

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin

für das Gebiet zwischen der Malenter Landstraße (L 174) und dem Kellersee beidseitig der Leonhard-Boldt-Straße und des Prinzenholzweges

Begründung

Verfahrensstand (Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006)

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
- Beteiligung Gemeinden, Töb's und Behörden (§§ 2, 4 (2) BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)
- Wiederholung öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)
- Abschließender Beschluss der Stadtvertretung (§ 5 BauGB)

Übersichtsplan

Legende :

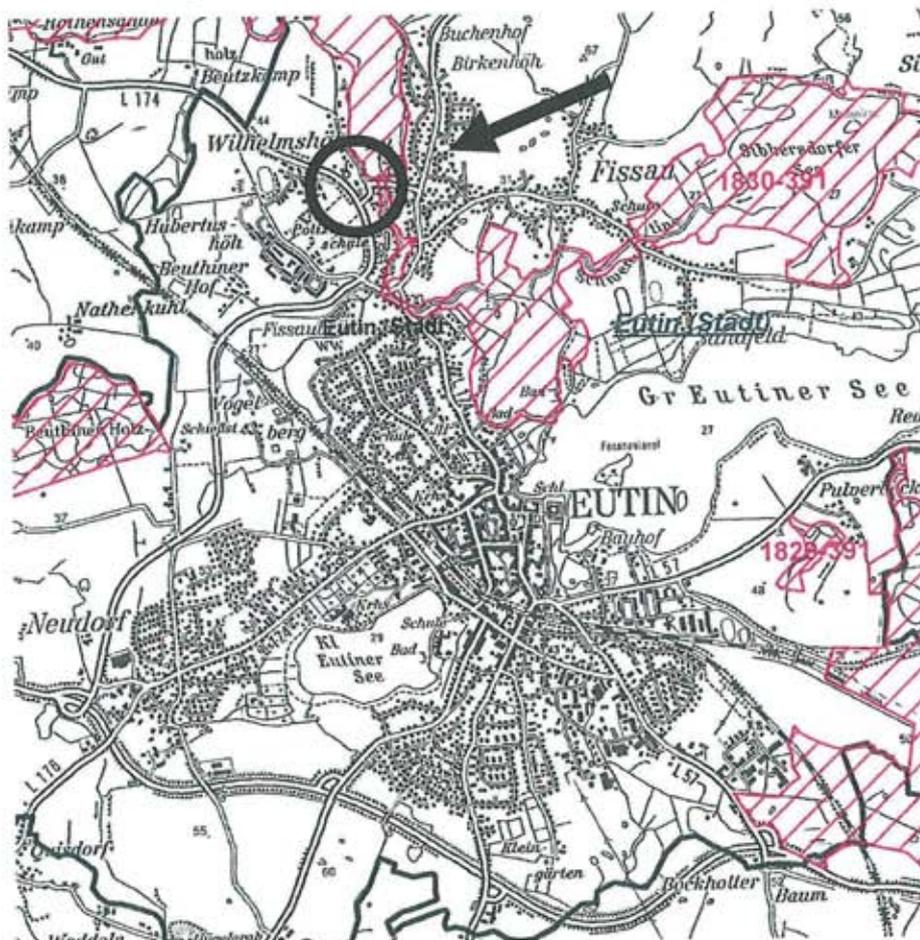
 FFH-Gebiete, Nummern

 Gemeinden

 Städte, Ämter

 Kreise

 Lage des Gebietes



Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis.....	4
2.	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	6
2.1	Regionale Planungen	6
2.2	Kommunale Planungen	6
2.3	Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen.....	7
3.	Räumlicher Geltungsbereich.....	8
3.1	Abgrenzung	8
3.2	Bestandsaufnahme.....	8
3.3	Flächenbilanz	9
4.	Begründung	9
4.1	Entwurfsbegründung	9
4.2	Begründung der geplanten städtebaulichen Struktur.....	9
4.3	Erschließung.....	10
4.4	Grünordnung	10
4.5	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung.....	13
5.	Immissionen und Emissionen	13
5.1	Emissionen	13
5.2	Immissionen	14
6.	Ver- und Entsorgung.....	15
6.1	Stromversorgung	15
6.2	Wasserver- und -entsorgung	15
6.3	Löschwasserversorgung.....	15
6.4	Müllentsorgung	16
6.5	Gasversorgung	16
7.	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB.....	16
7.1	Einleitung.....	16
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	17
7.3	Zusätzliche Angaben	20
8.	Hinweise zu Altlasten.....	21
9.	Verfahrensvermerk	21
10.	Gestaltungskonzept.....	22
I.	Anlage: Verkehrslärmuntersuchung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eutin	

1. Planungserfordernis

Eutin liegt in der holsteinischen Schweiz. Der Ort ist gesäumt von Seen und ortstypischen Landschaftsstrukturen. Aufgrund dieser außergewöhnlichen Naturpotenziale hat sich die Umgebung zu einem Anziehungspunkt für Besucher und Gäste entwickelt.

Besondere touristische Bedeutung für Eutin hat der Große Eutiner See. Er ist eingebunden in das Ortszentrum und wird daher aktiv mit in das „Stadtleben“ einbezogen.

Den Ruhepol dagegen stellt der Kellersee da. Hier stehen mehr die Erholung und das aktive Genießen der Natur im Vordergrund. Auf diese Zielgruppe ausgerichtet, entstand bereits vor ca. 100 Jahren östlich der Leonhard-Boldt-Straße das dominierende Seeschloss, welches Übernachtungsmöglichkeiten an einer Stelle mit wunderschönem, unverbaubarem Blick über den See anbot. Der See selbst wurde vor Ort erlebbar gemacht, indem eine Promenade künstlich aufgeschüttet und mit einem Bootssteg versehen wurde. Ein weiterer Höhepunkt in diesem Bereich wurde der Kaiser-Wilhelm-Turm. Die Errichtung des Turmes als Denkmal für Kaiser Wilhelm I. ging auf eine Initiative Fissauer Bürger im April 1890 zurück. Am 30. April 1891 wurde der fertiggestellte Turm eingeweiht und entwickelte sich - aufgrund des schönen Ausblicks vom Fuße des Turmes (der Turm war nie öffentlich begehbar) über die Seen und die Hügellandschaft der Holsteinischen Schweiz - zu einem beliebten Ausflugsziel. Durch den späteren Bau des touristisch genutzten Gästehaus „Villa Sonnenschein“ um 1912 unterhalb des Turmes, dem Fissauer Fährhauses und weiterer Hotels in der direkten Umgebung entwickelte sich um den Kreuzungsbereich Leonhard-Boldt-Straße/ Prinzenholzweg ein touristisch genutztes Zentrum.

An seinem Flair hat der Standort bis heute nichts verloren. In der nahen Umgebung gibt es daher nach wie vor Hotels, die Gaststätte Fissauer Fährhaus, Ferienwohnungen und Campingplätze. Das Gebiet wird vom Rundwanderweg um den Kellersee gekreuzt. Zudem stößt hier der Schwentinewasserwanderweg auf den Kellersee. Somit ist dieser Bereich in Routen eingebunden, die von Wanderer, Radfahrer und Paddlern stark frequentiert werden.

Allerdings fehlt hier und heute das gewisse „Etwas“, was diese Gäste auch zum Bleiben animiert. So ist beispielsweise der Kaiser-Wilhelm-Turm vom Kellersee aus kaum einsehbar. Auch fehlt ein kurzer Fußweg in diese Richtung. Der Kellersee gegenüber dem Seeschloss ist nicht mehr frei begehbar. Zudem fehlen die ursprünglichen Strukturen dieser Promenade heute ganz. So wird kein Gast angehalten, hier für ein paar Nächte in einem Hotel zu bleiben, um beispielsweise die Abendstimmung am Kellersee von der Promenade aus zu verfolgen bzw. diese Lage als Ausgangspunkt für Ausflüge zu nutzen.

Weiterhin liegt nördlich der Leonhard-Boldt-Straße eine größere Baulücke. Diese ist bereits recht stark eingegrünt. Beim Ankommen in Fissau wird so der Eindruck eines „verschlafenen Ortes“ erweckt. Auch an der Kreuzung Leonhard-Boldt-Straße/Prinzenholzweg ändert sich daran nicht viel.

Ziel des Regionalplanes 2004 für den Planungsraum II ist es nach Grundsatz 6.5 in Eutin, den Tourismus in seiner Qualität zu verbessern und im Beherbergungsgewerbe das Bettenangebot zu ergänzen. Zudem sind die Bedingungen für Fahrradfahrer und Wanderer zu verbessern.

Wie beschrieben, hat Fissau in diesem Bereich aufgrund der vorhandenen architektonischen Potenziale diverse hochwertige Fremdenverkehrsansätze. Diese gilt es wieder zu aktivieren, um hier durch qualitative verbessernde Maßnahmen nicht nur den aktiven Urlauber als Zielgruppe anzusprechen, sondern auch die der älteren Generationen oder Familien mit kleinen Kindern, die keinen so großen „Bewegungskreis“ haben, und vor Ort die Ruhe und das gehobene Angebot genießen wollen. Daher sieht die Stadt ein städtebauliches Erfordernis für die Entwicklung eines neuen Gestaltungskonzeptes (siehe Ziffer 10) mit folgenden Zielen:

- ↳ Leonhard Boldt plante ursprünglich einen Wanderweg um den Kellersee. Er kam nur bis zum Fissauer Fährhaus. Diese Idee soll durch entsprechende Festsetzungen direkt am Kellersee fortgeführt werden (siehe Ziffer 10, Punkt 1). Hier sollen zukünftig bauliche Anlagen in Form von Stegen und teilweise überdachten Sitzmöglichkeiten umgesetzt werden können, die dann der Öffentlichkeit auch zugänglich sind.
- ↳ Im Bereich zwischen Schwentine und Leonhard-Boldt-Straße sowie östlich der Schwentine dominieren Hotelanlagen sowie gastronomische Einrichtungen (siehe Ziffer 10, Punkt 2 und 3). Aufgrund der vorhandenen Bettenzahlen der Hotels sowie der Größe der Gaststätte sind diese in Wohnbauflächen nicht zulässig. Die vorhandene Struktur soll jedoch gesichert bleiben. Daher soll diese Fläche ein Sondergebiet werden, in dem Hotels sowie Anlagen für den Tourismus, für die Gesundheit und für die Rehabilitation möglich sein sollen.
- ↳ Westlich der Leonhard-Boldt-Straße steht seit dem Jahre 1912 die „Villa Sonnenschein“, die fast durchgängig bis Anfang 2009 als touristisch genutztes Gästehaus diente. Zwischen der Villa und der Leonhard-Boldt-Straße besteht eine Baulücke (siehe Ziffer 10, Punkt 4). Der Flächennutzungsplan stellt hier eine Grünfläche da, die der Sicherung der Blickbeziehung zum südwestlich angrenzenden Wald sichern soll. Vor Ort wird jedoch deutlich, dass diese Sichtachse nicht besteht. Viel eher beeindruckt die schöne Sicht von der Fläche auf dem Kellersee. Um die Fläche westlich der Leonhard-Boldt-Straße für den Fremdenverkehr zu sichern und künftig Sichtbeziehungen gewährleisten zu können, sollen kommende Planungen für diesen Bereich absichern, dass:
- nur Hotels, Anlagen für den Tourismus, für die Gesundheit und für die Rehabilitation möglich bleiben. Dauerwohnungen sind im Bebauungsplan sowie über einen Städtebaulichen Vertrag einschließlich Baulast und insolvenzfesten Dienstbarkeiten dauerhaft auszuschließen,
 - ein Abstand von 50 m zum Kellersee eingehalten wird,
 - die Bebauung oberhalb der vorhandenen Geländeaufschüttung erfolgt,
 - ein Waldabstand von mindestens 20 m zwischen der alten Villa und dem Wald abgesichert wird und
 - erkennbare und ausreichend breit dimensionierte und erlebbare Sichtachse zwischen dem südwestlich angrenzenden Forst und dem Kellersee entstehen, in dem planungsrechtlich gesichert wird, dass nur eine lockere, durchlässige Bebauung möglich ist. Die Bepflanzung wird entsprechend geregelt, dass die Sichtachsen nicht verschlossen werden.
- ↳ Westlich des Plangebietes besteht der Kaiser-Wilhelm-Turm, der wieder verstärkt der Öffentlichkeit zugeführt werden soll (siehe Ziffer 10, Punkt 5 und 6). Folgende Voraussetzungen sollen dafür geschaffen werden:
- ↳ Eine anspruchsvolle Wegeverbindung zwischen Kaiser-Wilhelm-Turm und Kellersee soll verbindlich geschaffen und abgesichert werden.
- ↳ Es sollen Blickachsen vom Fußpunkt des Turmes in Richtung der Landesstraße und zum Kellersee entstehen. Dazu sind parallel der Landesstraße zwei Gehölzlücken zu schaffen. Weiterhin erfolgen Ausholungen bis max. 0,2 ha des Waldes in Kombination mit Ausholungen von Bäumen in Abstimmung mit Eigentümer, der Forst sowie dem Denkmalschutz. Wichtig ist dabei, dass bei der Ausdünnung des Waldes seine Bedeutung im Landschaftsbild zu beachten ist. Dies gilt insbesondere in Richtung Kellersee. Hier muss der Waldrand als dieser sichtbar bleiben.

Dieses Konzept wird zunächst auf Ebene des Flächennutzungsplanes gesichert und dann schrittweise verbindlich über Bebauungspläne in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen planerisch abgesichert.

2. Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

2.1 Regionale Planungen

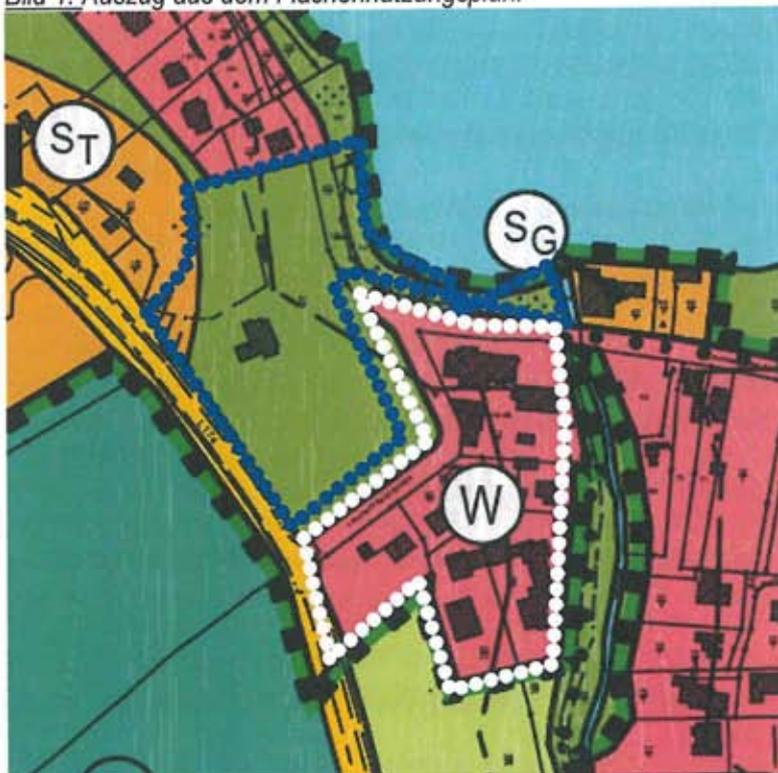
Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 ordnet die Stadt Eutin als „Mittelzentrum“ ein. Fissau liegt im Stadt- und Umlandbereich dieses ländlichen Raumes. Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II hat dasselbe Ziel.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und die kreisfreie Hansestadt Lübeck von September 2003, Karte 1 kennzeichnet den nördlich angrenzenden Kellersee als Verbundsystem und Schwerpunktbereich zum Aufbau eines Schutzgebiets – und Biotopverbundsystems sowie als FFH-Gebiet nach Artikel 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie. Nach Karte 2 gilt ganz Eutin als „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“. Zudem ist der Bereich nördlich des Plangebietes als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet.

2.2 Kommunale Planungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eutin stellt die Flächen östlich der Leonhard-Boldt-Straße (weiße Umgrenzung) als Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar und den westlich (blaue Umgrenzung) gelegenen Bereich als Grünfläche. Der Bereich des Kaiser-Wilhelm-Turmes ist dem Sondergebiet Tourismus zugeordnet.

Bild 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan:



Für Eutin gilt eine Baumschutzsatzung mit Stand vom 14.12.1987, die am 02.04.1990 fortgeschrieben wurde. Diese stellt diverse Bäume im Plangebiet unter Schutz. Diese sind bei der folgenden Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Seit dem 28.10.2005 ist für Eutin ein Landschaftsplan verbindlich. Dieser steht im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Bild 2: Auszug Landschaftsplan



Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin beschloss am 06.05.2010 die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Weder der Flächennutzungsplan noch der Landschaftsplan kennzeichnen den westlichen Teil des Plangebietes als Wald. Nach Prüfung durch die zuständige Forstbehörde ist diese Fläche als diese einzustufen. Somit bei Neuplanungen die Waldabstandsflächen von 30 m nach dem Landeswaldgesetz (LWaldG) einzuhalten.

Zur Landesstraße sind Abstände von 20 m, gemessen ab Fahrbahnrand, gemäß § 29 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) von baulichen Anlagen freizuhalten.

Weiterhin gilt ein Schutzanspruch von 50 m zum Kellersee nach § 35 Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG) im Außenbereich. Da die Flächen im Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans teilweise im Innen- und im Außenbereich liegen, findet eine Differenzierung statt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die genaue Abgrenzung zwischen den Bereichen detailliert darzustellen. An dieser Stelle wird nur der ungefähre Verlauf beschrieben. Im Außenbereich - zwischen Kellerseeufer, Leonhard-Boldt-Straße, Landstraße L 174 und Waldfläche - ist der 50 m Gewässerschutzstreifen im vollen Umfang zu beachten. Für den Innenbereich - östlich der Leonhard-Boldt-Straße - ist er nicht relevant. Allerdings ist diese rechtliche Vorgabe in den Abwägungen zu berücksichtigen.

Der Kellersee und die Schwentine liegen in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Holsteinische Schweiz“ nach § 15 Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG), welches seit dem 10.06.1965, ABl. Schl.-H. / AAz. S. 137, zuletzt geändert gemäß Verordnung vom 14.06.1988, gilt. Zudem gilt die Fläche des angrenzenden Kellersees als FFH-Gebiet „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ mit der Nummer 1828-392.

Weiter ist der Kaiser-Wilhelm-Turm als Kulturdenkmal gemäß § 5 (1) DSchG in das Denkmalsbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragen. Ziele der unteren Denkmalschutzbehörde sind:

- ↪ Herstellung einer inneren Erschließung des Turmes, z. B. mittels einer Stahltreppe,
- ↪ Herstellung von auskömmlichen Sichtbeziehungen zum Kellersee durch angemessene Freistellung vom umgebenden Großgrün und

↳ Einbindung in die Wanderrouten der Umgebung.

Weitere Vorschriften greifen nicht in das Plangebiet ein.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der Stadt Eutin und zwar im nordwestlichen Bereich vom Ortsteil Fissau. Es ist im Norden begrenzt durch den Kellersee, im Osten und Süden durch die Bebauung der Leonhard-Boldt-Straße, im Südwesten durch die Malenter Landstraße (L 174), im Westen durch einen Campingplatz und im Nordwesten durch die Bebauung am Prinzenholzweg.

3.2 Bestandsaufnahme

Östlich bzw. südlich der Leonhard-Boldt-Straße stehen mehrgeschossige Gebäude, die weitgehend als Hotels dienen. Dieser Bebauung schließt sich im Osten die Schwentine mit ihren Böschungen an. Östlich der Schwentine bzw. südlich der Leonhard-Boldt-Straße befindet sich eine Stellplatzfläche für die nördlich von der Anlage angrenzende Gaststätte.

Der übrige Bereich zwischen Leonhard-Boldt-Straße und Kellersee dient als Terrassenbereich für den privaten Aufenthalt von unterschiedlichen Eigentümern.

Westlich der Leonhard-Boldt-Straße bzw. südlich des Prinzenholzweges liegt ein Grundstück, auf dem bis Anfang 2009 noch eine Fremdenverkehrsnutzung in der Villa Sonnenschein erfolgte. Das Grundstück gliedert sich in den Gartenbereich im Osten, den Spielbereich im Südwesten und eine Waldfläche im Nordwesten.

Südlich des Waldes liegt der Kaiser-Wilhelm-Turm auf einem städtischen Grundstück. Dieser ist sehr stark eingewachsen und kaum noch erreichbar. Die Erschließung dieses Turmes kann vom angrenzenden Radweg der L 174 bzw. vom westlichen angrenzenden öffentlichen Parkplatz erfolgen.

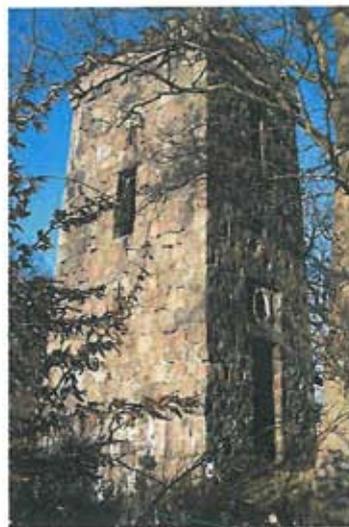
Das Gelände fällt recht stark von allen Seiten in Richtung Nordosten; sprich: in Richtung Kellersee. Gerade diese Situation hebt die Besonderheit der Lage des Plangebietes hervor.

Bild 3: Bestand

Blick vom Prinzenholzweg zur Villa Sonnenschein:



Eingewachsener Kaiser-Wilhelm-Turm:



Hotel Seeschloss vom Kellersee aus:



Blick auf die Villa mit dem Wald vom Kellersee:



3.3 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eutin umfasst eine Fläche von 4,6 ha.

1.	Sonstige Sondergebiete	33.405 m²
2.	Grünflächen	3.743 m²
3.	Ufervegetation	2.514 m²
4.	Wasserflächen	610 m²
5.	Waldflächen	5.797 m²
6	Insgesamt	46.069 m²

4. Begründung

4.1 Entwurfsbegründung

Wie bereits erläutert, eignet sich die Fläche für den Ausbau zu einem zweiten Fremdenverkehrsschwerpunkt in Eutin. Dabei soll eine andere Zielgruppe angesprochen werden, als durch die zentrumsnahen Maßnahmen in Eutin. Zudem sollen die planerischen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass die gesamten geplanten touristischen Maßnahmen sich städtebaulich in die Struktur des bestehenden Ortsteiles anpassen.

Die Stadt Eutin beabsichtigt dieses Ziel systematisch und zielgerecht umzusetzen. Dazu erstellt sie ein städtebauliches Entwicklungskonzept für den gesamten Bereich, deren Umsetzung zunächst auf planungsrechtlicher Ebene gesichert werden soll. Die Umsetzung soll dann schrittweise erfolgen.

4.2 Begründung der geplanten städtebaulichen Struktur

In Fissau dominiert die Wohnnutzung. Daher kennzeichnet der Flächennutzungsplan den Ort entsprechend als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs.1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Nun soll ein Schwerpunkt für den Fremdenverkehr im zentralgelegenen Kreuzungsbereich Leonhard-Boldt-Straße / Prinzenholzweg planungsrechtlich gesichert werden. Dieser kann nicht über die Baugebietsarten nach §§ 3 bis 7 BauNVO geschaffen werden, weil sich über diese auch Dauerwohnungen etablieren müssen (siehe Ziele unter den Absätzen 1 nach BauNVO). Diese Entwicklung ist hier im Allgemeinen nicht gewollt.

Somit ist ein eigenständiger, zielgerechter Baugebietstyp nach § 11 BauNVO zu definieren. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt daher zunächst die Kennzeichnung als „Sonstige Sondergebiete“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO. Als Zweckbestimmungen werden nur Nutzungen aufgenommen, die bereits im Flächennutzungsplan klar definiert sind. Diese sind hier: Tourismus, Hotel, Gesundheit und Rehabilitation.

Neben dem Tourismus und Hotels werden auch Einrichtungen der Gesundheit und Rehabilitation als fremdenverkehrs-fördernde Maßnahmen gesehen. Gerade Rehabilitationseinrichtungen ziehen Patienten an, die sich in der Regel wieder weiter bewegen können und diese Gegebenheit auch gerne nutzen; was sich dann positiv insb. auf Gaststätten auswirkt. Auch kommen deren Angehörige oft am Wochenende angereist. Diese sichern dann ganzjährig eine bessere Auslastung der Beherbergungsbetriebe.

Alle genannten Nutzungen können in dem im Plangebiet gekennzeichneten Baugebiet angesiedelt werden. Daher ist der Bereich als neuer zentraler Tourismusschwerpunkt in Fissau ausreichend.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes mit Fahrzeugen erfolgt über die Landesstraße L 174 bzw. über die Leonhard-Boldt-Straße und den Prinzenholweg. Die Straßenbreiten sind für die geplante Nutzung ausreichend dimensioniert.

Im Zentrum von Eutin besteht ein Bahnhof, der an die Bahntrasse Lübeck-Kiel angebunden ist. Von hier aus kann der öffentliche Nahverkehr genutzt werden. Somit kann das Plangebiet auch über den öffentlichen Nahverkehr erreicht werden.

Parallel der L 174 verläuft ein separater Radweg, der bis nach Malente-Gremsmühlen bzw. bis in das Ortszentrum von Eutin führt. Auch kreuzt das Plangebiet einen Radweg, der direkt um den Kellersee führt. Von diesem aus sind weitergehende Radwanderungen in die Umgebung möglich. Somit ist das Plangebiet auch für Fußgänger und Radfahrer sicher angebunden.

4.4 Grünordnung

4.4.1 Grünplanung

Der Bereich der Schwentine südlich der Leonhard-Boldt-Straße wird gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes weiterhin als Wasserfläche bzw. als Grünfläche gesichert. Die beiden Flächen sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Holsteinische Schweiz“. Veränderungen sind hier nicht geplant.

Der Flächennutzungsplan kennzeichnet den westlichen Teil des Plangebietes – mit Ausnahme des Bereiches des Kaiser-Wilhelm-Turmes – als Grünfläche. Allerdings dient nur noch der Bereich im Nordwesten als Grünfläche. Sie wird daher als diese mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gesichert.

Der Bereich zwischen der Parkanlage und dem Kaiser-Wilhelm-Turm hat sich zwischenzeitlich zu einer Waldfläche entwickelt. Die Möglichkeit der Waldumwandlung ist hier definitiv nicht gegeben. Daher wird dieser Bestand abgesichert.

Zu Waldflächen ist nach § 24 Landeswassergesetz (LWG) ein 30 m breiter Schutzstreifen von Bebauung freizuhalten. Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz. Diese Situation ist für die Sicherung des Kaiser-Wilhelm-Turmes wesentlich. Er liegt im 30 m Schutzstreifen zum Wald. Somit sind hier keine zusätzlichen Bauten mehr möglich. Dieses ist städtebaulich und aus Sicht des Denkmalschutzes auch nicht gewollt. Daher erfolgt für die Fläche des Turms keine kleinteilige Baugebietsfestsetzung. Diese Fläche wird erst im Rahmen eines Bebauungsplanes verbindlich gesichert. Weiterhin gilt für die südöstlich vom Wald gelegene Villa die einzuhaltende Abstandsfläche. Bisher grenzt die Villa direkt an den Wald. Sobald für das Gebäude eine Nutzungsänderung erfolgt, gilt der einzuhaltende Abstand. Hierfür wird im Rahmen des Planverfahrens eine

Inaussichtstellung der Unterschreitung des Abstandes bis auf 20 m bei der zuständigen Behörde beantragt. Diese ist verbunden mit einer Waldumwandlung für die erforderlichen Schutzstreifen. Auch diese Inaussichtstellung wird beantragt. Die Genehmigungen selbst sind dann im Rahmen der Projektplanungen einzuholen.

Zum Kellersee gilt ein Schutzanspruch von 50 m nach § 35 LNatSchG im Außenbereich etwa zwischen Kellerseeufer, Leonhard-Boldt-Straße, Landstraße L 174 und Waldfläche. Neue, kompakte Baukörper sind dort nur in einem Abstand von 50 m zum See geplant und zulässig. Der zentral gelegene Bereich östlich der Leonhard-Boldt-Straße ist durch ortsbildprägende Baukörper geprägt und dem Innenbereich zuzuordnen. Der Kellersee ist der Anziehungsschwerpunkt in diesem Bereich. Daher ist eine Planung angedacht, die die landschaftlichen Gegebenheiten in angemessener Form sowohl im Innen- als auch im Außenbereich berücksichtigt (siehe Ziffer 10). Maßnahmen in unmittelbarer Nähe des Sees werden nur zur Kompensation des Bestandes dienen bzw. der Durchsetzung von fremdenverkehrsfördernden Maßnahmen, wie den Bau von Nebenanlagen im Bereich der beabsichtigten Promenade. Im Außenbereich ist der Schutzstreifen zu beachten.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt einen weiteren Schutzstreifen zur Schwentine da. Nach dem aktuellen LNatSchG ist dieser nicht mehr erforderlich. Um die schlüssige Lesbarkeit des Flächennutzungsplanes nicht zu beeinträchtigen, bleibt die Kennzeichnung bestehen. Allerdings sind im gekennzeichneten Schutzstreifen keine wesentlich neuen Strukturen geplant.

4.4.2 Abweichungen vom Landschaftsplan

Die 7. Flächennutzungsplanänderung weicht in der Darstellung von dem Landschaftsplan ab. Dieser stellt für die Flächen westlich der Leonhard-Boldt-Straße eine parkartige Grünfläche dar. Der naturschutzfachliche Wert der Fläche ist als gering anzusehen und im Landschaftsplan finden sich keine Aussagen, die einer Bebauung widersprechen.

Die abweichende Darstellung als „Sonstiges Sondergebiet“ im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde notwendig, damit die gewünschte Erholungsnutzung innerhalb der ruhigen Lage am Kellersee verwirklicht werden kann. Durch die geplante Nutzung ist davon auszugehen, dass das Gebiet weiterhin einen hohen (parkartigen) Grünanteil aufweisen wird.

Zudem wurde ein bisher im Landschaftsplan nicht dargestellter Wald im Zug des Flächennutzungsplanverfahrens erkannt und entsprechend dargestellt.

4.4.3 Eingriff und Ausgleich

Der östliche Bereich des Plangebietes ist bebaut. Erfolgt zukünftig eine Bebauung der restlichen Fläche in Anpassung an die angrenzenden Baustrukturen im Sinne von § 34 BauGB, ist kein Ausgleich erforderlich. Sind doch umfangreichere Nachverdichtungen angedacht, dann kommt hier ein Bebauungsplan der Innenverdichtung infrage. Auch dann ist auf diese Planungsebene kein Ausgleich nachzuweisen.

Für die Lückenbebauung westlich der Leonhard-Boldt-Straße bzw. südlich des Prinzenholzweges ist ein qualifizierter Bebauungsplan unumgänglich. Da der Umfang der geplanten Bebauung noch nicht bekannt ist, wird die Ausgleichsproblematik erst im Rahmen des Bebauungsplanes abgearbeitet. Die Kompensation des Eingriffs wird jedoch voraussichtlich nicht auf der im Geltungsbereich liegenden Fläche realisierbar sein, sondern im Stadtgebiet von Eutin erfolgen.

Die Planung sieht zudem die Öffnung des Bereiches zwischen Kellersee und Leonhard-Boldt-Straße/Prinzenholzweg für die Öffentlichkeit vor. Bei den Planungen ist zu berücksichtigen, dass die Fläche an das FFH-Gebiet „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ mit der Nummer 1828-392 grenzt.

Das FFH-Gebiet mit einer Größe von 6.648 ha liegt im Kernbereich der „Holsteinischen Schweiz“. Es umfasst die durch die Schwentine miteinander verbundenen Hauptseen der Plön-Eutiner Seenplatte mit ihren umgebenden großflächigen Laubwäldern.

Der Zentralbereich der „Holsteinischen Schweiz“ ist ausgesprochen gewässer- und waldreich. Es kommen sowohl von Natur aus nährstoffreiche Seen (3150) (unter anderem Kleiner Plöner See, Kellersee) als auch eine Reihe sehr sauberer, relativ nährstoffarmer, kalkhaltiger Seen (3140) (unter anderem Großer Plöner See, Vierer See, Schönsee, Behler See, Suhrer See, Dieksee, Ukleisee) vor.

Erhaltungsgegenstand des FFH-Gebietes ist die Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung folgender Lebensraumtypen des Anhangs I und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie:

a) von besonderer Bedeutung: (*: prioritäre Lebensraumtypen)

- ☞ 3140 Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armeleuchteralgen,
- ☞ 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitons,
- ☞ 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculion fluitantis* und des *Callitricho- Batrachion*,
- ☞ 6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe 7140 Übergangs- und Schwingrasenmoore,
- ☞ 7210* Kalkreiche Sümpfe mit *Cladium mariscus* und Arten des *Caricion davallianae* 7220* Kalktuffquellen (*Cratoneurion*),
- ☞ 9110 Hainsimsen- Buchenwald (*Luzulo- Fagetum*),
- ☞ 9130 Waldmeister- Buchenwald (*Asperulo- Fagetum*),
- ☞ 9160 Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald 9190 Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit *Quercus robur*,
- ☞ 91D0* Moorwälder,
- ☞ 1149 Steinbeißer (*Cobitis taenia*),
- ☞ 1318 Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*),

b) von Bedeutung:

- ☞ 1188 Rotbauchunke (*Bombina bombina*),
- ☞ 1166 Kammmolch (*Triturus cristatus*),
- ☞ 1355 Fischotter (*Lutra lutra*),
- ☞ 1016 Bauchige Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*).

Übergreifendes Erhaltungsziel ist die Erhaltung eines Ausschnittes aus der gewässer- und waldreichen „Holsteinischen Schweiz“, mit naturnahen, wenig belasteten, natürlich eutrophen Seen (u. a. Kleiner Plöner See, Kellersee) und einer Reihe sehr sauberer, oligo- bis mesotropher, basenreicher Klarwasserseen (v. a. Großer Plöner See, Vierer See, Schönsee, Behler See, Suhrer See, Dieksee, Ukleisee), einschließlich ihrer naturnahen Verlandungsbereiche und sonstigen für den Naturschutz wichtigen Ufer- und Kontaktzonen. Für die Lebensraumtypen 3140, 3150, 3260, 7210 und 9130 soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit

den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden. Ziele für Lebensraumtypen und Arten von besonderer Bedeutung ist die Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der unter 1.a genannten Lebensraumtypen und Arten.

Zum Kellersee heißt es gesondert, dass die bewaldeten oder von Wald umgebenen kalkreichen Quellen am Ostufer des Kellersees zu den bemerkenswertesten des Landes gehören. Sie sind mit dem Vorkommen der Schneide (*Cladium mariscus*) dem prioritären Lebensraumtyp der kalkreichen Sümpfe (7210) zuzuordnen. Unter den in den Kalksümpfen vorkommenden Tierarten ist die bauchige Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*) besonders hervorzuheben. Kleinflächig treten kalkreiche Sümpfe auch am Ufer des Suhrer Sees auf.

Der Uferbereich zum Kellersee soll wieder der Öffentlichkeit zugänglich werden (siehe Ziffer 10). Damit sind Maßnahmen am Rand des FFH-Gebietes geplant. Bei dem Uferbereich handelt es sich um eine künstliche Aufschüttung, die durch eine Spundwand zum Wasser hin gehalten wird (siehe Bild 3, Fotos unten). Die Uferbereiche dienen bereits Privatanliegern zur Nutzung. Somit handelt es sich um ein vorbelastetes Gebiet, welches keinen außerordentlichen Schutzbereichen zugeordnet ist.

Nun soll in diesem Bereich ein öffentlich zugänglicher Weg mit Sitzmöglichkeiten angelegt werden. Allerdings sollen sich die Maßnahmen auf das Festland beschränken. In dem Sinne werden sich lediglich die Nutzer ändern.

Neue Bebauungen werden im Bestand erfolgen bzw. durch Schließung einer Baulücke. Mit der Baulückenschließung wird erst südlich des Prinzenholzweges begonnen.

Somit sind insgesamt keine Eingriffe oder Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes erfolgen. Allerdings erfolgen im Rahmen der Bebauungsplanaufstellungen weitergehende Betrachtungen. Sobald klare Planungsvorhaben vorliegen, werden die dazu erforderlichen Betrachtungen durchgeführt. Somit wird § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB (Abschichtungsregel) ausreichend entsprochen.

4.5 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

In dem Sondergebiet sollen Erholungsmöglichkeiten u. a. für Familien mit Kindern entstehen. Diese werden i. d. R. so angelegt, dass es Freizeitmöglichkeiten für Kinder gibt.

Auch dient die Aufwertung von Wanderwegen der Erhöhung des allgemeinen Freizeitangebotes, das sich auch an Kinder richtet.

Somit dient das Vorhaben auch der Verbesserung der Kinderfreundlichkeit in der Region.

5. Immissionen und Emissionen

5.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Wie bereits im Punkt 4.2 erläutert, liegt das Plangebiet zwischen Wohnbauflächen. Für das Sondergebiet werden in den Bebauungsplänen Orientierungswerte definiert, die denen eines Mischgebietes entsprechen i. S. d. DIN 18005. Damit werden die zulässigen Orientierungswerte nach der DIN 18005 nur um 5 dB (A) höher, als in Wohnbauflächen. Danach ist ein Nebeneinander beider Nutzungsarten zulässig.

Insgesamt fügt sich somit die Baufläche in die angrenzende Bebauung ein.

5.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Zur Beurteilung der verkehrsbedingten Schallimmissionen wurde vom Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, ein Gutachten erstellt (siehe Anhang). Nach fachlicher Einschätzung liegt die Schutzbedürftigkeit der künftigen Nutzung in dem Bereich zwischen den Orientierungswerten von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten. Daraus ergeben sich Werte von 55 bis 60 dB(A) am Tag und 45 bis 50 dB(A) in der Nacht.

Aufgrund der Abnahme des Verkehrs auf der L 174 in den letzten Jahren wurde die Zahlen der letzten Verkehrszählung aus dem Jahre 2005 von 7.042 Kfz/24h ohne Prognosezuschlag als Berechnungsgrundlage genommen.

Laut Berechnung wurden die Orientierungswerte für Mischgebiete am Rande der Anbauverbotszone (20 m Abstand zur Fahrbahn) überschritten. Unterschritten wird der Orientierungswerte für Mischgebiete am Tag ab einem Abstand von ca. 30 m zur Mitte der Landesstraße und für Allgemeine Wohngebiete ab ca. 60 m Abstand. Berücksichtigt wurde eine Immissionshöhe von 2 m im Außenbereich.

Im Innenbereich, 1. OG bei einer Höhe von ca. 5,5 m, werden die Werte am Tage ab einem Abstand von 35 m bzw. 70 m sowie in der Nacht ab ca. 50 m bzw. 100 m Abstand eingehalten.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die beabsichtigte Planung abwägungsfähig und umsetzbar ist. Als Instrument des Schallschutzes stehen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgende Maßnahmen zur Verfügung:

1. Festsetzung der Baugrenzen mit einem Mindestabstand von 35 m zur Mitte der L 174 (---> Einhaltung am Tag zumindest des für Mischgebiete geltenden Orientierungswertes von 60 dB(A) in der Außenwohn-/aufenthaltsbereichshöhe 2,0 m und an den Gebäuden)
2. Gliederung des Gebietes derart, dass weniger schutzbedürftige Praxisnutzungen u.ä. im Südwesten des Plangebietes und höher schutzbedürftige Wohnungs- und Erholungsnutzungen mit Außen- bzw. Freiflächnutzungen erst ab einem Abstand von 60 m zur Mitte der L 174 zulässig sind
3. Alternativ nachrangig zu Nr. 2: Festsetzung, dass Außen- bzw. Freiflächnutzungen von Wohnungs- und Erholungsnutzungen im Abstandsbereich 35 – 60 m zur Mitte der L 174 nur auf den von der Straße abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden dürfen (die der Verkehrslärmuntersuchung als Anlage 5 beigefügte Lärmkarte mit vorhandenen Gebäuden als abschirmende Objekte belegt, dass der Orientierungswert von 55 dB(A) im „Schallschatten“ der Häuser eingehalten wird)
4. Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zum Schutz der Bewohner/Nutzer bei Aufenthalt innen (---> bis zu einem Abstand von 60 m zur Mitte der L 174 Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 [8] mit erf. $R'_{w,res} = 35$ dB für die der Straße vollständig oder teilweise zugewandten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten u.ä. einschließlich schallgedämmter Lüftungseinrichtungen für Schlafräume). [Ingenieurbüro für Schallschutz (Hg.) (2012): Gutachten Nr. 12-01-2. Verfasser: Dipl.-Ing. Volker Ziegler. Mölln.]

Aus städtebaulicher Sicht ist der Bau einer aktiven Schallschutzmaßnahme parallel des Radweges zu L 174 nicht angebracht, da hier eine besondere Wertigkeit auf die Schaffung einer Sichtbeziehung vom Radweg zum Kellerssee gelegt wird. Ziel ist die Hervorhebung dieses neu zu schaffenden Tourismusschwerpunktes und nicht das „Verstecken“ vor einer Lärmschutzwand.

In den angrenzenden Baugebieten sind nur Nutzungen zulässig, die dem gegebenen Rahmen der DIN 18005 entsprechen. Wie in Punkt 5.1 erläutert, ist daher ein Nebeneinander beider Nutzungen zulässig.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stadtwerke Eutin GmbH vorgenommen.

6.2 Wasserver- und -entsorgung

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

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Trennsystem der städtischen Kanalisation. Für die erforderlichen zentralen Abwasseranlagen werden entsprechend den Erfordernissen Anträge gemäß § 36 c Landeswassergesetz (LWG) bzw. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gestellt.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser fließt in die öffentliche Regenwasserkanalisation. Hier erfolgen keine Veränderungen. Bei Neubebauungen oder neuen großflächigen Versiegelungen ist das zusätzlich anfallende Regenwasser jeweils vorzugsweise in Stauraumkanälen zurückzuhalten und anschließend in gedrosselter Form in die öffentliche Regenwasserkanalisation zu leiten.

Die Anlagen der Regenwasserrückhaltung und -nutzung sind mit dem Bauantrag nachzuweisen und zu beantragen. Es ist dabei sicherzustellen, dass sämtliches auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser dort zurückgehalten wird.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

6.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Eutin wird durch die "Freiwillige Feuerwehren der Stadt Eutin" gewährleistet. Die Baugebiete sind mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit den Stadtwerken Eutin GmbH auszustatten.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß Erlass des Innenministers vom 24. August 1999, Az.: IV 334 - 166.701.400 (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung) vorzusehen. Die Dimensionierung der Löschwasserbevorratung erfolgt gemäß den Anlagen des Arbeitsblattes W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches, Stand Februar 2008.

Danach ist für Sondergebiete bis 3 Vollgeschosse und einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,7 mit einer „kleinen Gefahr der Brandausbreitung“ ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern und ansonsten von 96 m³/h innerhalb von 2 h.

Laut Angaben der Stadtverwaltung Eutin nach Abstimmung mit den Stadtwerken Eutin GmbH vom 11.11.2010 steht eine Löschwassermenge von 95 m³/h aus dem Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke Eutin GmbH im Plangebiet zur Verfügung. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Hydranten bzw. Entnahmestellen:

↳ Leonhard Boldt Straße Prinzenholt	95 m³/h
↳ Malenter Landstraße Parkplatz	45 m³/h,
↳ Malenter Landstraße Zum Hotel,	45 m³/h,
↳ Prinzelholzweg 8	40 m³/h.

Es wird darauf hingewiesen, dass letztendlich im Brandfall nur soviel Löschwasser bereitgestellt werden kann, wie zum jeweiligen Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz bei dem sich dann einstellenden Druck entnommen werden kann. Ergeben sich im Rahmen der Projektplanung andere erforderliche Löschwassermengen, so sind für die Vorhaltung der fehlenden Mengen entsprechende technische Vorkehrungen zu treffen, wie z. B. der Bau eines Löschwasserteiches o. ä.

6.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Eutin GmbH.

7. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Vorbemerkung:

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

Die SO-Fläche östlich bzw. südlich der Leonhard-Boldt-Straße ist bereits nach § 34 BauGB bebaut worden. Daher ist die Überplanung bzw. die Verdichtung des Gebietes als Einleitung von neuen, bisher nicht zulässigen Eingriffen einstuftbar.

Weiterhin erfolgt die Sicherung des Waldes und einer Grünfläche im Westen des Gebietes. Hier sollen in einem Bebauungsplan landschaftsverbessernde Maßnahmen festgesetzt werden. Da diese noch nicht im Detail bekannt sind, geht diese Planung zunächst von einer Bestandssicherung aus. Darin wird hierin kein gleichspflichtiger Eingriff gesehen. Die Flächen sind somit nicht Inhalt des folgenden Berichtes.

Daher beurteilt der Umweltbericht nur noch die als nichtbebaubare Baulücke eingestufte Fläche westlich der Leonhard-Boldt-Straße bzw. südlich des Prinzenholzweges.

7.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Das Planungsziel ist Punkt 1 zu entnehmen und die inhaltlichen Planungen dem Punkt 4 bzw. der Ziffer 10.

b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen die Plangebiete und treffen folgende Aussagen:

- Siehe Punkt 2 der Begründung -

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Die Bestandsaufnahme ist Punkt 3.2 zu entnehmen.

Durch die Planung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

A Schutzgut Tiere und Pflanzen:

In der benannten Baulücke steht eine fast 100 Jahre alte Villa. Zur Landesstraße hin besteht eine zum Teil sehr dichte Gehölzpflanzung als Sichtschutz. Die übrige Fläche des Geländes ist gärtnerisch bewirtschaftet. Hervorzuheben sind die Trassierungen, die auf verschiedenen Höhenebenen einen schönen Blick über den Kellersee ermöglichen.

Aufgrund der bestehenden innerörtlichen Siedlungssituation und der noch funktionierenden Bewirtschaftungsform existiert hier weder ein Lebensraum für Tier, noch für seltene Pflanzen.

Nach Einschätzung der Stadt ergeben sich somit voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen durch die Gebietsänderung.

Schutzgut Boden und Wasser:

Die Fläche ist von Norden und Osten von Bebauung umgeben. Außerdem steht eine mehrgeschossige Villa auf dem Grundstück. Somit besteht bereits ein Siedlungsdruck auf die Fläche. Daher ist eine wesentliche zusätzliche Beeinflussung des Schutzgutes Boden bzw. des Wassers durch diese Planung nicht erkennbar.

In der Umgebung ist eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers kaum möglich. Daher ist dieses vorzugsweise in Stauraumkanälen zurückzuhalten und anschließend in gedrosselter Form in die öffentliche Regenwasserkanalisation zuleiten.

Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Klima/ Luft:

In direkter Umgebung sind bereits größere Gebäude vorhanden. Wie aus Ziffer 10 der Begründung zu entnehmen ist, soll innerhalb dieser Fläche nur eine durchlässige Bauweise ermöglicht werden. Diese Strukturen ermöglicht dann auch zukünftig eine ungehinderte Frischluftzufuhr. Somit sind voraussichtlich keine Auswirkungen aufgrund der geplanten Bebauung in Bezug auf Luft/Klima zu erwarten.

Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:

Die genannten Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft:

Ziel ist die Öffnung dieses Gebietes für den Fremdenverkehr. Es sollen Sichtachsen in verschiedene Richtungen geschaffen werden. Bei einer Bebauung der Baulücke wird hingegen dann auch dieser Baukörper

vom freien Landschaftsbild aus sichtbar sein. Allerdings sind in der Umgebung auch dominierende Gebäude. Durch die Eingrünung zum See (siehe Bild 3, untere Fotos) sind diese einsehbar. Durch ihre freistehende Einzelstellung prägen sie jedoch das Ortsbild in einer einzigartigen Form. Wenn diese Struktur – so wie in Ziffer 10 der Begründung dargelegt – fortgesetzt wird, ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch diese Planung ist voraussichtlich nicht erkennbar.

biologische Vielfalt:

Aufgrund der erläuterten Situation konnte sich bisher keine biologische Vielfalt im Plangebiet entwickeln. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der biologischen Vielfalt durch diese Änderung voraussichtlich nicht erkennbar.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

Siehe Darlegungen zum Landschaftsschutzgebiet in Punkt 2.3 und 4.4.1 und zum FFH-Gebiet in Punkt 4.4.2.

C Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Die Bebauung dient der Einbindung der Fläche in die vorhandene Bebauung. In der Umgebung sind Nutzungen mit gleichen bzw. niedrigeren zulässigen Orientierungswerten nach der DIN 18005 bzw. einem geringeren Schutzanspruch zulässig.

Durch Hotelanlagen kann sich der zusätzliche Zielverkehr zum Plangebiet erhöhen. Hier sind Beeinträchtigungen der Anwohner denkbar. Dies kann jedoch erst näher konkretisiert werden, wenn klarere Rahmenbedingungen bekannt sind. In der Regel können die Beeinträchtigungen durch aktive Schallschutzmaßnahmen so reduziert werden, dass keine wesentliche Beeinträchtigung der Umgebung erfolgt.

Somit sind voraussichtlich keine wesentliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Nachbarn durch diese Planung zu erwarten.

D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Im Plangebiet ist der Kaiser-Wilhelm-Turm. Hier handelt es sich um ein Denkmal. Allerdings ist es eingewachsen und kaum wahrnehmbar. Das Ziel der Planung besteht u. a. darin, seine optische Außenwirkung wieder herzustellen (siehe Punkt 1).

E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Bezüglich der Emissionen wird auf die Begründung Ziffer 5 verwiesen. Wie der Ziffer 6 zu entnehmen ist, erfolgt eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Ortes Eutin und somit auch des Plangebietes.

F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Darstellungen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 23a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht möglich.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Siehe Ziffer 7.2A „Luft/ Boden“

H Wechselwirkungen zwischen Tiere, Boden und Wasser den einzelnen Belangen des Umweltschutzes:

Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt keine erheblichen Auswirkungen.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)Schutzgut Mensch:

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Baulücke bestehen bleibt und so langsam zuwuchert. Da es sich bei dem Bereich um einen zentralörtlich bedeutsamen Eingangsbereich eines Ortsteiles handelt, ist diese Entwicklung aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht. Auch fehlen die Beziehungen dieser Fläche zu weitergehenden Grünflächen. So hätte eine Begrünung dieser Fläche auch wenig Sinn für eine ökologische Aufwertung des Gebietes, denn es würden keine durchgängigen Grünachsen entstehen, die auch einen offenen Wildwechsel zulassen würden.

Bei Durchführung der Planung kann hier ein Fremdenverkehrsschwerpunkt auf einer bereits baulich vorbelasteten Fläche entstehen. Dadurch könnten sicherlich andere, wesentlich schlechter gelegene Ortsrandlagen von neuen – notwendigen – Hotelbauten etc. frei gehalten werden.

Somit ist der Variante „Eingriff“ der Vorrang vor einer Nullvariante zu geben.

Schutzgut Tiere/Pflanzen/Boden/Wasser/ Klima/ Luft/Landschaft:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung könnten sicherlich neue Lebensräume im Plangebiet entstehen. Da dieses jedoch im Ortskern liegt, die Fläche sehr klein ist, im Privatbesitz steht und somit eine Bewirtschaftung und Einzäunung dieser Fläche nicht untersagt werden kann, schränkt sich die Bedeutung der Fläche für Fauna und Flora sehr stark ein.

Da hier jedoch eine Innenbebauung gefördert wird, bzw. die bisherige Planung nicht mehr realistisch ist, gilt die Planung als Vorzugsvariante.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Bisher ist der Kaiser-Wilhelm-Turm als Denkmal nicht wahrnehmbar. Durch das Vorhaben soll seine Außenwirkung gestärkt werden. Zudem wird das Denkmal wieder der Öffentlichkeit zugänglich und so seiner ursprünglichen Funktion wieder gerecht. Somit ist diese Planung einer Nullvariante vorzuziehen.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen:

- Siehe Ziffer 7.2 C –

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

- Siehe 7.2 F -

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die geplanten Maßnahmen im Grün-, Wald- und ufernahen Bereich haben zum Ziel, die denkmal- und naturrelevanten Potenziale zu stärken. Durch zielgerechte Festsetzungen im Bebauungsplan werden die baulichen Eingriffe so eingeschränkt, dass keine übermäßige, standortfremde Bebauung erfolgen kann. Aufgrund der in Punkt 1 genannten Zielvorgabe sind weitere vermeidende oder verringernde Maßnahmen in diesem Bereich nicht sinnvoll. Zudem sind keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar. Im Übrigen wird ein zugehöriger Bebauungsplan den Ausgleich regeln.

d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:

Im Punkt 1 ist das Ziel der Planung dargelegt. Diese basiert insbesondere auf den vorhandenen städtebaulichen Grundstrukturen, wie der Kaiser-Wilhelm-Turm, das bestehende Seeschloss und die vorhandene Villa, die es zu nutzen und zu kompensieren gilt. Eine vergleichbare Situation gibt es an keiner anderen Stelle am Kellerssee. Hier könnte das geplante Vorhaben nur an einer bisher un bebauten Stellen realisiert werden. Diese Variante wird aber aus städtebaulichen und umweltspezifischen Gründen abgelehnt.

7.3 Zusätzliche Angaben

a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

Die Stadt führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden:

Im Rahmen der Behördenbeteiligung und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine relevanten Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich.

b) Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Im Falle der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in einem Bebauungsplan erfolgt die Überwachung der Umweltauswirkungen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

c) Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Das Plangebiet soll zu einem touristischen Schwerpunkt ausgebaut werden. Dabei soll auf den bestehenden Potentialen dieses Gebietes aufgebaut werden. Das heißt, dass die historischen Bauten, wie der Kaiser-Wilhelm-Turm als Aussichtspunkt, das bestehende Seeschloss, die ursprüngliche Seepromenade und die vorhandene Villa in das Konzept eingebunden werden. Zudem soll hier das Wanderwegenetz so gestärkt werden, dass sich hier Wege kreuzen bzw. Verweilzonen entstehen. Wesentlich wird dabei die Einbindung des Kaiser-Wilhelm-Turms sein.

Bedingt durch die vorhandene Situation ist eine erhebliche Beeinflussung der Umwelt durch diese Planung nicht zu erwarten.

8. Hinweise zu Altlasten

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Bisher sind im Plangebiet keine Altlastenstandorte bekannt.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - technische Regeln -“ (Stand 2003). Es sind ausschließlich Böden i. S. dieser Richtlinie zugelassen.

9. Verfahrensvermerk

Die Stadtvertretung der Stadt Eutin hat die Begründung der 7. Flächennutzungsplanänderung durch Beschluss am 12.12.2012 gebilligt.

Eutin, 31.10.2013




(Schulz)
Bürgermeister

Die 7. Flächennutzungsplanänderung wurde am 31.10.2013 verbindlich.

10. Gestaltungskonzept

Bereich Kaiser-Wilhelm-Turm/Seeschloss am Kellersee in Eutin-Fissau



ohne Maßstab

Legende

	Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO) (Tourismus, Hotel, Gesundheit, Rehabilitation)
	Grünfläche
	Uferschutzgrün
	Wasserfläche
	Fläche für Wald
	gewünschte Sichtachsen
	geplante öffentlich zugängliche Fusswege
	geplante Gebäude
	zu beantragende Reduzierung der Waldabstände
	Gehölze sichern

Planungserläuterung

1. Schaffung einer Promenade gemäß den Ursprungsideen von Leonard Boldt
2. Sicherung der vorhandenen Hotel- und Gastgewerbestruckturen
3. Sicherung der Stellplatznutzung z.G. der ② Gebiete
4. Lückenschließung durch geplante lockere, durchlässige Bauweise für touristische bzw. Reha-Nutzungen
5. Erhaltung, aber Auslichtung des Waldes zwecks Schaffung von Sichtachsen
6. Schaffung von Parkanlagen

planung:blanck.
 architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
 regionalentwicklung umweltschutz
 Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin
 Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810
 email: eutin@planung-blanck.de