

Begründung  
zur  
38. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der  
Gemeinde Eutin  
Kreis Ostholstein



Vorentwurf  
August 2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Gebietsabgrenzung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
3.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021 (LEP S-H 2021)	5
3.2	Regionalplan für den Planungsraum II	6
3.3	Landschaftsrahmenplan (2020)	6
3.4	Landschaftsplan der Stadt Eutin (2005)	8
<b>4</b>	<b>Erfordernis und Ziel der Planänderung</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Inhalte des Bauleitplans</b>	<b>11</b>
5.1	Darstellungen	11
5.2	Baugeologische Untersuchung (wird im weiteren Verfahren ergänzt)	12
5.3	A-RW 1 Gutachten/ Wasserhaushalt (wird im weiteren Verfahren ergänzt)	12
5.4	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (wird im weiteren Verfahren ergänzt)	12
5.5	Schalltechnische Untersuchung (wird im weiteren Verfahren ergänzt)	12
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Scoping in der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange der 38. F-Plan-Änderung der Stadt Eutin</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>17</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eutin (2006) und seiner 1. Änderung (2010) mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (B-Plan Services der Stadt Eutin, 2023) .....	3
Abbildung 2: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs im Raum (DANord; topographische Karte) .....	4
Abbildung 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2021.....	5
Abbildung 4: LRP III, 2020, Karte 1 - mit Lage des Änderungsbereiches .....	7
Abbildung 5: LRP III, 2020, Karte 2 - mit Lage des Änderungsbereiches .....	7
Abbildung 6: LRP III, 2020, Karte 3 – mit Lage des Änderungsbereiches.....	8
Abbildung 7: Landschaftsplan der Stadt Eutin, 2005.....	8
Abbildung 8: Städtebaulicher Entwurf für das Plangebiet "Wilhelmshöhe" .....	10
Abbildung 9: Auszug aus der 38. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Eutin .....	12

# 1 Einleitung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Eutin wurde am 07.07.2006 rechtsgültig. Bei dieser Änderung handelt es sich um die 38. Änderung des F-Plans. Im Jahr 2010 wurde im Süden des Plangebietes eine 1. Änderung des F-Plans vorgenommen.

Die Stadt Eutin liegt östlich Schleswig-Holsteins zwischen den Großstädten Kiel und Lübeck. Die Region um Eutin ist von bedeutender Natur und Landschaft geprägt. Die Stadt selbst ist im „Zentralörtlichen System der Landesplanung Schleswig-Holstein“ als Mittelzentrum ausgewiesen und bietet mit ihren Versorgungs-, Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen einen wichtigen Ankerpunkt als Wirtschafts- und Arbeitsschwerpunkt. Damit hat die Stadt Eutin auch eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und soll entsprechend ihrer Funktion als Mittelzentrum ausreichenden Wohnungsbau ermöglichen (LEP 2021, Kap. 3.6.1 Abs. 2).

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin hat am 16.06.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 38. Änderung des F-Planes gefasst, um im Plangebiet, dem Entwicklungsgebot folgend, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für zeitgemäße wohnbauliche Nutzungen zu schaffen.

Die Flächen des vorgesehenen B-Plans Nr. 159 sehen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), Gemeinbedarfsflächen und öffentliche Grünflächen vor. Diese Ausweisung stimmt nicht mit den Darstellungen des gültigen F-Plans überein. Dieser stellt das Plangebiet als Sondergebiet (S) mit der Zweckbestimmung „Residenz u. Hotel“ dar. Die 38. Änderung des F-Plans wird aufgestellt, um die Inhalte des B-Plans Nr. 159 zu ermöglichen.

Die Stadt Eutin entschied sich zur Aufstellung, um ein zeitgemäßes Nutzungskonzept mit Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen zu realisieren. So kann eine zeitgemäße Nutzung geschaffen und der Bedarf an Wohnraum gedeckt werden.

Mit der Planung des Bebauungsplans Nr. 159 zur behutsamen Nachverdichtung der vorhandenen Wohnparkanlage Wilhelmshöhe und der Änderung des Nutzungskonzeptes ergibt sich die Notwendigkeit einer Flächennutzungsplanänderung. Mit der Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Neuordnung und Neugestaltung folgt die Stadt Eutin den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes.

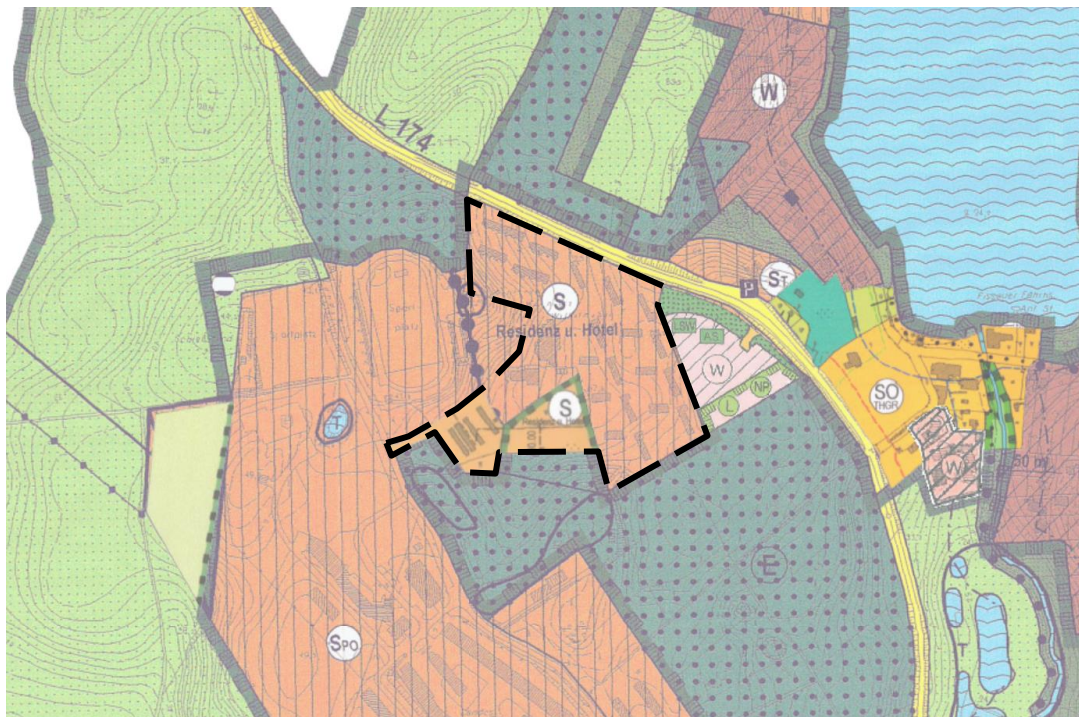


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eutin (2006) und seiner 1. Änderung (2010) mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (B-Plan Services der Stadt Eutin, 2023)

## 2 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet Wilhelmshöhe liegt nördlich im Eutiner Stadtgebiet in direkter Nähe zum Kellersee. Es liegt nordwestlich des Ortszentrums der Stadt Eutin (Kreis Ostholstein).

Das Plangebiet befindet sich

- nördlich der Gebäude des Fort- und Ausbildungszentrums der Polizei und eines Erholungswaldes,
- südlich der Malenter Landstraße / L174,
- östlich der Sportanlage der Polizeistätte,
- westlich eines Erholungswaldes.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 92/4, 92/17, 92/14, ein Teilbereich von 92/15, 92/22 und 92/31 der Gemarkung Fissau, Flur 8.

Aufgrund in Teilen bereits richtiger Flächendarstellungen im gültigen F-Plan umfasst die Änderung nicht den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 159. Der gesamte Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst eine Größe von ca. 6,37 ha.

Die Lage im Raum und die Abgrenzung des Plangebietes sind der Abbildung 2 zu entnehmen.

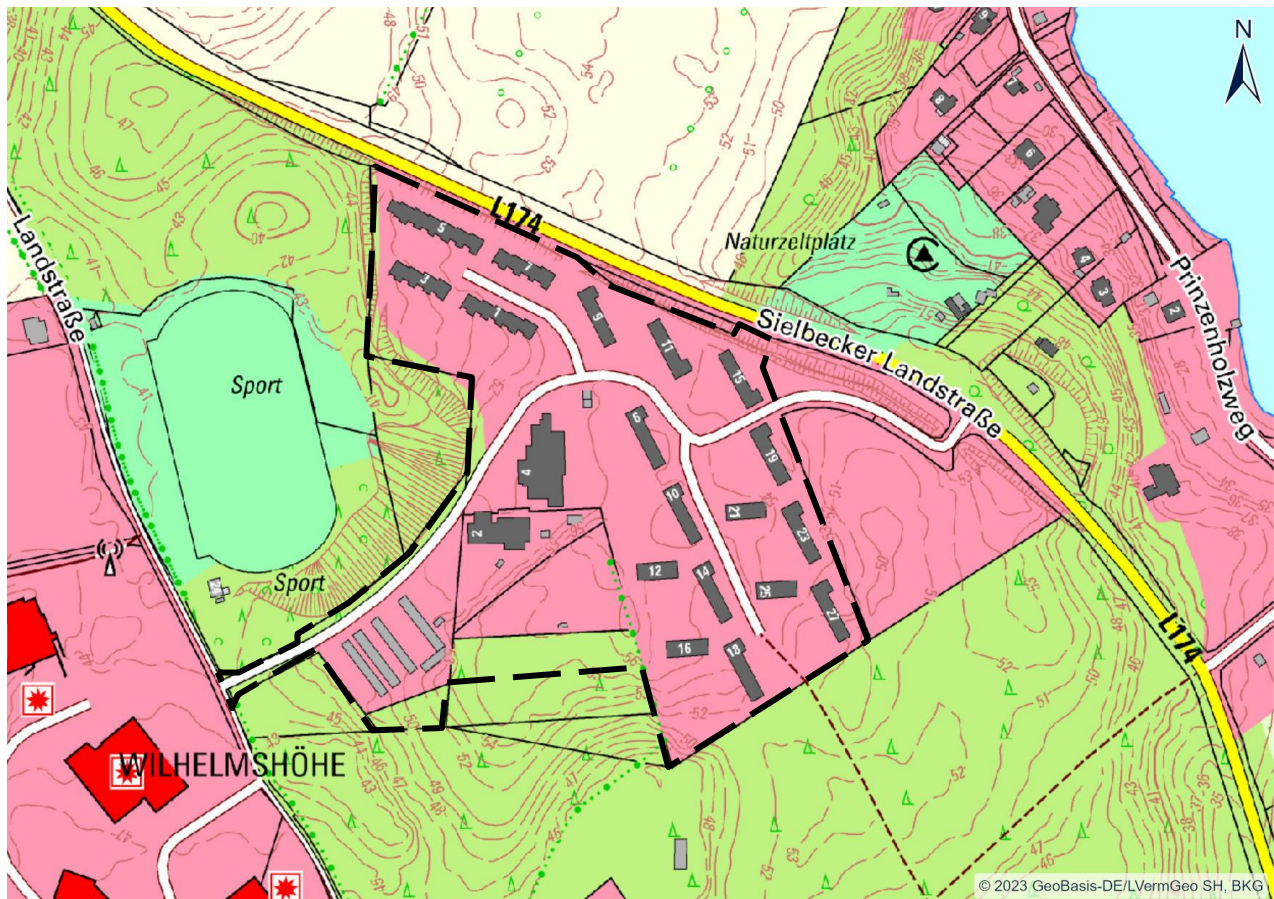


Abbildung 2: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs im Raum (DANord; topographische Karte)

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021 (LEP S-H 2021)

##### Allgemeines

Der Landesentwicklungsplan (LEP) ist Grundlage für die räumliche Entwicklung Schleswig-Holsteins. Der derzeit gültige Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 ist am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten. Die Fortschreibung 2021 ersetzt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Sie bezieht sich auf den Zeitraum 2022 bis 2036.

Im LEP ist Eutin als Mittelzentrum im ländlichen Raum ausgewiesen und liegt zwischen den Oberzentren Kiel und Lübeck. Eutin liegt in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft und stellt ein Schwerpunkt-raum für Tourismus und Erholung dar. Eutin ist verkehrlich an die Bundesstraße B76 und einen eingleisigen Bahnstreckenverkehr zwischen Lübeck und Kiel angebunden. (Hinweis: Streckenabschnitt zwischen Eutin und Bad Malente ist 2-Gleisig ausgebaut)

Mittelzentren sind eine Einstufung des Zentralörtlichen Systems, das wiederum die Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für bauliche und gewerbliche Entwicklung darstellt. Mittelzentren dienen der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs und sollen als regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen fungieren. Ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sind vorzuhalten (LEP 2021, Kap. 3.1.2). Das Mittelzentrum Eutin hat als Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt der Region auch eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und soll entsprechend dieser Funktion ausreichenden Wohnungsbau ermöglichen (LEP 2021, Kap. 3.6.1 Abs. 2).

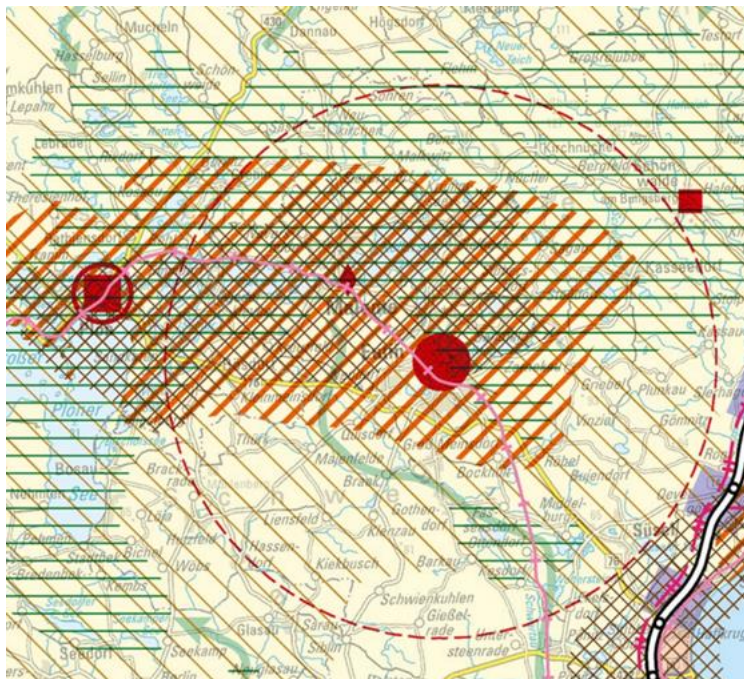


Abbildung 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2021

### 3.2 Regionalplan für den Planungsraum II

Der Regionalplan für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Ost) von 2004 basiert auf dem LEP und konkretisiert dessen Vorgaben. Im Folgenden werden die Aussagen aus dem Regionalplan für die Stadt Eutin zusammengefasst.

Die Stadt Eutin liegt in einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet. Eutin ist ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz sowie für den Tourismus und die Erholung.

Als Standort der Landespolizeischule und Bundeswehr sowie im kulturellen Bereich durch Schloss, Schlossgarten und Opernfestspiele ist Eutin überregional bedeutsam und bekannt. Im Zuge der Weiterentwicklung der Stadt Eutin stehen der Ausbau der zentralörtlichen Funktion im Hinblick auf ein attraktives Dienstleistungs- und Versorgungszentrum für die Bereiche Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Bildung, Kultur und Gesundheit sowie die Zielsetzung, ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten zu erreichen, im Vordergrund (Regionalplan III, Ziffer 6.5).

Der Regionalplan weist aufgrund der besonderen landschaftlichen Lage in den Ortsteilen Fissau und Sielbeck auf eine zurückhaltende wohnbauliche Entwicklung hin. Das Plangebiet liegt außerhalb des als baulich zusammenhängendes gekennzeichneten Siedlungsgebietes.

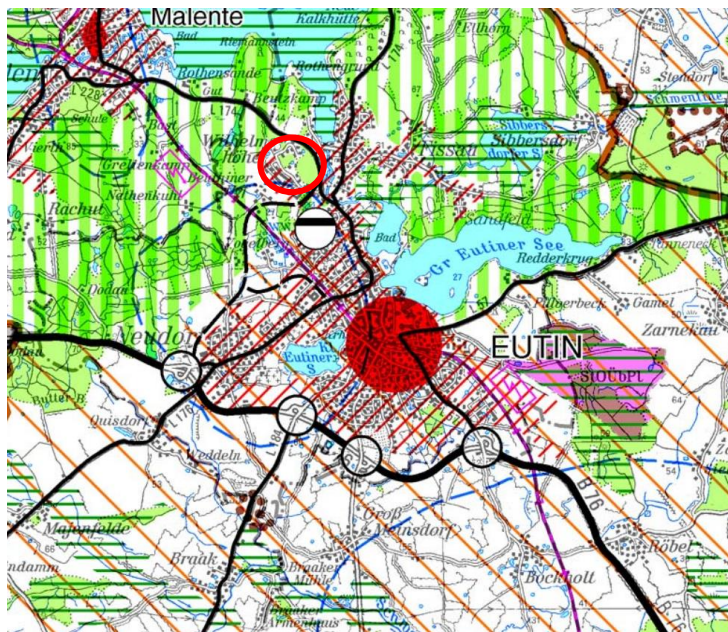


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan, 2004

### 3.3 Landschaftsrahmenplan (2020)

Das Plangebiet grenzt räumlich an bedeutsame Landschaftsgebiete. Im Osten liegt das Vorrangfließgewässer der Schwentine sowie im Norden das Vorranggewässer des Kellersees (EU-Wasserrahmenrichtlinie), welcher gleichzeitig ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellt (beige Fläche) und als Schwerpunktbereich zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (grün gepunktet) geeignet ist. Südlich des Plangebietes sind ein geplantes Trinkwassergebiet (blau schraffiert) und ein FFH-Gebiet (Baum-Symbol) gekennzeichnet. Das Plangebiet ist von keinem der vorliegenden Belange direkt betroffen.

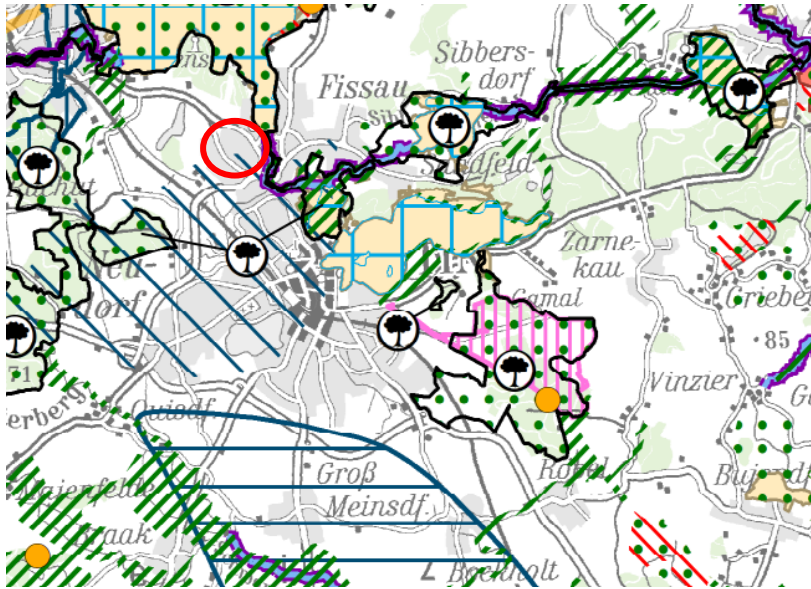


Abbildung 4: LRP III, 2020, Karte 1 - mit Lage des Änderungsbereiches

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung, dem Naturpark Holsteinische Schweiz (orange Dreiecke, siehe Abbildung 5). Ebenfalls wird es von dem Landschaftsschutzgebiet „Holsteinische Schweiz“ umgeben. Von dem Plangebiet sind keine stärkeren Beeinträchtigungen für die Umgebung zu erwarten, da das Gebiet bereits beplant und bebaut ist und es sich um behutsame bauliche Veränderungen handelt.

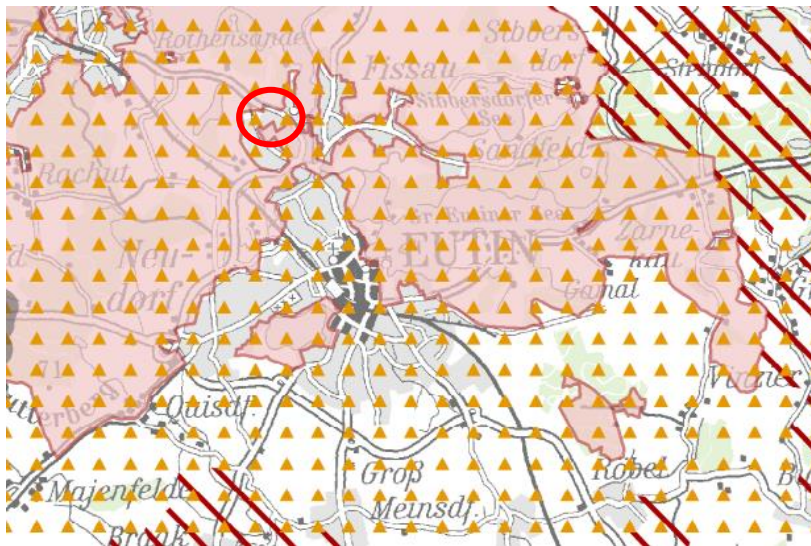


Abbildung 5: LRP III, 2020, Karte 2 - mit Lage des Änderungsbereiches

Südlich des Plangebietes grenzt eine Waldfläche unter 5 ha (grüne Raute) an. Des Weiteren liegen außerhalb des Plangebietes klimasensitive Böden sowie nördlich und westlich das Geotop „Hy 005“ mit der Bezeichnung „Quellkalkvorkommen am Kellersee“. Die Planung betrifft die angrenzenden Böden nicht. Der Schutzabstand zum Wald soll in Rücksprache mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange unter den bereits vorhandenen baulich vorbelasteten Flächen unterschritten werden.

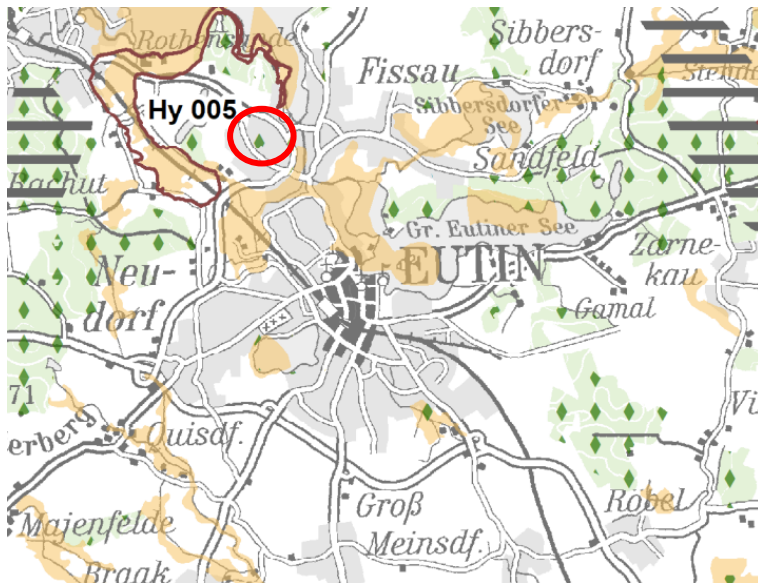


Abbildung 6: LRP III, 2020, Karte 3 – mit Lage des Änderungsbereiches

### 3.4 Landschaftsplan der Stadt Eutin (2005)

Die Stadt Eutin besitzt einen Landschaftsplan aus dem Jahr 2005. Der Plan hat das Ziel, die Landschaft nach ihrem natürlichen Potential unter Berücksichtigung von ökologischen, gestalterischen Aspekten zu entwickeln. Darüber hinaus soll die Sicherung und Entwicklung der Landschaft als Lebensraum unserer Gesellschaft und der wildlebenden Pflanzen- und Tiergesellschaften sichergestellt werden.

In dem Landschaftsplan wird die Fläche des Plangebietes als Sonderbaufläche, wie im Ursprungsbebauungsplan Nr. 11 festgesetzt, dargestellt. Durch das Plangebiet verläuft ein Wanderweg (gelber Pfad). Es liegt ein Parkplatz für Wander:innen (PE) im Gebiet. Die Sonderbaufläche ist eingerahmt von einem Landschaftsschutzgebiet. In den Geltungsbereich wird ein Teil des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Holsteinische Schweiz“ aufgenommen, um einen Ausgleich in diesem Bereich vorzunehmen (Klärung im Zuge des Umweltberichtes). Der Waldabstand nach LWaldG von 30 m wird durch den Bestand bereits unterschritten (s. Planzeichnung Kap. 5.1, Abb. 9). Eine bereits vorbelastete, mit Garagen und Stellplätzen bebaute Fläche südlich im Plangebiet soll mit Mikroapartments überplant werden, hierbei ist eine Reduzierung des Waldabstandes erforderlich. Eine entsprechende Antragsstellung ist im weiteren Verfahren einzureichen.



Abbildung 7: Landschaftsplan der Stadt Eutin, 2005

## 4 Erfordernis und Ziel der Planänderung

Die Stadt Eutin hat als Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt der Region eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und soll entsprechend ihrer Funktion als Mittelzentrum ausreichenden Wohnungsbau ermöglichen (LEP 2021, Kap. 3.6.1 Abs. 2). Mit der Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Neuordnung, Neugestaltung und behutsamen Nachverdichtung der vorhandenen Wohnparkanlage Wilhelmshöhe, folgt die Stadt Eutin den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes.

Die Stadt Eutin sieht folgende Erfordernisse der F-Planänderung:

Erfordernis zur Änderung von Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Hotel u. Residenz“ in Wohnbaufläche (W), Fläche für Gemeinbedarf, öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnungsnaher Freiraum“, „Parkanlage mit Ziegengehege“, „Spielplatz“ und „Abstandsgrün“ sowie Flächen für Wald mit der Zweckbestimmung „Erholungswald“

Für die ursprünglich als Seniorenresidenz „Altersparkwohnanlage Wilhelmshöhe“ konzipierte Wohnanlage wurde im Jahr 1964 der Bebauungsplan Nr. 11 aufgestellt. Das an die Liegenschaft der Landespolizei grenzende Plangebiet wurde als „Reines Wohngebiet“ mit der Einschränkung geplant, dass dort eine Alterswohnanlage zu errichten und ständig zu unterhalten ist. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 11 aus dem Jahr 1965 war zwischenzeitlich unwirksam. Der B-Plan Nr. 11 wurde bedingt durch einen Ausfertigungsmangel 1996 außer Kraft gesetzt und erst aufgrund einer geänderten Rechtsprechung 2014 wieder rechtswirksam. Der Bebauungsplan setzt für diesen Standort eine Bebauung mit einem nicht mehr zeitgemäßen Wohnkonzept fest, so dass er vom neuen Bebauungsplan Nr. 159 abgelöst werden soll. Die Stadt Eutin möchte den Standort mit einem zeitgemäßen Wohnkonzept unter Berücksichtigung der schützenswerten Umgebung neuordnen sowie nachverdichten und strebt eine vollständige Überplanung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 11 an.

Am 01.08.2013 wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die Machbarkeitsstudie für die Parkwohnanlage Wilhelmshöhe vorgestellt. Die Machbarkeitsstudie hat bereits vor 10 Jahren einen Handlungsbedarf zur Entwicklung des Standortes „Wilhelmshöhe“ herausgearbeitet. Das Thema Mehrgenerationenwohnen „Wohnen im Park“ wurde als Vision für eine zukunftsorientierte Ausrichtung untersucht. Nachverdichtungspotentiale sowie ein Wandel der etablierten Nutzung als Seniorenwohnanlage zu einem aufgefächerten Spektrum mit neuen vielfältigen Nutzergruppen und zusätzlichen Angeboten für die bestehende Wohnnutzung sind in dem Gutachten ausgeführt. Mit der geplanten Bauleitplanung wird das Konzept der Machbarkeitsstudie aufgenommen und weiterentwickelt.

Zwischenzeitlich ist der bisherige zentrale Mieter CONVIVO für den Bereich „Betreutes Wohnen“ insolvent und hat den Standort verlassen, alle Wohnungsmietverträge laufen über den Eigentümer. Der Bedarf an Wohnraum in den Gebäuden zeigt sich bereits durch die Zusammensetzung der heutigen Nutzer:innen, welche derzeit in den Gebäuden geduldet werden. Aktuell setzen sich die Nutzergruppen aus ca. 50 Wohnungen für betreutes Wohnen für Senior:innen, 125 Wohnungen für Polizei- und Verwaltungsschüler:innen des Landes Schleswig-Holsteins, einigen Wohnungen für geflüchtete Menschen und ca. 25 % Leerstand zusammen. Durch die direkte Nähe zur Polizeiausbildungsstätte wird durch das geplante Vorhaben neben der Deckung des regionalen Wohnraumbedarfs gleichzeitig Eutins Funktion als regionales Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum gestärkt. Ebenfalls können durch die Neustrukturierung der Bestandsgebäude neue Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen geschaffen werden.

Wesentliche Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes sind zum einen, die Änderung des Nutzungskonzeptes um eine sozial verträgliche Durchmischung sowie eine sich verträglich in das Ortsbild einfügende Neubebauung sicherzustellen und zum anderen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen unter Berücksichtigung des sparsamen Umganges mit Grund und Boden in der Stadt Eutin zu gewährleisten. Insgesamt soll durch die Öffnung des Nutzungskonzeptes der Wohnparkanlage und der behutsamen

Nachverdichtung innerhalb der Anlage der Wohnraumbedarf von verschiedenen Zielgruppen gedeckt werden.

Die Stadt schafft mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 159 und der 38. Änderung des F-Plans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens.

Um auf dem Plangebiet Baurecht zu schaffen, muss ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Die Stadt Eutin hat daher am 16.06.2023 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 159 „Wilhelmshöhe“ und die dazugehörige Flächennutzungsplanänderung gefasst.



Abbildung 8: Städtebaulicher Entwurf für das Plangebiet "Wilhelmshöhe"

## 5 Inhalte des Bauleitplans

### 5.1 Darstellungen

#### **Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**

##### Wohnbaufläche (W) (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Eine Änderungsfläche stellt die Ausweisung einer Wohnbaufläche (W) dar. Die Ausweisung der neuen Wohnbaufläche erfolgt, um eine geänderte Nutzungsstruktur sowie die Schaffung neuer Wohneinheiten in der Stadt Eutin zu ermöglichen und damit den hier vorherrschenden Wohnraumbedarf anteilig abzudecken und ein zeitgemäßes Wohnkonzept zu etablieren.

##### Fläche für Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 a BauGB)

Ein Änderungsfläche stellt die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen (einschl. gastronomischen) Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar.

Zu diesem Zweck erfolgt eine Änderung von Sonderbaufläche (S) in Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen (einschl. gastronomischen) Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

##### Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Drei Änderungsflächen sehen die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen zur Erholung und Freizeitnutzung vor. Zu diesem Zweck wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnungsnaher Freiraum“, „Parkanlage mit Ziegengehege“ und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Als Abstandsflächen zu vorhandenen Verkehrsflächen wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün/Abstandsflächen“ ausgewiesen.

Zu diesem Zweck erfolgt eine Änderung von Sonderbaufläche (S) in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnungsnaher Freiraum“, „Spielplatz“ und „Parkanlage mit Ziegengehege“ sowie „Abstandsgrün“.

##### Fläche für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

Im Plangebiet befindet sich eine Fläche für Wald, diese wird in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Erholungswald“ übernommen.

Zu diesem Zweck erfolgt eine Änderung von Sonderbaufläche (S) in eine Fläche für Wald mit der Zweckbestimmung „Erholungswald“.

##### Nachrichtliche Übernahme (§ 5 Abs. 4 BauGB)

Im Änderungsbereich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet mit der Bezeichnung „Holsteinische Schweiz“ mit der LSG-Nummer 20. Die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes wurde nachrichtlich in den Änderungsbereich übernommen.

Innerhalb des Änderungsbereichs sind besonders geschützte Biotopstrukturen gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. § 21 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) dargestellt, welche dem Schutz der Knicks dienen.

Nach § 24 Abs. 1 LWaldG ist zum Wald ein Schutzabstand von 30 m einzuhalten, welcher nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurde.

### Begründung der Darstellungen

Diese Darstellungen erfolgen, um die entsprechenden Flächen für das unter Kapitel 4 beschriebene Erfordernis vorzuhalten (Darstellung siehe Abb. 9 – Planzeichnung).

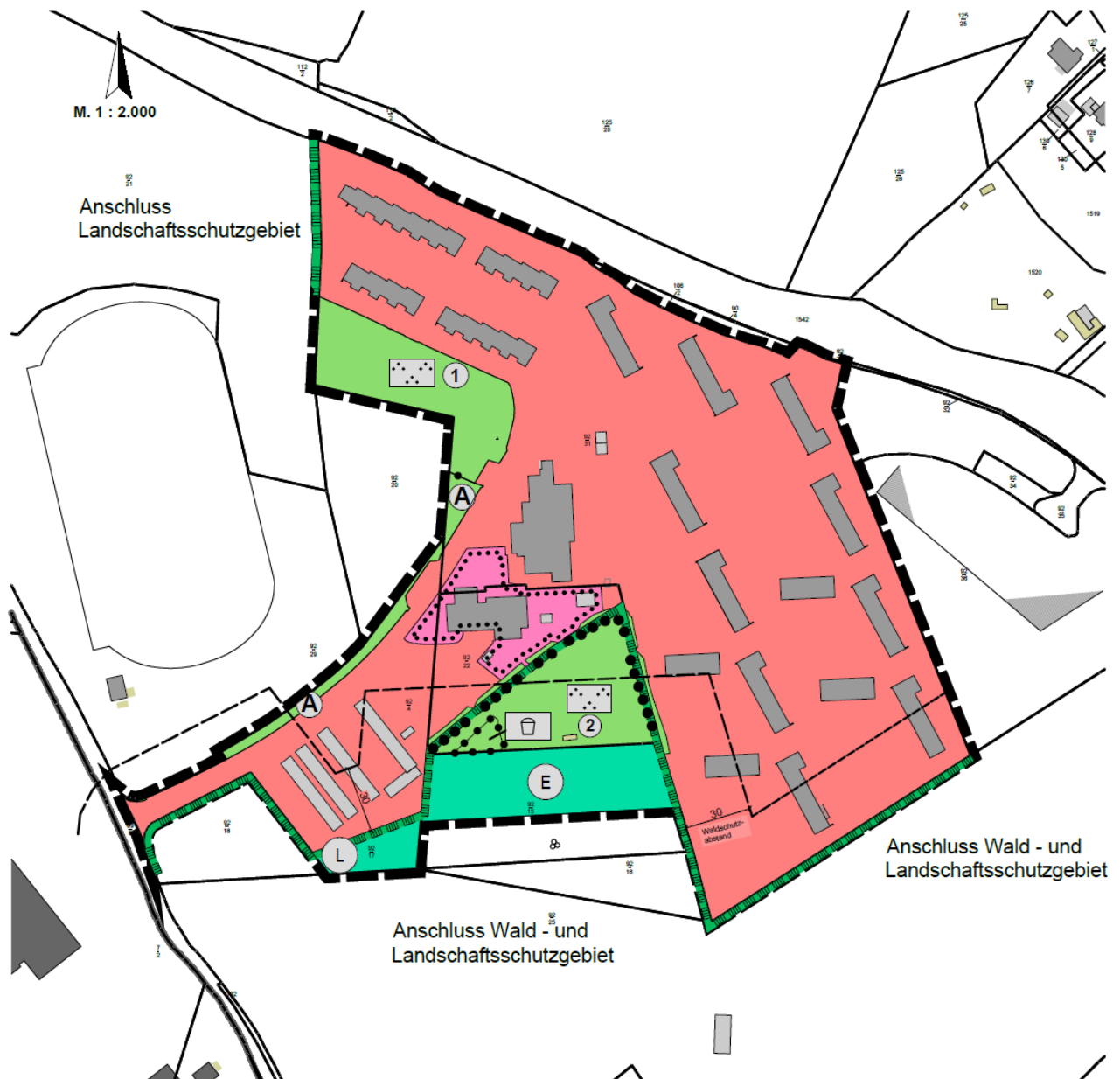


Abbildung 9: Auszug aus der 38. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Eutin

- 5.2 Baugeologische Untersuchung (wird im weiteren Verfahren ergänzt)
- 5.3 A-RW 1 Gutachten/ Wasserhaushalt (wird im weiteren Verfahren ergänzt)
- 5.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (wird im weiteren Verfahren ergänzt)
- 5.5 Schalltechnische Untersuchung (wird im weiteren Verfahren ergänzt)

## 6 Ver- und Entsorgung

### Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung in der Stadt Eutin wird durch die SWE – Stadtwerke Eutin GmbH gewährleistet.

### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die SWE – Stadtwerke Eutin GmbH gewährleistet.

### Abwasserbeseitigung

Die Abwasser- und Regenwasserentsorgung wird über die vorhandenen Leitungen der Stadtentwässerung Eutin gesichert.

### Löschwasserversorgung

Aufgrund der Bestandssituation des Plangebiets ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den geltenden rechtlichen Vorschriften gegeben sind und somit als gesichert angenommen werden.

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Eutin und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe sichergestellt.

### Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist bereits für das Plangebiet durch den Kreis Ostholstein zentral geregelt.

### Telekommunikation

Die Telekommunikation wird durch die vorhandenen Leitungen der ..... sichergestellt.

## 7 Scoping in der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange der 38. F-Plan-Änderung der Stadt Eutin

### Scopingunterlagen zur Umweltprüfung

Die Umweltprüfung ist ein Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Nachdem der Aufstellungsbeschluss gefasst und planerische Vorentwürfe ausgearbeitet sind, wird eine Umweltprüfung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit dem sogenannten Scoping eingeleitet. Das Scoping hat die Aufgabe den Untersuchungsumfang, die Untersuchungsmethode und den Detaillierungsgrad, die für die einzelnen Schutzgüter erfolgen sollen, zu erörtern. Hierbei werden die Träger öffentlicher Belange konsultiert und um Mithilfe gebeten. Die Signifikanz eines Scopings ist nicht zu verkennen, da auf dessen Ergebnissen der Umweltbericht basiert.

Es ist wichtig, dass alle Informationen, die von Fachbehörden erlangt werden können und dem gegenwärtigen Wissensstand entsprechen, in dem Scoping Eingang finden.

Die Gemeinde macht mit den vorliegenden Scopingunterlagen einen Vorschlag für eine angemessene Bearbeitung des Umweltberichtes. Falls ergänzende Unterlagen vorhanden sind, die der Gemeinde nicht vorliegen, bittet die Gemeinde um diese Unterlagen entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Daraufhin findet ggf. eine Ergänzung der Informationen, die Einfluss auf den Umfang des Berichtes hat, durch weitere Behörden, statt. Auf dieser Grundlage werden nun die Inhalte, Vorgehensweise und Untersuchungstiefe des Umweltberichtes festgelegt. (Vgl. §2 Abs.4 Satz 2 BauGB)

### Übersicht zu den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sollen sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern. Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, bitten wir Sie, diese Informationen uns bzw. der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

---

Behörde/Träger

Name

Ansprechpartnerin: Ruth Schweizer, 0451/ 31 75 04 58, schweizer@bcsg.de

§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belang des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	Aufgabenbereich wird durch die Planung <u>nicht</u> berührt.	Aufgabenbereich wird durch die Planung berührt.	Erforderlicher Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Informationen ggf. anfügen)
a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,			
b)	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeu-			

	tung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatschG (Natura 2000),			
c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,			
d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,			
e)	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,			
f)	die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,			
g)	die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,			
h)	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,			
i)	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,			
<b>§1a (1)</b>	<b>Bei der Aufstellung der 38. F-Plan-Änderung sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz und Landschaftsbild anzuwenden.</b>			
(2)	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung in der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach §1 Abs.7 in der Abwägung zu berücksichtigen.			
(3)	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bezeichneten			

	Bestandteilen. Es können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen im Bauleitplanverfahren zum Ausgleich auf einer von der Gemeinde bereitgestellten Fläche getroffen werden.			
(4)	<p>Das Bundesnaturschutzgesetz erteilt in § 1 den Auftrag, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft zu schützen. Unter Landschaftsbild wird die sinnlich-wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft verstanden. Das Landschaftsbild besitzt phänomenologischen Charakter. In das Bild einer Landschaft fließen mindestens zwei Sachlagen ein „die objektiven Strukturen und Prozesse“ und „die subjektive Empfindlichkeit des Betrachters“ (vgl. NOHL u.a. 1986, 128 ff). Die naturraumbedingten Strukturen und Prozesse lassen sich mit objektiven Gegebenheiten einer Landschaft wie z.B. Berg, Tal, Wiese, Bach, Gebüschaum, Wald, die Vielfalt und Art des Wechsels und der Abwechslung darstellen und in ihrer qualitativen Ausbildung beurteilen, die kulturell und landschaftsraumbedingte Art und Weise der Bewirtschaftung etc., alles darstellbare und messbare Größen – wie dies in vielfachen Untersuchungen und Ausarbeitungen zu Bewertungen des Landschaftsbildes in der Fachliteratur entwickelt wurde (z.B. V-Wert Methode, Kiemstedt). Die subjektiven Empfindlichkeiten sind durch die Bedürfnisse und Wünsche des Menschen bestimmt und somit auch seine unterschiedlichsten Vorstellungen und Lebenswelten wie z.B. Heimat, Schönheit, Erholung, Naturgenuss.</p> <p>Das Bedürfnis, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer Landschaft genießen zu wollen, ist für weite Teile der Gesellschaft verbindlich, d.h. ein grundlegendes Bedürfnis. Es sind diejenigen Bedürfnisse, die von weiten Teilen der Gesellschaft artikuliert werden.</p> <p>Das Bild einer Landschaft, d.h. die Erscheinungsform einer Landschaft ist immer Ausdruck gesellschaftlichen, kulturellen Schaffens und Wandels und natürlicher Gegebenheiten.</p>			

## 8 Verfahrensvermerk

Der Bauausschuss der Stadtvertretung der Stadt Eutin hat die Begründung am ..... gebilligt.

Eutin, den

Siegel

.....

- Bürgermeister Sven Radestock -