

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 66
DER STADT EUTIN

FÜR DAS GEBIET SÜDWESTLICH DER L 174 EUTIN-
MALENTE UND NORDÖSTLICH DER PARKWOHNANLAGE
„WILHELMSHÖHE“

Auftraggeber: Magistrat der Stadt Eutin

Verfasser: Architekturbüro Bielke und Struve
Weidestraße 23
23701 Eutin

Stand:

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt I Seite 2141) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132).

Parallel zu der städtebaulichen Planung wird nach den Vorschriften des Schleswig-Holsteinischen Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) in der Fassung vom 16. Juni 1993 (Gesetz- und Verordnungsblatt Schleswig-Holstein Seite 215) ein Grünordnungsplan aufgestellt.

2. Anlaß der Planung

Die Stadt Eutin ist seit Jahren bemüht, das z. Zt. defizitäre Bettenangebot durch Hotelneubauten zu verbessern. Insbesondere mit der Anerkennung als heilklimatischer Kurort erlangt diese Problematik einen besonderen Stellenwert in der städtebaulichen Entwicklungsplanung der Stadt Eutin.

Im Landschaftsplan der Stadt Eutin aus dem Jahre 1990 wurden deshalb mehrere mögliche Standorte in günstiger Lage zur Stadt und / oder zu den Erholungszentren ausgewiesen.

Die Realisierung eines Hotelneubaus scheiterte jedoch bisher an fehlenden realen Konzepten. Aufgrund einer von dem Grundeigentümer der Parkwohnanlage "Wilhelmshöhe" initiierten Standortuntersuchung für einen Hotelneubau auf der Wilhelmshöhe sieht sich die Stadt Eutin veranlaßt, zur Klärung und Schaffung der verbindlichen bauleitplanerischen Voraussetzungen für ein Hotelprojekt ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen, um somit die Fremdenverkehrsstruktur des Kurortes nachhaltig zu verbessern. Es handelt sich hier um die Erstaufstellung eines Bebauungsplanes.

Insofern soll die Überplanung dieses Gebietes einen Anstoß zur Verbesserung der Erholungswirksamkeit der umliegenden Landschaft und zur Stärkung der Bedeutung Eutins als heilklimatischer Kurort liefern.

3. Beschreibung des Geltungsbereiches und des Bestandes

Das Bebauungsplangebiet liegt am nordwestlichen Ortsausgang von Eutin, an der Landesstraße L 174, die nach Malente führt.

Das Plangebiet (Flurstück 92/24 der Flur 8 in der Gemarkung Fissau) befindet sich nordöstlich der Parkwohnanlage „Wilhelmshöhe“. Die ca. 2 ha große Fläche wurde im August 1990 durch Windbruch freigestellt und liegt seitdem brach. Eine typische Kahlschlagvegetation hat sich angesiedelt. Als Ergänzung zu den Außenanlagen der Parkwohnanlage ist ein Rundweg mit Pavillion und Sitzplatz angelegt worden. Die im Norden verlaufende Landesstraße L 174 wird durch einen im Zuge der Räumungs-

arbeiten des Windbruchs aufgeworfenen Wall abgeschirmt. An der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Park- und Rastplatz mit Blick auf den ca. 25 m tiefer gelegenen Kellersee. Südöstlich grenzt eine Waldfläche an, die als reiner Nadelwald durch Windbruch kahl gefallen war, deren Wiederaufforstung als Mischwald inzwischen vorgenommen wurde.

4. Übergeordnete Planungen, sonstige planerische Vorgaben

4.1 Landesraumordnungsplan

Nach dem Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein vom 4. Juni 1998 (Amtsbl. Schl.-H. Nr. 30, S. 493 ff) liegt das Planungsgebiet innerhalb eines Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung, in dem nach Absatz 2 der Textziffer 4.2.2 „Natur, Umwelt und Landschaft als wichtige Grundlagen für Tourismus und Erholung besonders geschützt werden sollen“. Nach Absatz 3 und 4 derselben Textziffer sollen sich „Tourismus und Erholung nur noch zurückhaltend ausweiten. ... Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung haben ... Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes an Einrichtungen für Tourismus und Erholung. Größere tourismusbezogene Bauvorhaben wie Feriendörfer, Hotelkomplexe und sonstige große Einrichtungen für die Ferien- und Gästebeherbergung sowie große Freizeitanlagen bedürfen einer besonders sorgfältigen Planung und sind unter Berücksichtigung ihrer Funktionen in ihrer Baumasse und Gestaltung mit der Landschaft und dem Ortsbild abzustimmen. Für tourismusbezogene Bauvorhaben mit Kapazitäten von mehr als 300 Betten oder 200 Zimmern ... ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.“

Mit der Planung eines an höhere Ansprüche gerichteten Hotels auf der Wilhelmshöhe strebt die Stadt Eutin danach, ihr touristisches Angebot strukturell zu verbessern und die Bedeutung Eutins als heilklimatischer Kurort zu stärken. Durch das im Zusammenhang mit dem Hotel ebenfalls von der Wilhelmshöhe Verwaltungs KG geplante Therapiezentrum besteht die Aussicht die Wilhelmshöhe zu einem Kurzentrum auszubauen, das das ganze Jahr über Kurgäste nach Eutin anziehen könnte.

Bei einer festgesetzten Grundfläche von max. 1.800 m² und einer Geschoßfläche von max. 3.600 m² ist das geplante Hotel auf ca. 54 Zimmer / 100 Betten ausgelegt. Somit kann von einer zurückhaltenden Ausweitung von Tourismus und Erholung ausgegangen werden, insbesondere da die Planung deutlich unter den Kapazitäten liegt, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen.

Aufgrund der im B-Plan getroffenen gestalterischen Festsetzungen - insbesondere zur Begrenzung der Gebäudehöhe - sowie aufgrund der grünplanerischen Anforderungen ist davon auszugehen, daß die Einbindung des Projektes in die Landschaft umfassend geregelt ist.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein - Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein - vom 15.09.1976 sind für Eutin u.a. folgende Ziele formuliert:

- Ausbau des Mittelzentrums und der Funktion als Bezugspunkt der Fremdenverkehrsfunktion in der Holsteinischen Schweiz, die zum Fremdenverkehrsgestaltungsraum im Landesinneren gehört
- Stärkung des Wohn- und Freizeitwertes
- Stärkung des industriell-gewerblichen Bereiches
- Verbesserung der innerstädtischen Verkehrsverhältnisse durch Herausnahme des Durchgangsverkehrs im Zuge der B 76 (Ortsumgehung - in Betrieb) und Westtangente (L 174 - in Planung)

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eutin vom 13.01.1977 stellt das Bebauungsplangebiet als Fläche für die Forstwirtschaft dar. Dies widerspricht den inzwischen von der Stadt Eutin verfolgten Planungsabsichten. Deshalb ist von der Stadt Eutin am 25.3.1993 ein Änderungsverfahren (40. Änderung des Flächennutzungsplanes) im Sinne dieses beabsichtigten Bebauungsplanes eingeleitet worden.

Die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 sollen gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren durchgeführt werden. Erst durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden die rechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB geschaffen. Die besagte Flächennutzungsplanänderung wird vor Abschluß des Bebauungsplanverfahrens rechtswirksam werden.

4.4 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan sind die Waldflächen vom Kellersee bis zur L 174 als Bereiche mit besonderen ökologischen Funktionen ausgewiesen, ebenso als Gebiete mit besonderer Erholungseignung. Dieses Gebiet erstreckt sich auch auf den Bereich der Wilhelmshöhe mit dem "Erholungswald".

Die Grenzen für eine bauliche Entwicklung liegen hierbei nördlich der Parkwohnanlage und nördlich der vorhandenen Bebauung am Kellerseeufer.

4.5 Naturparkplanung

Das Zonierungskonzept des "Naturparks Holsteinische Schweiz" weist den Bereich der Wilhelmshöhe als Vorranggebiet für Erholung und Fremdenverkehr aus.

Als Entwicklungsmaßnahmen werden aufgezeigt:

- Umwandlung der Nadelholz- in Laubholzwälder (Wilhelmshöhe),
 - Anlage eines Wanderparkplatzes,
 - Anlage von Rast- und Grillplätzen und
 - Ausweisung des Prinzenholzweges als regionalen Wanderweg.
- Eutin mit seinen zentralen Funktionen im Naturpark gilt als wesentlicher Knotenpunkt im Wegesystem für Wanderer, Rad- und Wasserwanderer

4.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan kommt zu den gleichen Aussagen in Bezug auf die Gestaltung der Landschaft für Erholungszwecke:

- Aufwertung des Waldgebietes "Wilhelmshöhe" - Umwandlung in Laubholzbestände,
- Stärkung des Fremdenverkehrs durch ein Hotel am Kellersee und ein Ferienhausgebiet,
- Möglichkeit für zusätzliche Bewaldung auf Ackerflächen hoch über dem Kellersee,
- Anlage eines Parkplatzes für Erholungssuchende.

4.7 Landschaftsschutz

Die unbebauten Flächen der Wilhelmshöhe liegen einschließlich des zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehörenden Flurstückes 92/24 im Landschaftsschutzgebiet "Holsteinische Schweiz", das 1986 zum Naturpark erklärt worden ist.

Die Ausnahmegenehmigung für einen Hotelbau im LSG wurde von der UNB am 19.06.98 schriftlich in Aussicht gestellt, unter der Bedingung, daß hinsichtlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ein städtebaulicher Vertrag oder eine Verpflichtungserklärung vorgelegt wird.

4.8 Standortuntersuchung

In einer 1994 initiierten Objektstudie für die Errichtung eines Hotels ließ der Grundeigentümer der Parkwohnanlage "Wilhelmshöhe" das Bebauungsplangebiet städtebaulich, landschafts- und verkehrsplanerisch sowie betriebswirtschaftlich untersuchen. Das Ergebnis soll als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen werden.

5. Planungsziele

Grundlage für den Bebauungsplan ist das Konzept, das in der von dem Grundeigentümer der Parkwohnanlage "Wilhelmshöhe" initiierten Standortuntersuchung entwickelt wurde.

Durch eine rücksichtsvolle Anordnung und Dimensionierung des Baukörpers muß eine landschaftsplanerisch sensible Einpassung in die reizvolle Umgebung des Plangebietes gesichert werden. Der gemäß § 32 (5) Landeswaldgesetz erforderliche 30 m breite Waldschutzstreifen soll eingehalten werden. Die Anordnung der Gebäudekörper soll die gegebenen topographischen Verhältnisse berücksichtigen und ökologisch sensible Bereiche beachten. In der Höhenentwicklung soll sich der Komplex in das Landschaftsbild einfügen und sich insofern an die benachbarte zeilenartige Bebauung anpassen.

Die Stellplätze sind überwiegend in einer Tiefgarage nachzuweisen.

Die von der Landesstraße L 174 ausgehenden Lärmbelastungen sind durch die Festsetzung eines Lärmschutzwalles, durch die Anordnung der Gebäudekörper und bautechnische Festsetzungen gemäß der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau zu mindern.

Die Erschließung erfolgt von der Landesstraße aus. Dazu ist ausreichend Platz für eine Linksabbiegespur vorzusehen. Die Festsetzungen sollen eine Verbesserung der privatrechtlichen Erschließung der Parkwohnanlage ermöglichen.

6. Städtebauliche Planung und Abwägung

6.1 Sondergebiet Hotel

Mit Ausnahme der Flächen für den Lärmschutzwall, der Flächen, die aus Gründen der Verkehrssicherheit von einer Bebauung freizuhalten sind, und der Flächen für Straßenbegleitgrün wird das Flurstück 92/24 als „Sondergebiet - Hotel“ mit einer überbaubaren Grundfläche von höchstens 1800 qm festgesetzt. Die Angaben zur Grund- und Geschoßfläche der baulichen Anlage als Höchstgrenze gelten nur für Vollgeschosse. Die Baugrenzen legen den Baukörper auf einen Bereich fest, der einerseits die gegebenen topographischen Hoch- und Tiefpunkte und einen 30 m breiter Waldschutzstreifen ausspart und der andererseits einer lärmschutzwirksamen Anordnung entspricht. Aus diesem Grund ist für das Sondergebiet eine besondere Bauweise festgesetzt: durch die Verbindung zweier Flügelbauten wird ein von der Straße abgewandter und nach Südwesten ausgerichteter Hof geschaffen.

Die Festlegung auf höchstens zwei Vollgeschosse und auf die maximale Traufhöhe von 59,75 m bei einer Festsetzung auf max. 53,00 m für die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens sowie die Festsetzung von geneigten Dachflächen erfolgt, um ein rücksichtsvolles Einfügen in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Weil die Errichtung eines zweigeschossigen Hotelgebäudes die Einhaltung bestimmter Mindestmaße erfordert, ist eine Firsthöhe von mindestens 64,75 m über NN notwendig. Mit dieser als Höchstwert formulierten Festsetzung orientiert sich das Hotelgebäude in seiner Höhe an den benachbarten Wohnzeilen, deren Firsthöhe wird allerdings überschritten. Dennoch wird in dem beiliegenden Geländeschnitt deutlich, daß sich das geplante Hotel in das Landschaftsbild einfügen würde. Im Gegensatz zu dem achtstöckigen Hauptgebäude der Wilhelmshöhe tritt der Neubau deutlich zurück. Die lediglich in geringen Teilen vom Kellersee aus wahrnehmbaren Dachflächen werden durch die festgesetzte Anpflanzung von Einzelbäumen zusätzlich eingegrünt.

Zur geringstmöglichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes tragen ferner die an die benachbarte Zeilenbebauung angepaßten Festsetzungen zu Material und Farbe des Daches und der Fassaden bei. Von dem im Text festgesetzten roten Ziegelmauerwerk kann unter der Bedingung, dass die Traufhöhe des Gebäudes mindestens 1,50 m unter der in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhe von maximal 59,75 m liegt, ausnahmsweise abgewichen werden (vgl. Systemschnitt). Diese Ausnahme wird vorgesehen, weil angesichts der Festsetzungen zur Gestaltung der Dachflächen und aufgrund der Höhe des Lärmschutzwalles eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch eine abweichende Gestaltung der Außenwände nicht zu erwarten ist.

Nur innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche ist die Errichtung einer Tiefgarage zulässig. Oberirdische Stellplätze dürfen außerhalb der überbaubaren Fläche bzw. der dafür vorgesehenen Fläche nur ausnahmsweise errichtet werden. Die östlich des Baufeldes für Stellplätze vorgesehene Fläche ermöglicht das Wenden von Feuerwehrfahrzeugen, zweiachsigen Müllfahrzeugen und Lastkraftwagen mit einer Länge von bis zu 8 m, während zugleich ca. 10 Stellplätze angeordnet werden können.

+64,75 m ü NN

max. zulässige Firsthöhe

maximal zulässige
Ausnutzung: II + DG

+59,75 m ü NN

max. zulässige Traufhöhe

für Ausnahme vorausgesetzte
Traufhöhe (Textziffer 10.1)

+53,00 m ü NN

max. zulässige OK EG

Gelände

DACHGESCHOSS

OBERGESCHOSS

ERDGESCHOSS

UNTERGESCHOSS

* sichtbare Fassadenhöhe 1,50 *

Für größere Fahrzeuge besteht eine Wendemöglichkeit über die an die Parkwohnanlage anknüpfende Erschließungsstraße.

Angesichts der zu erwartenden Radwanderer sollten auch überdachte und verschließbare Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder vorgesehen werden. Diesbezüglich wird auf den Stellplatzerlaß des Innenministeriums (Amtsbl. S.-H. 1995 S. 611) verwiesen, der auch einen Stellplatznachweis für Fahrräder verlangt.

Das Vorhalten einer Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge östlich des Hotels wäre möglich, ginge aber zu Lasten des Waldschutzstreifens, der Böschung des Lärmschutzwalles oder der Anzahl oberirdischer Stellplätze. Angesichts der zu erwartenden seltenen Nutzung einer derartigen Wendemöglichkeit wäre der Aufwand und der Nachteil für andere Flächenansprüche jedoch nicht zu rechtfertigen. Insofern wird die Wendemöglichkeit über die Erschließungsstraße als ausreichend angesehen.

Im Sondergebiet - Hotel ist der Einbau von Küchen und sonstigen Kochgelegenheiten in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern unzulässig. Somit kann eine Umnutzung der Hotelzimmer als Wohnungen ausgeschlossen werden.

6.2 Grünflächen

Die Fläche für den Lärmschutzwall und die Flächen, die als Sichtdreiecke von einer Bebauung freizuhalten sind, werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Abschirmungsgrün festgesetzt.

6.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der Landesstraße L 174 Eutin-Malente. Die Landesstraße muß, um den Verkehrsfluß durch abbiegende Fahrzeuge nicht zu beeinträchtigen, für die Errichtung einer Linksabbiegespur entsprechend verbreitert werden. Der Seitenstreifen auf öffentlichem Grund ist für Straßenbegleitgrün vorgesehen.

Die Sichtverhältnisse im Zu- und Ausfahrtsbereich der Hotelanlage wurden im Rahmen der Standortuntersuchung geprüft. Das Straßenbauamt Lübeck stimmte der Planung am 4.2.93 grundsätzlich zu, da die Sichtweiten und die Mindestwerte der RAS - K1 eingehalten wurden.

Der Zufahrtsbereich zum geplanten Hotel wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um außerhalb der geschlossenen Ortschaft keine private Zufahrt an eine Landesstraße zu schaffen.

Für den Fall, daß im Zufahrtsbereich zum SO-Gebiet eine Ampelanlage vorgesehen werden sollte, würden die festgesetzten Abmessungen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche die Anlage eines Gehweges ermöglichen.

6.4 Entwässerung

Das Schmutzwasser soll über eine Pumpanlage, die auf dem Hotelgelände auch außerhalb der zu Überbauung vorgesehenen Fläche errichtet werden darf, der öffentlichen Kanalisation und Kläranlage am Beuthiner Weg zugeführt werden.

Das Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen soll vollständig in der vorgesehenen Mulde versickert werden. Größenordnung: Fassungsvermögen 373 m³, Wassertiefe 1 m, Grundfläche ca. 650 m².

6.5 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Sinne des Grünordnungsplanes werden die Anpflanzung von Einzelbäumen und Gehölzen festgesetzt, um den Ausgleich des durch den Hotelbau verursachten Eingriffes gem. BNatSchG zu sichern.

6.6 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Der Lärmschutzwall beginnt einen Meter hinter der Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, um eine Bepflanzung zu ermöglichen, ohne die Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich der Hotelzufahrt in die Landesstraße zu beeinträchtigen.

Die Höhe wird auf 3,00 m über Straßenniveau festgelegt, um einerseits einen lärmschützenden Effekt zu erzielen, andererseits aber auch ein angemessenes Höhenverhältnis zum geplanten Hotelbau zu wahren. Die Bepflanzung des Walles gemäß Nr. 6 des Teil B - Text - verbessert die lärmschützende Wirkung und trägt zu einer behutsamen Einbindung in das Landschaftsbild bei.

Wie den in der Anlage zur Begründung aufgeführten Berechnungen zur Lärmemission zu entnehmen ist, genügt ein 3 m hoher Wall allein nicht, um einen ausreichenden Lärmschutz zu gewährleisten. Insofern wird für das Sondergebiet - Hotel außerdem festgesetzt, daß im Falle einer Bebauung gemäß Nr. 8.2 Teil B - Text - zusätzliche bauliche Vorkehrungen gegen Lärmemissionen zu treffen sind. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauantragssteller für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ein entsprechender Nachweis gemäß Abschnitt 4 ff der DIN 4109 zu erbringen.

Weil in dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 für ein Sondergebiet - Hotel keine Orientierungswerte angegeben sind, ist die beabsichtigte Hotel-Nutzung mit den Werten anderer Baugebiete zu vergleichen. Auf allen gemischten Bauflächen, auf denen im Vergleich zu Wohnbauflächen weniger strenge Anforderungen an den Lärmschutz gestellt werden sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes uneingeschränkt zulässig. Dagegen sind gemäß § 3 bzw. § 4 Baunutzungsverordnung sowohl in reinen als auch in allgemeinen Wohngebieten Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig. Für reine Wohngebiete ist die Zulässigkeit darüberhinaus noch auf kleine Betriebe beschränkt. Insofern wird die Orientierung an den Schallschutz-Anforderungen für allgemeine Wohngebiete als angemessen erachtet. Im übrigen ist davon auszugehen, daß der zukünftige Betreiber des Hotels aus seinem betriebswirtschaftlichen Interesse heraus um einen angemessenen Lärmschutz bemüht sein wird. Insofern kann hinsichtlich des Lärmschutzes auf strengere Festsetzungen verzichtet werden.

6.7 Löschwasserversorgung

Ausgehend von einer kleinen Brandausbreitungsgefahr ist gemäß Erlaß des Innenministers zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung vom 17.01.1979 ein Löschwasserbedarf für den Grundsatz von 48 m³/h sicher zu stellen. Die erforderliche Löschwassermenge steht aus dem Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke Eutin zur Verfügung.

6.8 Werbeanlagen

Durch den Ausschluß von Werbeanlagen, die größer als 2,0 m² sind, oberhalb der festgesetzten Traufhöhe wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes angesichts der Sichtbeziehung zwischen dieser exponierten Lage und dem Kellersee gemindert. Die in den §§ 15 und 69 (1) Nr. 43 bis 46 LBO formulierten Bestimmungen sowie die Festsetzungen der Ortssatzung der Stadt Eutin über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten (Genehmigungserlaß des Innenministers vom 13.06.74) bleiben im übrigen unberührt.

7. Grünordnungsplanung

Der auf der Grundlage des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriff wurde bei der Erarbeitung des Grünordnungsplanes ermittelt. Die Größenermittlung orientiert sich an den im Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Natur und Umwelt 1994 formulierten Empfehlungen.

Die Anlage und der Betrieb eines Hotels auf dem Flurstück 92/24 würden Eingriffe in Waldfunktionen, in Boden und Wasser und in das Landschaftsbild verursachen.

Die im Zuge des Abwägungsverfahrens wesentlichen Aussagen des Grünordnungsplanes sind hier zusammenfassend dargestellt:

7.1 Standortalternativen

Es wurden sechs alternative Standorte für die Errichtung eines Hotels geprüft. Zwei liegen auf dem Gelände der Parkwohnanlage Wilhelmshöhe, die anderen vier befinden sich in ihrem Einzugsbereich. Wegen der Einbeziehung und Auslastung der vorhandenen Kureinrichtungen und Infrastruktur scheiden entferntere Standorte für den Grundeigentümer der Parkwohnanlage aus.

Vier der untersuchten Alternativflächen sind für eine Hotelanlage zu klein oder mit größeren Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Die anderen beiden Flächen würden aufgrund ihrer Ausstattung zwar weniger Eingriffe verursachen, sind jedoch wegen ihrer Lage außerhalb der zusammenhängenden Bebauung, vor dem deutlich ausgeprägten Ortsrand als Alternative auszuschließen.

7.2 Anlagebedingte Minimierung des Eingriffes

Hierbei sind folgende Kriterien und Planungsziele berücksichtigt worden:

- eine maßvolle Anordnung und Dimensionierung des Baukörpers, besonders bei der Höhenentwicklung
- Einhalten eines räumlich ideellen Abstandes zu der vorhandenen Wohnhausreihe
- Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse bei der Stellung des Gebäudes, Aussparen der Geländesenke und Hochlage
- Freihalten des nach Landeswaldgesetz geforderten Abstandes zum Wald von 30 m Breite

- Geringhalten der Flächenversiegelung durch Nachweis der Stellplätze in einer Tiefgarage
- Verzicht auf einen Buswendeplatz
- Lärmschutzmaßnahmen durch Festsetzung eines dicht zu bepflanzenden Lärmschutzwalles, Anordnung der Baukörper und bautechnische Festsetzungen gemäß DIN Schallschutz
- Geringe Durchschneidung des Geländes durch randliche Führung der inneren Erschließungsstraße

7.3 Ersatzwald

Die zentrale Fläche des Geltungsbereiches war bis zum August 1990 mit ca. 70jährigen Fichten bestockt. Eine Wiederaufforstung der durch Windbruch verursachten Freistellung der Fläche von ca. 11.200 m² wurde aufgrund dieser Planungen zurückgestellt. Am Südrand befindet sich auf einer Fläche von ca. 4.800 m² ein etwa 30 bis max. 40 m breiter lichter Fichtenwaldstreifen (Ø 25 - 35 cm), der windwurfgefährdet ist. Die ca. 140 vorhandenen Bäume sind nicht erhaltenswert.

Trotz intensiver Suche konnte im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens keine zur Aufforstung geeignete Ersatzfläche gefunden werden. In Abstimmung mit dem Forstamt Eutin, der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein, dem Amt für Planung und Nachhaltige Entwicklung des Kreises Ostholstein, dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein und dem Eigentümer des Flurstückes 92/24 der Flur 8 in der Gemarkung Fissau verzichtet die Stadt Eutin deshalb auf die Festsetzung einer Waldersatzfläche im Bebauungsplan. Das Forstamt Eutin hat in seinem Schreiben vom 29.06.1999, das an das den Bebauungsplan im Auftrag der Stadt bearbeitende Planungsbüro gerichtet wurde, die Waldumwandlung in Aussicht gestellt.

Gemäß § 12 Landeswaldgesetz ist die Genehmigung einer Waldumwandlung an die Verpflichtung des Waldbesitzers geknüpft, „... eine Fläche aufzuforsten, die nicht Wald ist und dem umzuwandelnden Wald nach Lage, Beschaffenheit und künftiger Funktion gleichwertig ist oder werden kann (Ersatzaufforstung).“ Weiter heißt es dort: „Ist die Ersatzaufforstung nicht möglich, finden die Vorschriften des III. Abschnittes des Landesnaturschutzgesetzes mit der Maßgabe Anwendung, daß die danach erforderlichen Ersatzmaßnahmen, die Ausgleichszahlung und ihre Verwendung im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde festgelegt werden.“

Insofern ist der Waldausgleich auf der Grundlage des Landeswaldgesetzes in jedem Fall gesichert. Die Regelung des Ausgleiches für den Waldeingriff wird lediglich von der Bauleitplanung ins Baugenehmigungsverfahren, in dem über die Waldumwandlung entschieden wird, verlagert. Dies ist mit der Begründung möglich, daß eine Bewertung des Eingriffes gemäß BauGB und eine Genehmigung der Waldumwandlung gemäß LWaldG zu einer doppelten Belastung des potentiellen Investors führen würde, die als unzumutbare Härte nicht vertreten werden kann.

7.4 Vegetation

Auf der Windwurffläche konnten sich in Teilbereichen inzwischen Magerrasen und typische Kahlschlagvegetationen ansiedeln, die als sehr wertvoll zu beurteilen sind.

Weil diese Vegetation sich jedoch nur aufgrund der Zurückstellung einer sofortigen Wiederaufforstung entwickeln konnte, ist der Eingriff diesbezüglich in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu vertreten, sofern ein entsprechender Ausgleich gewährleistet ist.

Die Verluste an Vegetation durch die teilweise Überbauung des auf der Windwurffläche vorliegenden Mager- und Trockenrasens sollen gemeinsam mit dem Wegfall der Gehölzvegetation auf der Südböschung außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Hierfür soll eine derzeit als Intensivgrünland genutzte Fläche von 10.400 m² einer natürlichen Entwicklung (Sukzession) überlassen werden. Die Umsetzung der Maßnahme soll in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Eutin und dem Eigentümer des überplanten Flurstückes Nr. 92/24 abgesichert werden.

7.5 Boden

Durch die Anreicherung der Flächen mittels umfangreicher Anpflanzungsfestsetzungen und durch die beabsichtigte parkartige Gestaltung der Außenanlagen wird eine Verbesserung des Kleinklimas ermöglicht. Insofern dürfen 75% dieser Flächen auf den Ausgleichsflächenbedarf für Eingriffe in den Bodenhaushalt angerechnet werden, sofern 50 % des gesamten Ausgleichsbedarfes anderwärtig gesichert sind. Der verbleibende Ausgleichsbedarf für Eingriffe in den Bodenhaushalt von 1.150 m² soll durch die Aufgabe einer intensiven Grünlandnutzung, die fortan einer natürlichen Entwicklung (Sukzession) überlassen werden soll, erreicht werden. Die Umsetzung der Maßnahme soll in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Eutin und dem Eigentümer des überplanten Flurstückes Nr. 92/24 abgesichert werden.

7.6 Wasserhaushalt

Die Eingriffe in den Wasserhaushalt werden durch die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Regenwassers innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Weil der Stau- und Schichtwasserspiegel innerhalb des Plangebietes bei ca. 8 m bis 10 m ansteht, sind diesbezüglich durch die Gründung des Bauwerkes keine Konflikte zu erwarten.

7.7 Landschaftsbild

Der bauliche Eingriff in das Landschaftsbild kann innerhalb des Plangebietes durch die Ein- und Durchgrünung der Gesamtfläche, die festgesetzten Baumanpflanzungen und die zu erwartende parkartige Gestaltung der Freiflächen ausgeglichen werden. Die Unterpflanzung der auf dem Lärmschutzwall festgesetzten heimischen Feldgehölze mit Zierpflanzen soll unterlassen werden.

Die als Ausgleich für die Eingriffe in die Vegetation und in den Bodenhaushalt vorgesehene Sukzession einer ehemaligen intensivgenutzten Grünlandfläche trägt zusätzlich zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes bei.

7.8 Eingriffs / Ausgleichsbilanzierung

EINGRIFF		AUSGLEICH
<u>Boden- und Wasserhaushalt</u>		
festversiegelte Flächen $4.160 \text{ m}^2 \times 0,5 =$	2.080 m ²	Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Regenwassers im B-Plangebiet
teilversiegelte Flächen $730 \text{ m}^2 \times 0,3 =$	220 m ²	
	2.300 m ²	
abzüglich 75% der naturnah zu gestaltenden Flächen (3.950 m^2) - max. 50% des Bedarfes	(-) 1.150 m ²	Verbesserung des Bodenklimas durch natürliche Entwicklung (Sukzession) von Intensivgrünland
	1.150 m ²	$1.600 \text{ m}^2 \times 75\% = 1.200 \text{ m}^2$
<u>Vegetation</u>		
Wegfall von Gehölzvegetation $500 \text{ m}^2 \times 1 =$	500 m ²	Natürliche Entwicklung (Sukzession) von Intensivgrünland
wertv. Biotopfläche, Magerrasen $7.100 \text{ m}^2 \times 1,00 =$	7.100 m ²	$10.400 \text{ m}^2 \times 0,75 = 7.800 \text{ m}^2$
	7.600 m ²	
<u>Landschaftsbild</u>		
starke bauliche Kontraste		<u>Innerhalb des B-Planes:</u> Ein- und Durchgrünung der Gesamtfläche zahlreiche Baumpflanzungen abwechslungsreiche, parkartige Gestaltung der Freiflächen
Einengung der Freifläche		<u>Außerhalb des B-Planes:</u> Natürliche Entwicklung (Sukzession) von Intensivgrünland
<u>Wald</u>		
Windwurffläche $11.200 \text{ m}^2 \times 1 =$	11.200 m ²	Auf die Festsetzung einer Waldersatzfläche wird im Bebauungsplan verzichtet.
Restwaldfläche $4.800 \text{ m}^2 \times 2 =$	9.600 m ²	Über die Waldumwandlung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden.
	20.800 m ²	(vgl. Ausführungen zu Ziffer 7.3)

Nach der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sind auf der Grundlage der anzuwendenden Bewertungsverfahren die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe kompensierbar.

8. Umsetzung der Planung

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Um die Errichtung einer Linksabbiegespur im Einmündungsbereich der neu zu errichtenden Erschließungsstraße durchführen zu können, muß die Landesstraße um ein ca. 120 m² großes Teilstück des Flurstückes 92/24 der Flur 8 in der Gemarkung Fissau verbreitert werden. Die Kosten für die Errichtung der Linksabbiegespur werden gemäß § 35 des Straßen- und Wegegesetzes vom 2. April 1996 (GVOBl S-H, S. 413) vom Träger der Straßenbaulast der neu hinzukommenden öffentlichen Straße getragen.

Auf der Grundlage der Entwurfsplanung für die Erschließung des Plangebietes hat das Ingenieurbüros Gosch, Schreyer, Partner Kosten in Höhe von 434.000 DM (ca. 222.000 Euro) brutto ermittelt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden für die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Regenwassers Kosten in Höhe von etwa 20.000 DM (ca. 10.500 Euro) brutto und für die Ein- und Durchgrünung (Baumpflanzungen und parkartige Gestaltung) Kosten in Höhe von etwa 170.000 DM (ca. 87.000 Euro) brutto angenommen. Für die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf einem 12.000 m² großen Teilstück des Flurstückes 13 der Flur 1 in der Gemarkung Meinsdorf der Gemeinde Süsel vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen (natürliche Entwicklung / Sukzession von Intensivgrünland) ist eine Entschädigungszahlung des Vorhabenträgers an die Stadt in Höhe von etwa 54.000 DM (ca. 27.500 Euro) brutto zu leisten. Sowohl die Kosten, die für die Erschließungsmaßnahmen anfallen, als auch die für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen übernimmt der Vorhabenträger.

Die Umsetzung der Planung (öffentliche Erschließung, Landesstraßenausbau, Lärmschutz, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Eutin und der Wilhelmshöhe VerwaltungsKG als Eigentümer des Flurstückes 92/24 und potentiellen Investor für den Hotelbau geregelt.

Gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde verpflichtet sich die Stadt zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Bauantrag erst genehmigt werden kann, wenn seitens der zuständigen Forstbehörde die Waldumwandlungsgenehmigung erteilt worden ist. Die Waldumwandlungsgenehmigung muß von dem potentiellen Investor beim Forstamt Eutin beantragt werden. Voraussetzung für die Genehmigung ist die Sicherstellung eines angemessenen Waldersatzes durch den Antragsteller, der auf der Grundlage des § 12 LWaldG zu ermittelten ist. Als Waldersatz kommen eine Ersatzwaldfläche oder eine Ausgleichszahlung in Frage.

Insofern ist die Baugenehmigung insbesondere von folgenden Bedingungen abhängig:

- verbindlich abgesicherte Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- verbindlich abgesicherte Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- verbindliche Absicherung einer geeigneten Ersatzwaldfläche bzw. einer Ausgleichszahlung, die auf der Grundlage des § 12 LWaldG zu ermitteln ist.

Anlagen zur Begründung: Grünordnungsplan
 Schalltechnische Untersuchung

Eutin, den 13. 10. 2000



Stadt Eutin
Der Bürgermeister