



Stadt EUTIN

Bebauungsplan Nr. 66, 1. Änderung

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Planungsstand vom 16.07.2021

Verfasser
für die Stadt Eutin:

Günther & Pollok Landschaftsplanung
Talstraße 9, 25524 Itzehoe



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangssituation.....	1
2.	Aufgabenstellung.....	5
3.	Auswirkungen der Planung.....	5
3.1	Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt.....	5
3.2	Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt.....	11
3.3	Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche.....	16
3.4	Schutzgut Wasser.....	18
3.5	Schutzgut Luft und Schutzgut Klima.....	20
3.6	Schutzgut Landschaft.....	21
3.7	Wechselwirkungen, fehlende Kenntnisse.....	24
3.8	Kumulierende Auswirkungen von Vorhaben, grenzüberschreitender Charakter.....	25
3.9	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	25
4.	Zusammenfassung, Kompensationsmaßnahmen.....	26

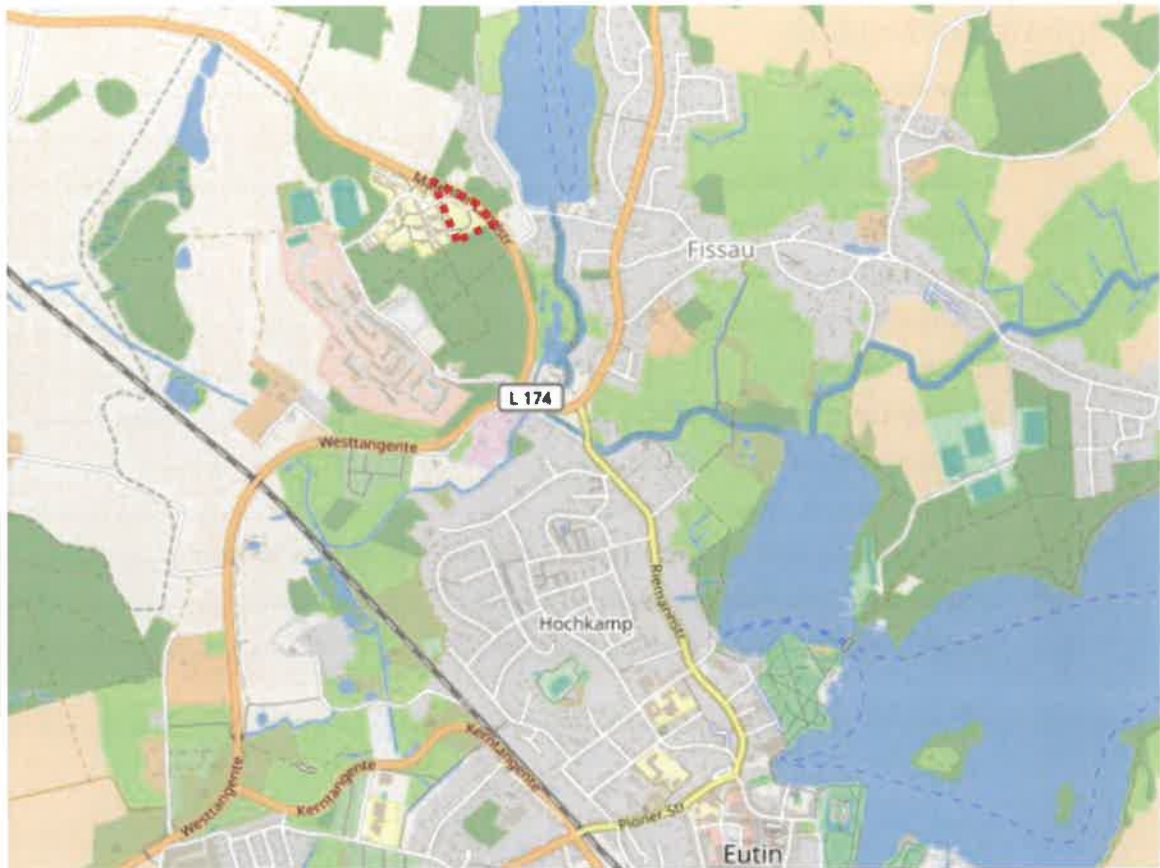


Abb.: Räumliche Lage des Plangebietes (gestrichelte Umgrenzung) innerhalb des Stadtgebietes Eutin westlich des Ortsteils Fissau
 (Quelle: <https://www.openstreetmap.de/karte.html>, mit Eintragungen von G&P, 2020)



Abb.: räumliche Lage des Plangebietes (= "Grundstück") am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Eutin im Ortsteil Fissau südwestlich der L 174 („Malenter Landstraße“)
 (Quelle: Architekt Christian Erleben, Projektvorstellung November 2019)



1. Ausgangssituation

Die Stadt Eutin verfügt über den Bebauungsplan Nr. 66, der seit dem 17.10.2000 rechtskräftig ist. Diese Satzung (die im Folgenden auch als „Ursprungs-Bebauungsplanung“ bezeichnet wird, siehe auch nachfolgende Abbildung) beinhaltet im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Darstellung eines Sondergebietes für eine zweigeschossige Bebauung auf einer max. Grundfläche von 1.800 m² und mit einer Geschossfläche von max. 3.600 m², Traufhöhe max. 59,75 m NN, Firsthöhe max. 64,75 m NN
- Verlauf der Baugrenze unter Beachtung eines 30 m messenden Waldschutzstreifens in süd-östlicher Richtung
- Darstellung der „Malenter Landstraße“ (= L 174) und einem vor ihr abzweigenden Erschließungsstich als öffentliche Verkehrsflächen
- Zwischen der Straße und dem dargestellten Sondergebiet ein Streifen bestehend aus Straßenbegleitgrün und Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in Verbindung mit Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (=> hier: Lärmschutzwall)
- Darstellung von Bereichen für die Anpflanzung von Bäumen, die Erhaltung von Baum- und Strauchpflanzungen und von Flächen für Anpflanzungen.
- Im südwestlichen Bereich ist eine langgestreckte Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (=> für ein Regenrückhaltebecken) festgesetzt.



Abb.: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 66

Zum Bebauungsplan Nr. 66 besteht ein mit Datum vom 06.09.2000 festgestellter Grünordnungsplan (vgl. auch nachfolgende Abb.), der im Wesentlichen die Darstellungen des Bebauungsplans



beinhaltet und zusätzliche Informationen zur Gestaltung / Bepflanzung sowie zu einer 12.000 m² messenden Ausgleichsfläche auf Flurstück 13 (Flur 1, Gemarkung Meinsdorf), die der Sukzession zu überlassen ist, beinhaltet.



Abb.: Ausschnitt aus dem Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 66

(Quelle: TGP, Lübeck, Stand Feststellung 06.09.2000)

Die zur Ursprungs-Bebauungsplanung beizubringen und nachzuweisenden Kompensationsmaßnahmen, auch aufgrund einer Waldumwandlung, sind durch die Stadt Eutin vollumfänglich erbracht worden und werden fortbestehen.

Die Planung wurde bezüglich des Sondergebietes bisher nicht umgesetzt und es ist für einen Hotelbau, auch in Verbindung mit der „Seniorenresidenz Wilhelmshöhe“, derzeit in Eutin kein ausreichender Bedarf erkennbar, um ein solches Vorhaben wirtschaftlich zu betreiben.

Es ist nunmehr geplant, anstatt des Hotels ein Gebäude als „Wohnpark“ in Verbindung mit der bestehenden „Seniorenresidenz Wilhelmshöhe“ mit einer Fokussierung auf die Bereitstellung von Räumen / Wohnungen für verschiedene Wohnformen für ältere Menschen aber auch zur Bereitstellung von Microwohnungen für jüngere Menschen:



Abb.: geplanter Wohnpark (Quelle: Architekt Christian Erxleben, Stand 12.07.2021)

Die aktuelle Planung beinhaltet:

- Herstellung eines etwa L-förmigen Baukörpers
 - in 3-geschossiger Bauweise mit zusätzlichem Staffelgeschoss anstelle einer ehemals geplanten 2-Geschossigkeit; dafür Änderung der Gebäudekubatur gemäß nebenstehender Abbildung (Quelle: Architekt Christian Erxleben, August 2020 und somit in einem älteren Bebauungskonzept; es gilt für die geplante Bebauung das oben abgebildete für den geplanten Wohnpark mit Stand vom 12.07.2021)
 - Erhöhung der Grundfläche von bisher 1.800 m² auf voraussichtlich ca. 3.058 m² (GR I) und der Geschossfläche von 3.600 m² auf ca. 7.082 m²
 - Firsthöhe ca. +68,00 m NHN (Oberkante Attika 3. Obergeschoss) anstelle zuvor max. +64,75 m NHN,
 - Traufhöhe +65,14 m NHN (Oberkante Attika 2. Obergeschoss) anstelle zuvor +59,75 m NHN,
 - Platzierung des Gebäudes unter Beachtung des 30 m messenden Waldschutzabstandes
- Bereitstellung einer Wohnanlage für Senioren nebst flankierender Wohnnutzung in räumlicher Zuordnung zur „Seniorenresidenz Wilhelmshöhe“
- Verkehrsanbindung von der bestehenden Anbindung „Malenter Landstraße“ entsprechend der Ursprungs-Bebauungsplanung über die vorhandene Stichstraße und Bereitstellung von Stellplätzen an der zur Straße gewandte nordöstlichen Seite des Gebäudes,





- Erhaltung der parallel zur Malenter Landstraße bestehenden Zufahrt zu Bebauungen westlich des Plangebiets
- Herstellung von Außenanlagen mit besonderem Aufenthaltswert westlich und südlich des Gebäudes (Fußwege, Terrassen, Pavillons, etc.)
- Sammlung des Oberflächenwassers in einem herzustellenden System und Versickerung gemäß eines Versickerungskonzeptes

Da in Eutin eine Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum besteht, da die Anzahl vergleichbarer und nicht bebauter bzw. bebaubarer Baulücken sehr begrenzt ist und da die Stadt Eutin vor dem Hintergrund des bestehenden Bebauungsplans zudem die Möglichkeit zur Steuerung der baulichen Entwicklung wahrnehmen möchte, strebt die Stadt Eutin die Bebauung dieser (brutto) ca. 1,77 ha großen Fläche im Ortsteil Fissau zwischen der Malenter Landstraße und den Bestandsbebauungen der „Parkwohnanlage Wilhelmshöhe“ an.

Die bauliche Entwicklung erfolgt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich der Stadt Eutin auf dem Flurstück 92/36 der Flur 8 in der Gemarkung Fissau, Stadt Eutin. Zum Plangeltungsbereich gehören ferner Fl.st. 92/35 und 92/34 (Verkehrsanbindung an Malenter Landstraße und Anbindung zur bestehenden Bebauung) sowie Fl.st. 92/32 und 92/33 (Malenter Landstraße) mit Grünflächen und Lärmschutzwall.

Planaufstellung nach § 13b BauGB

Die Planaufstellung erfolgt unter Anwendung des § 13b BauGB'21 „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgrund der Neuplanung für Flächen im Anschluss an bestehende Bauflächen im Westen, der Lage an der L 174 im Osten und des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 66 im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB'21.

Das beschleunigte Verfahren für so genannte „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ kann unter bestimmten Voraussetzungen auch für Außenbereichsflächen angewandt werden, da der Planaufstellungsbeschluss vom 21.11.2019 zwar zunächst Grundlage für die Ausarbeitung des Plan-Vorentwurfs war und als Basis für die Durchfügung des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB, die Benachrichtigung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB und die „Planungsanzeige“ nach § 11 Abs. 2 LaplaG war, dann aber in 2021 auf Grundlage des BauGB'21 geändert wurde. Nach Feststellung der Stadt Eutin sind die Voraussetzungen, dass durch diese Bebauungsplanung

- kein Erfordernis zur Durchführung einer UVP-Vorprüfung gemäß § 3c UVPG begründet wird,
- keine Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten anzunehmen sind,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind,
- eine Grundfläche (GR) von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird und
- die städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert wird aufgrund der Lage des Plangebiets unmittelbar am Rand der bebauten Ortslage,

gegeben.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Zuge einer Anpassung, die anstelle eines Sondergebietes ein Wohngebiet darstellen wird und den aktuellen Waldbestand. Bezüglich des Bebauungsplans wird somit das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten.



2. Aufgabenstellung

In diesem landschaftsplanerischen Fachbeitrag ist darzulegen, welche Auswirkungen die Planung bzw. dessen Realisierung auf die Belange von Natur und Landschaft einschließlich des Artenschutzes haben wird. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sollen benannt werden. Für die Umweltschutzgüter ...

- „Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit“ (zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet insbesondere unter Berücksichtigung der von der Malenter Landstraße ausgehenden Lärmimmissionen durch Verkehr) gemäß einer schalltechnischen Untersuchung vom 09.07.2021 (erstellt durch LAIRMConsult GmbH),
- „Kulturgüter / kulturelles Erbe“ zur Berücksichtigung der Umgebung des Kulturdenkmals „Kaiser-Wilhelm-Turm“ an der Malenter Landstraße und etwaiger archäologischer Zufallsfunde
- und „sonstige Sachgüter“ (Wald einschließlich des Waldschutzstreifens, Verkehrsanbindung einschließlich des ÖPNV, Ver- und Entsorgungsleitungen, etc.)

... werden alle erforderlichen Angaben in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen, so dass im Rahmen dieses landschaftsplanerischen Fachbeitrags auf eine gesonderte (wiederholte) Darlegung verzichtet wird.

Aufgrund der Planaufstellung nach § 13b BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich und die Ermittlung der kompensationspflichtigen Eingriffe erfolgt gemäß § 1a BauGB; dessen Absatz 3 besagt u. a.: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

3. Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung werden im Folgenden schutzgutbezogen dargelegt.

3.1 Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Der Planbereich einschließlich deren Randbereiche wurde am 03.03.2020 durch das Büro Günther & Pollok Landschaftsplanung, Itzehoe, kartiert in Hinblick auf die vorkommenden Biotoptypen unter Beachtung des geltenden LNatSchG und des BNatSchG.

Es wurden die nachfolgend benannten Biotoptypen und Festsetzungen festgestellt:

Grünfläche / Mähwiese



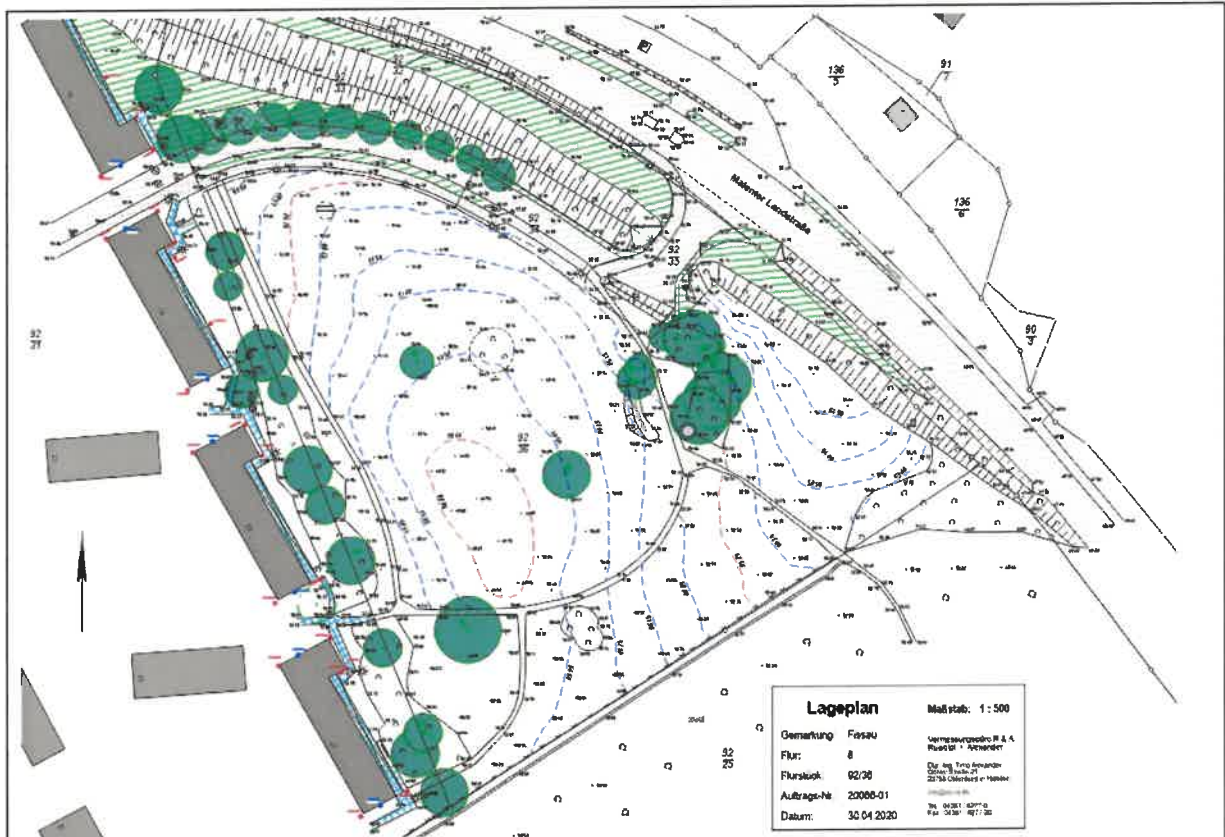
Lage:

Flurstück 92/36 und 92/33 südlich des Lärmschutzwalls bis zur Erschließungsstraße

Es handelt sich um gemähte Rasen- und Wiesenflächen ohne Bereiche bzw. Grünlandanteile der feucht-nassen Standorte und ohne Trockenrasen. Aufgrund der scheinbar eher sandigen Böden sind zwar Magerrasen und auch Bestände der eher nährstoffarmen und zugleich zeitweise trockeneren Standorte entwickelt, jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand keine Trockenrasen. Nur einzelne fast einartige Dominanzbestände des Landreitgrases waren vorhanden.



Grünstreifen an Straße/n 	Lage: an „Malenter Landstraße“ (L 174) und südlich des Lärmschutzwalls bis zur Erschließungsstraße Es handelt sich um unterschiedlich strukturierte Gras- und Krautfluren, die infolge des Verkehrs einer kontinuierlichen Pflege und zeitweise starken Störungen ausgesetzt sind.
Lärmschutzwall / Böschung (bepflanzt) 	Lage: südwestlich der Malenter Straße Die Abschirmung ist 2-geteilt: nordwestlich der Zufahrt ist ein Wall aufgesetzt, der südöstlich der Zufahrt in eine Böschung übergeht. Es bestehen Strauchbepflanzungen an den Wall-/Böschungsseiten und die südöstliche Wallseite hingegen ist bis zur Krone mit einer Gras- und Krautflur begrünt.
Einzelbäume / Baumgruppen und -reihen 	Lage: Bäume sind entsprechend der nachfolgenden Lagekennzeichnung vorhanden, wobei die Baumreihe im Norden auf eine Festsetzung im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 66 zurückgeht:



Sonstige Gehölze / Gehölzgruppen



Lage:

Auf dem Flurstück 92/36 und vor allem entlang der westlichen Seite zur Abgrenzung des Plangebiets gegenüber den Bebauungen auf Fl.st. 92/31 sind vorwiegend aus Sträuchern Gehölzpflanzungen hergestellt worden. Einzelne Bäume stehen darin.

Es handelt sich ausgehend von den Darstellungen der Ursprungsplanung nicht um Knicks im Sinne des § 21 LNatSchG.

Wald



Lage: Fl.st. 92/25

Die Fläche ist mit einem Mischwald bestanden, dessen 30 m messender Waldschutzstreifen bis in den Plangeltungsbereich hinein reicht.

Wald gemäß LWaldG



**Verkehrsflächen
und deren Saumstreifen**



Lage:

„Malenter Landstraße“, Zufahrt und Erschließungsstraße im Norden des Plangebietes
Die Straßen selbst sind vollversiegelt. An den Rändern der Straße bestehen Saumstreifen aus einer sehr unterschiedlich strukturierten Gras- und Krautflur.

Vorkommen weiterer Biotoptypen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG bekannt und aufgrund der Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten.

Eine Auskunft des LLUR vom 09.11.2020 ergab für das Plangebiet keine planungsrelevanten Pflanzen- oder Biotopvorkommen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Naturpark Holsteinische Schweiz“ (Schutzgebiet gemäß § 16 LNatSchG i.V.m. § 27 BNatSchG). Aus der Erklärung zum Naturpark und anderen Werken des Naturparks liegen keine Angaben zum Plangebiet vor.

Der südliche Bereich des Plangebiets ist Teil des LSG „Holsteinische Schweiz“; ausgehend von dem Ursprungs-Bebauungsplan und der darin markierten Linie des 30 m Waldschutzstreifen wird hier davon ausgegangen, dass die nordwestliche Grenze des Waldschutzstreifens mit der Grenze des Landschaftsschutzgebietes deckungsgleich ist.

Weitere Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im und am Plangebiet nicht vorhanden. Der „Erholungswald“ Wilhelmshöhe ist per Landesverordnung vom 26.11.1987 als solcher erklärt und per Verordnung in 1997 geändert worden und gemäß der Stellungnahme der Unteren Forstbehörde vom 06.05.2021 seit dem Jahr 2004 nicht mehr als ausgewiesener „Erholungswald“ bestehend, auch wenn dem Wald grundsätzlich eine Erholungsfunktion zukommt.

Bewertung:

Die Bewertung der angetroffenen Biotoptypen erfolgt auf Grundlage des LNatSchG, der Biotopverordnung und des Erlasses zur „naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ in der derzeit aktuellen Fassung.

Flächen und Biotope mit sehr hoher Bedeutung	Großbäume mit StammØ ab ca. 0,6 m sowie weitere Bäume mit besonderem Wuchs ⇒ Es handelt sich um landschafts- bzw. ortsbildprägende Großbäume
Flächen und Biotope mit hoher Bedeutung	- Sonstiger Baum (StammØ < 0,6 m) / Gehölzgruppe / Gehölzreihe sofern nicht höher bewertet - Wald ⇒ Die Flächen sind durch eine geringe Nutzungsintensität gekennzeichnet.



Flächen und Biotope mit allgemeiner Bedeutung	• Grünfläche / Mähwiese • Grünstreifen an Verkehrsflächen, Lärmschutzwall, gestaltete Außenanlagen, Ziergehölzpflanzungen ⇒ Die Flächen sind erheblichen Störungen aus der Nutzung ausgesetzt
Flächen mit Vorbelastungen	• Verkehrsflächen • Flächen mit bestehendem Baurecht ⇒ Die Flächen sind durch bauliche Anlagen geprägt bzw. aufgrund der Ursprungsplanung als solche zu betrachten

Gemäß der Ursprungs-Bebauungsplanung und insbesondere gemäß der zugeordneten Grünordnungsplanung (2000) wurde für die seinerzeit festgestellte Betroffenheit von Gehölzbeständen sowie einer Mager- und Trockenrasenvegetation eine Betroffenheit auf zusammen 7.600 m² festgestellt und bereits vollständig ausgeglichen.

Artenschutzrechtliche Bewertung:

Da in dem Gebiet nicht zu erwarten ist, dass prüfungsrelevante Pflanzenarten vorkommen könnten, wird voraussichtlich eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG nicht eintreten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Es wird im Wesentlichen eine Grünfläche mit mähwiesenartiger Pflege betroffen sein, also eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung, so dass durch deren Inanspruchnahme für die Herstellung baulicher Anlagen sowie Abgrabungen und / oder Aufschüttungen keine zu ermittelnden Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Entsprechendes gilt für die im Plangebiet liegenden Straßenrandbereiche. Der Wald wird in Kenntnis der aufgrund der Ursprungs-Bebauungsplanung bereits erfolgten Umwandlung nicht weiter verändert. Innerhalb des Waldschutzstreifens sollen keine Nutzungen etabliert werden, die eine höhere Brandgefährdung als bisher verursachen oder die durch umstürzende Bäume erheblich beeinträchtigt werden könnten.

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 66 festgesetzten und vorhandenen Bäume nördlich der Erschließungsstraße bzw. an der zum Lärmschutzwall gewandten Seite der Erschließungsstraße sollen erhalten werden. Südlich der Erschließungsstraße und auch im Bereich einer neu herzustellenden Stellplatzanlage sollen Baumpflanzungen ausgeführt werden. Auf Stellplatzanlagen soll je 6 Stellplätze ein Hochstammlaubbaum gepflanzt werden.

Aufgrund der Neuplanung wird der zur Ursprungs-Bebauungsplanung mit Datum vom 06.09.2000 festgestellte Grünordnungsplan aufgehoben. Die weitere Detaillierung und Konkretisierung der aktuellen Planung wird auf Grundlage des derzeitigen Lageplan-Entwurfes (erstellt durch Architekt Christian Erxleben mit Stand vom 12.07.2021 – s. Abb. in Kap. 1 auf Seite 3 oben dieses Fachbeitrags) im Zuge einer nachgeordneten Freianlagen- bzw. Objektplanung vorzunehmen sein.

Zum Wald im Südosten des Plangebiets ist gemäß § 24 LWaldG ein Schutzabstand von 30 m für solche bauliche Anlagen einzuhalten, die eine erhöhte Brandgefahr verursachen könnten oder die einer besonderen Gefährdung durch Windwurf ausgesetzt wären.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist darüber hinaus keine erhebliche Betroffenheit des „Schutzgutes Pflanzen“ zu erwarten.

Ein Erfordernis zur Änderung der LSG-Abgrenzung ist nicht bekannt. Gemäß der Stellungnahme des Kreises Ostholstein vom 30.04.2021 dürfen im Landschaftsschutzgebiet baugenehmigungspflichtige Anlagen, Plätze, Straßen, Verkehrsflächen mit festem Belag nicht angelegt werden.

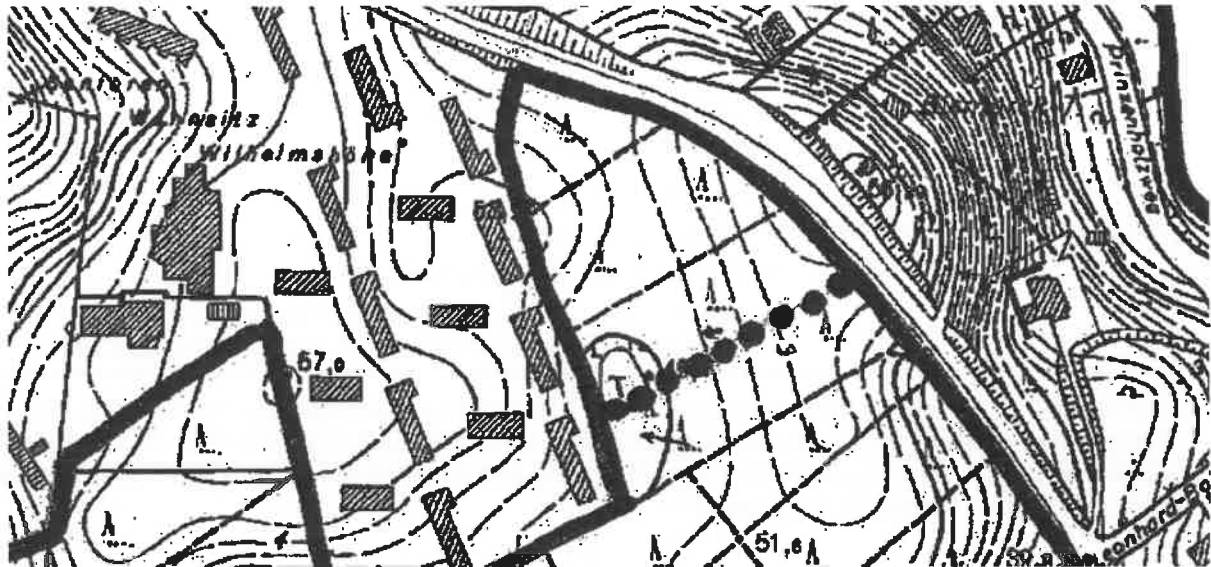


Abb.: Ausschnittkopie der Karte zur 10. Änderung der LSG-Verordnung vom 14.06.2006.
Die Teilflächen nördlich der gepunkteten Linie sind aus dem LSG entlassen worden,
die südlich gelegenen Flächen sind weiterhin Teil des LSG.

Zur Förderung naturnaher Gehölzbestände sollen Gehölzpflanzungen unter Verwendung von Gehölzen regionaler Herkunft hergestellt werden und Freiflächen sollen unter Verwendung von Saatgut regionaler Herkunft angesät werden. Auch sollen Bereiche für die Entwicklung einer Artenzusammensetzung aus „Spontanaufwuchs“ ermöglicht werden. Letzteres kann insbesondere in Bereichen für eine Wiesenentwicklung zu artenreichen naturnahen Beständen führen.

Über das zuvor beschriebene Maß an Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind keine weiteren Maßnahmen planungsrechtlich festzusetzen.

Dem von Bebauungen freizuhaltenden Bereich an den mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume – insbesondere denen nördlich der Erschließungsstraße auf Fl.st. 92/33 wachsenden – kommt die Funktion einer Schutz gebenden Zone für den Wurzelraum der Gehölze zu, denn in diesen Flächen ist ...

- die Errichtung baulicher Anlagen,
- das Anlegen von Nutz- oder Ziergärten,
- das Anlegen von sonstigen Befestigungen einschl. der Herstellung von Wegen, Stell- und Lagerfläche, Terrassen,
- die Durchführung von Arbeiten im Boden wie z. B. das Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen
- und das Durchführen von Abgrabungen oder Aufschüttungen

... im Grundsatz nicht gestattet und zu vermeiden.

Unter Beachtung der vorgenannten Maßgaben darf dem Bereich der Bäume Oberflächenwasser zur Versickerung zugeleitet werden.

Sofern bauliche Maßnahmen im Kronentraufbereich eines zu erhaltenden Baums unvermeidbar sein werden, sind im Zuge der Bauausführung Maßnahmen nach DIN 18920 und der RAS-LP4 umzusetzen. Diese sind insbesondere:



- Herstellung eines wirksamen Stammschutzes
- Aufstellung eines unverrückbaren stabilen Zauns für die Bauzeit zur Abschirmung des Kronentraufbereichanteils, der für die Bauausführung nicht zwingend erforderlich ist
- Auslegen von druckverteilenden und druckentlastenden Baggermatratzen, Stahlplatten o. ä.
- Bei Arbeiten im Wurzelbereich sind saubere Wurzelschnitte auszuführen durch sachkundiges Personal
- Unvermeidbare Bodenentnahme mittels eines Bodensaugers
- Herstellung einer Wurzelbrücke für neu herzustellende Befestigungen
- Herstellung eines Wurzelvorhangs

Alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich von Pflegeschnitten und das „auf den Stock setzen“ von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Daher sollten solche Arbeiten im Bedarfsfall rechtzeitig vor Beginn der baulichen Maßnahmen während des Winterhalbjahres ausgeführt werden.

Aufgrund der gemeindlichen Planung ist darüber hinaus keine erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes zu erwarten.

Über das zuvor beschriebene Maß an Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sind nach Umsetzung dieser Maßnahmen keine weiteren Maßnahmen planungsrechtlich festzusetzen.

3.2 Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt

Zur Planung wird eine faunistische Potenzialabschätzung erstellt und wie unten dargelegt durch diesen Fachbeitrag in die Planung eingestellt. Die Erstellung eines gesonderten Fachbeitrags zum Artenschutz ist aufgrund der vorwiegenden Inanspruchnahme einer Grünfläche, die in Zusammenhang mit angrenzenden Bebauungen auch der wohnungsnahen Erholung einer Seniorenresidenz dient, aufgrund der deutlichen Störungen durch die L 174 sowie aufgrund der Erhaltung des südwestlich angrenzenden Waldes und anderer randlicher Gehölzstrukturen nicht vorgesehen.

Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der Nutzungs- und Biotoptypen folgende mögliche Tiervorkommen als faunistische Potentialabschätzung im Plangebiet auftreten - sie sind somit planungsrelevant – bzw. es sind die ansonsten im Allgemeinen als möglicherweise vorkommend behandelt Arten in diesem Planungsfall für das Vorhabengebiet auszuschließen:

- Im Bereich der außerhalb des Plangebiets vorhandenen Bestandsgebäude sowie in den Gehölzen aller Art (Einzelgehölze, Gehölzgruppen und -reihen, Waldrand) im / am Plangebiet können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen, die die vorhandenen Habitatstrukturen der gehölz- und strukturreichen Siedlungsräume annehmen könnten. Typische Arten sind u. a. Amsel (*Turdus merula*), Singdrossel (*Turdus philomelos*), Elster (*Pica pica*), Waldohreule (*Asio otus*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) und Buchfink (*Fringilla coelebs*).

Großbäume ab ca. 0,4 m Stammdurchmesser könnten kleine Höhlungen aufweisen, die von Arten wie Kohlmeise (*Parus major*), Blaumeise (*Parus caeruleus*) oder Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) angenommen werden.

Brutvögel an benachbarten Gebäuden können z. B. Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) und Haussperling (*Passer domesticus*) sein - diese Arten können zur Nahrungssuche in das Plangebiet einfliegen.

Vorkommen von weiteren (standortgebundenen) Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind hingegen bisher nicht ermittelt worden und auch nicht anzunehmen. Auch



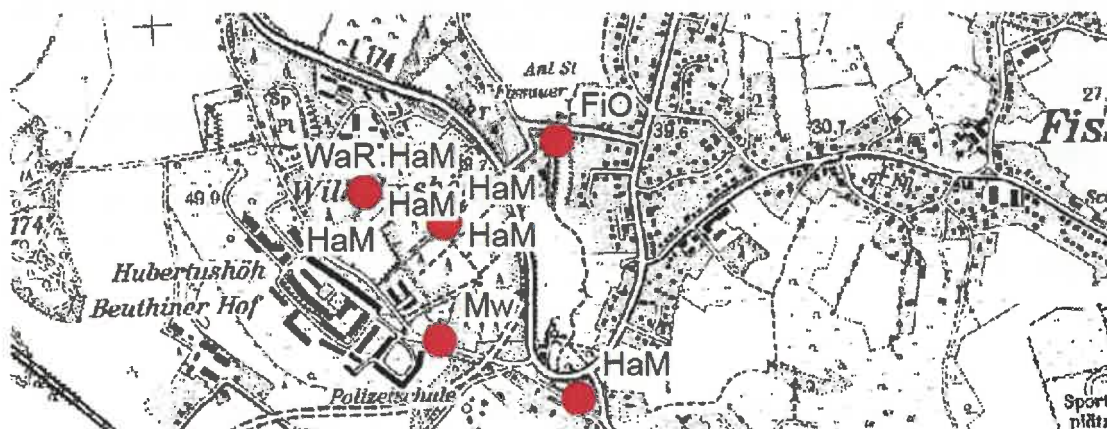
sind aufgrund der verstreut im Plangebiet vorkommenden Bäume und sonstigen Gehölzgruppen keine typischen Offenlandvögel (wie Kiebitz oder Feldlerche) im Plangebiet zu erwarten.

Aufgrund der Ausprägung der vorhandenen Strukturen, des hohen Störpotenzials und der bisherigen Nutzung der Grünfläche sind Brutvorkommen streng geschützter, freibrütender Vogelarten im Plangeltungsbereich nicht zu erwarten.

- Zudem können Sommerquartiere von Fledermausarten wie den synanthropen Arten Breitflügel-Fledermaus und Zwergfledermaus in benachbart stehenden Gebäuden und Großbäumen bestehen. Der Waldrand könnte als Orientierungslinie für Fledermaus-Flugbewegungen dienen. Winterquartiere werden für das Plangebiet ausgeschlossen.

Die Gehölzflächen an den Plangebietsrändern einschließlich der Großbäume weisen eine generelle Eignung als Nahrungslebensraum für Fledermäuse auf.

- Vom LLUR (s. nachfolgende Abbildung) wurden in einer Auskunft aus dem Artenkataster für den Umgebungsbereich folgende Säugetiervorkommen mitgeteilt:



Lagekennzeichnung von Säugetiervorkommen (Quelle: LLUR, 09.11.2020)
(HaM = Haselmaus, FiO = Fischotter, WaR = Wanderratte, Mw = Maulwurf)

In den Gehölzen des Plangebietes besteht keine Eignung als Haselmaushabitat, da die Gehölze von geringer Größe sind und wenige Arten mit einem nennenswerten Nahrungsangebot aufweisen. Während der Geländebegehung wurden keine Kobel oder arttypischen Fraßspuren der Haselmaus festgestellt. Randliche Gehölzstrukturen und der Waldbereich werden infolge der Planung voraussichtlich nicht zu verändern sein. Insgesamt ist keine Betroffenheit der Art anzunehmen.

- Ein Oberflächengewässer ist im Plangebiet nicht vorhanden und ein in älteren Karten verzeichnetes Kleingewässer ist im Rahmen der aktuellen örtlichen Vermessung auch nicht aufgenommen worden. Ein Laichhabitat für Amphibien oder für andere zu schützende Tierarten wie Fischotter oder Biber besteht daher nicht.
- Reptilien (z.B. Ringelnatter, Blindschleiche oder Waldeidechse) können vereinzelt vorkommen, vor allem in randlichen Gehölzbeständen. Biotoptypen mit einer Eignung als für die Arten unverzichtbare Kernhabitate sind im Bereich der geplanten Bebauungen nicht vorhanden bzw. werden durch die Planänderung nicht wesentlich verändert.

Die von der Planung betroffenen Flächen als Lebensräume für Ubiquisten [Arten, die überall vorkommen oder vorkommen können] sind von geringer Bedeutung.

Eine Auskunft aus dem Artenkataster des LLUR liegt mit Datum vom 09.11.2020 vor und die darin enthaltenen Informationen werden im Rahmen der Planung beachtet - vergl. obige Angaben zu Haselmausvorkommen im Umgebungsbereich, die zugeordnete Bewertung für das Plangebiet sowie die Klarstellung, dass ein für den Fischotter geeignetes Habitatgewässer im Plangebiet nicht vorkommt.



Abgesehen von der Lage im „Naturpark Holsteinische Schweiz“ und am Rand des LSG sind Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG im und am Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Für beide Gebietstypen liegen keine Schutzziele vor, die speziell auf Tierarten oder das Plangebiet ausgerichtet sind.

Artenschutzrechtliche Prüfung / Eingriffe:

Hinsichtlich der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist auf Basis der obigen Potenzialabschätzung zu bewerten bzw. die Frage zu beantworten, ob Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sein können.

Bei sinngemäßer Anwendung der Anlage 1 der Unterlage „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ (LBV-SH 2016) ergibt sich vorbehaltlich anders lautender Ergebnisse während des weiteren Planaufstellungsverfahrens nachfolgende Zusammenstellung:

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Reptilien	Nein	Es kann nur sein, dass einige Arten (Ringelnatter, Blindschleiche, Waldeidechse) sich in randlichen Gehölzen sowie evtl. kurzzeitig auf den Grundstückteilen, die zur Bebauung anstehen, aufhalten. Dieses allgemeine Risiko führt jedoch zu keiner artenschutzrechtlichen Relevanz, da die Erhaltung der örtlichen Populationen hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird nicht vorliegen.</i>
Amphibien	Nein	Es kann es nur sein, dass einzelne Individuen sich ggf. während der Landlebensphasen innerhalb des Plangebiets aufhalten. Dieses allgemeine Risiko führt jedoch zu keiner artenschutzrechtlichen Relevanz, da die Erhaltung der örtlichen Populationen hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird nicht vorliegen.</i>
Vögel	Ja / Nein	„Ja“ bezieht sich auf Gehölze und bestehende Gebäude, da diese als faunistische Potenzialabschätzung für die Vogelwelt von sehr hoher Bedeutung sind. Es sind innerhalb des Plangebietes keine Horste von Groß- und Greifvögeln und keine Brutkolonien als bezeichnende Brutplätze standortgebundener Arten bekannt. <i>„Nein“ bezieht sich darauf, dass ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG bei Einhaltung der Schonfrist für Arbeiten an Gehölzen aus § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht vorliegen wird.</i>



Säugetiere - Fleder- mäuse	Ja / Nein	„Ja“ bezieht sich darauf, dass alle Fledermausarten streng geschützt sind gem. § 7 BNatSchG, wobei für das Plangebiet vor allem eine Nutzung als Nahrungshabitat durch die synanthropen Arten Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus anzunehmen ist. Quartiere können in Großbäumen mit Höhlen oder mit z. B. abgelösten Rindenpartien bestehen. „Nein“ bezieht sich darauf, dass bezüglich des Nahrungsreviers keine erheblichen Veränderungen auftreten werden, da die potenziell vorkommenden Arten auch im Siedlungsbereich jagen. „Nein“ bezieht sich ferner darauf, dass ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG bei Einhaltung der Schonfrist für Arbeiten an Gehölzen mit potenziellen Sommerquartieren (Höhlen, abgelösten Rindenpartien o. ä.) zwischen dem 01.03. und dem 30.11. nicht vorliegen wird.
Säugetiere - sonstige	Nein	Es sind keine Vorkommen festgestellt worden (bezgl. Haselmaus, da die Gehölze von geringer Größe sind und wenige Arten mit einem nennenswerten Nahrungsangebot aufweisen), keine geeigneten Habitatstrukturen im Vorhabenbereich vorhanden (bezüglich Haselmaus für den durch Bautätigkeiten betroffenen Bereich und generell bezüglich Biber und Fischotter) oder das Plangebiet liegt nicht im bekannten Verbreitungsgebiet. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird nicht vorliegen.</i>
Fische und Neunaugen	Nein	Es sind vom Vorhaben keine Oberflächengewässer betroffen, so dass <i>kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</i>
Libellen	Nein	Es sind innerhalb des Plangebietes keine natürlichen/naturnahen Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden oder von Veränderungen betroffen, so dass <i>kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</i>
Weichtiere	Nein	Es sind innerhalb des Plangebietes keine natürlichen / naturnahen Gewässer oder andere Feuchtlebensräume vorhanden oder betroffen, so dass <i>kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</i>
Käfer	Nein	In dem Plangebiet sind keine geeigneten Habitate (Altbäume mit ausreichenden Mulmbildungen, naturnahe Gewässer) für die relevanten Arten Eremit, Heldbock und Breitflügeltauchkäfer vorhanden oder betroffen. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>



Als Grundlage der Bewertung gilt § 44 Abs. 1 BNatSchG. Danach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“
 4. [...]
- (Zugriffsverbote)

Gemäß der obigen Aufstellung sind Eingriffe in Gehölze artenschutzrechtlich für die Artengruppen der Gebüschbrüter und der Fledermäuse relevant, so dass bei Arbeiten an Gehölzen bestimmte Ausführungsfristen einzuhalten sind.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Alle Arbeiten an Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Es sind dann keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten. In dem genannten Zeitraum ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG zu schützenden europäischen Vogelarten bestehen. Abweichungen von dem genannten Zeitraum bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

Es ist aufgrund der obigen Fristsetzung davon auszugehen, dass die Vogelarten dann während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze oder auf Gebäude ausweichen können. Es sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitate vorhanden. Die lokalen Populationen werden nicht beeinträchtigt.

Bezüglich des Schutzes von potenziell vorkommenden Fledermausarten gilt für potenzielle oder im Fall einer örtlichen Erfassung festgestellten Sommerquartierbäume aufgrund der jahreszeitlich längeren Aktivitätszeiten abweichend von aus § 39 Abs. 5 BNatSchG eine Ausführungsfrist zwischen dem 01.12. und dem letzten Tag des Februars.

Das Plangebiet liegt zwar innerhalb des Verbreitungsgebietes der Haselmaus. Die als Habitat geeigneten Gehölzstreifen entlang der westlichen Plangebietsseite und entlang der Malenter Landstraße (Bepflanzung am Lärmschutzwall) werden voraussichtlich jedoch vom Vorhaben nicht betroffen sein, so eine Beeinträchtigung eines potenziellen Haselmausvorkommens nicht zu erwarten ist.

Da bei Einhaltung der genannten Schonfristen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Arten bzw. des Schutzguts zu erwarten sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes auch keine weiteren Maßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen von Habitaten zu ergreifen.

Die Einhaltung der gesetzlichen Schonfristen und der genannten Vermeidungsmaßnahmen obliegt jeweils dem Ausführenden der Tätigkeit.

Da für alle anderen planungsrelevanten Tierarten / Artengruppen keine erhebliche Betroffenheit zu erwarten ist, bedarf es keiner weiteren Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation.



3.3 Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche

Gemäß der Bodenkarte von Schleswig-Holstein (veröffentlicht in <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>) steht im Plangebiet flächendeckend Braunerde aus Geschiebedecksand über Geschiebesand an.

Für das Plangebiet liegen die Ergebnisse einer Baugrundbeurteilung vor (Reinberg 2020). Es wurden am 28. und am 29.10.2020 insgesamt 14 Kleinrammbohrungen bis in Tiefen zwischen 5 m und 7 m unter Gelände niedergebracht.

An den Untersuchungspunkten 2, 5, 6, 7, 9 bis 14 wurde eine 10 cm bis 70 cm starke sandige Oberbodendeckschicht angetroffen. Bei den Bohrungen 1, 4 und 8 wurden 0,5 bis 1,4 m starke aufgefüllte Böden als schwach humose Sand-Schluff-Gemische mit vereinzelten Ziegelresten und einem Recycling-Gemisch festgestellt.

Unter den Oberböden und Auffüllungen wurden bis in Tiefen zwischen 3,1 m und 4,5 m unter Gelände schwach schluffige bis schwach kiesige Fein- bis Grobsande in lockerer bis mitteldichter Lagerung angetroffen. Darunter folgten bis ca. 6 m unter Gelände an den Bohrpunkten 8, 13 und 14 bzw. bis zur Endteufe bindige Beckenablagerungen. An den Bohrpunkten 8, 13 und 14 wurde bis zur Endteufe ein stark schluffiger Feinsand erbohrt.

Versiegelungen sind in den Bereichen der „Malenter Landstraße“ außerhalb des Plangebiets sowie im eigentlichen Plangebiet der von dort abzweigenden Zufahrt zur „Parkwohnanlage Wilhelms Höhe“ und der inneren Erschließungsstraße im Norden des Plangebiets (Flurstück 92/33, 92/34, 92/35) vorhanden. Ferner sind im Plangebiet 2 kleine Pavillons vorhanden und Gehwege wurden mit einem Grand-/Schotterbelag befestigt, so dass sie als teilversiegelt gelten.

Gemäß der Ursprungs-Bebauungsplanung und insbesondere gemäß der zugeordneten Grünordnungsplanung (2000) sind neben der Erschließungsstraße die Gebäudegrundfläche von 1.800 m², ein Wirtschaftshof und eine Straßenverbreiterung von zusammen 360 m² sowie Teilversiegelungen für Wege und Terrassen von zusammen 730 m² in die seinerzeit erstellte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingestellt worden - also insgesamt 2.890 m² Eingriffsfläche zzgl. der Erschließungsstraße. Ferner wurde für die seinerzeit festgestellte Betroffenheit von Gehölzbeständen sowie einer Mager- und Trockenrasenvegetation eine Betroffenheit auf zusammen 7.600 m² festgestellt und vollständig ausgeglichen (vgl. „Schutzgut Pflanzen“).

Der Lärmschutzwall an der L 174 besteht als Aufschüttung und die in südöstlicher Verlängerung des Walls hinter der Zufahrt bestehende Böschung ist im Zuge einer Abgrabung für den Straßenbau entstanden.

Weder aus der Ursprungs-Bebauungsplanung noch aus der kommunalen Landschaftsplanung oder aus dem Flächennutzungsplan oder aus anderen Quellen wie der Stellungnahme des Kreises Ostholstein vom 30.04.2021 sind Hinweise auf ggf. Altablagerungen, Bodenbelastungen oder Kontaminationen der Stadt Eutin bekannt.

Hinweise auf Kampfmittel liegen der Stadt Eutin entsprechend der Anlage der Landesverordnung zur Änderung der Kampfmittelverordnung [in der Gültigkeit vom 22.02.2019 bis zum 30.05.2022] für das Plangebiet nicht vor, Munitionsfunde können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Zufallsfunde sind durch den Träger des Vorhabens bzw. durch den Ausführenden von Bauarbeiten unverzüglich der Polizei zu melden.

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:

Die Plangebietsflächen liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 66, so dass hier eine Bebauung entsprechend den Festsetzungen der Satzung zulässig wäre.



Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB'21 sind ausgleichspflichtige Eingriffe nicht gegeben, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das ist im vorliegenden Fall für die L 174, die Anbindung an die L 174 und die Erschließungsstraße im Norden gegeben. Auch die Pavillons und die Gehwege durften angelegt werden.

Aufgrund der Planaufstellung nach § 13b BauGB'21 dies auch für die hiermit vorliegende Planung, also für die über das bisher geplante Maß hinausgehenden künftigen Versiegelungen als Eingriffe in den Boden.

Für das ehemals geplante Sondergebiet beinhaltet der Ursprungs-Bebauungsplan eine zulässige Versiegelung bis zur versiegelbaren Grundfläche von 1.800 m² zzgl. bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Im Zuge der Ursprungs-Bebauungsplanung wurde gemäß des zugeordneten Grünordnungsplans eine insgesamt versiegelbare Grundfläche von 2.890 m² berücksichtigt.

Die zu erwartende Versiegelung wird gemäß des Entwurfes für eine Bebauung (s. Kap. 1, Entwurf von Architekt Christian Erxleben, 12.07.2021) erhöht, denn das Hauptgebäude wird voraussichtlich eine Fläche von ca. 2.609 m² einnehmen und hinzu kommen Flächen für Terrassen von ca. 383 m², Pavillon von ca. 66 m², Gehwege und Fahrradstellplätze etc. von ca. 790 m² sowie Erschließungs-, Stellplatz und Müllabstellflächen von ca. 1.386 m². Es ist darüber hinaus die Anlage eines „Wirtschaftsweges“ mit nur leichter Versiegelung durch z. Bsp. Rasengittersteine im Bereich entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze vorgesehen, Grundfläche ca. 470 m². Insgesamt ist mit Versiegelungen auf ca. 5.704 m² entstehen, aufgerundet ca. 6.000 m².

Vorkommen von besonders seltenen oder zu schützenden Bodenformen bzw. Bodentypen gemäß des Landschaftsprogramms, Kap. 3.1.2, Tab. 3, sind im Plangebiet entsprechend der Angaben der Bodenkarte nicht vorhanden. Die im Plangebiet anstehenden natürlichen Böden sind naturraumtypisch und weit verbreitet. Besonders seltene, zu schützende oder empfindliche Böden wie Torfe oder Mudden kommen nicht vor.

Die Stadt Eutin geht davon aus, dass es sich bei den Sanden um einen gut tragfähigen Baugrund handelt. Der Oberboden wird jedoch abzutragen sein und künstliche Auffüllungen werden im Fall einer Überbauung gesondert zu prüfen sein.

Abgrabungen und Aufschüttungen werden wahrscheinlich auf allen Teilen der Bauflächen des Plangebietes erforderlich zur Herstellung geeigneter Nutzflächen und zur Höhenangleichung der Nutzflächen zu den Freiflächen und in der Ausdehnung über die Versiegelungsflächen hinausgehen. Dabei wird der Schutz von Großbäumen im Norden und entlang der westlichen Plangebietsseite (s.o. „Schutzgut Pflanzen“) sowie der Waldschutzstreifen zu beachten sein.

Insgesamt wird die Fläche als von „allgemeiner Bedeutung“ im Sinne von Ziffer 3.1 der Anlage des Erlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 bewertet, da hier infolge der bereits erfolgten Gestaltung und der bisherigen Nutzung keine herauszustellenden Potentiale zur Entstehung arten- und strukturreicher Feuchtbiootope erkennbar sind.

Maßnahmen zur

Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Die Plangebietsflächen stehen für den Bau eines Gebäudes mit den zugehörigen Funktionsflächen wie es in Kap. 1 dargelegt ist zur Verfügung.

Entsprechend der Planung in einem Verfahren nach § 13b BauGB bedarf es keiner Kompensation infolge der zu erwartenden Flächenversiegelungen inkl. der im Zuge der Planumsetzung entstehenden Abgrabungen und Aufschüttungen, da entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Davon unabhängig ist unter Bezugnahme auf das Bodenschutzgesetz grundsätzlich die Versiegelung auf das unvermeidbare Minimum zu begrenzen.



Für die geplante Wohnbebauung gilt, dass die Angaben der bisherigen allgemeinen Bewertung durch Reinberg (2020) nicht von der Notwendigkeit der Überprüfung der Baugrundverhältnisse im Einzelfall und der danach notwendigen Beurteilung der Wechselbeziehung zwischen Bauwerk und Baugrund entbinden. Dies ist insbesondere aufgrund der im Vorhabengebiet wechselnden Baugrundverhältnisse zu beachten.

Mutterboden ist fachgerecht zu behandeln, zwischenzulagern und möglichst vor Ort wiederzuverwenden: im Zuge der Planrealisierung sind insbesondere die Vorgaben des § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“, der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12 „Anforderungen an das Aufbringen von Materialien auf oder in den Boden“) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG, § 7 „Vorsorgepflicht“) und des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG, u. a. § 2 „Geltungsbereich“ und § 6 „Abfallhierarchie“) einzuhalten.

Sofern im Bereich von Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Ostholstein umgehend zu benachrichtigen.

3.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden.

Derzeit fließt das Oberflächenwasser zu einer Senke im mittleren Bereich des Plangebiets.

Die Ursprungs-Bebauungsplanung sieht den Bau eines Regenrückhaltebeckens und so weit wie möglich eine Versickerung des Oberflächenwassers vor.

Von den bestehenden Verkehrsflächen versickert das Wasser teilweise in Mulden und teilweise wird es mithilfe von Straßenabläufen gesammelt und im bestehenden örtlichen System abgeleitet.

Im Zuge der durchgeführten Baugrunduntersuchungen wurden auch Angaben zu den Grundwasserständen bzw. zum Schichtenwasser sowie den Möglichkeiten einer Versickerung gewonnen werden. Gemäß der Bodenkarte steht das Grundwassertiefer als 2 m unter Flur an.

Die Untersuchungen im Rahmen der „Gutachterlichen Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen“ (Reinberg 2020) haben zu folgenden Ergebnissen geführt:





Zum Zeitpunkt der Untersuchungen wurde in den Bohrlöchern der Untersuchungspunkte 1, 5 - 7, 10 - 13 nach Beendigung der Feldarbeiten Grundwasser in Tiefen von 2,2 bis 3,6m unter Gelände bzw. +47,3 bis +48,0mmNHN festgestellt. Dabei handelt es sich überwiegend als auf den bindigen, wasserundurchlässigen Bodenhorizonten aufgestautes Niederschlagswasser; sich frei bewegendes Grundwasser ist innerhalb der bindigen Bodenschichten (BUM) nicht bzw. eingeschränkt in vorhandenen Feinsand-Streifen möglich.

An den Untersuchungspunkten 2 - 4, 8, 9 und 14 wurde bis zur Endteufe kein Grund-, Stau- oder Schichtenwasser angetroffen.

Grundsätzlich kann das Grundwasser aufgrund von jahreszeitlichen und klimatischen Einflüssen abfallen oder ansteigen, bei ungünstigen regnerischen Witterungsbedingungen kommt es in den Bereichen von bindigen Bodenhorizonten zu Stauwasserbildungen.

Der Bemessungswasserstand (HGW) und der mittlere höchste Grundwasserstand werden auf +48,8mNHN festgelegt

Nach den Vorgaben des Arbeitsblattes der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (ATV-DVWK-A 138) ist ausschließlich eine oberflächennahe Versickerung (Mulden-, flaches Rohrrigolensystem) von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswassers in den gewachsenen wasserdurchlässigen Sanden möglich. Nach dem o. a. Arbeitsblatt ist grundsätzlich die Forderung nach einem trockenen Sickerraum ab der Unterkante der Versickerungsanlage bis zum mittleren höchsten Grundwasserstand von $\geq 1,0\text{m}$ einzuhalten.

(obige Angaben aus Reinberg, 2020)

Das gesamte Plangebiet befindet sich gemäß des Landschaftsrahmenplans und des Regionalplans nicht in einem Wasserschutzgebiet. Südlich liegt deutlich vom Plangebiet abgesetzt der Bereich eines geplanten Wasserschutzgebietes. Die zur Zeit der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplans bestehende Kategorie „Wasserschongebiet“ ist in der aktuellen übergeordneten Planung nicht mehr enthalten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Bezüglich der Oberflächengewässer besteht kein Kompensationsbedarf, da hier durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung keine Eingriffe und keine Veränderungen zu erwarten sind.

Vorrangig wird entsprechend des oben Gesagten eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers angestrebt, damit abgesehen von kleinräumigen Umverteilungen das im Gebiet anfallende Wasser wie bisher hier auch dem Grundwasser zugeführt wird. Dafür wurde durch das Ingenieurbüro Wald und Kunath (Stand 03.05.2021) ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet. Es sieht vor, das anfallende Regenwasser über Rigolen von ca. 91 m für den nördlichen Plangebietsteil und ca. 90 m für den südlichen Teil zur Versickerung zu bringen.



Sofern davon abweichend im Zuge der nachgeordneten Vorhabenplanung / Realisierung des Bebauungsplans aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse auf eine Verpflichtung zur Versickerung des auf Straßen- und Dachflächen anfallenden Regenwassers verzichtet werden muss, wird ein konventionelles Ableitungssystem für das Regenwasser angewandt oder die durch das Ing.-Büro Wald und Kunath (2021) geplanten Rigolenanlagen werden anzupassen sein.

Der Nachweis einer fachgerechten Ableitung des Oberflächenwassers bedarf im Zuge der nachgeordneten Vorhabenplanung / Realisierung des Bebauungsplans einer konkreten bauseitigen Ausführungsplanung, die mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein abzustimmen ist.

Es werden keine Nutzungen entstehen, die zu darstellbaren und somit bewertungserheblichen Gefährdungen des Grundwassers bzw. der Trinkwassergewinnung führen.

3.5 Schutzgut Luft und Schutzgut Klima

Für den Plangeltungsbereich liegen keine detaillierten Klimadaten vor. Ferner ist eine Relevanz detaillierter Angaben auch in Kenntnis der Stellungnahmen aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren für die Planung nicht erkennbar.

Als generelle Aussage ist davon auszugehen, dass das Plangebiet an allen Seiten durch vorhandene Bebauungen und Gehölzbestände (auch Wald, bepflanzter Lärmschutzwall) gut gegen Windwirkungen abgeschirmt ist.

Besondere klimatische Wirkungen wie Kaltluftflüsse und Kaltluftammelbecken o. ä. sind nicht anzunehmen. Für die kleine Senke im Plangebiet ist aufgrund der geringen Größe trotz des mehrere Meter messenden Höhenunterschieds nur mit gelegentlich niedrigeren Lufttemperaturen und kaum mit einer höheren Nebelhäufigkeit zu rechnen. Nah gelegene Waldbestände wirken im Allgemeinen ausgleichend auf das örtliche Klima und somit voraussichtlich auch auf das Plangebiet.

Hinsichtlich der Luftqualität sind entsprechend der Angaben zum „Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit“ aus den städtischen Planungen keine darzustellenden Belastungen oder Gefährdungen bekannt und aufgrund der Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Die Stadt Eutin geht davon aus, dass durch die Entwicklung einer Wohnanlage innerhalb des bisherigen Sondergebietes keine beurteilungs- bzw. planungsrelevanten Auswirkungen der Luftqualität und des Klimas vorliegen und auch nicht entstehen werden, da die Nutzung bzw. die in den Gebäuden genutzten Anlagen wie Heizungen etc. die geltenden Emissionsgrenzwerte einzuhalten haben werden.

Es sind im Nahbereich keine Gewerbebetriebe oder sonstigen Anlagen / Immissionsquellen bekannt, von denen Schadstoffe abgegeben werden, die in einem darzustellenden und ggfs. planungsrelevantem Maß auf eine Nutzung im Plangebiet wirken könnte.

Eine besondere Empfindlichkeit des Vorhabens gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels ist nicht erkennbar.

Zugleich wird es aufgrund der Ortsrandlage nicht möglich sein, eine wirklich ganzjährig effektive Abschirmung gegenüber einwirkenden Winden herzustellen.

Da keine erheblichen Auswirkungen durch das Bauvorhaben zu erwarten sind, besteht bezüglich dieser Schutzgüter kein Kompensationsbedarf.



3.6 Schutzgut Landschaft

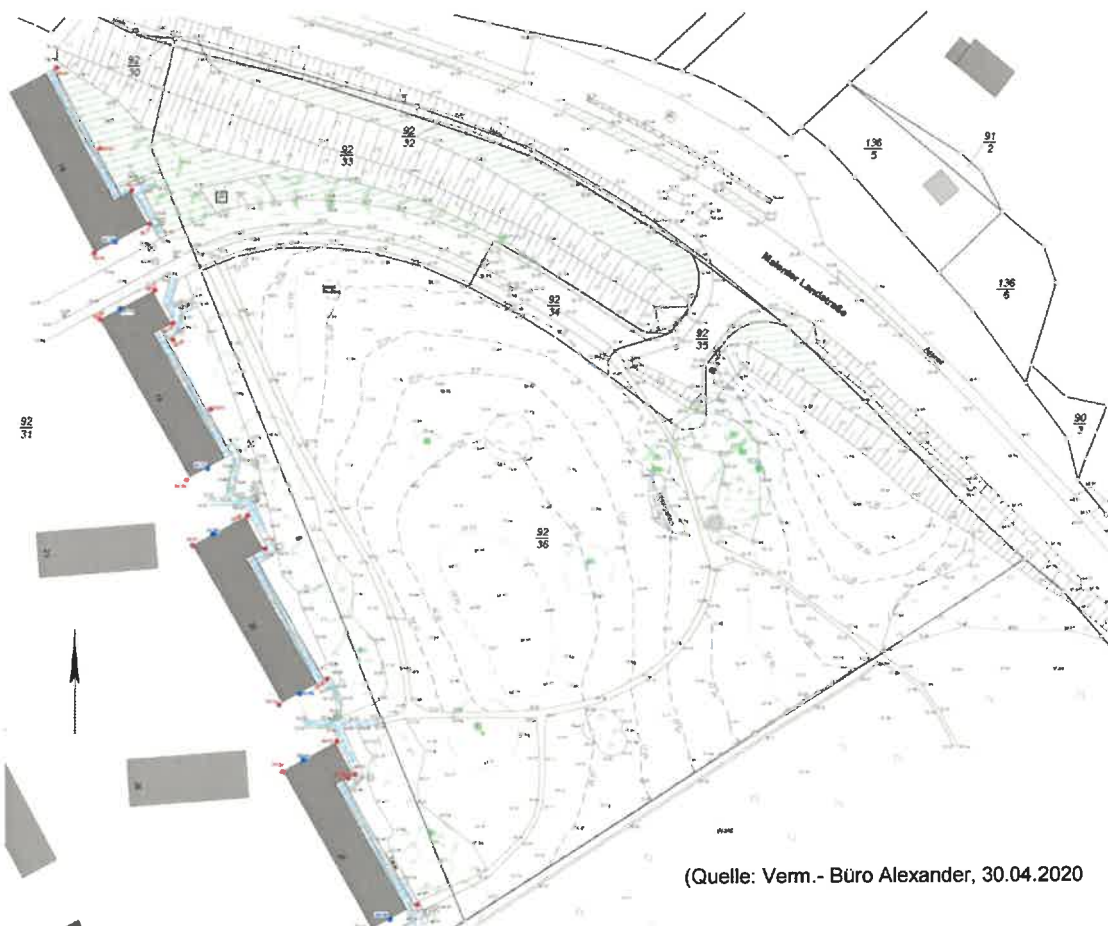
Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine zusammenhängend gestaltete Grünfläche zwischen Bestandsbebauungen im Westen und der L 174 im Osten / Nordosten. Gehölze auf dem Lärmschutzwall trennen dabei die Straße vom eigentlichen Plangebiet und Westen bestehen Strauch- und Baumpflanzungen am Rand der Wohnbebauungen. Im Süden / Südosten reicht das Plangebiet bis an den Rand des Erholungswaldes „Wilhelmshöhe“. Im Plangebiet selbst ist als eine offene und durch einzelne Gehölze (Bäume, Strauchgruppen) wiesenartige Fläche anzutreffen, durch die einzelne private Fußwege führen.

Östlich / nordöstlich des Plangebiets verläuft die „Malenter Landstraße“ als überörtliche Verbindungsstraße (L 174).

Östlich der L 174 und des Plangebiets liegt der Aussichtsturm „Wilhelmshöhe“, der gemäß der Mitteilung des Landesamtes für Denkmalpflege vom 29.04.2021 als Kulturdenkmal zu beachten ist.

Auf die bisherigen Nutzungen und die bestehenden Biotoptypen wurde bereits in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Pflanzen“ eingegangen - insofern sei hier auf das Kapitel 3.2 verwiesen.

Das Gelände ist seicht wellig ausgebildet (siehe auch nachfolgende Abb. als Auszug aus dem aktuellem Vermessungsplan) mit deutlichen Höhenunterschieden:



- im nördlichen Bereich betragen die Höhen ca. +52 m NHN bis +53,5 m NHN,
- im Osten steigt das Gelände bis auf ca. +55m NHN an und
- im Südwesten wurden ca. +50 m NHN ermittelt.
- Die Geländesenke im Südwesten ist nur gering ausgebildet mit Höhen von ca. +49,8 m NHN.



- Der Lärmschutzwall erreicht Höhen von ca. 3 m über der L 174, deren Höhe von Nordwesten (ca. +51,7 m) nach Südosten (ca. +49 m NHN) fällt.
- Die im Südosten vorzufindende Böschung von der L 174 m zum Plangebiet ist bis ca. 4,6 m hoch.

Größere Sichtweiten bestehen durch die angrenzenden Gebäude (vgl. auch vorangestellte Abb., in der der Gebäudebestand im Vermessungsplan dargestellt ist) und Gehölzbestände nicht oder nur von der leichten Kuppe im südöstlichen Teil des Plangebietes.

Die Ursprungs-Bebauungsplanung beinhaltet eine Baufläche für einen Baukörper mit einer Grundfläche von max. 1.800 m² und einer Firsthöhe von max. +64,75 m NHN sowie einer Traufhöhe von max. +59,75 m NHN. Die bisher zulässige Gebäudehöhe beträgt somit je nach Bezugspunkt zwischen ca. 10 m und max. ca. 15 m über Gelände.

Freizeit- und Erholungseinrichtungen sind in Form der Grünfläche mit Fußwegen vorhanden.

Die Satzung zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 66 beinhaltet in Teil B Text, unter Ziffer 7 folgende Angaben (s. nachfolgende Textauszüge) zur Bepflanzung des Plangebiets und somit zu dessen Neugestaltung:

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebiet - Hotel sowie an dem Lärmschutzwall sind als Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild hochstämmige Laubbäume mit dem als Mindestwert angegebenen Stammumfang (StU) in dem in der folgenden Tabelle festgesetztem Verhältnis anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten

Fläche	Verhältnis	StU
Waldschutzbereich	1 / 150 m ²	16 - 18 cm
nördlich der inneren Erschließungsstraße	1 / 10 m	18 - 20 cm
südlich der inneren Erschließungsstraße	1 / 20 m	18 - 20 cm
auf dem Lärmschutzwall und entlang der südlichen Böschung	1 / 150 m ²	16 - 18 cm
auf den sonstigen Flächen	1 / 250 m ²	16 - 25 cm

Die auf dem Lärmschutzwall, entlang der südlichen Böschung und beidseitig der inneren Erschließungsstraße anzupflanzenden Bäume sollen großkronig sein und die Firsthöhe des geplanten Gebäudes überragen.

Entlang des Waldrandes ist als Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild ein Feldgehölz als Waldmantel anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Lärmschutzwall ist als Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild mindestens dreireihig die Böschung südlich des Zufahrtbereiches mindestens zweireihig mit standortheimischen Feldgehölzen zu bepflanzen, die dauerhaft zu erhalten sind. Auf mindestens 40% der Fläche sind hochwachsende heimische Feldgehölze zu verwenden.

Aus städtebaulichen Gründen sollen die innerhalb des Sondergebietes - Hotel gelegenen Flächen nur an Terrassenrand und begehbaren Gebäuderandflächen als Rasen, die übrigen, nicht bepflanzten Flächen als mit großen Laubbäumen und Solitärsträuchern überzogene Wiesen angelegt und gepflegt werden.

Die Randbereiche des naturnah zu gestaltenden Versickerungs- und Absetzbeckens sind als Ausgleich für den Eingriff in den Wasserhaushalt mit standorttypischen Uferstauden zu bepflanzen, die dauerhaft zu erhalten sind.

(Quelle: Stadt Eutin, B-Plan-Pool)



Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Es besteht insgesamt eine vor allem durch die Bebauungen im Westen und im Übrigen durch randliche Gehölze gegliederte und an den Rändern unterschiedlich strukturierte Situation, die insbesondere durch die verschiedenen Gehölzstrukturen in dem leicht kuppigen Gelände eine hohe Wertigkeit und ihren eigenen Charakter erlangt.

Die randlichen Gehölze (Lärmschutzwall im Osten, Wald im Süden und Gehölzreihe im Westen) sind bezüglich des Landschaftsbildes von sehr hoher bzw. hoher Bedeutung. Sie werden voraussichtlich nicht oder nur in geringem Umfang betroffen sein.

Gemäß einer Auskunft und Darstellung vom Architekten Christian Erxleben wird das geplante Gebäude vom Kellersee aus aufgrund des Baumbestandes am hanglagigen Ufer des Sees nicht zu sehen sein (s. nachfolgende Abb.).



Kennzeichnung der Lage des geplanten Baukörpers
vom Kellersee aus betrachtet

(Quelle: Architekt Christian Erxleben, Projektvorstellung im Ortsbeirat Fissau 15.11.2019)

Innerhalb des Plangebietes werden die in der bisherigen Grünfläche wachsenden Einzelbäume voraussichtlich entfallen und die Grünfläche wird neu zu gestalten sein; dabei wird auch die gestalterische Konzeption des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 66 an die aktuelle Planung anzupassen sein (vgl. Kap. 1, Abbildung auf S. 3 oben).

Die geplante Bebauung wird eine Höhe von max. +68,00 m NHN aufweisen und somit 3,25 m über der bisher zulässigen Firsthöhe von +64,75 m NHN liegen.

Die im Ursprungsplan-Bebauungsplan Nr. 66 festgesetzte besondere Bauweise zur Herstellung eines zweiflügeligen Hotelbaukörpers mit einem nach Südwesten geöffneten Hof wird so geändert, dass jetzt ein leicht „liegendes L“ mit nach Nordosten ausgerichteter Öffnung entstehen soll.

Straßenverlauf und die Verkehrsanbindung sollen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66 nicht geändert werden und im Norden soll auch die Verkehrsverbindung zu den westlich benachbarten Bestandsbebauungen verbleiben.

Dennoch wird das neue Hauptgebäude aufgrund seiner Kubatur zu einer deutlichen Veränderung in dem Ortsteil führen und auch von außen sichtbar sein. Neu gepflanzte Bäume werden erst mittelfristig Wuchshöhen erreichen, die eine gewisse Eingrünung bewirken - dennoch werden Baumpflanzungen zur landschaftsgerechten Neugestaltung unverzichtbar sein.



Entsprechend der Angaben in Kap. 3.2 und der obigen Angaben dieses Kapitels werden die randlichen Gehölze voraussichtlich erhalten. Erhaltene Gehölzbestände im Südosten (Wald) und östlich der L 174 (Einzelbäume, Feldgehölze und Wald) werden die Raumwirkung des neuen Gebäudes mindern.

Zur Ergänzung der bestehenden randlichen Bäume werden zur Neugestaltung Baumpflanzungen angestrebt (vgl. Kap. 1, Abbildung auf S. 3 oben), so dass der neue Baukörper an allen Seiten durch Bäume umgeben, also eingegrünt wird. Zudem können unterschiedlich angeordnete Baumreihen und sonstige Gehölzgruppen dazu beitragen, die Raumwirkung des Baukörpers zu mindern.

Es ist derzeit geplant, durch vielfältig unterbrochene Fassadengestaltung die Kompaktheit des Gebäudes zu mindern.

Es wird nicht möglich sein, das Gebäude in Gänze hinter einer Geländekuppe oder hinter Gehölzen zu „verstecken“. Es wird jedoch durch die oben abgebildete Bepflanzung mit diversen Bäumen und auch mit sonstigen Gehölzgruppen eine Minimierung der Eingriffe bzw. der Veränderung bewirkt und es wird eine angemessene Planung für eine angestrebte Neugestaltung der Fläche aufgestellt. Insbesondere werden die Baumreihen entlang der nördlichen Seite zwischen dem neuen Gebäude und der L 174, an der Erschließungsstraße bzw. der neuen Stellplatzanlage und im Südosten parallel zum Waldrand und dem hier außerhalb des Plangeltungsbereichs verlaufenden Wanderweg angelegt, teilweise als Vervollständigung des Bestandes.

Der südlich / südöstlich bestehende Wald wird in Gänze erhalten. Der 30 m messende Waldschuttbereich wird von Hochbauten freigehalten, soll jedoch in die Außenanlagengestaltung einbezogen werden. Außenaufenthaltsbereiche, Wege und auch ein Pavillon sollen hier hergestellt werden können. Dies bedarf in der weiteren Projektentwicklung und in der Bauleitplanung der Abstimmung mit der unteren Forstbehörde und der unteren Bauaufsichtsbehörde. Eine erhöhte Brandgefahr ist auszuschließen.

Bezüglich etwaiger Erholungsnutzungen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.7 Wechselwirkungen, fehlende Kenntnisse

Die obigen Beschreibungen verdeutlichen, dass das Plangebiet im Norden / Nordosten durch die L 174, im Westen durch Bestandsbebauungen und ansonsten durch randliche Gehölzstrukturen an einer allgemein nutzbaren Grünfläche geprägt ist. Die gemäß der Ursprungsplanung zulässige Bebauung wurde bisher nicht umgesetzt.

In den Kapiteln 3.1 bis 3.6 wird deutlich, dass sich nach derzeitigem Kenntnis- und Planungsstand durch die Änderung der zulässigen Bebauung von zuvor eines Hotelbaus zu einem Gebäude mit einer Vielzahl von Wohnungen, die auf ein Serviceangebot in Verbindung mit der bestehenden Residenz Wilhelmshöhe ausgerichtet sind, Wirkungen vor allem auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Landschaft und sonstigen Sachgüter zwar verändern können bzw. werden, ...

- dass entsprechend der Planung in einem Verfahren nach § 13b BauGB es keiner Kompensation infolge der zu erwartenden Flächenversiegelungen inkl. der im Zuge der Planumsetzung entstehenden Abgrabungen und Aufschüttungen bedarf, da entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten
- und
- dass im Übrigen die zu erwartenden erheblichen Veränderungen wie die der Oberflächenwasserabflüsse und die Neugestaltung der Freiflächen deutlich minimiert und ansonsten vollständig kompensiert werden können.

Es sind darüber hinaus keine darzustellenden Wechselwirkungen bekannt.



Es liegen keine Detailinformationen über das Plangebiet zu folgenden Themen vor: Klimadaten, aktuelle faunistische Bestandsaufnahmen, Verkehrsuntersuchungen, Immissionsschutz über eine schalltechnische Untersuchung hinaus.

Im Nahbereich bestehende Störfallbetriebe gemäß § 50 BImSchG sind der Stadt Eutin nicht bekannt.

Aufgrund der vorliegenden Ursprungsplanung und der Lage des Plangebiets in Nähe zu weiteren Bebauungen ist entsprechend der Angaben zu den einzelnen Schutzgütern insgesamt von einer für die Planung auch in Kenntnis der Stellungnahmen aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren von hinreichenden Kenntnis- und Datenlage auszugehen, so dass von der Stadt Eutin in dem Fehlen der genannten vertiefenden Informationen kein planungserhebliches Defizit gesehen wird.

3.8 Kumulierende Auswirkungen von Vorhaben, grenzüberschreitender Charakter

Aufgrund des landesplanerisch zugeordneten Funktion als Mittelzentrum und dem sich daraus ergebenden Entwicklungsspielraum für Wohnbebauungen, aufgrund des bestehenden aber nicht realisierten Bebauungsplans Nr. 66, der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland anstelle einer nicht ausreichenden Nachfrage nach Hotelunterkünften und aufgrund des durch einen Vorhabenträger vorgebrachten Konzeptes für eine Wohnbebauung in dem Bereich geht die Stadt Eutin insgesamt von einer geeigneten Baulandentwicklung bzw. von einer geeigneten Aktualisierung bestehenden Baulandes aus.

Zurzeit finden keine anderen entsprechenden Planungen in der Stadt statt, so dass kumulierende Wirkungen von Vorhaben ausgeschlossen werden können.

Ein grenzüberschreitender Charakter der Planung besteht nicht.

3.9 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei Durchführung der Planung:

Die Planung soll und wird nach Bewertung durch die Stadt Eutin entsprechend den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Eutin zu einer Bereitstellung und planungsrechtlichen Absicherung von Wohnraum zum einen für ältere Menschen in räumlicher Nähe zur Seniorenresidenz Wilhelmshöhe und zum anderen auch für jüngere Personen führen, da für die ehemals angestrebte Bebauungs- und Nutzungskonzeption (Hotel) derzeit kein entsprechender Bedarf besteht und somit ein wirtschaftlicher Betrieb nicht anzunehmen ist.

Es wird eine bisher für ein Sonderbauvorhaben vorgesehene Fläche, die nach Beratung und Erörterung durch die städtischen Gremien für eine Bebauung sehr gut geeignet ist, einer Wohnnutzung zugeführt. Die vorhandenen Rahmenbedingungen durch die umgebenden Nutzungen und Flächenzuschnitte einschließlich des Waldes und anderer Gehölzbestände, der Geländetopographie, der L 174 (Malenter Landstraße) sowie nah gelegener Bebauungen mit der Parkresidenz Wilhelmshöhe werden in einer angemessenen Weise zeitgemäß baulich ergänzt.

Die Planung sieht gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66 eine Erhöhung der maximal versiegelbaren Flächen vor, so dass im Zuge der nachfolgenden Entwurfsplanung anhand konkreter Flächenfestsetzungen und der Größenermittlung betroffener Flächen zu ermitteln sein wird, in welchem Umfang zusätzlich flächenhafte Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sein werden. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden im Plangebiet und oder im naturräumlichen Zusammenhang auf dafür geeigneten Flächen zuzuordnen sein.



Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Ohne die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 66 wäre eine Bebauung entsprechend der Ursprungs-Bebauungsplanung möglich; die nunmehr angestrebte Kubatur des Baukörpers und die besondere Zweckbestimmung „Wohnen“ hingegen nicht.

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche würde vermutlich bis auf weiteres weiterhin als Grünfläche bestehen und wie bisher für die private Freizeitnutzung der umgebenden Wohnnutzungen genutzt werden können.

Ohne diesen Entwicklungsschritt kann eine Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnraum mit einer Verbindung zu den Serviceangeboten der Parkresidenz Wilhelmshöhe in der Stadt Eutin nicht entsprochen werden, da der Stadt keine entsprechenden Flächen für die Schaffung von Wohnraum zum einen mit besonderen Angeboten für Ältere und zum anderen generationenverbindend mit Microwohnungen für jüngere Personen zur Verfügung stehen.

4. Zusammenfassung, Kompensationsmaßnahmen

Die Planung wurde hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft schutzgutbezogen geprüft. Es wurde folgendes festgestellt vor dem Hintergrund der Planaufstellung in einem Verfahren nach § 13b BauGB'21 i. V. m. § 13a BauGB'21:

- Das Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt wird insbesondere hinsichtlich einer Grünfläche mit wiesenartigem Charakter betroffen sein in einem Bereich, der gemäß der Ursprungsplanung bereits für eine Bebauung vorgesehen war.

Flächen gesetzlich geschützter Biotope werden nicht betroffen sein. Bäume nördlich der bestehenden Erschließungsstraße und an der westlichen Seite des Plangebiets werden erhalten.

Es werden nur Bäume mit Stammumfängen kleiner als 2 m betroffen sein, sodass geplanten Neupflanzungen im Rahmen der angestrebten Außenanlagengestaltung die Verluste aufwiegen werden. Auf Stellplatzanlagen soll je 6 Stellplätze ein Hochstammlaubbaum gepflanzt werden.

Zum Wald im Südosten des Plangebiets ist gemäß § 24 LWaldG ein Schutzabstand von 30 m für solche bauliche Anlagen einzuhalten, die eine erhöhte Brandgefahr verursachen könnten oder die einer besonderen Gefährdung durch Windwurf ausgesetzt wären.

Arbeiten an Gehölzen dürfen nur zwischen dem 01. Oktober und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden.

- Ein Erfordernis zur Änderung der LSG-Abgrenzung ist nicht bekannt. Gemäß der Stellungnahme des Kreises Ostholstein vom 30.04.2021 dürfen im Landschaftsschutzgebiet baugenehmigungspflichtige Anlagen, Plätze, Straßen, Verkehrsflächen mit festem Belag nicht angelegt werden.
- das Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt kann betroffen sein, so dass bei Arbeiten an Gehölzen die Einhaltung der Schonfrist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen dem 01. März und dem 30. September erforderlich ist, auch um eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Bezüglich des Schutzes von potenziell vorkommenden Fledermausarten gilt für potenzielle oder im Fall einer örtlichen Erfassung festgestellten Sommerquartierbäume aufgrund der jahreszeitlich längeren Aktivitätszeiten abweichend von aus § 39 Abs. 5 BNatSchG eine Ausführungsfrist zwischen dem 01.12. und dem letzten Tag des Februars.

- kompensationspflichtige Eingriffe in das Schutzgut Boden und in das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten. Die im Plangebiet anstehenden natürlichen Böden sind naturraumtypisch



und weit verbreitet. Besonders seltene, zu schützende oder empfindliche Böden wie Torfe oder Mudden kommen nicht vor.

Generell ist unter Bezugnahme auf das Bodenschutzgesetz grundsätzlich die Versiegelung auf das unvermeidbare Minimum zu begrenzen.

Mutterboden ist fachgerecht zu behandeln, zwischenzulagern und möglichst vor Ort wiederzuverwenden: im Zuge der Planrealisierung sind insbesondere die Vorgaben des § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“, der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12 „Anforderungen an das Aufbringen von Materialien auf oder in den Boden“) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG, § 7 „Vorsorgepflicht“) und des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG, u. a. § 2 „Geltungsbereich“ und § 6 „Abfallhierarchie“) einzuhalten.

Sofern im Bereich von Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Ostholstein umgehend zu benachrichtigen.

- Veränderungen der Oberflächenwasserabflüsse werden auftreten. Aufgrund der Bodenverhältnisse wird eine grundstücksbezogene Versickerung vorzugsweise über Rigolen vorgesehen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- Kompensationspflichtige Eingriffe in das Schutzgut Luft und in das Schutzgut Klima sind nicht zu erwarten.
- Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden randliche Gehölze erhalten und zur Neugestaltung werden neue Bäume und sonstige Gehölzgruppen entsprechend eines vorliegenden Konzeptes (Architekt Christian Erxleben, Stand 12.07.2021) zu pflanzen sein. Auf Stellplatzanlage ist je 6 Stellplätze 1 Laubbaum zu pflanzen. Die geplante Bebauung wird eine Höhe von max. +68,00 m NHN aufweisen und somit etwas oberhalb der bisher zulässigen Firsthöhe von + 64,75 m NHN liegen.

Darüber hinaus gehende Kompensationserfordernisse bestehen nicht.

Die weitere Detaillierung und Konkretisierung der aktuellen Planung wird auf Grundlage des derzeitigen Lageplan-Entwurfes (erstellt durch Architekt Christian Erxleben mit Stand vom 12.07.2021 – s. Abb. in Kap. 1 auf Seite 3 oben dieses Fachbeitrags) im Zuge einer nachgeordneten Freianlagen- bzw. Objektplanung vorzunehmen sein.



Quellenverzeichnis:

- BIS-Scharlibbe und Günther & Pollok Landschaftsplanung (2021): „Scoping-Unterlage“ Begründung mit Umweltbericht – Vorentwurf – 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 , Stadt Eutin.- Stand vom 26.03.2021 und die im Zuge der durch geführten Beteiligung der der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB, der frühzeitigen „Behörden- und Trägerbeteiligung“ nach § 4 Abs. 1 BauGB und der „Planungsanzeige“ nach § 11 Abs. 2 LaplaG eingegangenen Stellungnahmen aus dem Zeitraum März bis Mai 2021
- Erxleben, Christian – Architekt (2020 / 2021): Konzeption für das Bauvorhaben an der Malenter Landstraße, Eutin.- Stand 17.08.2020 und ergänzenden Unterlagen aus 2021, letzter Stand 12.07.2021
- Gosch Schreyer Partner (1998): Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 66 „Wilhelmshöhe – Teil I“.- Aktualisierung und Ergänzung September 1998
- Ingenieurbüro Wald und Kunath (2021): Entwässerungskonzept.- Stand 03.05.2021
- Kreis Eutin (1965): Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Nordteil des Kreises Eutin (Stadt Eutin, Gemeinden Bosau, Süsel und Malente) vom 10. Juni 1965
- Kreis Ostholstein (2006): Kreisverordnung zur 10. Änderung der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Nordteil des Kreises Eutin vom 14.06.2006
- LAIRM Consult GmbH (2021): Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Eutin – Stand Juli 2021; Bearbeitung vom 09.07.2021
- Landesamt für Denkmalpflege SH (2020): Denkmalliste Ostholstein.- https://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/LD/Kulturdenkmale/ListeKulturdenkmale/_documents/ListeKulturdenkmale.html; Stand 01.10.2020
- LLUR (2019): Auszug aus dem Artenkataster.- Email vom 09.11.2020
- MELF SH (1987): Landesverordnung über den Erholungswald „Wilhelmshöhe“ vom 26.11.1987
- Naturpark Holsteinische Schweiz e.V. (2010): Satzung des Naturparkes Holsteinische Schweiz e. V.
- Reinberg, Ingenieurbüro (2020): Gutachterliche Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen sowie den Gründungsmaßnahmen im Bereich von einem teilunterkellert geplanten Gebäude „Servicewohnen“ in 23701 Eutin, Malenter Landstraße.- Stand 19.11.2020
- Stadt Eutin (2000): Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 66 der Stadt Eutin.- erstellt durch TGP mit Datum vom 28.06.2000
- Stadt Eutin (2000): Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 66
- Stadt Eutin (2005): Landschaftsplan der Stadt Eutin
- Stadt Eutin (o. J.): Flächennutzungsplan