einbindung evtl. zusätzlicher Gebäude durch Baumpflanzungen zu ergänzen.
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:
 - Das Ensemble des in die Denkmalliste eingetragenen Bauhofs ist zu erhalten. Ergänzungen und Erweiterungen sind so vorzunehmen, dass die vorhandene Gebäudestruktur nicht nachhaltig verändert wird. Die südlich der Sonderbauflächen gelegenen Naturdenkmale sind vor jeder Beeinträchtigung zu schützen. Unter diesen Maßgaben können Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter vermieden werden, nachhaltige erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

6.2.5 Fläche des ehemaligen Golfplatzes, nördlich der Rettberg-Kaserne

Da in der Flächennutzungsplanung dieses Gebiet als optionale Baufläche dargestellt wird, werden die Umweltwirkungen zugrundegelegt, die mit der Realisierung einer Wohnbauwandfläche verbunden wären.

- Schutzgut Mensch
 - Teilaspekt Wohnen: Da die Fläche für das Wohnumfeld eine nachrangige Bedeutung hat, ist diesbezüglich auch nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Die geplante Wohnbebauung wird zu einer nicht unerheblichen Verkehrszunahme auf der Oldenburger Landstraße führen. Inwieweit es hier zur Überschreitung von Immissionsgrenzwerten kommt ist im Rahmen von Lärm- und Schadstoffuntersuchungen zu prüfen. Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes an der Oldenburger Landstraße sind nicht auszuschließen.
 - Teilaspekt Erholen: Die optionale Baufläche führt zu Beeinträchtigungen örtlicher und überörtlicher Erholungsfunktionen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind Grünflächen und ein Rad- und Wanderwegenetz zu schaffen. Erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen können so vermieden werden.
- Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt: Eine Beseitigung geschützter Flächen ist auszuschließen. Der ausgeprägte Baumbestand an der Oldenburger Landstraße ist zu erhalten und gegen Beschädigungen zu schützen. Von Belang ist der Artenschutz, der durch die Nähe der Baufläche zum FFH-Gebiet eine besondere Relevanz erhält und deshalb in die Betrachtungen zur Umweltprüfung mit aufzunehmen ist.
 - Besonders und streng geschützte Arten: Die Betrachtung der besonders geschützten Arten nach § 10 Abs. 1 Nr. 10 BNatSchG in Bezug auf § 42 bzw. § 62 BNatSchG bezieht sich auf die

Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie und des Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, also auf die nach europäischem Recht geschützten Arten. Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind als **besonders geschützte Arten** die im Gebiet vorkommenden Amphibien zu nennen: Kammolch, Teichmolch, Rotbauchunke, Erdkröte, Moorfrosch und Teichfrosch.

Des Weiteren Fledermäuse und alle europäischen Vogelarten deren genaue Artenspektren im Gebiet nicht bekannt sind.

Bei heimischen nicht streng geschützten Vogelarten kann die artenschutzrechtliche Betrachtung nach § 42 BNatSchG in Abstimmung mit dem Landesamt für Natur und Umwelt S-H auf relevante Arten, wie z.B. gefährdete Arten oder besonders standortspezifische Arten reduziert werden (VGL. LANDESBETRIEB STRABENBAU UND VERKEHR S-H 2007).

Nach § 10 Abs. 1 Nr. 10 BNatSchG **streng geschützt** sind die im Gebiet vorkommenden Arten: Kammolch, Rotbauchunke und Moorfrosch.

Die Auswirkungen der optionalen Baufläche auf besonders und strenggeschützte Arten lassen sich nach der derzeitigen Datengrundlage und der noch vagen Planungsabsicht noch nicht bestimmen. Bei einer Konkretisierung der Bauleitplanungen sind zur Bestimmung der Auswirkungen artenschutzrechtliche Prüfungen gemäß § 42 BNatSchG durchzuführen. Artenschutzrechtliche Genehmigungen sind auf jeden Fall auf der B-Planebene von der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

- Abschätzung der FFH-Verträglichkeit: Aufgrund der nahen Lage des optionalen Baugebietes zum FFH-Gebiet Röbeler Holz ist eine indirekte Beeinträchtigung wahrscheinlich. Die aktuelle Betroffenheit ist im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung zu klären.
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung: Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind zum Waldstück Sauerkrug ausreichende Abstände zu halten. Siedlungsnahen Biotop können die Amphibienpopulationen im Umfeld des FFH-Gebietes stützen. Ausgleichsmaßnahmen sollten vorrangig in eine Pufferzone zwischen Sauerkrug und dem angrenzenden optionalen Baugebiet gelegt werden.

▪ Schutzgut Boden

Die festgestellten Parabraunerden innerhalb der optionalen Baufläche sind aufgrund ihrer weiten Verbreitung als Böden mit allgemeiner Bedeutung zu bezeichnen.

Durch die Bauvorhaben (Wohnbauflächen und Straßentrasse) werden die Böden überprägt und ihre Funktionen im Naturhaushalt gehen verloren. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen sind in dem hängigen Gelände Straßen und die Bauflächen so anzulegen, dass es zu möglichst geringen Veränderungen am Relief kommt, d.h. größere Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden.

Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken, Wege- und Platzbefestigungen sind möglichst offenporig anzulegen.

Insgesamt betrachtet ist der Eingriff in den Bodenhaushalt aufgrund seiner Flächenausdehnung als erheblich zu bewerten und entsprechend auszugleichen. Geeignete Ausgleichflächen sind eingriffsnah in der Pufferzone zum Sauerkrug auszuweisen.

- Schutzgut Wasser

Versiegelung führt grundsätzlich zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Da die Versiegelung durch Wohnbauflächen und Erschließungsstraßen hoch ausfällt, ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts auszugehen. Eingriffsminimierend können Vorrichtungen zur Versickerung des Oberflächenwassers wirken. Die tatsächlichen Möglichkeiten der Versickerung (es stehen überwiegend bindige Böden an) sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Gelingt es die Versickerungen großflächig durchzuführen, können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Oberflächengewässer liegen nicht innerhalb der optionalen Baufläche und sind damit auch nicht betroffen.

Insgesamt betrachtet ist nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt auszugehen.

- Schutzgüter Klima / Luft

Die Belastung der Luft durch Schadstoffimmissionen des Verkehrs bzw. Hausbrand ist derzeit nicht quantifizierbar.

Aufgrund der geringen Vorbelastungen und der exponierten Lage des Geländes ist insgesamt betrachtet ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung der lokalklimatischen Funktion innerhalb des Geltungsbereiches und der angrenzenden Gebiete auszugehen.

Inwieweit dies auch für die Oldenburger Landstraße zutrifft ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

- Schutzgut Landschaft

Der bisher landwirtschaftlich geprägte Raum wird sich bei einer Realisierung der Planung nachhaltig verändern.

Durch die Ausweisung der optionalen Wohnbauflächen wird ein neuer Stadtrand im Osten der Stadt Eutin gebildet. Wesentlich aus landschaftsräumlicher Sicht ist dabei die Erhaltung des kuppigen Reliefs und Anordnung von gebietsinternen Grünzäsuren, die eine Gliederung des Gebietes gewährleisten. Die nachhaltige Überprägung der Landschaft wird zu erheblichen negativen Auswirkungen führen. Der Übergang von der Bebauung zur Landschaft lässt sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Wahl der Geschosdigkeit, durch private Grünräume (Gärten) sowie durch öffentliche Grüngürtel (Erholungsflächen, Spiel- und Bolzplätze, Ausgleichsflächen u.a.) behutsam und landschaftsgerecht gestalten. Auf diese Weise kann ein Ortsrand gebildet werden, der sich in die landschaftliche Situation einbindet.

- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Sowohl die Sachgüter als auch Kulturgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches von dem optionalen Baugebiet nicht unmittelbar betroffen. Archäologische Denkmale sind nicht bekannt. Insofern sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf Kulturgüter zu erwarten.

6.2.6 Fläche östlich Dosenredder, nördlich der B 76 und westlich des Lindenbruches
Aufgrund von Einschränkungen, die sich aus der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung ergeben wird die Teilfläche als "Optionale Baufläche" dargestellt.

▪ Schutzgut Mensch

- Teilaspekt Wohnen: Da die Fläche für das Wohnumfeld nur potenziell eine höherwertige Bedeutung hat, wird eine Bebauung der Fläche nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnumfeldqualität führen. Zu rechnen ist jedoch mit einer nicht unerheblichen Verkehrszunahme im Dosenredder. Inwieweit es hierdurch zur Überschreitungen von Immissionsgrenzwerten kommt, ist im Rahmen von Lärm- und Schadstoffuntersuchungen zu prüfen. Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes im nördlichen Abschnitt des Dosenredders sind nicht auszuschließen.
- Teilaspekt Erholen: Die „optionale Baufläche“ kann zu Beeinträchtigungen örtlicher Erholungsfunktionen führen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind die Bauflächen mit Grünflächen zu gliedern. Da die örtlichen Erholungsfunktionen schwach ausgeprägt sind, ist nicht mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Erholung zu rechnen.

▪ Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Die optionalen Bauflächen bestehen aus Dauergrünland- und Gartenflächen die von Knicks und z.T. von Baumreihen umgeben sind. Bei einer Bebauung der Flächen ist davon auszugehen, dass zumindest die zentralen Baumreihen und die Obstbäume in Mitleidenschaft gezogen werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollte darauf geachtet werden, dass möglichst viele der Vegetationsstrukturen, insbesondere aber die randlichen Knicks, erhalten bleiben. Zum Kleingewässer an der südöstlichen Spitze der Fläche ist ein Mindestabstand von 50,0 m einzuhalten.

Die artenschutzrechtlichen Belange wären auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Nach den Lebensraumstrukturen zu urteilen sind vermutlich Fledermäuse, Amphibien und Vögel die Artengruppen, die gemäß den Regelungen des § 10 Abs. 1 Nr. 10 BNatSchG in Bezug auf § 42 bzw. § 62 BNatSchG, die Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie und des Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie als besonders bzw. streng geschützte Arten zu beurteilen wären. Artenschutzrechtliche Genehmigungen sind auf jeden Fall auf der B-Planebene von der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht auszuschließen und entsprechend auszugleichen. Geeignete Ausgleichflächen sind eingriffsnah im Lindenbruchkomplex oder in der Pufferzone zum Sauerkrug (s. Kap. 6.2.5) auszuweisen.

Eine FFH-Relevanz ist aufgrund der Entfernung von über 2,5 km zum nächsten Natura 2000-Gebiet (Röbeler Holz) nicht zu erwarten

▪ Schutzgut Boden

Die festgestellten Parabraunerden innerhalb der optionalen Baufläche sind aufgrund ihrer weiten Verbreitung als Böden mit allgemeiner Bedeutung zu bezeichnen.

Durch das Bauvorhaben (Wohnbauflächen und Straßentrasse) werden die Böden überprägt und ihre Funktionen im Naturhaushalt gehen verloren. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen sind Straßen und die Bauflächen so anzulegen, dass es zu möglichst geringen Veränderungen am Relief kommt, d.h. größere Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden.

Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken, Wege- und Platzbefestigungen sind möglichst offenporig anzulegen.

Insgesamt betrachtet ist der Eingriff in den Bodenhaushalt aufgrund seiner Flächenausdehnung als erheblich zu bewerten und entsprechend auszugleichen. Geeignete Ausgleichflächen sind eingriffsnah im Lindenbruchkomplex oder in der Pufferzone zum Sauerkrug (s. Kap. 6.2.5) auszuweisen.

- Schutzgut Wasser

Versiegelung führt grundsätzlich zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Da die Versiegelung durch Wohnbauflächen und Erschließungsstraßen hoch ausfällt, ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts auszugehen. Eingriffsminimierend können Vorrichtungen zur Versickerung des Oberflächenwassers wirken. Die tatsächlichen Möglichkeiten der Versickerung (es stehen überwiegend bindige Böden an) sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Gelingt es die Versickerungen großflächig durchzuführen, können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Ein Kleingewässer liegt am südöstlichen Rand der optionalen Baufläche. Zum Schutz dieses Biotops sollte die Bebauung nicht dichter als mit einem Abstand von 50 m an das Gewässer herangeführt werden.

Bei Beachtung der Minimierungsmaßnahmen ist von nicht erheblichen Beeinträchtigungen auf den Wasserhaushalt auszugehen.

- Schutzgüter Klima/Luft

Die Belastung der Luft durch Schadstoffimmissionen des Verkehrs bzw. Hausbrand ist derzeit nicht quantifizierbar.

Aufgrund der geringen Vorbelastungen und der exponierten Lage des Geländes ist insgesamt betrachtet von keiner erheblichen Beeinträchtigung der lokalklimatischen Funktionen innerhalb des Geltungsgebietes und der angrenzenden Gebiete auszugehen.

- Schutzgut Landschaft

Die „optionale Baufläche“ ist geprägt von Grünlandnutzung und von einem eng gekammerten Knicknetz. Bei einer Bebauung würde dieser Landschaftsausschnitt wesentlich verändert werden. Unter der Maßgabe, dass der östliche Grenzknick erhalten werden kann, und die Bebauung Rücksicht nimmt auf das Relief und auf die vorhandenen Baumreihen, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen zumal die Bebauung an vorhandene Siedlungsstrukturen anschließt und in Ergänzung zu geplanten Baugebieten liegt.

- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind auf der „optionalen Baufläche“ und im Umfeld nicht vorhanden, eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist deshalb auszuschließen.

6.2.7 Fläche nördlich der B 76, östlich Raiffeisen und westlich der Wilhelm-Wisser-Straße

Da in der Flächennutzungsplanung dieses Gebiet zwar weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt aber als optionale Baufläche dargestellt wird, werden die Umweltwirkungen zugrundegelegt, die mit einer Wohnbaulandfläche verbunden wären.

▪ Schutzgut Mensch

- Teilaspekt Wohnen: Da die Fläche für das Wohnumfeld eine mittlere Bedeutung hat, ist diesbezüglich nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen, wenn im B-Plan die Teilfläche von Grünflächen sowie Fuß- und Radwegen durchzogen wird. Die geplante Wohnbebauung wird zu einer nicht unerheblichen Verkehrszunahme auf der Wilhelm-Wisser-Straße oder auf der Braaker Straße führen. Inwieweit es hier zur Überschreitung von Immissionsgrenzwerten kommt ist im Rahmen von Lärm- und Schadstoffuntersuchungen zu prüfen. Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes an der Wilhelm-Wisser-Straße oder der Braaker Straße sind nicht auszuschließen.
- Teilaspekt Erholen: Die „optionale Baufläche“ führt zu Beeinträchtigungen örtlicher und überörtlicher Erholungsfunktionen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind Grünflächen und ein Rad- und Wanderwegenetz zu schaffen. Erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen können so vermieden werden.

▪ Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Eine Beseitigung geschützter Flächen ist auszuschließen. Das geschützte Biotop an der östlichen Grenze der Fläche ist zu erhalten und gegen Beschädigungen und Einträge zu schützen. Von Belang ist der Artenschutz, der in die Betrachtungen zur Umweltprüfung mit aufzunehmen ist. Die artenschutzrechtlichen Belange wären auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Nach den Lebensraumstrukturen zu urteilen sind vermutlich die Fledermäuse, Amphibien und Vögel die Artengruppen die gemäß den Regelungen des § 10 Abs. 1 Nr. 10 BNatSchG in Bezug auf § 42 bzw. § 62 BNatSchG mit Bezug auf die Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie und des Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie aus besonders bzw. streng geschützte Arten zu beurteilen wären.

Artenschutzrechtliche Genehmigungen wären auf jeden Fall auf der B-Planebene von der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Eine FFH-Relevanz ist aufgrund der Entfernung von über 2,5 km zum nächsten Natura 2000-Gebiet (Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung,) nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt sind aufgrund der mit landschaftlichen Strukturen gering ausgestatteten Fläche nicht zu erwarten.

▪ Schutzgut Boden

Die festgestellten Parabraunerden sind innerhalb der optionalen Baufläche aufgrund ihrer weiten Verbreitung als Böden von allgemeiner Bedeutung zu bezeichnen.

Durch die Bauvorhaben (Wohnbauflächen und Straßentrasse) werden die Böden überprägt und ihre Funktionen im Naturhaushalt gehen verloren. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen sind in dem hängigen Gelände Straßen und Bauflächen so anzulegen, dass es zu möglichst geringen Veränderungen am Relief kommt, d.h. größere Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden.

Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken, Wege- und Platzbefestigungen sind möglichst offenporig anzulegen.

Insgesamt betrachtet ist der Eingriff in den Bodenhaushalt aufgrund seiner Flächenausdehnung als erheblich zu bewerten und entsprechend auszugleichen. Geeignete Ausgleichflächen sind eingriffsnah oder in der Pufferzone zum Sauerkrug (s. Kap. 6.2.5) auszuweisen.

- Schutzgut Wasser

Versiegelungen führen grundsätzlich zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Da die Versiegelung durch Wohnbauflächen und Erschließungsstraßen hoch ausfällt, ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts auszugehen. Eingriffsminimierend können Vorrichtungen zur Versickerung des Oberflächenwassers wirken. Die tatsächlichen Möglichkeiten der Versickerung (es stehen überwiegend bindige Böden an) sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Gelingt es die Versickerungen großflächig durchzuführen, können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Oberflächengewässer liegen nicht innerhalb der optionalen Baufläche und sind damit auch nicht betroffen.

Insgesamt betrachtet ist nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt auszugehen.

- Schutzgut Klima / Luft

Die Belastung der Luft durch Schadstoffimmissionen des Verkehrs bzw. Hausbrand ist derzeit nicht quantifizierbar.

Aufgrund der geringen Vorbelastungen und der exponierten Lage des Geländes ist insgesamt nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalklimatischen Funktion innerhalb des Geltungsbereiches und der angrenzenden Gebiete auszugehen.

Inwieweit dies auch für den Dosenredder zutrifft ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

- Schutzgut Landschaft

Der bisher landwirtschaftlich geprägte Raum wird durch die Bebauung nachhaltig verändert.

Durch die Ausweisung der optionalen Baugebiete wird zusammen mit den östlich im F-Plan dargestellten Wohnbauflächen ein neuer Stadtteil im Süden der Stadt Eutin entstehen. Wesentlich aus landschaftsräumlicher Sicht ist die Anordnung von gebietsinternen Grünzäsuren, die eine Gliederung des Gebietes gewährleisten.

Die nachhaltige Überprägung der Landschaft wird zu erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Umfeld des Kleinen Plöner Sees führen. Das Erscheinungsbild lässt sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Wahl der Geschossigkeit, durch private Grünräume (Gärten) sowie durch öffentliche Grünzüge (Erholungsflächen, Spiel- und Bolzplätze, Ausgleichsflächen u.a.) behutsam und landschaftsgerecht gestalten. Auf diese Weise kann ein Ortsbild entstehen, das sich in die landschaftliche Situation am Kleinen Eutiner See einbindet.

- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches von dem optionalen Baugebiet nicht unmittelbar betroffen. Archäologische Denkmale sind nicht bekannt.

Insofern sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf Kulturgüter zu erwarten.

Betroffen wird der Raiffeisenbetrieb sein, der bei einer Umsetzung der Bebauungsabsichten beseitigt werden muss.

6.2.8 Fläche zwischen Kösliner Weg und B 76

▪ Schutzgut Mensch

- Teilaspekt Wohnen: Da die Fläche für das Wohnumfeld eine geringe Bedeutung hat, ist diesbezüglich bei einer Realisierung als Gemischte Baufläche nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Aufgrund der Vorbelastungen und seiner geringen Größe wird das geplante Mischgebiet nicht zu erheblichen Verkehrszunahmen auf der Plöner Straße oder dem Kösliner Weg führen.
- Teilaspekt Erholen: Die Gemischte Baufläche führt nicht zu Beeinträchtigungen örtlicher und überörtlicher Erholungsfunktionen.

▪ Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Von Belang ist der Artenschutz, der in die Betrachtungen zur Umweltprüfung mit aufzunehmen ist. Die artenschutzrechtlichen Belange wären auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Welche Artengruppen gemäß den Regelungen des § 10 Abs. 1 Nr. 10 BNatSchG in Bezug auf § 42 bzw. § 62 BNatSchG zu beurteilen sind, müssen konkrete Kartierungen ergeben.

Artenschutzrechtliche Genehmigungen wären auf jeden Fall auf der B-Planebene von der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Eine FFH-Relevanz ist aufgrund der Entfernung von über 3,0 km zum nächsten Natura 2000-Gebiet (Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung) nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt sind aufgrund der mit landschaftlichen Strukturen gering ausgestatteten Fläche ebenfalls nicht zu erwarten.

▪ Schutzgut Boden

Die festgestellten Parabraunerden sind innerhalb der optionalen Baufläche aufgrund ihrer weiten Verbreitung als Böden von allgemeiner Bedeutung zu bezeichnen.

Durch die Bauvorhaben (Wohnbauflächen und Straßentrasse) werden die Böden überprägt und ihre Funktionen im Naturhaushalt gehen verloren. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen sind Straßen und Bauflächen so anzulegen, dass es zu möglichst geringen Veränderungen am Relief kommt, d.h. größere Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden.

Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken, Wege- und Platzbefestigungen sind möglichst offenporig anzulegen.

Insgesamt betrachtet ist der Eingriff in den Bodenhaushalt aufgrund seiner Flächenausdehnung als erheblich zu bewerten und entsprechend auszugleichen. Geeignete Ausgleichflächen sind eingriffsnah auszuweisen.

▪ Schutzgut Wasser

Versiegelung führt grundsätzlich zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Da die Versiegelung durch Wohnbauflächen und Erschließungsstraßen hoch ausfällt, ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts auszugehen. Eingriffsminimierend können Vorrichtungen zur Versickerung des Oberflächenwassers wirken. Die tatsächlichen Möglichkeiten der Versickerung (es stehen überwiegend bindige Böden an) sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Gelingt es die Versickerungen großflächig durchzuführen, können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Oberflächengewässer liegen nicht innerhalb der Gemischten Baufläche und sind damit auch nicht betroffen.

Insgesamt betrachtet ist nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt auszugehen.

- Schutzgut Klima / Luft

Die Belastung der Luft durch Schadstoffimmissionen des Verkehrs bzw. Hausbrand ist derzeit nicht quantifizierbar.

Aufgrund der geringen Vorbelastungen und der exponierten Lage des Geländes ist insgesamt betrachtet nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalklimatischen Funktion innerhalb des Geltungsbereiches und der angrenzenden Gebiete auszugehen.

- Schutzgut Landschaft

Der bisher landwirtschaftlich geprägte Raum wird durch die Bebauung nachhaltig verändert.

Durch die Ausweisung der optionalen Baugebiete wird zusammen mit den östlich im F-Plan dargestellten ein neuer Stadtteil im Süden der Stadt Eutin entstehen. Wesentlich aus landschaftsräumlicher Sicht ist die Anordnung von gebietsinternen Grünzäsuren, die eine Gliederung des Gebietes gewährleisten. Die nachhaltige Überprägung der Landschaft wird zu erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Umfeld des Kleinen Plöner Sees führen. Das Erscheinungsbild lässt sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Wahl der Geschossigkeit, durch private Grünräume (Gärten) sowie durch öffentliche Grünzüge (Erholungsflächen, Spiel- und Bolzplätze, Ausgleichsflächen u.a.) behutsam und landschaftsgerecht gestalten. Auf diese Weise kann ein Ortsbild entstehen, das sich in die landschaftliche Situation am Kleinen Eutiner See einbindet.

- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches von dem optionalen Baugebiet nicht unmittelbar betroffen. Archäologische Denkmale sind nicht bekannt.

Insofern sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf Kulturgüter zu erwarten.

Betroffen wird der Raiffeisenbetrieb sein, der bei einer Umsetzung der Bebauungsabsichten beseitigt werden müsste.

6.3 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

6.3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

6.3.1.1 Ehemalige Erweiterungsfläche westlich der Polizeischule

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird auch nach der Planänderung weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Veränderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wird nicht eintreten.

6.3.1.2 Fläche vor der Schwimmhalle

Die bisherige Nutzung bleibt auch nach Umsetzung der Planung unverändert. Der Konflikt durch die teilweise Lage im Landschaftsschutzgebiet wird bereinigt. Maßnahmen zur Entwicklung der Schwimmhalle sind bei Bedarf im Rahmen der baurechtlichen Bedingungen umsetzbar.

6.3.1.3 Bereich des Rudervereins

Der Ruderverein kann im Rahmen der Vorgaben des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes bestehen bleiben, genutzt werden und sich auch weiterentwickeln. Bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird es nicht zu einer stärkeren Beeinträchtigung der Schutzgüter kommen. Eine Renaturierung von Teilbereichen der Seeufer ist möglich.

6.3.1.4 Bereich der Operscheune

Gegenüber der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan und der tatsächlichen Nutzung wird die Planergänzung es nicht zu erheblichen Änderungen in der Entwicklung dieser Teilfläche kommen. Die konkretisierende Zweckbestimmung wird in der verbindlichen Bauleitplanung den für die Entwicklung der Fläche erforderlichen Freiraum liefern.

Hinsichtlich der Umweltwirkungen ist mit einer stärkeren Versiegelung und im Bereich der Zufahrt mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden nicht erheblich sein.

6.3.1.5 Fläche des ehemaligen Golfplatzes, nördlich der Rettberg-Kaserne

Die Umsetzung der Planungsoption wird zu den beschriebenen Konflikten mit den Schutzgütern führen. Insbesondere die Versiegelungen und die Veränderungen des Reliefs werden die Schutzgüter Boden und Landschaft erheblich beeinträchtigen.

Bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere könnte es zu einer Verbesserung der derzeitigen Situation kommen, weil eine Plangenehmigung nur mit den erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der FFH-relevanten Arten möglich ist. D.h. es müsste eine ausreichende Pufferzone mit geeigneten Amphibienlebensräumen parallel zum Sauerkrug geschaffen werden. Im Vergleich zu derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung würde dies zu einer Stabilisierung der Amphibienpopulationen führen.

Des Weiteren müsste es bei Umsetzung der Planung zu einer Beseitigung der Lärmbelastung durch den Schießbetrieb der Bundeswehr kommen, was zu einer Entlastung benachbarter Wohngebiete führen würde.

Die gravierenden Veränderungen des Landschaftsbildes wären nicht zu vermeiden.

6.3.1.6 Fläche östlich Dosenredder, nördlich der B 76 und westlich des Lindenbruches

Die Umsetzung der Planungsoption wird zu den beschriebenen Konflikten mit den Schutzgütern führen. Insbesondere die Versiegelungen und die Veränderungen des Reliefs werden die Schutzgüter Boden und Landschaft erheblich beeinträchtigen.

Bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere wird es zu einer Reduzierung deren Lebensräume im Plangebiet kommen.

Der Dosenredder wird im nördlichen Abschnitt einem stärkeren Verkehrsaufkommen ausgesetzt sein.

6.3.1.7 Fläche nördlich der B 76, östlich Raiffeisen und westlich der Wilhelm-Wisser-Straße

Die Umsetzung der Planungsoption wird zu den beschriebenen Konflikten mit den Schutzgütern führen. Insbesondere die Versiegelungen und die Veränderungen des Reliefs werden die Schutzgüter Boden und Landschaft erheblich beeinträchtigen.

Mit dem Rückbau der Raiffeisengebäude könnte eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes beseitigt werden. Die gravierenden Veränderungen des Landschaftsbildes wären nicht zu vermeiden.

6.3.1.8 Fläche zwischen Kösliner Weg und B 76

Mit der Korrektur der LSG-Grenze ist eine Umsetzung der Flächen des Misch- und Dorfgebietes über die verbindliche Bauleitplanung möglich und wahrscheinlich. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Versiegelungen und die weiteren beschriebene Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden nicht zu vermeiden sein.

6.3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

6.3.2.1 Ehemalige Erweiterungsfläche westlich der Polizeischule

Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche würde auch bei Nichtdurchführung der Änderung nicht als Sonderbaufläche genutzt werden, da die Fläche nicht mehr benötigt wird und außerdem in Konflikt mit dem vorhandenen Landschaftsschutzgebiet „Holsteinische Schweiz“ steht. Die Nichtdurchführung der Planung würde für den Plangeltungsbereich insbesondere in Bezug auf Bodenbeeinträchtigungen wie Versiegelungen, Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sowie die Zunahme von Schadstoffimmissionen infolge der Zunahme der Verkehrsstärken gegenüber dem derzeitigen Zustand zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen führen.

In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz würde die Wertigkeit der landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt.

Da Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet und dessen Umfeld vorhanden sind wird es zu keinen Veränderungen kommen.

6.3.2.2 Fläche vor der Schwimmhalle

Die bisherige Nutzung bleibt auch bei Nichtumsetzung der Planung unverändert. Der Konflikt durch die teilweise Lage im Landschaftsschutzgebiet bliebe erhalten. Entwicklungsmöglichkeiten für die Schwimmhalle sind auf den im LSG liegenden Flächen eingeschränkt.

6.3.2.3 Bereich des Rudervereins

Bei einer Lage des Rudervereins im Landschaftsschutzgebiet wären die Entwicklungsmöglichkeiten des Rudervereins erheblich eingeschränkt. Der Bestandsschutz wäre gegeben, aufgrund der nicht vorhandenen Möglichkeiten für eine bauliche Entwicklung wäre der Fortbestand dieser Wassersportanlage in Frage gestellt. Im Vergleich zur derzeitigen Nutzung wird es nicht zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter kommen.

6.3.2.4 Bereich der Operscheune

Bei nicht Durchführung der Planung wird es bei den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans bleiben. Eine Nutzungsänderung ist nicht zu erwarten, die Umweltwirkungen bleiben unverändert, erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden nicht erwartet.

6.3.2.5 Fläche des ehemaligen Golfplatzes, nördlich der Rettberg-Kaserne

Die Nichtdurchführung der Planung wird zu keiner Änderung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung führen. Die Möglichkeit, weitere Pufferräume zum FFH-Gebiet „Röbeler Holz“ zu entwickeln, wäre voraussichtlich auch nicht gegeben. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und die erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können so vermieden werden.

6.3.2.6 Fläche östlich Dosenredder, nördlich der B 76 und westlich des Lindenbruches

Bei nicht Durchführung der Planung wird landwirtschaftliche Nutzung auf dem Plangebiet weiterhin möglich sein. Voraussichtlich wird die umweltschonende Grünlandnutzung Bestand haben.

6.3.2.7 Fläche nördlich der B 76, östlich Raiffeisen und westlich der Wilhelm-Wisser-Straße

Die Nichtdurchführung der Planung wird zu keiner Änderung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung führen. Konflikte mit dem Raiffeisenbetrieb bleiben bestehen.

6.3.2.8 Fläche zwischen Kösliner Weg und B 76

Eine Umsetzung der im gültigen F-Plan dargestellten Mischnutzung wird auf einem kleinen Teilbereich des Plangebietes nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen wegen der LSG-Grenzen möglich sein. Voraussichtlich wird es bei der derzeitigen Grünlandnutzung bleiben. Nachteile für die Schutzgüter lassen sich mit der derzeitigen Nutzung im Vergleich zur geplanten Nutzung als Misch- und Dorfgebiet nicht feststellen.

6.4 Weitere Planungsmöglichkeiten

Für die Plangebiete mit der Darstellung optionaler Wohnbauflächen wie:

- Teilfläche des ehemaligen Golfplatzes, nördlich der Rettberg-Kaserne
- Teilfläche östlich Dosenredder, nördlich der B 76 und westlich des Lindenbruches
- Teilfläche nördlich der B 76, östlich Raiffeisen und westlich der Wilhelm-Wisser-Straße

besteht die Möglichkeit, bei Bedarf und wenn die Flächenverfügbarkeit geregelt ist, über eine entsprechende Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan und anschließend über die verbindliche Bauleitplanung die Planung umzusetzen.

6.5 Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Der eigentliche inhaltliche Änderungsbereich im Geltungsbereich der Teilflächen 5,6 und 7 umfasst die optionale Darstellung von Wohnbauflächen. Hier bleibt die bisherige Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft erhalten. In der Prüfung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zur FNP-Darstellung ist insofern insbesondere auf die Umweltauswirkungen abzuheben, die sich im Vergleich der bisher dargestellten Flächen für die Landwirtschaft zu den nunmehr vorgesehenen Wohnbau- bzw. Verkehrsflächen ergeben.

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden anhand von in der Landschaftsplanung üblichen Wirkungsprognosen ermittelt (vgl. z.B. Bundesamt für Naturschutz, Methodische Anforderungen an Wirkungsprognosen in der Eingriffsregelung, 2003).

7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Konkrete Maßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt, da erst dann das Ausmaß der erheblichen Umweltauswirkungen detaillierter bemessen werden kann. Notwendige Überwachungsmaßnahmen können aus folgenden Themen / Eingriffstatbeständen resultieren:

- Überwachung von Auswirkungen notwendiger Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit.
- Überwachung der Umsetzung von Vermeidungs-, Ausgleichs- und sonstigen ökologischen (z. B. Maßnahmen für die Amphibien im Bereich des FFH-Gebietes Röbeler Holz) durch ein Monitoring.
- Überwachung der Immissionen durch Auswertung von Verkehrszählungen.

8. Zusammenfassung

Die Stadt Eutin plant, für die acht Teilflächen, die von der bisherigen Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein ausgenommen waren, Darstellungen vorzunehmen, aus den sich in den Grundzügen die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt ergibt.

Die bisher von der Genehmigung ausgenommenen Teilbereiche sind:

1. Ehemalige Erweiterungsfläche westlich der Polizeischule
2. Fläche vor der Schwimmhalle
3. Bereich des Rudervereins
4. Bereich der Operscheune
5. Fläche des ehemaligen Golfplatzes, nördlich der Rettberg-Kaserne
6. Fläche östlich Dosenredder, nördlich der B 76 und westlich des Lindenbruches
7. Fläche nördlich der B 76, östlich Raiffeisen und westlich der Wilhelm-Wisser-Straße
8. Fläche zwischen Kösliner Weg und B 76

Die Darstellungen für diese Teilflächen betreffen:

- Optionen für spätere F-Plandarstellungen (Teilflächen 5,6 und 7),
- die Korrektur von Landschaftsschutzgebietsgrenzen (Teilflächen 2 und 8),
- die Aufgabe einer Sondergebietsdarstellung (Teilfläche 1) und
- die Konkretisierung einer Nutzung (Teilfläche 3 und 4).

Nach diesen Darstellungen lässt sich weder der Umfang bestimmter Vorhaben noch der konkrete Bedarf an Grund und Boden ableiten, dies wird erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für diese Flächen möglich sein.

Entsprechend der unterschiedlichen Zielsetzungen der Darstellungen sind die zu erwartenden Umweltwirkungen auch von unterschiedlicher Art und Intensität, die wie folgt zusammenzufassen sind:

1. Ehemalige Erweiterungsfläche westlich der Polizeischule: Keine Umweltauswirkungen, da Aufgabe einer Flächendarstellung (Sonderbaufläche), Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung.
2. Fläche vor der Schwimmhalle: Verlegen der LSG-Grenze an den vorhandenen Uferwanderweg, keine Änderung der bestehenden Nutzung keine zusätzlichen Umweltauswirkungen. Als Positivwirkung der Planung ist die Vermeidung von Konflikten mit den Schutzziele des LSG „Holsteinische Schweiz“ zu nennen.
3. Bereich des Rudervereins: Die bestehende Nutzung bleibt erhalten und wird als Sonderbaufläche im F-Plan dargestellt. Aufgrund der Vorbelastungen werden zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen nicht erwartet.
4. Bereich der Operscheune: Konkretisierung der Nutzung als Sonderbaufläche. Eine bauliche Entwicklung wird nur zu unwesentlichen Umweltauswirkungen führen.
5. Fläche des ehemaligen Golfplatzes, nördlich der Rettberg-Kaserne: Als Option für die Zukunft sieht die F-Plandarstellung vor, bisherige landwirtschaftliche Nutzflächen in Bauland zu überführen. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen führen zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Landschaft infolge nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen durch Flächenversiegelungen, Überbauung und Reliefveränderungen. Hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere kann eine Bebauung zu erheblichen Beeinträchtigungen des südlich anschließenden FFH-Gebietes „Röbeler Holz“ führen. Geeignete Maßnahmen wären im Falle einer Darstellung als Wohnbaufläche zu ergreifen. Im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung wäre die Verträglichkeit des Vorhabens zu belegen.
6. Fläche östlich Dosenredder, nördlich der B 76 und westlich des Lindenbruches: Als Option für die Zukunft sieht die F-Plandarstellung vor, bisherige landwirtschaftliche Nutzflächen in Bauland zu überführen. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen führen zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgüter Boden infolge nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen durch Flächenversiegelungen.
7. Fläche nördlich der B 76, östlich Raiffeisen und westlich der Wilhelm-Wisser-Straße: Als Option für die Zukunft sieht die F-Plandarstellung vor, bisherige landwirtschaftliche Nutzflächen in Bauland zu überführen. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen führen zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Landschaft infolge nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen durch Flächenversiegelungen, Überbauung und Reliefveränderungen.
8. Fläche zwischen Kösliner Weg und B 76: Die Darstellung im bisher gültigen Flächennutzungsplan sieht die Entwicklung einer Gemischten Baufläche vor. Die Korrektur der LSG-Grenze führt zur Vermeidung von Konflikten mit den Schutzziele für das Landschaftsschutzgebiet.

Die **artenschutzrechtliche Betrachtung** der streng und besonders geschützten Arten ergibt, dass die auf Grundlage der Flächennutzungsplanänderungen zu erwartenden zulässigen Flächennutzungen nicht gegen die Verbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden. Dieses Ergebnis ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu verifizieren.

Maßnahmen, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können, sind im wesentlichen der Erhalt der randlichen Knicks und Vegetationsstrukturen auf den Teilflächen 5,6 und 7 sowie die landschaftsgerechte Gestaltung der neuen Ortsränder. Des Weiteren ist zur

Vermeidung der Wirkungen von Versiegelungen die Verwendung offenerporiger Beläge vorzusehen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind Veränderungen des Reliefs weitgehend zu vermeiden.

Notwendige **Maßnahmen zum Ausgleich** für die Eingriffe des geplanten optionalen Baugebietes werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Detail festgelegt. Der notwendige Ausgleich bzw. die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb des Geltungsbereichs auf Puffer- und Abstandsflächen und naturbelassenen Grünflächen realisiert werden.

Bei Nichtdurchführung der Planänderungen ist davon auszugehen, dass ein Großteil der optionalen Bauflächen weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, die Nutzungen der übrigen Teilflächen bleiben entsprechend dem heutigen Stand weiter bestehen.

Stadt Eutin, den 01.10.2008

L:S.

gez. Schulz
Der Bürgermeister

für die Begründung:

planung:blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen

Regionalentwicklung umweltschutz

Friedrichstraße10a, D-23701 Eutin

Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810

email: eutin@planung-blanck.de

für den Umweltbericht

TGP

Trüper Gondesen Partner

Landschaftsarchitekten BDLA

An der Untertrave 17

23552 Lübeck

