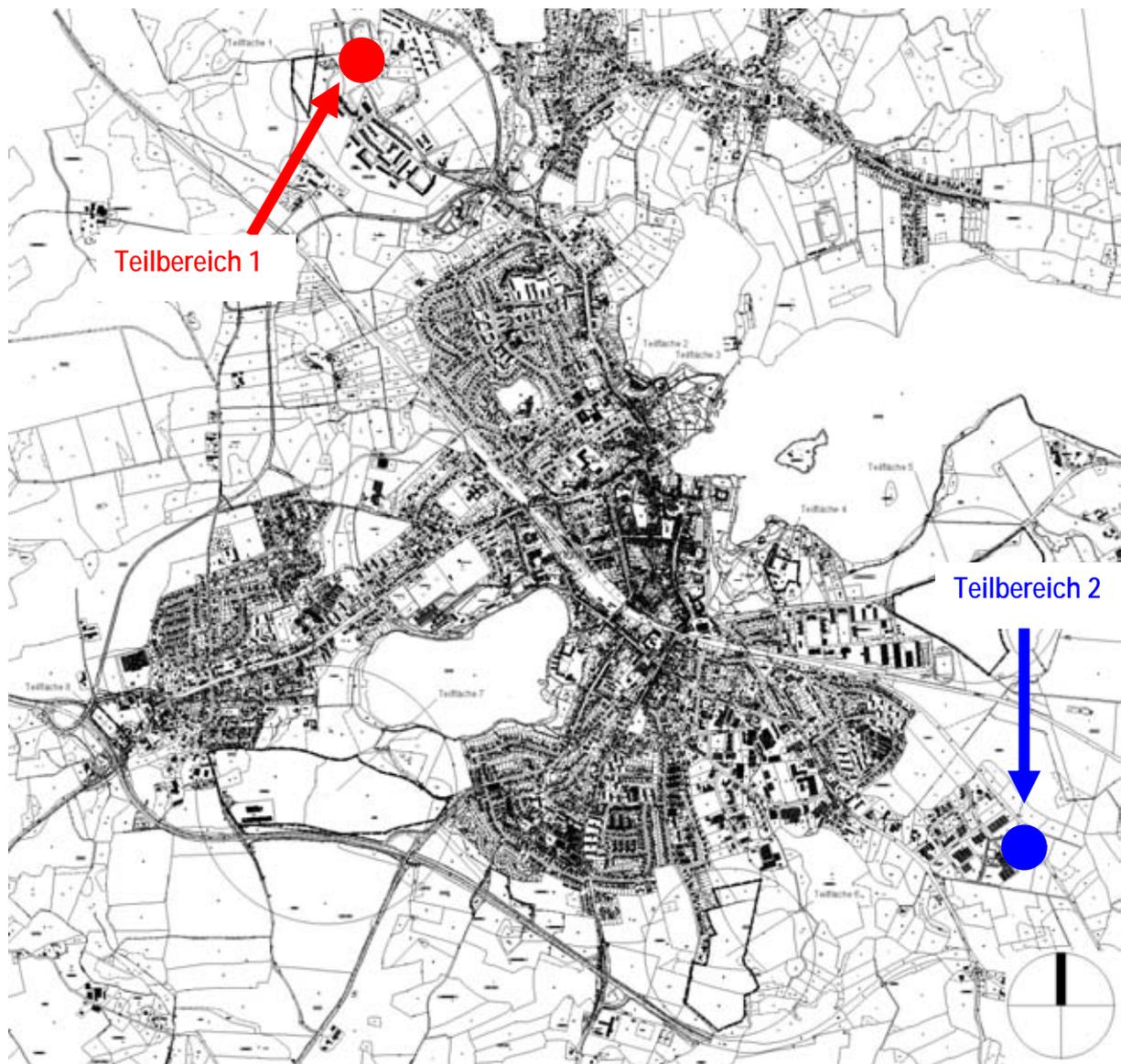


# 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin

bestehend aus der Teilfläche I für ein Gebiet im Ortsteil Fissau zwischen der Malenter Landstraße und der Alten Malenter Landstraße im Bereich der Seniorenwohnanlage Wilhelmshöhe und der Teilfläche II für ein Gebiet südöstlich der Ohmstraße;

## Begründung

## Übersichtsplan



### Verfahrensstand (Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006)

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
- frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, Töb's und Behörden (§ 4 (1) UND 2 (2) BauGB)
- Beteiligung Töb's und Behörden (§ 4 (2) BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)
- Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a (2) BauGB)
- Eingeschränkte Beteiligung (§ 4a (3) BauGB letzter Satz)
- Abschließender Beschluss der Stadtvertretung (§ 5 BauGB)

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis .....	4
2.	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems .....	5
2.1	Regionale Planungen .....	5
2.2	Kommunale Planungen .....	5
2.3	Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen .....	6
3.	Räumlicher Geltungsbereich .....	6
3.1	Abgrenzung .....	6
3.2	Bestandsaufnahme .....	6
3.3	Flächenbilanz .....	6
4.	Begründung .....	7
4.1	Entwurfsbegründung .....	7
4.2	Begründung der geplanten städtebaulichen Struktur .....	7
4.3	Erschließung .....	7
4.4	Grünordnung .....	7
4.5	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung .....	8
5.	Immissionen und Emissionen .....	8
5.1	Emissionen .....	8
5.2	Immissionen .....	8
6.	Ver- und Entsorgung .....	9
6.1	Stromversorgung .....	9
6.2	Wasserver- und -entsorgung .....	9
6.3	Löschwasserversorgung .....	9
6.4	Müllentsorgung .....	9
6.5	Gasversorgung .....	10
7.	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB .....	10
7.1	Einleitung .....	10
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, .....	12
7.3	Zusätzliche Angaben .....	16
8.	Hinweise zu Altlasten .....	17
9.	Verfahrensvermerk .....	17

## 1. Planungserfordernis

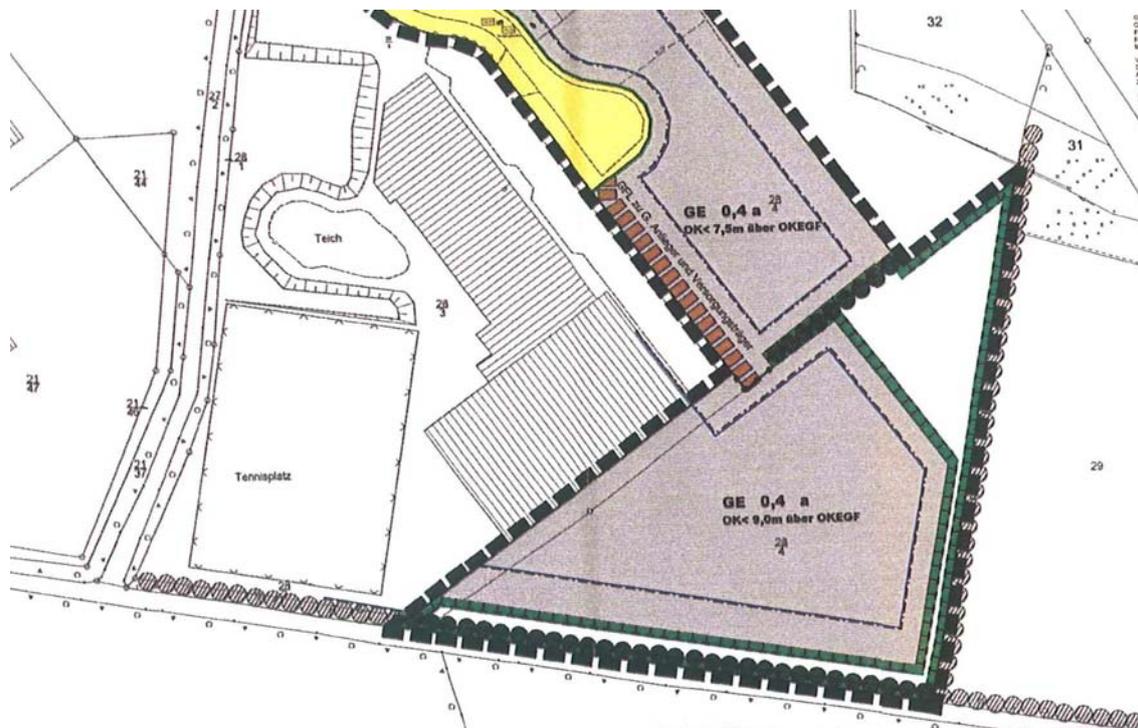
Das Grundstück im Teilbereich 1 gehört zur Seniorenresidenz Wilhelmshöhe in Eutin-Fissau. Dieses ist ein Domizil für aktive Senioren der Generation 60 plus, die den dritten Lebensabschnitt unabhängig und nach eigenen Vorstellungen gestalten wollen. Im Rahmen des „betreuten Wohnens“ werden hier spezielle bzw. umfangreiche Leistungen angeboten. Ein Bestandteil davon ist die medizinische Versorgung. Diese soll zielgruppengerecht durch den Bau einer Geriatrie erweitert werden, die sich vor allem Probleme der Senioren aus den Bereichen der Inneren Medizin, der Orthopädie, Neurologie und Psychiatrie widmet. Der Neubau ist im Plangebiet geplant. Bis auf den südöstlichen, 30 m breiten Streifen, wurde die Fläche bereits in den 60iger Jahren aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen. Folglich ist hier das Landschaftsschutzgebiet bei der Folgeplanung zu beachten. Durch Bescheid vom 29.05.1987 erfolgte die Genehmigung eines ersten Abschnittes zur dauerhaften Umwandlung von Wald in eine Grünfläche. Zudem ist die Fläche nicht Bestandteil des Erholungswaldes „Wilhelmshöhe“ geworden (siehe Erlass vom 26.11.1987). Weiterhin wurde mit Verfügung vom 21.11.2008 eine Waldumwandlungsgenehmigung für den südöstlich gelegenen 30 m breiten Streifen erteilt.

Mit dem Bau der Geriatrie entsteht ein erhöhter Stellplatzbedarf. Dieser soll westlich des Gebietes abgedeckt werden. Allerdings stellt der Flächennutzungsplan diese Fläche als Sondergebiet „Polizei“ dar. Dies entspricht nicht dem Bestand. Um in folgenden baurechtlichen Verfahren keine Unstimmigkeiten zu erzeugen, ist hier eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung erforderlich.

Das geplante und durch Baubescheid bereits baurechtlich genehmigte Vorhaben soll der Erhöhung der Attraktivität der Seniorenresidenz dienen. Daher wird ein Planungserfordernis gesehen.

Für den Teilbereich 2 gilt seit dem 26.05.2004 die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 31A. Er setzt das Plangebiet weitgehend als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

*Bild 1: Auszug B-Plan Nr. 31A, 1. Änderung und Ergänzung*



Um den Flächennutzungsplan dem Satzungsrecht anzupassen, besteht auch hier ein städteplanerisches Erfordernis.

## 2. Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

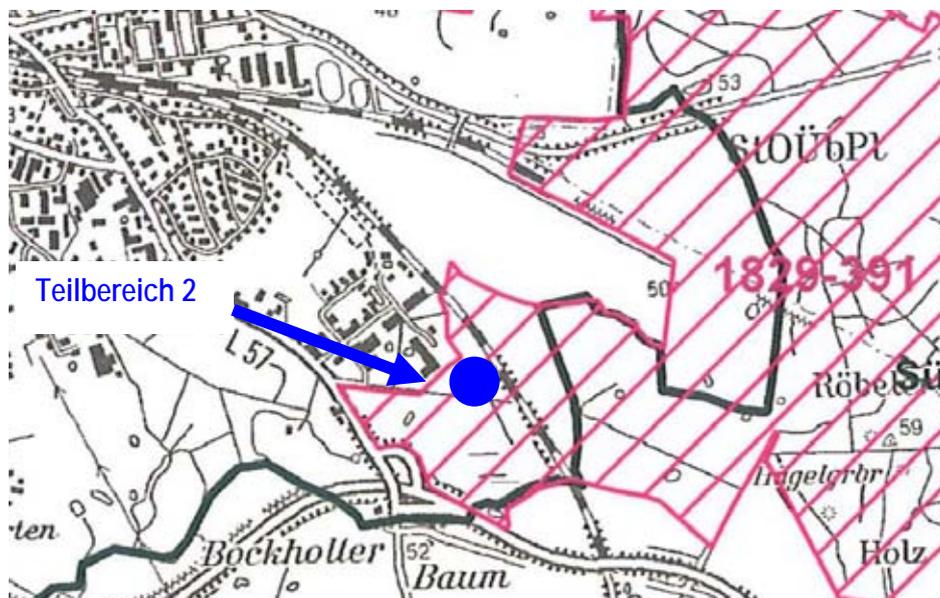
### 2.1 Regionale Planungen

Der bereits seit 2007 anzuwendende Entwurf des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2009 ordnet Eutin als „Mittelzentrum“ ein. Nach den Zielen des Planes stellen diese regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu entwickeln. Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II hat die selben Ziele. Auch hier wird Eutin unter dem Grundsatz 6.5 die Bedeutung als Versorgungs- und Arbeitsschwerpunkt zuerkannt.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und die kreisfreie Hansestadt Lübeck von September 2003, Karte 2 gilt die gesamte Region als ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Das Teilgebiet 2 liegt im FFH-Gebiet Nr. 1829-391 „Röbeler Holz und Umgebung“.

*Bild 2: FFH-Gebiet Nr. 1829-391 „Röbeler Holz und Umgebung“*



### 2.2 Kommunale Planungen

Der verbindliche Flächennutzungsplan stellt für die östliche Fläche des Teilbereiches 1 eine Waldfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 9b Baugesetzbuch (BauGB) sowie für die westliche Fläche ein „Sonstiges Sondergebiet „Polizei“ nach § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Der Teilbereich 2 ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 9b Baugesetzbuch (BauGB) dargestellt.

Für den Teilbereich 2 gilt der Bebauungsplan Nr. 31a, 1. Änderung und Ergänzung (siehe Bild 1). Dieser setzt für ein Viertel des Gebietes eine Ausgleichsfläche fest und für die Restfläche ein Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Seit dem 28.10.2005 gilt für Eutin ein Landschaftsplan. Im Teilbereich 1 stellt der Landschaftsplan den südlichen und den nordöstlichen Teil des Plangebietes als Nadelwald dar, der langfristig in naturnahe Waldbestände umzubauen ist. Wie in Punkt 1 dargelegt, liegen bereits Genehmigungen für die Beseitigung der betroffenen Waldbestände vor. Somit ist der Landschaftsplan zum gegebenen Zeitpunkt dem geänderten Bestand anzupassen. Bezüglich des Teilbereichs 2 trifft er keine grünordnerischen Aussagen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschloss am 5. Februar 2009 die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

### 2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Der Teilbereich 1 grenzt im Süden an eine Waldfläche. Hier ist ein 30 m breiter Abstandsstreifen, gemessen ab dem äußeren Waldrand, nach § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) einzuhalten. Weiterhin liegt die östliche Fläche noch im Landschaftsschutzgebiet „Holsteinsche Schweiz“ nach § 18 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), welches seit dem 10.06.1965, ABI. Schl.-H. / AAz. S. 137, zuletzt geändert gemäß Verordnung vom 14.06.1988, gilt.

Weitere Vorschriften greifen nicht in die Plangebiete ein.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

### 3.1 Abgrenzung

Der Teilbereich 1 liegt im westlichen Teil von Fissau und zwar südlich der Malenter Landstraße (L 174), südöstlich der Straße Wilhelmshöhe und östlich der Alten Malenter Landstraße.

Der Teilbereich 2 befindet sich im südöstlichen Teil von Eutin. Er ist im Süden von der Lübecker Landstraße (L 57) und Westen von der Ohmstraße begrenzt.

### 3.2 Bestandsaufnahme

Südlich des Teilbereiches 1 befindet sich der Erholungswald „Wilhelmshöhe“, der auch Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes ist. Nordwestlich grenzt das Gelände der Polizeischule an. Ansonsten ist das Plangebiet von den Gebäuden der Seniorenresidenz Wilhelmshöhe umgeben. Der östliche Teil der Fläche dient als Weide für Ziegen. Sie ist eben und landschaftlich ausgeräumt. Im westlichen Teil sind Parkplätze und Garagen vorhanden, die zum Sondergebiet Residenz und Hotel gehören. Gleichzeitig liegt hier die Zufahrtsstraße Wilhelmshöhe zum Gelände. Dieser Teil des Gebietes steigt von West nach Ost an.

Der Teilbereich 2 grenzt im Nordwesten an Gewerbeflächen. Ansonsten ist das Gebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Die Fläche dient zur Zeit als Lagerfläche bzw. als Reitplatz. Die Erschließung erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (siehe Bild 1). Die Fläche ist ansonsten eben und landschaftlich ausgeräumt.

### 3.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Größe in m <sup>2</sup>	Prozent in %
Teilbereich 1 – S-Gebiet	13.150 m <sup>2</sup>	56
Teilbereich 2 – G-Gebiet	6.470 m <sup>2</sup>	27
Teilbereich 2 – Grünfläche „Sukzession“	4.000 m <sup>2</sup>	17
<b>Gesamt</b>	<b>23.620 m<sup>2</sup> (2,4 ha)</b>	<b>100</b>

## 4. Begründung

### 4.1 Entwurfsbegründung

Das Interesse der Stadt Eutin besteht darin, dass der Flächennutzungsplan im Einklang steht mit den übergeordneten Rahmenbedingungen bzw. dem eigenen Satzungsrecht. Daher soll der Teilbereich 1 so ausgedehnt werden, dass eine Bebauung in der bereits genehmigten Form möglich ist. Neue Eingriffe sind dadurch nicht vorzubereiten.

Weiterhin soll der Teilbereich 2 in Übereinstimmung mit den geltenden Bebauungsplan Nr. 31A, 1. Änderung und Ergänzung gebracht werden.

### 4.2 Begründung der geplanten städtebaulichen Struktur

In Anpassung an die angrenzende Baustruktur wird der Teilbereich 1 als Sonderbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 i. V. mit § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Residenz und Hotel“ dargestellt. Der Nutzungskatalog selbst, der dann auch Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässt, ist im Rahmen eines Bebauungsplanes verbindlich zu regeln.

An Anlehnung an die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 31A erfolgt die Darstellung des Teilbereiches 2 als gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO.

### 4.3 Erschließung

Die Erschließung des Teilbereiches 1 erfolgt im Osten direkt über die Malenter Landstraße/ Landesstraße 174 und im Westen über die Straße Wilhelmshöhe, die im Südwesten an die Alte Malenter Landstraße stößt. Von dieser besteht eine direkte Zufahrt an den Kreuzungspunkt Malenter Landstraße/ Sielbecker Landstraße.

Der Teilbereich 2 wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Dieses geht von der Ohmstraße ab, die in die Röntgenstraße stößt. Von der Röntgenstraße aus besteht eine direkte Anbindung in die Lübecker Landstraße bzw. Landesstraße 57.

### 4.4 Grünordnung

#### 4.4.1 Grünplanung

Der Teilbereich 1 grenzt an eine Waldfläche. Hier ist ein 30 m breiter Abstand, gemessen ab der Waldgrenze, von der Bebauung nach § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) freizuhalten. Die im Landschaftsschutzgebiet gelegene Fläche ist gemäß der geltenden Verordnung zu bewirtschaften.

In Anlehnung an den Bebauungsplanes Nr. 31A, 1. Änderung und Ergänzung wird die nördliche Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche“ sowie als Maßnahmenfläche umgrenzt. Im Rahmen des genannten Bebauungsplanes erfolgt bereits die verbindliche Sicherung der Fläche. Dort ist auch die Art und Weise der Bewirtschaftung geregelt. Daher sind Zuordnungen auf dieser Planungsebene nicht zwingend erforderlich.

Weitere grünordnerische Planungen beinhaltet die Planung nicht.

#### 4.4.2 Eingriff und Ausgleich

Für den Teilbereich 1 gibt es bereits eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war. Somit ist auf diese Planungsebene kein Ausgleich nachzuweisen.

Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Teilbereich 2 wird hier verzichtet. Diese erfolgte bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31A, 1. Änderung und Ergänzung.

#### 4.5 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die Planung dient der Aufwertung des betreuten Wohnens. Weiterhin wird ein Gewerbestandort gesichert. Daher ist die Kinderfreundlichkeit im Rahmen dieser Planung nicht relevant.

### 5. Immissionen und Emissionen

#### 5.1 Emissionen

*In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die auf Grund 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:*

Für beide Teilbereiche werden die selben Arten der baulichen Nutzungen festgesetzt, wie sie in den angrenzenden Baugebieten zulässig sind. Somit unterscheiden sich die zulässigen Orientierungswerte nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nicht voneinander. Ein Nebeneinander der Planungen mit den Nachbarschaften ist somit zulässig.

Im Teilbereich 1 soll das Nutzungsangebot für das betreute Wohnen vor Ort erhöht werden. Eine wesentliche Erhöhung des Zielverkehrs ist somit nicht zu erwarten.

Der Teilbereich 2 dient nach dem Bebauungsplanes Nr. 31A, 1. Änderung und Ergänzung einem angrenzenden Sportstudio als Erweiterungsfläche. Somit ist bei Zielumsetzung eine Qualitätsverbesserung zu erwarten und keine wesentliche Verkehrserhöhung.

#### 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:*

Der Teilbereich 1 dient der Erweiterung einer bestehenden Struktur. Durch diese Planung werden keine neuen Rahmenbedingungen geschaffen. Das Plangebiet liegt ca. 130 m von der L 174 entfernt. Zwischen beiden Nutzungen besteht bereits ein Lärmschutzwall. Auf Grund der Entfernung und des aktiven Lärmschutzes sind Immissionen von der Landesstraße nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 90 wurde für den angrenzenden Bereich des Teilbereiches 2 ein Schalltechnisches Gutachten durch das Ing.-Büro Schallschutz GbR, Volker Ziegler aus Mölln (Nr. 02-03-4) erstellt. Beide Gebiete sind miteinander vergleichbar. Daher ist dieses auch Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 31A, 1. Änderung und Ergänzung. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Schallschutzmaßnahmen gegen die Immissionen der angrenzenden Straßen und der Bahntrasse Lübeck-Kiel nicht erforderlich sind.

## 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 LWG, bzw. § 7 WHG gestellt.

Das auf den vorhandenen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird bereits durch Anschluss an das Trennsystem der städtischen Kanalisation zugeführt.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist vollständig auf den einzelnen Grundstücken entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu versickern. Ist dies nicht vollständig möglich, erfolgt eine zusätzliche Einleitung - mittels Rückhaltung gedrosseltem Wasser - an die öffentliche Regenwasserkanalisation. Die Einleitmenge ermittelt sich auch hier über die Abflussspende  $q_{ab} = 1,2 \text{ l (s}^* \text{ha)}$  bzw. über die derzeit angeschlossene, befestigte Fläche bei der Einleitung in den Kanal der angrenzenden Erschließungsstraßen.

Je 1 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche ist eine Muldenfläche von 0,15 m<sup>2</sup> Fläche herzustellen. Andere Versickerungsanlagen oder Regenwassernutzung sind mit dem Bauantrag nachzuweisen und zu beantragen. Es ist sicherzustellen, dass sämtliches auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser dort zurück gehalten werden kann.

Die fertig gestellten Versickerungsanlagen sind durch die Stadt Eutin abzunehmen. Es wird empfohlen, auf diese Regelung in den Kaufverträgen gesondert hinzuweisen.

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 Feuerwehr der Stadt Eutin " gewährleistet.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h innerhalb von 2 h abzusichern.

Laut Angaben der Stadtwerke Eutin GmbH wird soviel Löschwasser bereit gestellt, 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 ergreifen, wie 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:

Bei dem Teilgebiet 1 handelt es sich um Flächen, die bisher als Weide für Ziegen bzw. als Parkplatzfläche dienen. Sie sind im Flächennutzungsplan im Osten als Wald und im Westen als Sondergebiet „Polizei“ dargestellt. Durch die Umwandlung dieser Fläche in ein einheitliches Baugebiet soll hier der Bau einer Geriatrie - als qualitative Angebotserweiterung des Standortes Seniorenresidenz Wilhelmshöhe – mit den dazugehörigen Stellplätzen ermöglicht werden.

Für den Teilbereich 2 gilt bereits der Bebauungsplan Nr. 31a, 1. Änderung und Ergänzung. Somit soll der Flächennutzungsplan dem örtlichen Satzungsrecht angepasst werden. Dazu ist die Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in eine Gewerbefläche erforderlich.

### 7.1 Einleitung

#### a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Das Planungsziel ist der Ziffer 1 zu entnehmen und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 4.

#### b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

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

- Siehe Ziffer 2 der Begründung -

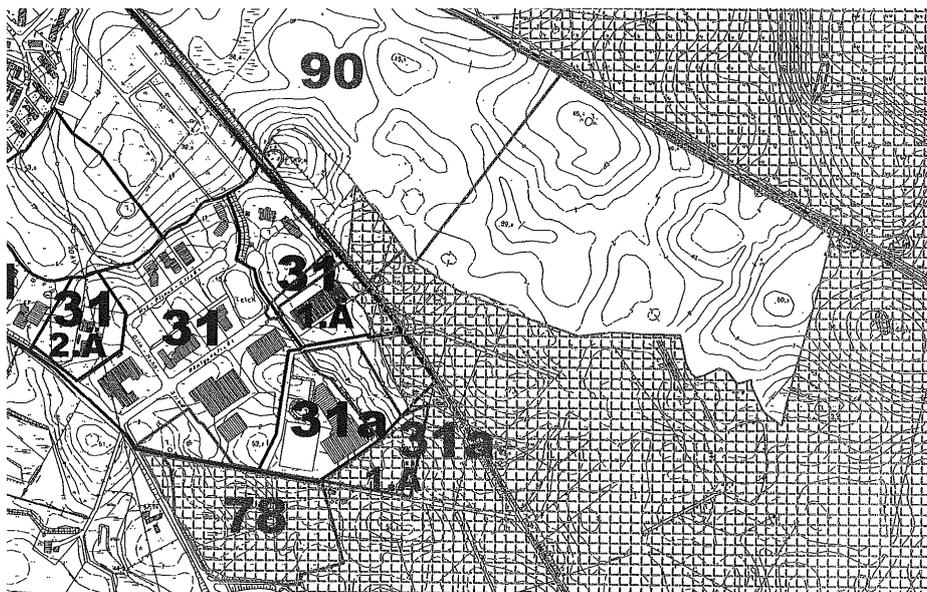
Hinweis: Für den Teilbereich 2 gilt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31A. Sie liegt, wie auch die angrenzenden Bebauungspläne der Stadt Eutin (siehe Bild 2) im FFH-Gebiet Nr. 1829-391 „Röbeler Holz und Umgebung“ (siehe Bild 2 und 3).

Erhaltungsgegenstand ist die Erhaltung folgender Lebensraumtypen des Anhangs I und der Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie:

- ↪ Waldmeister-Buchenwald,
- ↪ Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald,
- ↪ Moorwälder,
- ↪ Rotbauchunke,
- ↪ Kammmolch.

Das übergreifende Ziel besteht in der Erhaltung der vielfältigen, struktur- und kleingewässerreichen, im Norden auch durch naturnahe Waldbäche geprägten Wälder sowie der großflächigen struktur- und kleingewässerreichen Offenland-Agrarhabitate mit den entsprechenden teilweise kleinräumigen Übergängen untereinander als Lebensraum der Rotbauchunke und des Kammmolches.

Die Ziele für Lebensraumtypen und Arten von besonderer Bedeutung ist die Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes der genannten Lebensraumtypen und Arten.

Bild 3: Lage der Bebauungspläne zum FFH-Gebiet Nr. 1829-391 „Röbeler Holz und Umgebung“:

Auf Grund der Lage der Gewerbegebiet am Ortsrand in dem FFH-Gebiet war im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 die Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsstudie (zum B-Plan Nr. 90 der Stadt Eutin) erforderlich, die nicht nur das Gebiet selbst, sondern auch die angrenzende Umgebung mit untersuchte. Diese FFH-Verträglichkeitsstudie erstellte Dipl.-Biol. Karsten Lutz aus Hamburg mit Datum vom 12.11.2003. Sie liegt der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 90 und der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 31A als Anlage bei. Die FFH-Verträglichkeitsstudie untersuchte die Auswirkungen der Planung von Gewerbegebieten am Ortsrand von Eutin auf die angrenzende hochwertige Fauna und Flora.

Die FFH-Verträglichkeitsstudie kam in Ziffer 4.4.2.1 „Beeinträchtigung von geschützten Tier- und Pflanzenarten gemäß FFH-Richtlinie, Anhang II im Betrachtungsgebiet – B-Pläne 31A und 78 sowie Wohnbebauung nordwestlich des Natura 2000-Gebietes“ zu folgendem Ergebnis:

*„... Die B-Pläne 78 und 31A überbauen Grünlandflächen innerhalb des Gebietsvorschlages zur Meldung als Natura 2000-Gebiet. Laichgewässer sind nicht direkt betroffen, es werden jedoch Landlebensräume der Rotbauchunken und Kammmolche im zur Meldung vorgeschlagenen Natura 2000-Gebiet verändert.*

*Im Hinblick auf die Rotbauchunke werden keine Verbindungswege im Natura 2000-Gebiet unterbrochen. Es gehen allerdings Landlebensräume in der Nachbarschaft einer „Sink“- Population verloren. Bei einer so kleinen Teilpopulation (2 Rufer) sind jedoch die Landlebensräume keine limitierender Faktor, so dass die Mitglieder Rotbauchunkenteilpopulationen ausweichen können. Ein nachhaltiger Einfluss auf die Überlebenswahrscheinlichkeit und Größe der Rotbauchunken-Gesamtpopulation des Natura 2000-Gebietes ist daher nicht zu erwarten. Die Population der Rotbauchunken im Natura 2000-Gebiet bleibt stabil. Eine mittlere Beeinträchtigung ist anzunehmen.*

*Für den Kammmolch gehen suboptimale Landlebensräume (optimal wären Gehölze) verloren und eine Behinderung der Verbindungswege zwischen Laichgewässer und Landlebensräumen im westlichen Teil der Schwerpunktorkommen ist anzunehmen. Die für die Kammmolche limitierten Lebensräume werden in ihrer Ausdehnung und Ausprägung nur geringfügig verändert, so dass sie ihre Funktion weiterhin erfüllen können. Es kommt zur Verdrängung einzelner Individuen oder kleiner Gruppen aus Teilbereichen des Schutzgebietes, was jedoch nicht dazu führt, dass der Gesamtbestand im Schutzgebiet abnimmt, denn durch die eintretenden Beeinträchtigungen werden keine Mindestkenngrößen von Lebensräumen und Populationen qualitativ und quantitativ unterschritten. Das langfristige Fortbestehen der Art*

*im Schutzgebiet ist ungefährdet. Die Erhaltungsziele des Gebietes im Rahmen des Netzes Natura 2000 sind weiterhin gewährleistet. Die Beeinträchtigung für den Kammmolch wird als mittel eingestuft.*

*Insgesamt ist durch die B-Pläne 31A und 78 eine mittlere Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes Röbeler Holz zu erwarten.*

*In der kumulativen Zusammenschau mit den geringen Beeinträchtigungen durch den B-Plan 90 ist festzustellen, dass insgesamt mit einer mittleren Beeinträchtigung zu rechnen ist.*

*Die beiden relevanten Amphibienarten Rotbauchunke und Kammmolch bleiben in einem günstigen Erhaltungszustand, weil:*

- ↳ Anzunehmen ist, dass lebensfähige Elemente des natürlichen Lebensraumes, dem sie angehören, bleiben werden,*
- ↳ die Verbreitung dieser Art im Natura 2000-Gebiet nicht abnimmt und*
- ↳ ein genügend großer Lebensraum auch weiterhin vorhanden sein wird, um langfristig das Überleben dieser Population im Natura 2000-Gebiet „Röbeler Holz“ zu sichern“.*

Somit wurde bereits fachlich dargelegt, dass diese Planung nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung der Situation im FFH-Gebiet im Sinne Artikel 6 Abs. 2 FFH-Richtlinie 92/43/EWG führt.

Weiterhin erfolgte im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31A die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes. Dieser ist im Bebauungsplan bereits verbindlich abgesichert.

Da sich die maßgeblichen Verhältnisse nicht geändert haben, bzw. um eine Mehrfachprüfung des selben Tatbestandes zu vermeiden, wird somit auf die vorliegenden Untersuchungen verwiesen und somit von der Abschichtungsregel nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB Gebrauch gemacht.

Fazit: Im Rahmen des bestehenden Planungsrechts wurden alle relevanten Umweltauswirkungen bereits untersucht und sehr umfangreich dargelegt. Diese Planung ermöglicht keine andere Nutzung, als sie bereits heute möglich ist. Daher ist der Teilbereich 2 nicht Bestandteil des Umweltberichts.

(Es wird darauf verwiesen, dass die Stadt Eutin am 29.10.2003 (Az.: 332-02) im Rahmen der Beteiligung der Nachmeldung von FFH-Gebieten (Az.: V 321-5321.323.131 vom 14.07.2003) bei dem Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes die Herausnahme der planungsrechtlich gesicherten Bebauungspläne aus dem FFH-Gebiet beantragt hatte.)

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:

Der Bestand ist in Ziffer 3.2 der Begründung erläutert. Danach ist ersichtlich, dass der östliche Bereich im Landschaftsschutzgebiet liegt. Die Fläche ist bereits mit Stellplätzen, Garagen und Zufahrten versiegelt. Weiterhin ist der 30 m breite Waldschutzstreifen von jeder Bebauung freizuhalten. Daher sind neue Eingriffe nur im nordöstlichen Bereich des Plangebietes möglich. Folglich wird auch nur dieser im Rahmen des Umweltberichts analysiert.

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

#### A Schutzgut Tiere:

Die Planung ermöglicht die zusätzliche Bebauung der nordöstlich gelegenen Fläche. Hier werden ca. 3.000 m<sup>2</sup> Boden neu versiegelt. Dadurch kommt es theoretisch zum Verlust dieser Fläche als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z.B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Tiere. Allerdings wird diese Fläche durch Ziegen beweidet. Diese lassen kaum das Aufkommen einer Vegetation zu, die Grundlage für hochwertige Tierpopulationen sind. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt durch diese Planung nach derzeitigem Planungsstand voraussichtlich nicht erkennbar.

#### Schutzgut Pflanzen:

Aus den unter „Schutzgut Tiere“ genannten Gründen besteht im Plangebiet keine Entwicklungsfläche für Pflanzen.

#### Schutzgut Boden:

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 3.000 m<sup>2</sup> Boden.

Die Fläche ist von drei Seiten von Bebauung umgeben. Zudem ist die Fläche bereits voll in das Gebiet integriert. Somit besteht bereits ein Siedlungsdruck auf die Fläche. Daher ist eine wesentliche zusätzliche Beeinflussung des Schutzgutes Boden durch diese Planung nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

#### Schutzgut Wasser:

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 3.000 m<sup>2</sup> Boden.

Durch vorhandene Bebauung in der direkten Umgebung ist der Boden bereits schon großflächig vorbelastet. Da die Fläche höher liegt, als die Umgebung, fließt das überschüssige Regenwasser bereits jetzt im natürlichen Gefälle in das vorhandene Regenwassernetz. Diese Situation soll so beibehalten werden. Daher ist eine wesentliche zusätzliche Beeinflussung des Schutzgutes Wasser durch diese Planung nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

#### Schutzgut Klima/ Luft:

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes von ca. 3.000 m<sup>2</sup> Boden.

In direkter Umgebung sind bereits größere Gebäude bzw. ein Lärmschutzwall vorhanden. Diese Strukturen beeinträchtigen bereits eine ungehinderte Frischluftzufuhr. Durch die Planung erfolgt keine wesentliche Änderung. Somit sind voraussichtlich keine Auswirkungen auf Grund 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:

Das Plangebiet ist von hoher Bebauung und einen Wald gesäumt. Daher ist diese Fläche kaum einsehbar. Somit beeinträchtigt die Planung das Ortsbild am Ortsrand nicht. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch diese Planung ist voraussichtlich nicht erkennbar.

#### biologische Vielfalt:

Auf Grund 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:

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Der östliche Teil des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Holsteinische Schweiz“. Das Landschaftsschutzgebiet präsentiert vor allem typische Landschaftseindrücke der Holsteinischen Schweiz mit einer abwechslungsreichen Seen- und Hügellandschaft, Flussläufen, Wäldern und Knicks. Für die Fläche liegt bereits eine Waldumwandelungsgenehmigung vor. Die Bewirtschaftung dieser Fläche regelt sich zukünftig nach § 18 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Stellungnahme vom 24.07.2009 mitgeteilt, dass sie für die Erweiterung der Seniorenresidenz eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot in Aussicht stellt. Demnach ist hier nur eine Nutzung zulässig, die die angrenzende bzw. vorhandenen Wald- bzw. Landschaftsschutzgebietsstruktur nicht schädigt. Daher ist durch diese Planung eine Verschlechterung des Landschaftsschutzgebietes nicht zu erwarten.

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

Die Bebauung dient als Angebotsergänzung des vorhandenen Baugebietes. Wesensfremde Nutzungen sind danach nicht zulässig. Danach sind wesentliche Beeinträchtigungen der Nachbarn durch diese Planung nicht zu erwarten.

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

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

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 Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass hier eine gebietstypische Sonderbaustruktur entstehen kann, die in enger Beziehung zu den zentralen Gebäuden des Gebietes stehen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet entweder nicht die gewünschte Qualitätsverbesserung erhält, welche jedoch Voraussetzung für eine langfristige Standortssicherung ist. Ausweichend wäre denkbar, diese Einrichtung an einen anderen Standort im Gelände zu

errichten. Hier wären jedoch höhere Auswirkungen auf die Fauna und Flora zu erwarten oder höhere Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnungen.

Insgesamt fügt sich dieses neue Planungskonzept besser in die bestehende Gebietsstruktur ein. Daher ist diese Planung einer Nullvariante vorzuziehen.

#### Schutzgut Tiere:

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich der Lebensraum für Tiere um ca. 3.000 m<sup>2</sup> Grünfläche reduziert. Allerdings werden Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Projektplanung geschaffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass hier die ganzjährige Weidefläche für Ziegen bestehen bleibt. Tiere werden sich in diesem Fall nicht ansiedeln können. Daher ist diese Planung einer Nullvariante vorzuziehen.

#### Schutzgut Pflanzen:

Die Auswirkungen beider Planungsvarianten für die Tierwelt sind die der Pflanzenwelt gleich zu setzen.

#### Schutzgut Boden:

Aufgrund der Planung können ca. 3.000 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Das Regenwasser wird dann in das bestehende Regenwassernetz abgeführt.

Durch die intensive Nutzung als Weide ist diese Bodenfläche bereits leicht verdichtet. Daher fließt das Regenwasser bereits jetzt im gewissen Umfang dem bestehenden Regenwassernetz zu. Somit hat die Nicht- oder Durchführung des Projektes wenig Einfluss auf den Bodenhaushalt. Daher ist diese Planung einer Nullvariante vorzuziehen.

#### Schutzgut Wasser

Bei Durchführung der Planung werden ca. 3.000 m<sup>2</sup> versiegelt. Wie unter „Boden“ beschrieben, bleibt das Wasser bereits jetzt nicht vor Ort. Durch die Einleitung in das bestehende Regenwassersystem wird das im Plangebiet anfallende Regenwasser – unabhängig von der Nicht- oder Durchführung des Projektes – dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Daher ist diese Planung einer Nullvariante vorzuziehen.

#### Schutzgut Klima/ Luft:

Die Bedeutung des Plangebietes ist für das Klima bzw. für die Luft gering, da es von Gebäuden und Waldflächen umgeben ist. Daher ist diese Planung einer Nullvariante vorzuziehen.

#### Landschaft:

Das Plangebiet ist von Gebäuden und einem Wald umgeben und ist daher vom Ortsrand nicht einsehbar. Daher ist es für das Landschaftsbild letztendlich unbedeutend, ob das Plangebiet umgesetzt wird oder nicht. Daher ist diese Planung einer Nullvariante vorzuziehen.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

#### 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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffe in der Örtlichkeit sind nicht vorgesehen. Für den Teilbereich 1 gibt es bereits eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB. Somit ist hier kein Ausgleichsbedarf mehr erforderlich. Für den Teilbereich 2 regelt der zugehörige Bebauungsplan den Ausgleich.

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

Die geplante Einrichtung könnte auch an einen anderen Standort im Gelände entstehen. Die bestehenden Baulücken haben jedoch zum Teil eine höhere Bedeutung für Fauna und Flora. Zudem würde dann die vorhandene Gebietsstruktur (Trennung Wohnen und zentral genutzte Objekte) in Frage gestellt werden, was dann wiederum negative Folgen auf die Qualität des Gesamtobjektes hätte.

Ein Standort außerhalb des Sondergebietes „Residenz und Hotel“ erfordert hingegen einen hohen logistischen Aufwand, um diese Zielgruppe überhaupt dort hinbringen zu können. Das hätte wiederum negative Auswirkungen auf die Umwelt (spricht: erhöhter Abgasausstoß).

Somit ist diese Variante allen anderen vorzuziehen.

### 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:

Der Kreis Ostholstein verwies darauf, dass der Teilbereich 2 in einem FFH-Gebiet liegt. Für diese Fläche gilt ein Bebauungsplan (siehe Bild 1), für den eine FFH-Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt wurde. Auf Grund dessen Ergebnis wurde er als zulässig erklärt. Um hier weitere Erweiterungen bereits im Vorwege auszuschließen, kam die Anregung, die Flächen des Gewerbegebietes in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan zu bringen. Dieser Anregung wird nun gefolgt. Die Grünfläche, die im Bebauungsplan als Ausgleich festgesetzt ist, wird auch hier mit der übereinstimmenden Zweckbestimmung dargestellt.

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

Die Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

- c) Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Das Ziel der Planung besteht darin, das angrenzende Sonstige Sondergebiet um die nordöstliche Ecke des Plangebietes zu erweitern.

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.

## 9. Verfahrensvermerk

Die Stadtvertretung der Stadt Eutin hat die Begründung der 1. Flächennutzungsplanänderung durch Beschluss am 07.10.2009 gebilligt.

Eutin, 22.04.2010

L. S.

gez. Unterschrift  
(Schulz)  
Bürgermeister

Die 1. Flächennutzungsplanänderung wurde am 30.04.2010 verbindlich.

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

Eutin, 21.04.2010 (GT)