

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



Vorentwurf
Juli 2024

1 Teil II Umweltbericht zur 38. F-Plan-Änderung der Stadt Eutin

1.1 Vorbemerkung

Der Umweltbericht wird auf der Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a sowie § 4c BauGB erstellt. Er dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung der bekannten umweltrelevanten Informationen auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

Gemäß § 2 (4) BauGB sind für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB in der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei ist gemäß § 2 (4) Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung des F-Planverfahrens zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht ist in der Gliederung und den Inhalten gemäß Anlage 1 zu § 2(4) sowie § 2a und § 4c BauGB zu erstellen.



Abbildung 1: Lage im Raum

Bei der Aufstellung, Ergänzung und Änderung eines Flächennutzungsplans sind Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG i.V.m. § 8 LNatSchG regelmäßig zu erwarten, wenn dieser Plan neue Bauflächen oder Nutzungsänderungen darstellt. Hier handelt es sich um ein bereits bebautes Areal (SO-Gebiet), in dem eine Umnutzung des Gebietes zu Wohnbauzwecken geplant ist.

Das Plangebiet Wilhelmshöhe liegt im Norden von Eutin an der Landesstraße L 174 Richtung Bad Malente unweit des Kellersees auf einer bewaldeten Anhöhe.

1.2 Kurzbeschreibung der Ziele und Inhalte des F-Planes

(Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB)

Die Gemeindevertretung der Stadt Eutin hat am 16.06.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 38. Änderung des F-Planes gefasst, um den ebenfalls in Aufstellung befindlichen, sich daraus entwickelnden Bebauungsplan Nr. 159 „Wilhelmshöhe“ realisieren zu können.

1.2.1 Ziele des Flächennutzungsplanes

Die im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Ausweisung des Plangebietes als Sondergebiet (S) mit der Zweckbestimmung „Residenz und Hotel“ war ursprünglich im Jahr 1964 als Seniorenresidenz „Altersparkwohnanlage Wilhelmshöhe“ konzipiert. Die tatsächliche heutige Nutzung der Wohnanlage entspricht dieser Zielsetzung nicht mehr und zum anderen wird eine Entwicklung für eine zeitgemäße Nutzung mit Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen seitens der Stadt Eutin angestrebt. Die 38. Änderung des F-Plans ist daher erforderlich, um die Inhalte des zugehörigen, bereits im Verfahren befindlichen B-Plans Nr. 159 zu ermöglichen.

Angestrebt wird über den zugehörigen B-Plan Nr. 159 eine Neuordnung und Änderung der Nutzungen zugunsten eines zeitgemäßen Wohnkonzeptes unter Berücksichtigung der schützenswerten Umgebung sowie eine behutsame Nachverdichtung. Die Stadt Eutin lässt parallel den B-Plan Nr. 159 aufstellen und das Gebiet vollständig neu überplanen (der Ursprungsbebauungsplan hatte Nr. 11). Der B-Plan Nr. 159 sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), Gemeinbedarfsflächen und öffentliche Grünflächen vor.

Für die Parkwohnanlage Wilhelmshöhe wurde bereits 2013 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt eine Machbarkeitsstudie zum Thema Mehrgenerationenwohnen „Wohnen im Park“ als Vision für eine zukunftsorientierte Ausrichtung vorgestellt. Hierbei wurde ein Handlungsbedarf zur Entwicklung des Standortes „Wilhelmshöhe“ aufgezeigt. Mit der geplanten Bauleitplanung wird das Konzept dieser Machbarkeitsstudie aufgenommen und weiterentwickelt. Die Änderung des Nutzungskonzeptes strebt hierbei eine sozial verträgliche Durchmischung unterschiedlicher Zielgruppen sowie eine sich harmonisch in das Ortsbild einfügende Neubebauung an und zum anderen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen unter Berücksichtigung des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

Neben der Deckung des regionalen Wohnraumbedarfs von verschiedenen Zielgruppen, auch für die Polizei- und Verwaltungsschüler:innen der benachbarten Polizeiausbildungsstätte des Landes Schleswig-Holsteins, wird durch eine Neustrukturierung der Bestandsgebäude mit Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen gleichzeitig auch Eutins Funktion als regionales Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum gestärkt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,37 ha.

1.2.2 Inhalte des Flächennutzungsplanes

Die 38. Änderung des F-Planes umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 159, da der gültige F-Plan in Teilen bereits richtiger Flächendarstellungen enthält.

Ausgewiesen werden in der F-Planänderung **Wohnbauflächen (W)**, **Fläche für Gemeinbedarf** mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, **Grünflächen** (mit den Zweckbestimmungen wohnungsnaher Freiraum, Spielplatz, Abstandsgrün/Abstandsflächen und Parkanlage mit Ziegengehege), **Flächen für Wald** (Bestandswald als Erholungswald) sowie als nachrichtliche Übernahmen das angrenzende **Landschaftsschutzgebiet „Holsteinische Schweiz“** mit der LSG-Nummer 20 von 1965, **besonders geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes**

(BNatSchG) i.V.m. § 21 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) und der Schutzabstand von 30 m zum vorhandenen Wald.

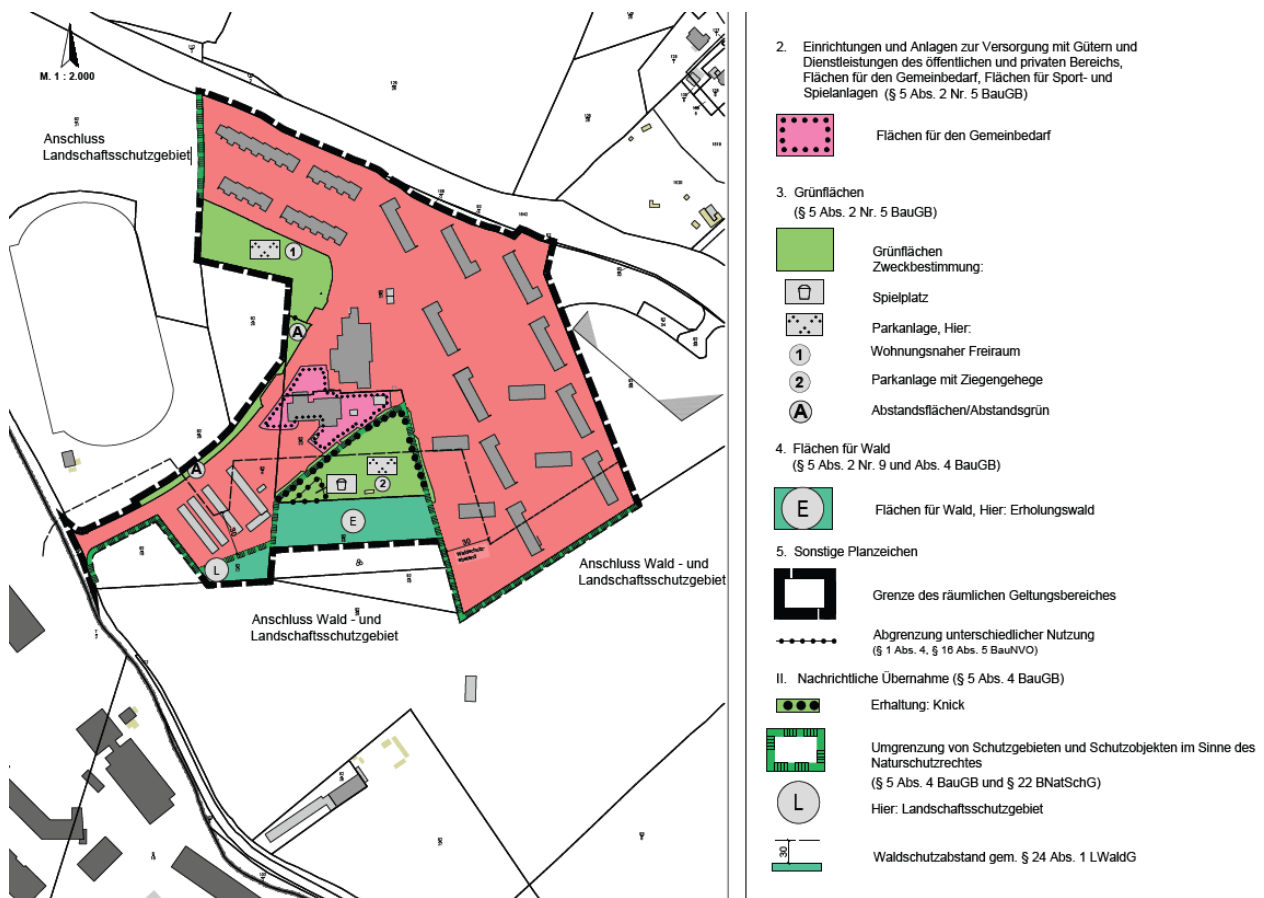


Abbildung 2: Ausschnitt aus der 38. F-Planänderung (Stand 24.07.2024)

1.3 Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes, die sich aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben und zu beachten sind sowie die Art und der Umfang der Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren werden im Folgenden dargestellt.

1.3.1 Gesetzliche Grundlagen

Die Fachgesetze für den Bereich Natur und Umwelt enthalten grundlegende Vorgaben, die in der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen insbesondere folgende Gesetze:

Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG/LNatSchG von SH)

- § 1: Allgemeine Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege In § 1 Abs. 1 BNatSchG, auf das sich der § 1 Abs.1 des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-Holstein bezieht, sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege definiert:
„Natur und Landschaft sind (...) im besiedelten und unbesiedelten Raum nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass:
 - die biologische Vielfalt
 - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter

- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Aus den gesetzlichen Grundlagen ergibt sich als primäres Ziel die nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Bedeutung für die F-Planänderung/ Berücksichtigung
§ 5: Verhältnis zur Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft	planungsrelevant bezüglich Forstwirtschaft, wird beachtet
§ 14 und 15: Regelungen zu Eingriff, Ausgleich und Ersatz in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)	hier nur grundsätzliche Berücksichtigung, genaue Ermittlung erfolgt im Umweltbericht zum B-Plan
§ 21: Biotopverbund	nicht planungsrelevant, Lage außerhalb von Biotopverbundflächen
§ 30: Gesetzlich geschützte Biotope	nicht planungsrelevant, im Gebiet liegen keine gesetzlich geschützten Biotope vor
§ 44: Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten.	planungsrelevant, wird beachtet durch grundsätzliche vorsorgliche Hinweise und Maßnahmen
Ergänzende §§ des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG SH)	Bedeutung für die F-Planänderung/ Berücksichtigung
§ 1 Abs.1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege	planungsrelevant, grundsätzliche Beachtung
§ 21 ergänzende gesetzlich geschützte Biotope	nicht relevant
§ 27a vom BNatSchG abweichende Schonfristen für Arbeiten an Gehölzen	planungsrelevant, wird beachtet bei den Hinweisen

Baugesetzbuch (BauGB) Vor allem:

- § 1a Abs. 2 BauGB: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

- §1a Abs. 3 BauGB: Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Baugesetzbuch- BauGB	Bedeutung für den F-Plan/ Berücksichtigung
§ 1 Abs.6 u.a.: allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, des Umwelt- und Naturschutzes, der Land- und Forstwirtschaft und die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	planungsrelevant, wird berücksichtigt durch vielfältige Festsetzungen u. Hinweise
§ 1a Abs. 2: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	planungsrelevant, wird berücksichtigt, es sind nur geringfügige Erweiterungen vorgesehen zusätzlich Hinweise zur Minimierung von Versiegelungen
§ 1a Abs. 3 BauGB: naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung.	Ermittlung im Umweltbericht zum B-Plan
§ 1a Abs. 4 zwingende Berücksichtigung der FFH- und Vogelschutzrichtlinie	wurde geprüft, nicht relevant
§ 1a Abs 5 Berücksichtigung des Klimaschutzes	planungsrelevant, Wald wird berücksichtigt

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG	
§ 1 die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden + Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässer-verunreinigungen sind zu sanieren, es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen.	wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt, hier nur Hinweisen zu Bodenverunreinigungen und vorsorgendem Bodenschutz
§ 6 Auf- und Einbringung von Materialien auf oder in den Boden	wird berücksichtigt bei den Hinweisen
§ 7 Vorsorgepflicht gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen	wird berücksichtigt bei den Hinweisen
Der Versiegelungsgrad von neu in Anspruch genommener Flächen ist auf ein Minimum zu begrenzen. Grundsätzlich gilt der schonende Umgang mit Grund und Boden.	→ wird berücksichtigt durch Aufstockung der Bestandsgebäude

Klimarelevante Böden wie Moor- und Anmoorböden liegen hier nicht vor. Durch die Hinweise und Minimierungsmaßnahmen zu Festsetzungen im B-Plan zum Wasser- und Bodenschutz werden die Vorschriften beachtet.

Wasserhaushaltsgesetz WHG und Landeswassergesetz von 2020	
Abschnitte 2 und 3 WHG Abwasserbeseitigung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen § 40 LWG Abs. 5-7 Erdaufschlüsse: Verursacherprinzip, Mitteilungspflicht bei Verunreinigungen durch Erdaufschlüsse, Einstellung von Arbeiten bei Verunreinigungen	- planungsrelevant im nachfolgenden B-Plan → Hinweise zu Festsetzungen im nachfolgenden B-Planverfahren (Vorschriften zur Wasserdurchlässigkeit der notwendigen Bodenversiegelungen, zur Reduzierung von Bodenverdichtungen u.a.)
Landeswaldgesetz (LWaldG)	
§ 1 Schutz und dauerhafte Erhaltung des Waldes in seiner Gesamtheit und in seiner Lebens- und Funktionsfähigkeit § 4 bei öffentlichen Planungen und Vorhaben sind „...die Funktionen des Waldes nach § 1 Abs. 2 Nr.1 angemessen zu berücksichtigen;...“ § 24 Einhaltung von Mindestabstände zum Wald. Es ist verboten, „...Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen.“	- wird berücksichtigt, Eingriffe in den vorhandenen Wald erfolgen nicht. - wird berücksichtigt - wird nicht berücksichtigt, → ein Schutzabstand von 30m wird nachrichtlich dargestellt. Im Gebäudebestand wird der Schutzabstand unterschritten.
Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG	
§ 1 BImSchG: Schutz der Schutzgüter und Vorbeugung vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 3 BImSchG: zu den Immissionen zählen Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen.	→ wird berücksichtigt durch Hinweise für die nachfolgende Bauleitplanung wird noch ergänzt (Schallschutzgutachten)

Denkmalschutzgesetz- DSchG § 8 Abs. 1 DSchG: Denkmale sind unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind oder nicht, gesetzlich geschützt. §§ 12 bis 15 DSchG: genehmigungspflichtige Maßnahmen (hier vor allem Erdarbeiten), Verfahren bei genehmigungspflichtigen Maßnahmen, Kostenpflicht bei Eingriffen und Funde. Beachtung ggf. auftretender Kulturdenkmale.	→ wird berücksichtigt durch Hinweise und Vorgaben zu archäologischen Denkmälern und vorausgehende archäologische Untersuchungen
Biotopverordnung des Landes SH vom 22.1.2009	→ wird berücksichtigt Erfassung der vorh. Biotope/ Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung und Schutzgebiete

Aus den gesetzlichen Grundlagen ergibt sich als primäres Ziel die nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

1.3.2 Übergeordnete Fachplanungen

1.3.2.1 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020)

Das Plangebiet liegt im Naturraum des Ostholsteinischen Hügellandes in der Holsteinischen Schweiz.

Hauptkarte 1, Blatt 2:

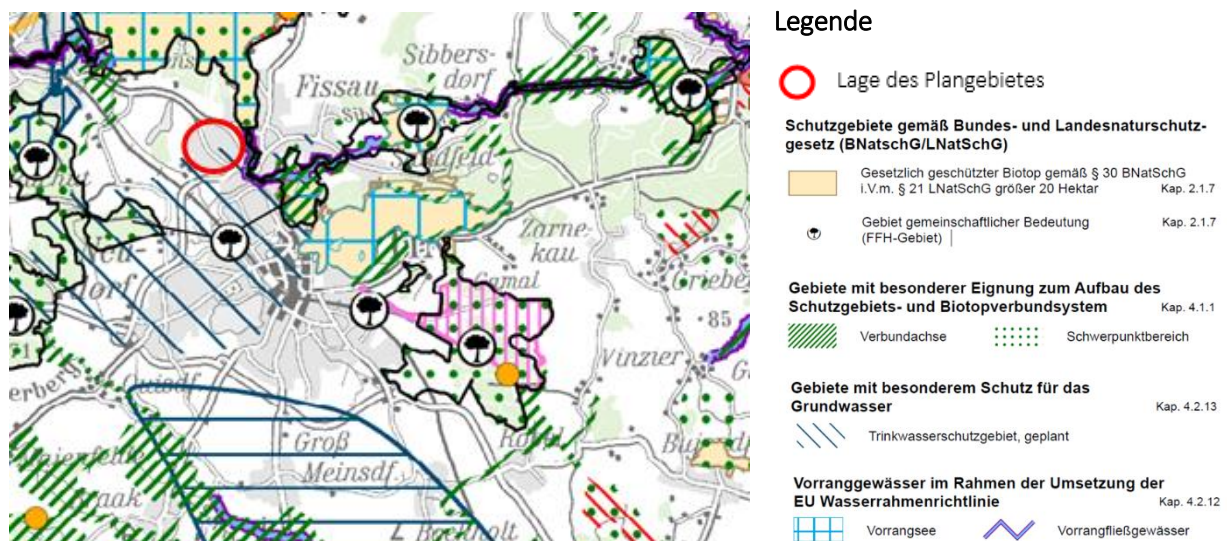


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LRP Hauptkarte 1, Blatt 2

- Als **gesetzlich geschützte Biotope** sind im Norden außerhalb des Plangebietes der Kellersee und im Osten der Große Eutiner See dargestellt. Beide Seen stellen gleichzeitig **Vorranggewässer** im Rahmen der Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie dar.
- Andere Schutzgebietskategorien sind hier im unmittelbaren Umfeld des Planungsraumes nicht ausgewiesen (z.B. Europ. Netz-Natura-Gebiete u.a.) (das LSG „Holsteinische Schweiz“ ist in Karte 2 dargestellt).
- Innerhalb der **Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems** sind als Schwerpunktbereiche der Kellersee (Nr. 270, „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“) und als Nr. 616 („Buchenwälder Dodau“) die

zusammenhängenden Waldgebiete des Beuthiner Holzes, des Dodauer Forstes und das Bergengehölz westlich von Eutin dargestellt. Als Nebenverbundachsen von überregionaler Bedeutung liegen weiter östlich des Plangebietes das **Vorrangfließgewässer** der Schwentine und die nordwestliche Ausbuchtung des Großen Eutiner Sees. In den Waldflächen und der Seeausbuchtung mit angrenzenden Waldflächen sind gleichzeitig **FFH-Gebiete** gekennzeichnet (Kellersee Nr. 1828-302 und Buchenwälder Dodau Nr. 1829-304).

Zu den Waldflächen heißt es dabei: „*Erhalt eines geschlossenen Buchenwaldgebietes der schleswig-holsteinischen Jungmoräne auf historischem Waldstandort in zum Teil charakteristischer Ausprägung auf bewegtem Relief mit dominierenden Rotbuchen, in Teilbereichen größeren Beständen der Eiche sowie mit Arten der reicheren Standorte in der Krautschicht.*“

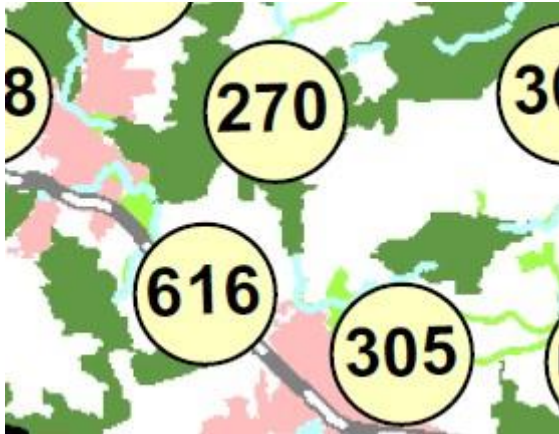


Abbildung 4: Schwerpunktgebiete im landesweiten Biotopverbundsystem im weiteren Umfeld

- Für den Raum Eutin ist ein **geplantes Trinkwasserschutzgebiet** dargestellt, das auch den Plangeltungsbereich erfasst. Die Trinkwasserschutzgebiete umfassen das gesamte unterirdische Einzugsgebiet einer Wassergewinnungsanlage, für das ein konkretes Gefährdungspotential vorliegt. „*In den durch Trinkwasserschutzgebietsverordnung festgesetzten Bereichen werden bestimmte Gebote, Duldungs- und Handlungspflichten erlassen, um die zur Trinkwasserversorgung genutzten Grundwasservorkommen zu schützen.*“
- Des Weiteren ist die **Baumschutzsatzung der Stadt Eutin** von 1987, 1. Änderung vom 24.07.1993 für das Plangebiet relevant.

Hauptkarte 2, Blatt 2:

Das Plangebiet liegt insgesamt im großräumigen **Naturpark „Holsteinische Schweiz“**. Dieser besitzt eine besondere Erholungsfunktion von überörtlicher Bedeutung. Der Raum ist daher als Gebiet mit besonderer Erholungseignung ausgewiesen und „...umfasst Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft besonders für die landschaftsgebundene Erholung eignen.“

„*Im Naturpark „Holsteinische Schweiz“ ist das Gebiet der Seen im Schwentine-Verlauf durch den Wechsel zwischen größeren Wald- und Wasserflächen, die topographischen Gegebenheiten sowie die Erholungseinrichtungen gekennzeichnet.*“

Dargestellt ist in der Hauptkarte 2 auch das angrenzende **Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Holsteinische Schweiz“** von 1965, zuletzt geändert 2016.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem LRP Hauptkarte 2, Blatt 2

Hauptkarte 3, Blatt 2

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem LRP Hauptkarte 3, Blatt 2

- Südlich und westlich des Plangebietes grenzen **Waldflächen** an mit einer Größe < 5 ha.
- Als **klimasensitive Böden** sind die Niederungen in der weiteren Umgebung und entlang der Seen dargestellt.
- Als **Geotop** von *besonderer erdgeschichtlicher Bedeutung, Seltenheit, Eigenart oder Schönheit* ist ein bandartiger, größerer Quellhorizont in diesen Niederungen als Geotop „Hy 005, Quellschotter am Kellersee“ erfasst.

Der unmittelbare Planungsraum berührt die dargestellten Inhalte nur indirekt. So ist u.a. der Schutzabstand zum Wald von 30 m planungsrelevant und zu beachten.

Karte	Themenkomplex	Bedeutung für den Planungsraum
Hauptkarte 1 Blatt 1	- gesetzlich geschützte Biotope und Vorrangseen Kellersee und Großer Eutiner See	- nicht planungsrelevant
	- Schwerpunktgebiete des Biotopverbundsystems SH Nr. 270	- Kellersee nicht planungsrelevant

	Kellersee und Nr. 616 Buchenwälder Dodau	- Wald bezüglich dortigem Entwicklungsziel (mesophiler Buchenwaldtyp) planungsrelevant → auf die Waldflächen im Geltungsbereich übertragen
	geplantes Trinkwasserschutzgebiet hohe Empfindlichkeit für das Grundwasser	- planungsrelevant, → grundwasserschonende Nutzungen/Vorgaben anstreben. Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen des Grundwassers zu unterlassen.
	Baumschutzsatzung der Stadt Eutin	- planungsrelevant, → Bäume im Gebiet überprüfen und nach Möglichkeit erhalten und schützen.
Hauptkarte 2 Blatt 2	Naturpark Holsteinische Schweiz	- keine konkreten Auswirkungen auf die Planung
	LSG Holsteinische Schweiz	- planungsrelevant, ggf. LSG-Grenze beachten
Hauptkarte 3 Blatt 2	Waldflächen	- planungsrelevant → Waldabstand beachten und Entwicklungsziel mesophile Buchenwaldtypen beachten

Tabelle 1: Zusammenstellung der planungsrelevanten Inhalte des Landschaftsrahmenplanes

1.3.2.2 Regionalplan für den Planungsraum II

Die Aussagen des Regionalplans für die Stadt Eutin werden kurz zusammengefasst.

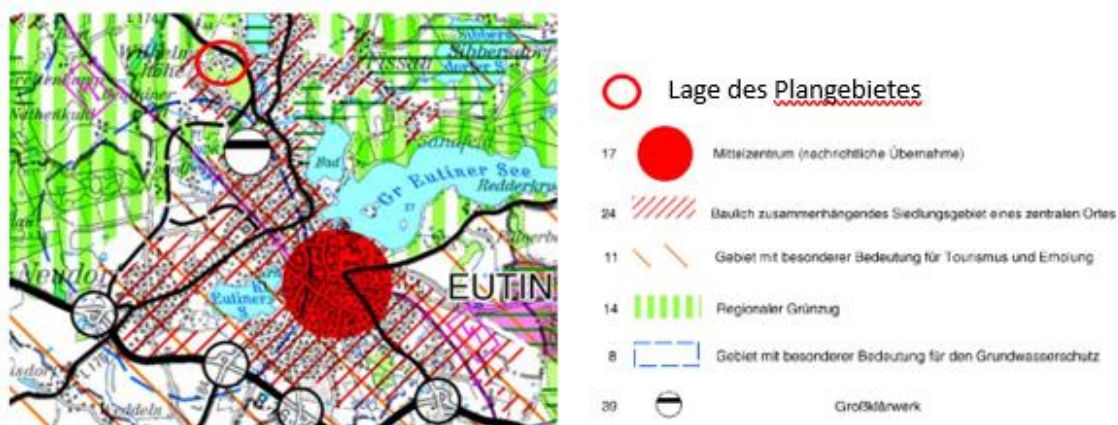


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan, 2004

- Die Stadt Eutin ist als **Mittelzentrum** festgelegt und damit ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Sie soll dieser Zielsetzung durch eine *vorausschauende Bodenvorratspolitik* und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.
„Als Standort der Landespolizeischule und Bundeswehr sowie im kulturellen Bereich durch Schloss, Schlossgarten und Opernfestspiele ist Eutin überregional bedeutsam und bekannt. Im Zuge der Weiterentwicklung der Stadt Eutin stehen der Ausbau der zentralörtlichen Funktion im Hinblick auf ein attraktives Dienstleistungs- und Versorgungszentrum für die Bereiche Wohnen, Gewerbe,

Einzelhandel, Dienstleistungen, Bildung, Kultur und Gesundheit sowie die Zielsetzung, ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten zu erreichen, im Vordergrund (Regionalplan III, Ziffer 6.5).

- Zur Siedlungsentwicklung heißt es hier weiter: „Aufgrund der besonderen landschaftlichen Lage soll die Entwicklung in Fissau und Sielbeck möglichst zurückhaltend erfolgen. Zwischen Fissau und Eutin ist im Bereich der Schwentine eine Siedlungszäsur zu erhalten.“ Das Plangebiet liegt insgesamt **am Rande außerhalb des zugehörigen baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes**.
- Eutin und der gesamte Nahbereich liegen im Naturpark Holsteinische Schweiz und damit gleichzeitig in einem **Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung**. Eutin ist heilklimatischer Kurort.
- Der Planungsraum liegt in einem **Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz** (hier geplantes Trinkwasserschutzgebiet um das örtliche Wasserwerk). Hierbei handelt es sich um einen Bereich, „in dem oberflächennahes Grundwasser für die öffentliche Trinkwasserversorgung genutzt wird und kein ausreichendes natürliches Schutzpotenzial besteht.“ Für das Wasserwerk Wasserwerke Eutin laufen die Vorarbeiten für die Ausweisungen seit 2001. „Nutzungen, die die Qualität oder die Nutzungsmöglichkeiten der Grundwasservorkommen beeinträchtigen können, sind zu vermeiden oder nur zuzulassen, wenn ein Ausschluss von Gefährdungen sichergestellt werden kann.“
- Rund um die Siedlungsbereiche des Raumes sind **Regionale Grünzüge** ausgewiesen. Hierbei sind die aus raumstruktureller Sicht besonders wertvollen Flächen außerhalb der Siedlungsbereiche dargestellt. Sie dienen als großräumige zusammenhängende Freiflächen im Wesentlichen dem Schutz der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen Lebensräumen, der Erhaltung der Landschaftsstrukturen und dem Schutz der Landschaft vor Zersiedelung.

Themenkomplex	Bedeutung für den Planungsraum
- Eutin ist Mittelzentrum, Lage am Rand von baulich zusammenhängendem Siedlungsgebiet	- positiv, Ermöglichung der hier geplanten Siedlungsentwicklung
- Lage in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung	- planungsrelevant, Erholungsfunktion des Raumes ist zu beachten
- Lage in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz	- planungsrelevant, besondere Berücksichtigung des Grundwassers, grundsätzlich sind Beeinträchtigungen des Grundwassers zu unterlassen.
- angrenzende Bereiche gehören zu regionalen Grünzügen	- planungsrelevant, Bedeutung als Grünzug berücksichtigen

Tabelle 2: Zusammenfassung der planungsrelevante Inhalte des Regionalplans

1.3.2.3 Landschaftsplan der Stadt Eutin (2005)

Zu den Aufgaben des Landschaftsplanes gehört es, die örtlichen Potentiale, Ziele und Maßnahmen im Sinne von Natur und Landschaft zu ermitteln und zu konkretisieren, die zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Planungsraum möglich, erforderlich und sinnvoll sind. Gleichzeitig wird über den Landschaftsplan aufgezeigt, wie sich Planungen und Vorhaben auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können.

Im Bestandplan (Kartierung von 1992 – 1998, Nordteil 1995) ist das Gebiet im Wesentlichen als überbaute Fläche dargestellt mit angrenzenden Nadelforsten, Gehölzbestand entlang der L 174 und einem Wanderparkplatz bei den Parkplätzen. In den angrenzenden Waldflächen sind des Weiteren die gesetzlich geschützten Biotope erfasst.

Im Konfliktplan sind für das Plangebiet selbst keine Inhalte ausgewiesen.

Bezüglich des Arten- und Biotopschutzpotentials sind insbesondere die umgebenden Waldflächen als mittel bis sehr wertvoll bewertet. Vergleichbares gilt für die Bewertung des Landschaftsbildes. Auch dort sind die umgebenden Waldflächen überwiegend als mittelwertig bewertet worden.

Dargestellt ist auch die damalige Ausweisung der südlich angrenzenden Waldflächen (Waldgebiet Wilhelmshöhe 15,7 ha) als Erholungswald nach § 26 LWaldG des damals gültigen Landeswaldgesetzes (vgl. Abb. 17). Mit Inkrafttreten des LWaldG von 2005 dürfen gem. § 17 Abs.1 alle Waldbestände zum Zwecke der naturverträglichen Erholung betreten werden. Das überbaute Gelände wurde nicht bewertet.



Abbildung 8: Ausschnitte aus den Bewertungskarten zum LP (Stufen von 1-5, 1= gering und 5 = sehr wertvoll/hoch) links Bewertung Arten- und Biotopschutz, rechts Landschaftsbild (E = Erholungswald)

Im **Leitbild** zum Landschaftsplan wurde das Plangebiet dem „Waldgürtel“ zugeordnet mit dem Hotelstandort als baulichem Bestandteil. Der „Waldgürtel“ eignet sich vor allem als Vorranggebiet für den Naturschutz und eine naturverträgliche Erholung. Hier geht es im Wesentlichen um die Sicherung, Pflege und Entwicklung des Strukturreichtums der Waldgebiete und eine naturverträgliche Erholung (Wander- und Reitwegenetz).



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Leitbild des LP

Im **Entwicklungsteil** (vgl. Abb. 19) stellt der Landschaftsplan der Stadt Eutin (1999/Stand 2005) nur wenige Inhalte für das Plangebiet dar:

- Der Planungsraum ist großenteils als bestehende **Sonderbaufläche/Sonstiges Sondergebiet** ausgewiesen, teilweise am Südrand als **Wald**. Zu den Entwicklungsmaßnahmen im Bereich Wilhelmshöhe

heißt es, dass „die Waldränder durch Laubgehölze angereichert und einige Rasenflächen in extensiv zu bewirtschaftende Mähwiesen umgewandelt werden sollten.“ Für den Wald insgesamt wird der Umbau zu naturnahen Waldbeständen angeregt.

- Durch das Gebiet führen auf vorhandenen Wegen zwei **Wanderwege (Einrichtung bzw. Beschilderung)** mit einem zugehörigen **Wanderparkplatz** und Anbindung an die vorhandene Bushaltestelle an der L 174.
- Die Sonderbaufläche wird vom **Landschaftsschutzgebiet „Holsteinische Schweiz“** begrenzt. In den anschließenden Waldflächen liegen einzelne **Biotope (Nr. 147, 148, 148a, 149)** (Nr. 147 = Tümpel mit steilen Böschungen, Nr. 148 = wasserführende Senke/Sumpfwald, Nr. 148a = Weiher mit Weidenbruch, steile Böschungen mit Hainbuchen, Nr. 149 Kleingewässer, Gebüsch u. Röhricht).
- Lage des Geltungsbereiches der F-Planänderung nördlich **außerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes**
- Zu den angrenzenden **Waldgebieten**, die als Natura 2000-Gebiete ausgewiesen sind, heißt es:
 - *Buchenwälder Dodau (Nr. 1829-304): Erhalt eines ausgedehnten, naturgeprägten mesophilen Laubwaldgebietes (Buchenwaldtypen, Waldmeister-Buchenwald, Buchen-Eichenmischbestände)*
 - *Seen des mittleren und oberen Schwentinesystems und Umgebung (1828-391 und 1830-391): Erhalt der Wald-Seenkomplexe und Erhalt dieser Lebensraumtypen mit naturraumtypischen, in Teilgebieten ungenutzten Wäldern.*
 - *Erhalt und Entwicklung naturnaher Waldlebensräume durch naturnahe Waldwirtschaft.*
 - *Die Wälder bei Wilhelmshöhe waren ehemals als Erholungswälder ausgewiesen.*



Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Entwicklungsteil vom Landschaftsplan der Stadt Eutin, Stand 2005

Themenkomplex	Bedeutung für den Planungsraum
- Ausweisung als Sonderbaufläche/Sonstiges Sondergebiet	- planungsrelevant, die Planungsabsichten der Stadt Eutin haben sich geändert. → Änderung erforderlich
- Ausweisung von Waldflächen	- planungsrelevant, → wird berücksichtigt
- Ausweisung von Wanderwegen mit zugehörigem Wanderparkplatz	- planungsrelevant,

	→ Überprüfung erforderlich, ob tatsächlich noch relevant und gewünscht, ggf. nur für örtliche Naherholung für das Gebiet selbst
- LSG „Holsteinische Schweiz“	- planungsrelevant, → für bauliche Planungen LSG-Grenze beachten
- gesetzliche geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG	- nicht relevant, Lage außerhalb des Geltungsbereiches
- geplantes Wasserschutzgebiet	- nicht relevant, Lage des geplanten Wasserschutzgebietes südlich außerhalb des Geltungsbereiches.
- Entwicklung der Waldflächen zu naturnahen Waldflächen	- planungsrelevant, → Umbau zu naturnahen Laubmischwäldern
- partielle Entwicklung von extensiven Mähwiesen	- planungsrelevant, → überprüfen, evtl. als Ergänzung sinnvoll

Tabelle 3: Zusammenfassung der planungsrelevanten Inhalte des Landschaftsplanes

Abweichungen zum LP durch die vorgesehenen Planungen

Mit der vorliegenden 38. F-Planänderung wird von diesen Zielsetzungen insofern abgewichen, als dass hier die Sondergebietsnutzung vor allem ersetzt wird durch Flächen für Wohnbebauung mit zugehörigen Grünflächen. Die Frage, ob eine Fläche als Sonderbaugelände oder Wohngebiet städtebaulich entwickelt wird, ist aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung.

Der Grenzverlauf des LSG „Holsteinische Schweiz“ wird durch die Planungen nicht verändert, die Wohnbauflächen und Flächen für Gemeinbedarf liegen weiterhin außerhalb des LSG. Innerhalb des LSG-Gebietes befinden sich hier kleinere Randbereiche der angrenzenden Wälder sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Ziegengehege/Parkanlage.

1.3.2.4 Aktueller Flächennutzungsplan von 2006

Im noch gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eutin von 2006 wird das Gebiet als Sondergebiet dargestellt und angrenzende Waldflächen. Diese Darstellungen entsprechen nicht den Planungsabsichten der Stadt.

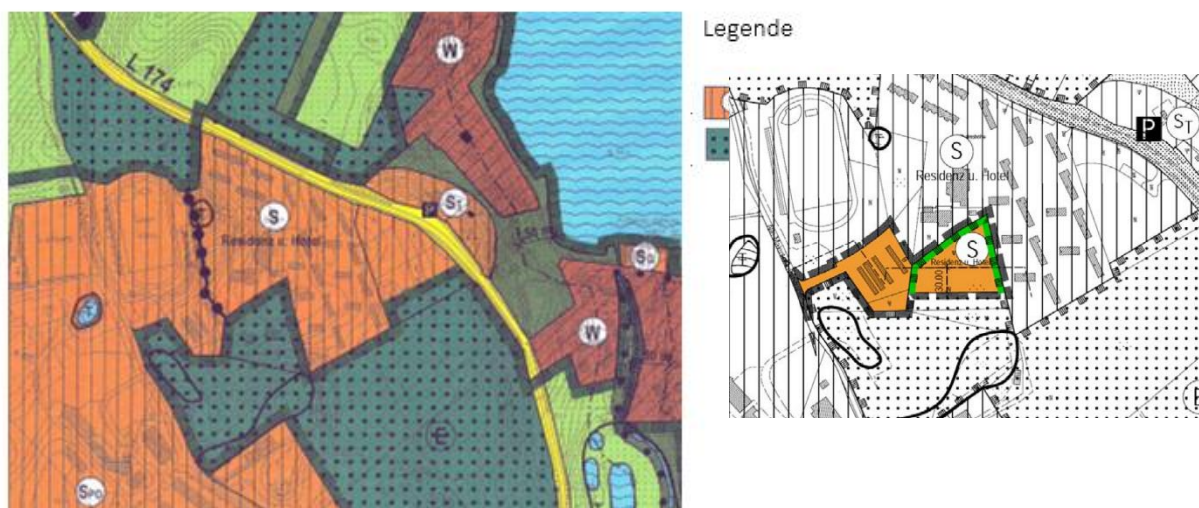


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem aktuellen gültigen F-Plan und 1. Änderung

Mit der 1. Änderung des F-Planes 2010 war eine Erweiterung des So-Gebietes geplant zur Verbesserung der medizinischen Versorgung (Bau einer Geriatrie) der Seniorenresidenz Wilhelmshöhe. Hiermit verbunden waren eine geplante dauerhafte Waldumwandlung, die Erweiterung des Stellplatzangebotes und teilweise Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet. Die damaligen Planungen wurden jedoch nicht umgesetzt.

Die 38. Flächennutzungsplanänderung wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geänderten Planungsabsichten der Stadt hier zu ermöglichen zur Schaffung von Wohnbauflächen für verschiedene Zielgruppen verbunden mit einer behutsamen Nachverdichtung.

Die Darstellungen der geplanten 38. F-Planänderung reduzieren den für Siedlungsstrukturen vorgesehenen Bereich gegenüber den ursprünglichen Ausweisungen auf das tatsächlich notwendige Maß. Es werden Grünflächen dort festgesetzt, wo sich dies aufgrund der heutigen Bebauung anbietet, sowie die nach wie vor bestehenden Waldflächen.

1.3.2.5 Baumschutzsatzung der Stadt Eutin

Die Stadt Eutin besitzt eine Satzung zum Schutz des Baumbestandes für das gesamte Stadtgebiet aus dem Jahre 1987, 1. Änderung nach 1990. Hierin werden die geschützten Bäume detailliert benannt mit Artbenennung, Flurstücksnummer, Flur und Gemarkung sowie Grundstück.

Für den Planungsraum sind keine Bäume verzeichnet. Im ursprünglichen B-Plan Nr. 11 sind keine zu erhaltenden Bäume dargestellt.

1.3.3 Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft

1.3.3.1 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG

Als besonders geschützte Biotope im Planungsraum gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG sind folgende durch die landesweite Biotopkartierung erfasst:

Tabelle 4: Biotope der Biotopkartierung SH

Lfd Nr.	Biotoptyp	Code	Nr. im LP
Lage im Gebiet			
326046000- 1049	Knicks	HW	ohne Nummer
Lage im Umfeld			
326046002-408	Sonstiges Feldgehölz, artenreicher Steilhang im Binnenland	HGy XHs	-
326046002-409	Sonstiges Stillgewässer	FSy	147
326046000-430	Großseggenried	NSs	148
326046002-411	Sonstiges Feldgehölz, artenreicher Steilhang im Binnenland	HGy XHS	-

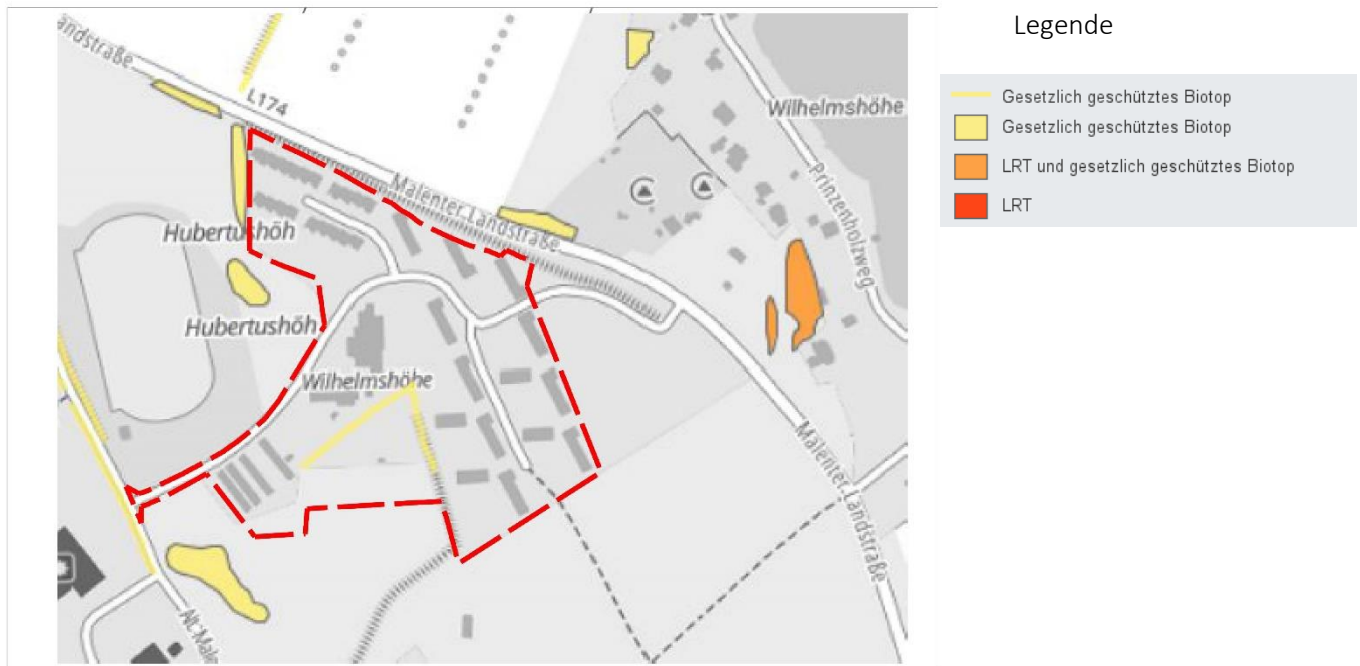


Abbildung 12: Ausschnitt aus der Biotopkartierung SH

1.3.3.2 Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

Die Knicks im Gebiet sind als innere Biotopverbundlinien anzusprechen. Die Knicks liegen im Verbreitungsgebiet der „Reichen-Schlehen-Hasel-Knicks“ des östlichen Hügellandes.

Die angrenzenden Waldflächen übernehmen neben ihrer Lebensraumfunktion auch Vernetzungsfunktionen im örtlichen Biotopverbundsystem.

Die Zielsetzungen für diese Lebensraumtypen sind planungsrelevant (siehe auch oben Kap. Landschaftsplan).

1.3.3.3 Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 ff BNatSchG

Nach § 44 BNatSchG sind die möglichen Auswirkungen von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die vorliegenden Planungen auf den besonderen Artenschutz für die streng geschützten Arten zur Beurteilung gesondert zu betrachten. Hier wurde für den Planungsraum ein artenschutzrechtliches Gutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden in das Planverfahren einfließen, sobald sie vorliegen. Sie werden detailliert im B-Planverfahren betrachtet und dort soweit möglich berücksichtigt.

1.3.3.4 Landschaftsschutzgebiet „Holsteinische Schweiz“

Die Verordnung für das Landschaftsschutzgebiet „Holsteinische Schweiz“ ist am 10.06.1965 in Kraft getreten und hat seither diverse Änderungen erfahren, insbesondere Entlassung aus dem Schutz für bauliche Entwicklungen. Das LSG repräsentiert vor allem typische Landschaftsbestandteile der Holsteinischen Schweiz mit einer abwechslungsreichen, teilweise stark kupierten Seen- und Hügellandschaft, Flussläufen, Wäldern und Knicklandschaften.

Das LSG reicht im südlichen Bereich in das Planungsgebiet hinein. Die LSG-Grenze ist nachrichtlich übernommen dargestellt, eine Änderung ist nicht vorgesehen.

1.3.3.5 Immaterielles Kulturerbe Knicks - Anerkennung durch die UNESCO

Die UNSECO als Sonderorganisation der Vereinten Nationen hat Knicks als *Immaterielles Kulturerbe* am 15. März 2023 anerkannt. Knicks haben neben ihrer Bedeutung für den Natur- und Klimaschutz in Schleswig-Holstein auch eine wichtige Bedeutung als Kulturgut, von dem Schleswig-Holstein auch als Tourismus- und Erholungslandschaft enorm profitiert. Sie prägen heute das Landschaftsbild Schleswig-Holsteins und bilden ein artenreiches Ökosystem.

1.3.3.6 Waldflächen gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG)

Der Planungsraum ist weitgehend von Waldflächen umgeben, die den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes unterliegen. Nach § 1 ist der Wald in seiner Gesamtheit zu schützen und in seiner Lebens- und Funktionsfähigkeit dauerhaft zu erhalten.

Wald im Sinne des Gesetzes ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche. Gemäß § 2 Abs. 3 sind Waldgehölze im Sinne des Landeswaldgesetzes alle Waldbaum- und Waldstraucharten ohne Rücksicht auf Alter und Zustand. Die Bestockung ist danach der flächenhafte Bewuchs mit Waldgehölzen ohne Rücksicht auf ihre Verteilung und Art der Entstehung (d.h. entweder durch bewusste Aufforstung oder durch natürliche Sukzession). *Die Waldeigenschaft ist zusätzlich unabhängig von Eintragungen im Waldverzeichnis, im Grundbuch, in Flächennutzungsplänen oder in Liegenschaftskarten.*

Am Südrand des Plangebietes reichen Teile der angrenzenden Waldbestände in den Planungsraum hinein. Sie sind entsprechend als Wald im Sinne des Gesetzes festgesetzt. Die Bereiche werden durch die Planungen nicht verändert.

Hier ist jedoch auch der Waldschutzabstand von 30m laut LWaldG zu berücksichtigen. Er wird im heutigen Bestand durch die bereits vorhandenen Garagen und Stellplätzen unterschritten. Diese bereits bebaute Fläche im südlichen Plangebiet soll mit Mikroapartments bebaut werden. Der 30m-Schutzabstand zum Wald kann dabei nicht eingehalten werden. **Hier sollten daher im Vorwege Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Forstbehörde) stattfinden, um den Sachverhalt zu berücksichtigen und zu klären.**

1.4 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose

(gemäß Nr. 2a und b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB)

1.4.1 Methodik

(gemäß Nr. 3a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB)

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nach einzelnen Schutzgütern. Die Beurteilung sowohl des Ausgangszustandes auf der Grundlage der Potentialanalyse, der vorhandenen Beeinträchtigungen als auch der Umweltauswirkungen durch die Vorhaben erfolgt dabei verbal argumentativ.

Es erfolgt eine Bestandsbeschreibung und Bewertung des jeweiligen heutigen Zustandes. Letzteres wird auf der Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (1998) erstellt und in zwei Stufen unterteilt: Bereiche/Strukturen mit allgemeiner und Bereiche/Strukturen mit besonderer Bedeutung für das jeweilige Schutzgut.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen wird ebenfalls in zwei Stufen unterteilt: in geringe und erhebliche Beeinträchtigung für das jeweilige Schutzgut.

Es werden die folgenden Schutzgüter betrachtet: Mensch, Tiere, Pflanzen und Biodiversität, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild und Kultur- sowie Sachgüter, ggf. werden Wechselwirkungen

mit betrachtet. Bei der Prüfung kann im Einzelfall die Betrachtung einzelner Schutzgüter entfallen, wenn hierauf keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Tabelle 5: Bewertungskriterien

Schutzgut	Bewertungskriterien
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Bedeutung für die Wohnfunktion der ansässigen Bevölkerung, - für die menschliche Gesundheit (hier vor allem Berücksichtigung von Immissionen und ggf. Lärm) - die Erholungsfunktion und Ausstattung mit Erholungsinfrastruktur
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - die Seltenheit und Gefährdung des Lebensraums - die landesweite oder regionale Bedeutung für die Tierwelt, (Potentialermittlung) - Vorkommen gefährdeter Tierarten (soweit bekannt) - biologische Vielfalt
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - Naturnähe, Alter und Ersetzbarkeit des Biotoptyps - Seltenheit des Biotoptyps sowie ggf. gesetzlicher Schutzstatus - Vorkommen seltener Arten (soweit Daten vorhanden) - biologische Vielfalt
Boden u. Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Naturnähe und Seltenheit - ggf. natur- und kulturhistorische Bedeutung, - die natürliche Ertragsfähigkeit/Bedeutung als landwirtschaftlicher Produktionsstandort - die Wasserhaltefähigkeit und weitere Bodenfunktionen, ggf. besondere Standortverhältnisse
Wasserhaushalt	<ul style="list-style-type: none"> - Oberflächengewässer sind durch die Planungen nicht betroffen. - Bedeutung des Grundwasserkörpers für die Trinkwassergewinnung - Anreicherungspotential anhand der Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Ausprägung der Vegetation, - weitere Funktionen des Wasserhaushaltes
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> - raumbedeutsame lufthygienische Funktionen (Frischlufthproduktion, Kaltluftentstehung, Kaltluftleitbahnen, Abfluss von Kaltluft) - Klimafunktionen (kleinklimatische Besonderheiten, Wärmeinseln und Brandgefahr).
Landschaftsbild und Erholungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> - Reichhaltigkeit, Ausstattung und Strukturvielfalt der Landschaft - Erlebbarkeit und Erreichbarkeit - Erholungspotential durch die naturräumlichen Gegebenheiten
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Vorkommen von Archäologische Denkmälern und Baudenkmälern und - Vorkommen sonstiger Sachgüter

1.4.2 Schutzgut Mensch

Zu den Grundbedürfnissen des Menschen gehören das Wohnen und Arbeiten unter gesunden Umweltbedingungen sowie die Ausübung von Freizeit- und Erholungsaktivitäten.

Nach § 50 BImSchG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienende und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

1.4.2.1 Ausgangszustand

Das Plangebiet liegt bei Hubertushöh/Wilhelmshöhe im Norden der Stadt Eutin westlich der L 174 unweit des Kellersees. Es ist bereits weitgehend bebaut mit Reihenhäusern, Wohnblöcken und einem Verwaltungsgebäudekomplex mit Gastronomie, einem Hochhaus sowie dazugehörigen Parkplätzen, Garagen, Erschließungsstraßen und weiteren versiegelten Flächen. Insgesamt findet sich auch hier ein gewisses Versorgungsangebot ausschließlich für die hier wohnenden Seniorinnen und Senioren und

eine kleine Kapelle. Der gesamte Bereich ist durch großzügige Freiflächen zwischen den Wohnhäusern geprägt, die parkartig mit Rasenflächen und umfangreichem Großbaumbestand gestaltet sind. Eine Nutzung dieser Abstandsflächen durch die Anwohner ist jedoch kaum erkennbar.

Am Nordwest-, West- und Südrand des Gebietes folgen Waldflächen, eine Streuobstwiese und eine Ziegenweide sowie die Garagen, Parkplätze und Stellplatzflächen. Hier befindet sich auch der im Landschaftsplan dargestellte Wanderparkplatz, der als solcher jedoch nicht mehr gekennzeichnet und nicht ohne Weiteres zu finden ist. Südlich der Waldflächen folgt das Gelände der Polizeischule und nordwestlich des Gebietes liegt der zugehörige Sportplatz.



Abbildung 13: Wohnsituation im Geltungsbereich

Entlang der L 174 ist das gesamte Gelände durch einen Gehölzgürtel mit Großbäumen eingegrünt. Das Gelände liegt hier mitten im Wald im Übergang zur Landschaft. Es ist durch diverse Fußwege und eine HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE mit zwei Sackgassen erschlossen. Die Hauptstraße bindet das Gebiet im Osten an die L 174 und im Westen an die Alte Malenter Landstraße an.

In den Waldflächen auch am Westrand und bei der Ziegenweide verlaufen einige Wanderwege und stellen dort die Verbindung an die weitere Umgebung her. Einrichtungen für Spiel, Sport- und Erholungszecke gibt es bis auf einige Parkbänke und einen kleinen Sitzbereich auf dem Gelände nicht.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch Geruchsimmissionen ergeben sich hier nicht. In der näheren Umgebung sind keine tierhaltenden Betriebe oder geruchsemittierende Gewerbebetriebe vorhanden. Eine erhebliche Belästigung der künftigen Bewohner durch Geruchsimmissionen kann daher ausgeschlossen werden.

Lärmimmissionen sind durch den Verkehr auf der L 174 vor allem für die vordere Bebauung entlang der Straße zu erwarten. Zeitweilig ist auch durch den Sportbetrieb auf dem angrenzenden Sportplatz mit erhöhten Lärmpegeln zu rechnen. **Ergänzung Schalltechnisches Gutachten**

1.4.2.2 Bewertung des Ausgangszustandes

Die Fläche selbst hat bereits in ihrem heutigen Zustand für die Wohn- und Erholungsfunktion der ortsansässigen Bevölkerung eine **besondere Bedeutung**. Sie ist gut erschlossen und durch die Lage im Wald in relativer Nähe zum Kellersee und zur Stadt Eutin als bevorzugte Wohnlage anzusehen. Sie zeichnet sich durch einen hohen Durchgrünungsfaktor mit viel Großgrün, relative Ruhe und die Anbindung an eine landschaftlich reizvolle Umgebung mit Wäldern, Seen und bewegtem Relief aus. Das Gebiet besitzt potentiell auch im Zusammenspiel mit dem Erholungsangebot der Umgebung eine besondere Bedeutung für die Naherholungsfunktion. Die Ausstattung mit Erholungseinrichtungen ist jedoch sehr begrenzt.

Der gesamte Bereich besitzt damit für die Wohnsituation und die örtliche Naherholung eine hohe und damit **besondere Bedeutung**.

1.4.2.3 Prognose zu den Auswirkungen bei Plandurchführung

Die Stadt Eutin möchte den Standort mit einem zeitgemäßen Wohnkonzept unter Berücksichtigung der schützenswerten Umgebung neu ordnen und schonend nachverdichten. Durch die Umnutzung und Umgestaltung des Gebietes sollen das Wohnraumangebot, die Wohnsituation und die Naherholungsfunktion verbessert und zeitgemäßer gestaltet werden.

1. Baustellenbedingte Auswirkungen

Baustellenbedingt entsteht während der Bauphase Baustellenverkehr verbunden mit Lärm und Emissionen für die Flächen selbst sowie die zuführenden Straßen und ist unvermeidbar. Diese Phase ist jedoch zeitlich begrenzt und wird daher als nicht erheblich für das Schutzgut Mensch eingestuft. Eine direkte Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist ebenfalls nur vorübergehend und wird als nicht erheblich eingeordnet.

2. Anlagebedingte Auswirkungen

Risiken für die menschliche Gesundheit gehen von dem Vorhaben nicht aus.

Bei **Durchführung** des Vorhabens wird erwartet, dass der zusätzliche neue Ziel- und Quellverkehr von den vorhandenen Straßen abgewickelt werden kann. Es ist daher lediglich eine geringe Zunahme des Verkehrslärms zu erwarten, was als **unerheblich** für die Umgebung eingestuft wird. Sonstige Emissionen, die durch die Nutzung als Wohngebiet zu erwarten sind, sind ebenfalls als geringfügig einzustufen.

Die im weiteren Umfeld folgende Wohnbebauung und die Polizeischule sind darüber hinaus durch die Waldflächen gut abgeschirmt.

Nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen durch vorhabenbedingte oder vom Plangebiet ausgehende erhebliche Belastungen für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind nicht zu erwarten. Besondere Maßnahmen sind nicht vorgesehen. (evtl. Schallschutzmaßnahmen ergänzen)

1.4.3 Schutzgut Tiere

Das Bundesnaturschutzgesetz bezeichnet einige seltene und vom Aussterben bedrohte Arten als besonders und streng geschützt (§ 7 BNatSchG). Für diese Arten gelten nach § 44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote.

Für den Bereich wird z.Zt. ein Artenschutzgutachten erstellt. Die Ergebnisse hierzu stehen noch aus und werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Zum Schutzgut Vegetation bestehen hier enge Wechselwirkungen und Abhängigkeiten.

1.4.3.1 Ausgangszustand

Es treten hier folgende Lebensräume auf:

1.4.3.2 Bewertung des Ausgangszustandes

1.4.3.3 Prognose zu Auswirkungen bei Plandurchführung

- Baubedingte Auswirkungen

Die während der Bauphase durchgeführten Arbeiten sind nur vorübergehend und lokal wirksam. Für die notwendigen Fäll- und Rodungsarbeiten für Knickdurchbrüche sind Zeitfenster zur Durchführung der Arbeiten vorzusehen. Die baubedingten Auswirkungen sind dann als **nicht erheblich** einzustufen.

- Anlagenbedingte Auswirkungen

Für den Planungsraum wird kein relevant zunehmender Ziel- und Quellverkehr erwartet. Eine Zunahme durch Störungen aufgrund der späteren Nutzung wird ebenfalls als **nicht erheblich** angesehen. (wird noch überarbeitet und ergänzt)

1.4.3.4 Hinweise zu Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Hier werden folgende Hinweise zur Festsetzung in der nachfolgenden B-Planaufstellung genannt:

- Zur Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen der Tierwelt sind Eingriffe in Vegetationsstrukturen nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln und Fledermäusen usw. durchzuführen.

Die Details hierzu sind in der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) entsprechend zu regeln. Nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen durch vom Plangebiet ausgehende erhebliche Belastungen für das Schutzgut Tiere sind bei Beachtung obiger Hinweise nicht zu erwarten.

(Noch ergänzen)

1.4.4 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

1.4.4.1 Ausgangszustand

Im Planungsraum treten die folgenden Biotoptypen auf:

- Biotoptypen in Zusammenhang mit baulichen Anlagen (SV/Verkehrsflächen, SVh/Begleitgrün mit Bäumen, teilweise Rasen), Wohnbebauung im Innenbereich (SB) und eine Kapelle (Sly)
- Grünflächen im besiedelten Bereich
 - SGo Gärten mit einfacher Struktur,
 - SGp großflächige Gartenanlagen mit vielen Großbäumen und parkartigem Charakter,
 - SGr arten- und strukturarme Rasenflächen
 - SGg urbanes Gebüsch mit heimischen Arten
 - SGy urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten
- Mischwald (WFm) mit eingestreuten Nadelholzpartien (WFn), eng verzahnt mit sonstigem Laubwald (WLy) vom Typ des verfremdeten Drahtschmielen-Buchenwaldes mit Übergängen zum Eichen-Hainbuchenwald und Hainsimsen-Buchenwald
- HWy typische Knicks
- GAY artenarmes Wirtschaftsgrünland als Tiergehege
- ZOy Streuobstwiese
- HGY sonstiges Feldgehölz
- RHn Nitrophytenflur.

Vorkommen seltener und besonders geschützter Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt und nicht zu erwarten.

Grünflächen

Die Grünflächen im Planungsraum lassen sich vor allem zwei Biotoptypen zuordnen, den großflächigen, parkartig angelegten Abstandflächen (SGp) zwischen den Wohnblöcken und zum Haupthaus hin sowie den kleineren Gartenbereichen (SGo) unmittelbar an den Reihenhäusern und im Vorfeld zu den Erschließungsstraßen hin. Ergänzt werden sie durch die in den Randzonen angepflanzten Gehölzflächen, zur L 174 als Verkehrsbegleitgrün (SVh) und sonstiges Feldgehölz (HGY) und im übrigen durch urbane Gehölze und Gebüsche (SGY, SGg). Teilweise ist das Abstandsr Grün zwischen den Wohnblöcken eher als artenarme Rasenfläche (SGr) einzuordnen.

Auf den parkartig angelegten Flächen finden sich sehr viele erhaltenswerte Großbäume: Bergahorn, Zuckerahorn, Blutbuche, Kirschen, Zierkirschen, Am. Roteiche, Trompetenbaum, Sandbirke, Platanen, Roßkastanie, Spitzahorn, Hainbuche, Schwedische Mehlbeere, Walnuß und einige Schwarzkiefern.

Waldflächen

Am Süd-, West- und Nordwestrand grenzen kleinere Waldflächen unmittelbar an und setzen sich bis an die L 174 bzw. das Gelände der Polizeischule fort. Es handelt sich um eng ineinander verzahnte Laub- und Mischwaldtypen mit kleineren eingestreuten Nadelholzstreifen bzw. -parzellen. Teilweise sind auch neu wieder aufgeforstete Bereiche enthalten. Die Bestände lassen sich hier nur schwer und nicht eindeutig einem Buchenwaldtypen zuordnen, da es sich sowohl um verfremdete Reste des Drahtschmielen-Buchenwaldes mit Übergängen zum Eichen-Hainbuchenwald und Hainsimsen-Buchenwald handelt als auch um Anpflanzungen vor allem im Stangen- bis Baumholzalder mit viel Bergahorn. Eingestreut finden sich hier Nadelholzbereiche aus Tanne, Douglasie, Lärche und Fichte.

Knicks

Die Knickstrecken im Planungsraum liegen im Verbreitungsgebiet der „Reichen-Schlehen-Hasel-Knicks“ des östlichen Hügellandes. Ihre Artenzusammensetzung entspricht im Wesentlichen dem typischen Knick dieser Region, wobei Hainbuche und Hasel dominieren. Des Weiteren treten auf Berg- und Spitzahorn, Feldahorn, Stieleiche, Birke, Vogelbeere und Pfaffenhütchen. Der Knick wird von einem Fußweg west- bzw. südseitig begleitet. Die Knickecke ist zum Sitzplatz mit Eibe und Kirschlorbeer umgestaltet. Zur Bebauung und den Stellplätzen schließen sich gehölzbewachsene Böschungen an, die überwiegend mit standortgerechten heimischen Arten bestockt sind.

Streuobstwiese und Ziegengehege

Südlich des Haupthauses und des Gasthofes befinden sich eine kleine, neu angelegte Streuobstwiese und ein Tiergehege für Ziegen und Hühner mit einem artenarmen Wirtschaftsgrünland und Hühner- und Ziegenstall. Im Übergang zum angrenzenden Wald finden sich hier Wirtschaftsecken mit Rasen, Astwerk, Laub u.a. und es sind hier kleinflächig nitrophile Ruderalfluren (RHn) entstanden. Am Nordostrand der Fläche verläuft ein Trampelpfad durch eine Rasenfläche und verbindet die Wege im Wald mit dem Fußweg am Knick bzw. zum Restaurant hin.

Die **Stellplatzanlagen** sind vollversiegelt und werden teilweise durch Garagen ergänzt. Am Rand befinden sich dort schmale Verkehrsbegleitgrünstreifen mit einigen Großbäumen.

Beeinträchtigungen ergeben sich im Plangebiet vor allem durch die regelmäßige gärtnerische Pflege der Grünanlagen und kleinräumig durch die gärtnerische Überformung eines Knicks im Bereich des Sitzplatzes. Eine ökologische Entwertung der übrigen Knicks durch die parallel verlaufenden Fußwege ist hier nicht ablesbar. Die teilweise durchgewachsenen Knicks sind in einem guten ökologischen Zustand, was sowohl die Strauch- als auch die Krautschicht betrifft.

Im Wald führen vor allem die eingestreuten Nadelholzforste zu Artenverschiebungen und -verfremdungen.

Der Steilhang am Nordwestrand außerhalb des Gebietes ist teilweise durch Ablagerungen von Gartenabfällen belastet.

1.4.4.2 Bewertung des Ausgangszustandes

Die Grünflächen zwischen der Bebauung, die Gärten, das Wirtschaftsgrünland im Ziegengehege und die reinen Nadelforstparzellen besitzen aufgrund der gärtnerischen Nutzung und Pflege, der standortfremden Artenzusammensetzung im Wald und der intensiven Beweidung im Ziegengehege eine **allgemeine Bedeutung** für das Schutzgut Pflanze.

Die wenigen vorhandenen **Knicks** dagegen haben eine **besondere Bedeutung** für das Schutzgut Pflanze. Sie zählen nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG zu den besonders geschützten Biotopen. Eingriffe in Knicks sind unzulässig und bedürfen in Ausnahmefällen einer gesonderten Genehmigung.

Von **besonderer Bedeutung** für das Schutzgut Pflanze sind ebenso die **Misch- und Laubwaldflächen** und die **Feldgehölze** entlang der L 174 sowie die **urbanen Feldgehölze** am Rande der Bebauung.

Innerhalb der Grünflächen im bebauten Bereich stehen darüber hinaus etliche besonders **schutzwürdige Bäume**, die sowohl als Einzelbäume als auch **als Ensemble von besonderer Bedeutung** für das Gebiet sind.

Die Biodiversität hier ist durch die vielfältigen, unterschiedlichen, ineinander verzahnten Biotoptypen teilweise erhöht. Es überwiegen Arten der Wald- und Gehölzflächen und der halboffenen, mit Großgehölzen durchsetzten Biotoptypen.

Die Waldflächen übernehmen neben ihrer Lebensraumfunktion auch Vernetzungsfunktionen im **örtlichen Biotopverbundsystem** und stellen eine Verbindung zu den angrenzenden Waldgebieten her ebenso die Knickstrecken im Gebiet.

1.4.4.3 Prognose zu Auswirkungen bei Plandurchführung

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenartenvorkommen sind hier nicht bekannt. Insofern sind die Eingriffe durch die geplanten Veränderung als **nicht erheblich** einzustufen.

In die vorhandenen Knicks wird durch die Planungen nicht neu eingegriffen. Sie liegen am Rande einer als Parkanlage mit Ziegengehege und Spielplatz vorgesehenen Grünfläche. Die vorhandenen Fußwege entlang der Knicks sowie der Durchgang bleiben in ihrer heutigen Situation erhalten. Veränderungen dort sind nicht geplant.

Ergänzend sollte der vorhandene Knick vollständig dargestellt werden.

Die Waldflächen sowie die Gehölzbestände am Westrand werden ebenfalls als Grünfläche (Abstandsgrün) festgesetzt. Eingriffe und Veränderungen sind nicht vorgesehen.

Insgesamt sind die Planungen der 38. F-Planänderung als **nicht erheblich** für das Schutzgut Pflanzenwelt und die biologische Vielfalt einzuordnen.

1.4.4.4 Hinweise zu Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen sind mindestens folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Festsetzung des Waldes als zu erhalten.
- Einhaltung des Schutzabstandes zum Wald von 30m. Im Bereich bereits vorhandener Flächenversiegelungen und Überbauung innerhalb dieses Schutzabstandes ist eine offenporige Teilversiegelung anzustreben. (evtl. Ergänzung zur Abweichung in Abhängigkeit von Stellungnahme Forstbehörde)
- Festsetzung der vorhandenen Knickstrecken als zu erhalten.
- Einrichtung von Schutz- und Pufferzone entlang der Knicks. Hierbei können die vorhandenen Fußwege innerhalb der Schutzzonen erhalten bleiben.

Unvermeidbare und ausgleichspflichtige Eingriffe in das Schutzgut Pflanze sind nicht zu erwarten.

Als Anregung zur Entwicklung des Gebietes werden für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung folgende Hinweise gegeben:

- Erhaltung und Schutz aller standortgerechten heimischen und nicht heimischen Großbäume im Gebiet, soweit nicht abgängig
- Erhaltung und Schutz der gebietsbegrenzenden Gehölzstrukturen
- Umbau der Waldflächen in standortgerechten heimischen Laubmischwald (Waldmeister-Buchenwald)
- Schaffung von extensiv zu pflegenden Blühwiesen und Streuostwiesen.

Details hierzu sind im verbindlichen B-Planverfahren zu regeln.

1.4.5 Schutzgut Fläche und Boden

Eine Prämisse der Umweltschutzgesetzgebung ist, den Boden zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts so zu erhalten, dass er seine Funktion im Naturhaushalt erfüllen kann. Zum Schutzgut Wasser bestehen hier enge Wechselwirkungen und Abhängigkeiten durch die Schutz- und Pufferfunktion bindiger, deckender Bodenschichten für das Grundwasser und zum anderen aufgrund der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens für das anfallende Niederschlagswasser. Gleiches gilt für die Wechselwirkung zwischen Vegetation und Boden, wobei die mit Wald bestandenen Flächen besonders viele positive Wirkungen (z.B. Bodenbildung, Wasserrückhaltung, Erosionsschutz u.a.) aufweisen.

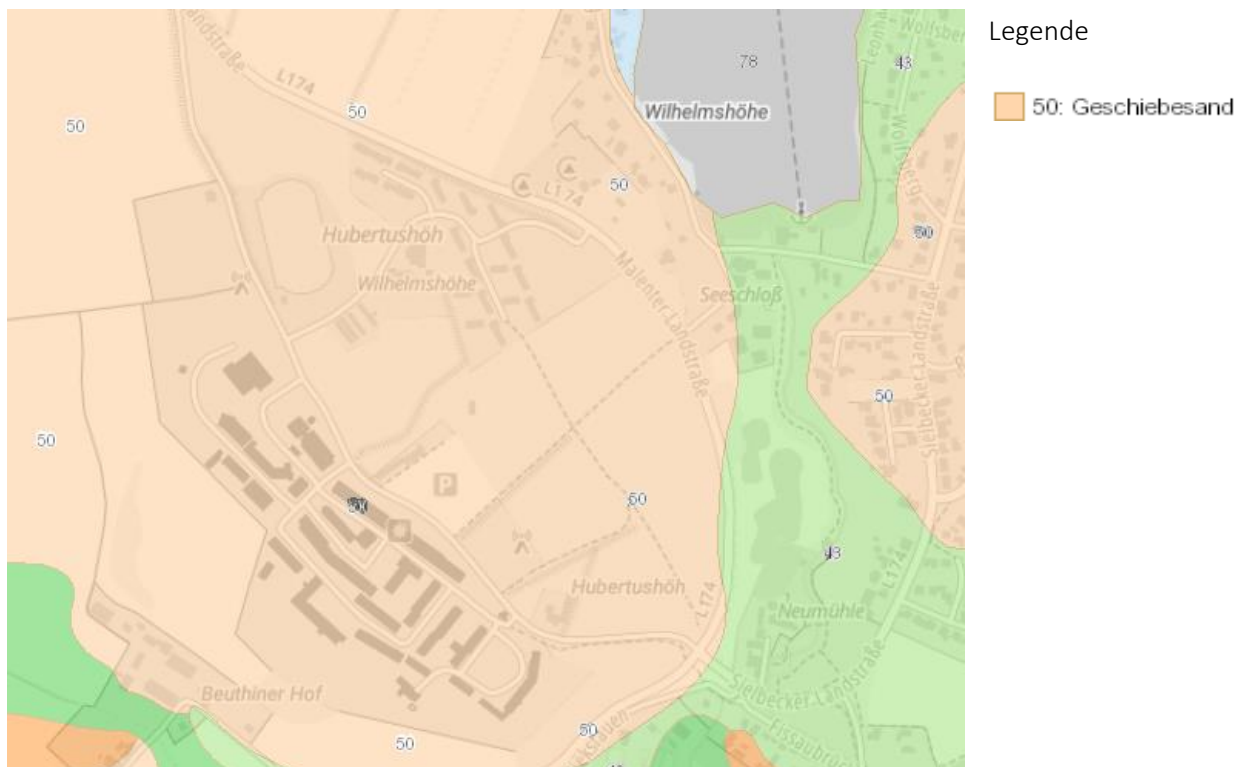


Abbildung 14: Bodenart im Planungsraum

1.4.5.1 Ausgangszustand

Die Böden im Gebiet haben sich aus glazigenen Ablagerungen der Weichsel-Eiszeit aus Geschiebedecksanden über Geschiebesanden entwickelt. Als Bodenart liegen hier vor allem schwach kiesige Sande, meist gestaucht vor (Umweltportal SH, Karte Oberflächennahe Geologie, M: 1: 250.000).

Als Leitbodentyp ist hieraus Braunerde mit Pseudogley-Braunerde und Kolluvisol entstanden mit sehr geringer bis geringer bodenfunktionaler Gesamtleistung (Umweltportal SH, Bodenkarte, M: 1:25.000).

Die natürliche Ertragsfähigkeit wird überwiegend als mittel eingeordnet (Bodenzahlen zwischen 38 und 56) mit einer mittleren bis geringen Wasserrückhaltefähigkeit und mittleren bis erhöhten Sickerwasserrate sowie geringer bis sehr geringen Gesamtfilterwirkung. Die Standortverhältnisse werden als schwach trocken eingestuft.

Die Erosionsgefahr durch Wassererosion ist aufgrund der vorhandenen Waldbedeckung und vorhandenen Gras- und Gehölzvegetation auf den nicht überbauten Flächen als sehr gering einzustufen. Bei fehlender Vegetationsdecke ist sie auf den Hanglagen mit zunehmenden Gefälle ab ca. 5% aufgrund der Bodenart erhöht bis sehr hoch.

Die Winderosionsgefahr ist aufgrund der Lage im Wald und umgebenden Gehölzgürtel sehr gering.

Das Plangebiet liegt auf einer kleinen Kuppe mit Höhen um +57 m NHN und teilweise sehr bewegtem Relief. Das Haupthaus, das zentrale Parkgelände und der nördliche Bereich liegen auf der Höhenlage. Von dort fällt das Gelände zu den angrenzenden Waldflächen hin nach Westen und Süden z.T. steiler ab. Hierbei ergeben sich in den Waldflächen z.T. Steilhänge (am Nordwest- und Westrand) und Gefällesituationen im Gebiet mit Gefälle bis um 20%.

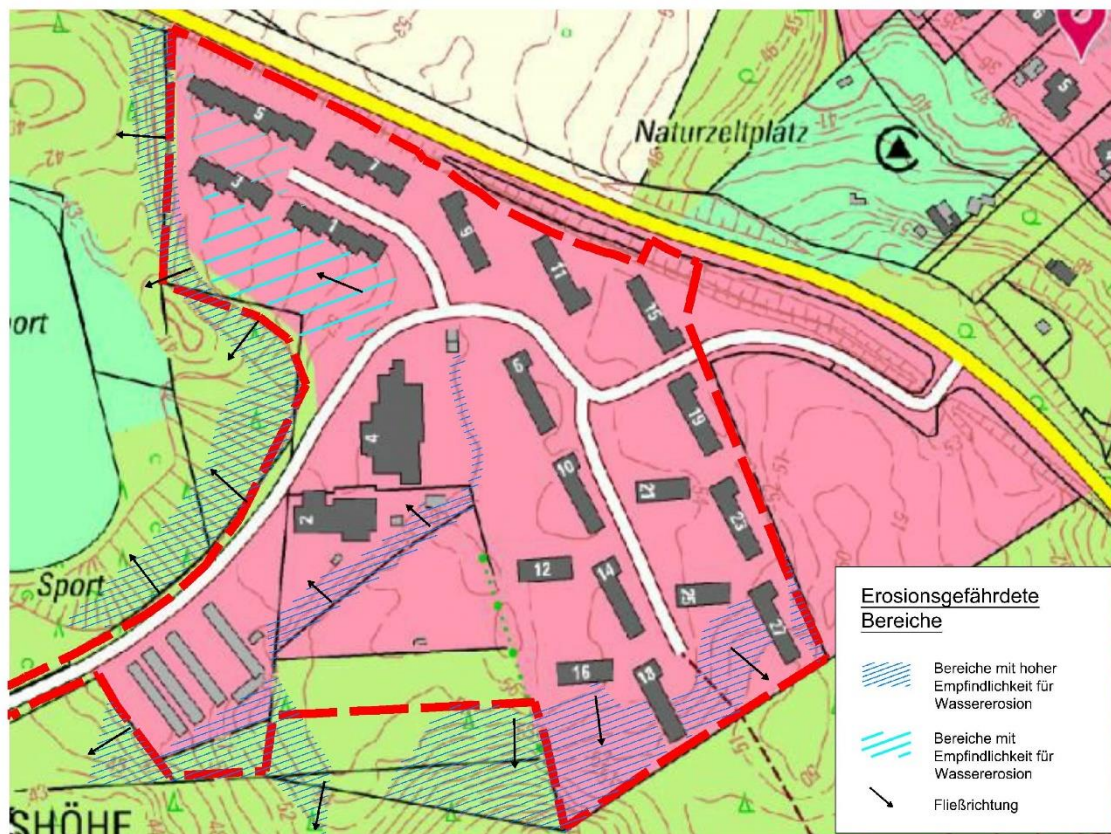


Abbildung 15: Erosionsgefahr für Wassererosion

1.4.5.2 Bewertung des Ausgangszustandes

Die ursprünglichen Böden sind durch die Bebauung und die Nutzung/Pflege in ihrer Natürlichkeit teilweise bereits überformt und gestört. Nur unter Wald, Gehölzbeständen und Ruderal-, Rasen – und Grünflächen findet eine nennenswerte natürliche Bodenentwicklung statt. Unter Nadelholzbeständen verstärkt sich jedoch die natürliche Bodenversauerung bzw. wird diese eingeleitet (Podsolierung).

Der Boden im Plangebiet ist in all seinen Funktionen sowie in seiner Bedeutung als Standort für die Forstwirtschaft als Fläche/Boden mit **allgemeiner Bedeutung** einzuordnen. Besonderheiten liegen hier nicht vor.

Geotope gibt es im Plangebiet nicht.

Die Vegetation jeglicher Art, sowohl die Waldflächen als auch die sonstigen Gehölzbereiche und die Rasenflächen im Gebiet besitzen unter dem Gesichtspunkt der **Wassererosionsschutzfunktion** für sandige Böden **eine besondere Bedeutung**. Waldbestände und höherer Bewuchs jeglicher Art wirken hier als Puffer/Schutz für den Boden gegenüber **Starkregenereignissen**. Bei fehlendem Bewuchs und höherem Gefälle sind die Bereiche grundsätzlich erosionsgefährdet. Insbesondere die Hänge mit höherem Gefälle (ab 5%) besitzen eine **besondere Empfindlichkeit gegenüber Wassererosion**.

Als **Vorbelastungen** sind in geringem Maße Stoffeintrag (Waldrand, Ziegengehege) und Bodenversauerung durch Nadelholz zu nennen. Aktuell liegen keine Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

1.4.5.3 Prognose zu den Auswirkungen bei Durchführung der Planungen

Bei Durchführung der Planungen werden unvermeidbare Eingriffe in das Schutzgut Boden erfolgen.

Vorhabenbedingt sind während der Bauphase Eingriffe in den Boden für die geplante Neubebauung notwendig (Bodenaushub und -austausch, Ablagerungen, Auffüllungen, Vermischungen). Das Befahren von Flächen mit Baufahrzeugen während der Bauphase wird zusätzlich zu Bodenverdichtungen und Störungen des Bodengefüges führen. Insgesamt kann es auch zu einer Vermischung der Bodenschichten kommen. Durch die notwendigen Erdarbeiten werden die Bodeneigenschaften mindestens während der Bauphase erheblich verändert. Diese Eingriffe sind soweit wie möglich zu minimieren.

Anlage- und nutzungsbedingt sind vor allem flächige Voll- und Teilversiegelungen für die geplante Neubebauung und die dafür notwendigen Zuwege erforderlich, was regelmäßig zu einem Komplettausfall bezüglich aller Bodenfunktionen auf den betroffenen Flächen führt.

Diese Eingriffe sind als **erheblich** einzustufen. Sie sind gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung auszugleichen. Geplant ist hier allerdings nur eine geringfügige Erweiterung des Bestandes.

Im Übrigen sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da keine für das Schutzgut relevanten Änderungen geplant sind. Bei ordnungsgemäßer Handhabung mit boden- und wassergefährdenden Stoffen sind auch keine erheblichen Auswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.

Land- oder forstwirtschaftliche Flächen gehen bei diesem Vorhaben nicht verloren, da das Gelände bereits als überbaubarer Bereich (SO-Gebiet) planungsrechtlich festgesetzt und entwickelt ist.

1.4.5.4 Minimierungsmaßnahmen und Kompensation von Eingriffen

Die unvermeidbaren Eingriffe in den Boden sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auszugleichen. Sie sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und zu benennen. Des Weiteren sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mindestens folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Die notwendige Zuwegung zum geplanten Neubau und weitere flächige Versiegelungen sind möglichst bodenschonend und offenporig zu gestalten.
- Wiederherstellung von Funktionsleistungen des Bodens nach Abschluss der Bauarbeiten für die offenen, nicht überbauten Flächen durch tiefgründige Lockerung. Erhebliche und nachhaltige Funktionsbeeinträchtigungen des Bodens im Rahmen der Bauabwicklung sind auf den unversiegelten Flächen vor diesem Hintergrund vermeidbar.

- Auf die Einhaltung der Vorgaben des Baugesetzbuches, der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, des Bundesbodenschutzgesetzes sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes ist hinzuweisen.
- Angeregt wird auch, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu überprüfen, ob evtl. Flächen entsiegelt und durch offenporige Gestaltung ersetzt werden können.

1.4.6 Schutzgut Wasser

1.4.6.1 Ausgangssituation (Wasserhaushaltsbilanz wird noch ergänzt)

Oberflächengewässer treten im Plangebiet nicht auf. Das Gebiet entwässert insgesamt in die östlich zum Kellersee verlaufende Schwentine, die zum WBV Schwentine gehört.

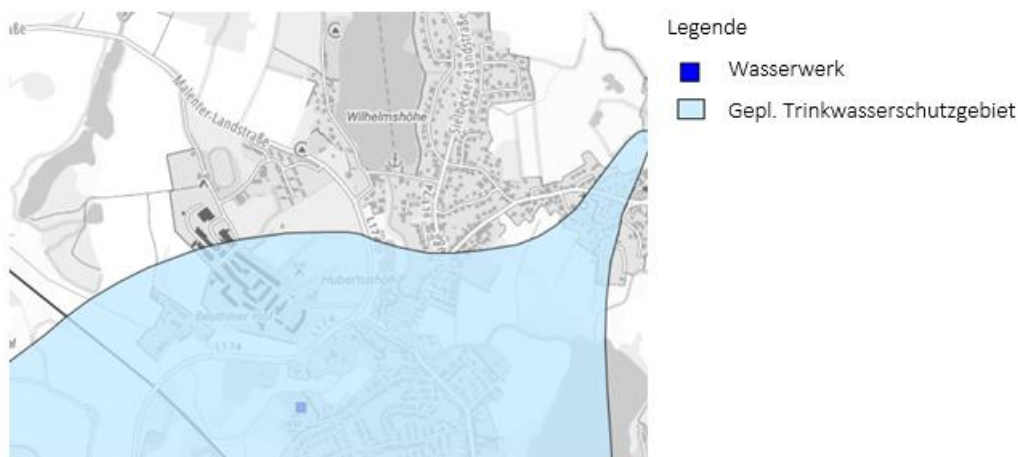


Abbildung 16: geplantes Trinkwasserschutzgebiet (Quelle: Umweltportal SH, Themenkarte Wasser)

Das Plangebiet liegt nördlich des geplanten Trinkwasserschutzgebietes um das Wasserwerk Eutin.

Bezüglich des Grundwasserpotentials liegen folgende Verhältnisse vor (Quelle: Umweltportal Schleswig-Holstein, Themenkarte Boden):

Das Grundwasser liegt hier > 2m unter Gelände. Die GesamtfILTERwirkung der oberflächennahen Bodenschichten ist gering bis sehr gering (Stufe 1,5), die Gefahr für Stoffeintrag ins Grundwasser ist entsprechend erhöht. Die Sickerwasserrate ist hier aufgrund der Bodenart mittel bis erhöht mit geringer bis sehr geringer GesamtfILTERwirkung.

Der oberflächennahe Wasserleiter besteht aus den weichsel- bis saalezeitlichen Sanden (Wasserleiter L2). Die Stärke abdeckender Deckschichten für den genutzten Grundwasserleiter wird mit > 10-20 m angegeben mit mittlerer Schutzwirkung. Der Bereich gehört zum hydrogeologischen Teilraum der mittelholssteinischen Jungmoräne. Darunter finden sich einer bis mehrere tiefere, eiszeitliche Wasserleiter.

Vorbelastungen durch Stoffeinträge sind hier kaum zu erwarten. Potentiell möglich sind Stoffeinträge in geringem Maße aufgrund der gärtnerischen Pflege und am Hühner- und Ziegengehege denkbar. Daten hierzu liegen nicht vor.

1.4.6.2 Bewertung der Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt außerhalb des geplanten Trinkwasserschutzgebietes. Eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Wasser besteht hierdurch daher nicht.

Der potentiell natürliche Wasserhaushalt ist durch die vorhandene Bebauung bereits verändert. Daten hierzu liegen nicht vor.

Die Böden sind aufgrund der höheren Sickerwasserrate für Niederschlagswasser als Bereiche mit **besonderer Bedeutung** für die **Grundwasserneubildungsfunktion** einzuordnen.

Die mit **Wald** bestockten Flächen besitzen **besondere Bedeutung** als Puffer bei Starkregenereignissen sowie als „Schwamm“ für die Wasserrückhaltung und gleichmäßige Wasserabgabe und zusätzlich eine gewisse Filterfunktion für eingetragene Luftschadstoffe im Sickerwasser.

1.4.6.3 Prognose zu den Auswirkungen bei Durchführung der Planungen

Bei **Durchführung** der Planungen sind Eingriffe in das Schutzgut Wasser vor allem durch die neuen Flächenversiegelungen zu erwarten. Hierbei kann es zu einer Minderung der Grundwasseranreicherungsfunktion kommen und gleichzeitig einer Erhöhung des Wasserabflusses. Dies gilt es zu vermeiden. Der heutige potentiell natürliche Wasserhaushalt soll sich durch die Planungen insgesamt nicht verändern.

Darüber hinausgehend sind vor allem während der Bauphase durch Schadstoffeinträge aus Verkehrs- und Lagerflächen Verunreinigungen von Sickerwasser möglich. Dies alles kann zu **erheblichen Eingriffen** in das Schutzgut Wasser führen.

Eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser von den Dachflächen auf dem Gelände sollte voraussichtlich möglich sein. Im Bereich vorgesehener neuer Parkplatz- und Stellflächen auf dem Gelände sind offenporige Versiegelungen vorzusehen, um auch dort die Versickerungsleistung zu erhalten.

Zur Vermeidung weiterer negativer Auswirkungen sind Vorkehrungen/Maßnahmen zum Schutz vor Verunreinigungen des Grundwassers in der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

Unter Berücksichtigung von geeigneten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind die Eingriffe dann als **nicht erheblich** einzustufen.

1.4.6.4 Minimierungsmaßnahmen und Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

Zum Schutz des Grundwassers und zur Minimierung von Eingriffen sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Das unbelastete Niederschlagswasser neuer Bauflächen ist an geeigneter Stelle auf dem Gelände zu versickern.
- Neue Stellplätze für PKW sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen.
- Die Versickerung von belastetem Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.
- Angeregt wird in diesem Zusammenhang, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu überprüfen, ob evtl. Flächen entsiegelt und durch offenporige Gestaltung ersetzt werden können.

Details zu diesen Aspekten sind in der verbindlichen Bauleitplanung genauer zu regeln.

Darüber hinaus sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzende Rechtsverordnungen zu beachten.

1.4.7 Schutzgut Luft und Klima

1.4.7.1 Ausgangszustand

Der Planungsraum ist als ein locker bebautes, größtenteils mit parkartig angelegten Abstandsgrünflächen durchsetztes Siedlungsgebiet anzusprechen mit teilweise ausgeprägtem Großgrün. Das Gebiet grenzt

im Westen und Süden an Wald an und ist an den übrigen Rändern ebenfalls von ausgeprägten Gehölzstrukturen eingerahmt. Es liegt somit quasi „im Wald“.

Die offenen Rasenflächen haben hier eine gewisse Funktion für die Kaltluftentstehung, die übrigen bebauten Flächen dagegen nicht. Die versiegelten Flächen wirken insbesondere im Sommer als Wärmeinseln, während dem Wald dann kühlende und ausgleichende Funktionen zukommen. Wald und Gehölzflächen stellen darüber hinaus Barrieren für den Kaltluftabfluss dar.

Alle Waldflächen und Gehölze besitzen des weiteren Windschutzfunktion und tragen zur Lufthygiene und Temperaturregelung für die Umgebungsluft bei.

Vorbelastungen der Luftqualität sind in geringem Umfang durch den Verkehr an der L 174 gegeben.

1.4.7.2 Bewertung der Ausgangssituation

Bedeutung für die Kaltluftentstehung hat das Gebiet nicht. Böden mit klimaschutzrelevanten Funktionen liegen hier nicht vor. Emissionen im Sinne von Luftverschmutzungen gehen von den Flächen nicht aus.

Der **Wald** im Geltungsbereich besitzt Klimaschutzfunktionen und somit eine **besondere Bedeutung** für das Schutzgut Klima und Luft.

Das Plangebiet ist außerhalb der Waldflächen insgesamt als Gebiet mit **allgemeiner Bedeutung** für die Schutzgüter Luft und Klima einzuordnen. Bedeutung für die Kaltluft-/Frischluftentstehung für die weiteren Siedlungsflächen der Stadt Eutin und den Ortsteil Fissau hat der Bereich ebenfalls nicht.

1.4.7.3 Prognose zu den Auswirkungen bei Plandurchführung

Hier sind nur geringfügige Ergänzungen der vorhandenen Bebauung geplant. Hierdurch sind daher nur geringe kleinklimatisch wirksame Verschiebungen Richtung Wärmebildung im Gebiet zu erwarten. Die klimatisch bedeutsamen Wald- und Gehölzflächen werden durch die Planungen nicht verändert. Sie sind als zu erhalten festgesetzt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima werden aufgrund der geringen Bedeutung für die Klimafunktion als **nicht erheblich** eingestuft. Besondere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

1.4.7.4 Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

Zur weiteren Verbesserung der klimatischen Situation auch bezüglich des Großklimas werden folgende Anregungen gegeben:

- Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf allen geeigneten Gebäuden im Gebiet
- Pflanzung weiterer Großbäume auf den Rasenflächen
- Umbau der Nadelholzparzellen in standortgerechten, möglichst heimischen Laubwald (ggf. unter besonderer Berücksichtigung der aktuellen Klimaveränderungen).

1.4.8 Schutzgut Landschaftsbild

Nach § 1 Abs. 1 BNatSchG (3) sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und bei Bedarf wiederherzustellen. Für das Schutzgut Landschaftsbild ergeben sich Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Mensch bezüglich seines Wohlbefindens und der Erholungsfunktion des Raumes. Weitere Wechselwirkungen bestehen zu den Schutzgütern Pflanzenwelt (Lebensraumfunktion und ökologischer Zustand) und den Kultur- und Sachgütern (Landschaftsbild prägende Elemente und Kulturlandschaften).

1.4.8.1 Ausgangssituation

Das Landschafts- und Ortsbild wird hier durch die Lage „im Wald“ geprägt. Das gesamte Gelände der Wohnsiedlung ist von Wald und waldartigen Flächen bzw. Gehölzbeständen umgeben und kulissenartig eingegrünt. Es ist daher von außen nicht einsehbar, was auch für das vorhandene Hochhaus gilt.

Innerhalb der überbauten Areale befinden sich großzügige Freiräume auf teilweise bewegtem Gelände, die als großflächige Rasenbereiche mit vielfältigem Großbaumbestand gestaltet sind, wodurch sich ein parkartiger Charakter für die gesamte Anlage ergibt. Hierdurch entsteht die Situation vom „Wohnen im Park vor Waldrandkulisse“.



Abbildung 17: parkartiger Charakter im Plangebiet

Weitere Flächen sind als Ziegenweide und Obstwiese sowie als eine Sitzecke unter alten Eichen gestaltet mit angrenzendem Knick, die dem Gelände dort zusätzlich einen dörflichen Charakter verleihen.

Im Zufahrtsbereich in das Gebiet befinden sich im Wesentlichen die Parkplätze, Garagen und Stellplätze. Hier befindet sich auch der im Landschaftsplan dargestellte Wanderparkplatz, der als solcher jedoch nicht gekennzeichnet ist.

Das Gelände ist insgesamt sehr gut fußläufig erschlossen durch diverse Fußwege, die auch an die Umgebung anbinden und in die angrenzenden Waldflächen weiterführen. Zur L 174 hin führt ein Fußweg zur dortigen Bushaltestelle.

Als Zielorte für eine Freizeitnutzung sind neben dem Ziegengehege, der Obstwiese und dem dortigen Sitzplatz sowohl das Restaurant als auch eine kleine Kapelle am Waldrand zu nennen. Diese Angebote sind insbesondere auf die Bedürfnisse der Seniorinnen und Senioren abgestimmt. Die Abstandsflächen/Grünflächen zwischen den Gebäuden werden durch die Anwohner kaum genutzt. Hier sind mit Ausnahme von wenigen Bänken keine Freizeit- und Erholungsangebote vorhanden.

Vorbelastungen des Landschafts- und Ortsbildes ergeben sich hier kaum, lediglich die Eingangssituation mit den Garagen und Parkplätzen ist wenig einladend und das Hochhaus wirkt aufgrund der Dimension und Höhe als Störfaktor und Fremdkörper im Gesamtensemble.

1.4.8.2 Bewertung

Dem Ortsbild hier ist insgesamt aufgrund der parkartigen Gestaltung und der umgebenden Waldrandkulisse eine **besondere Bedeutung** beizumessen. Hierbei spielen insbesondere die großzügigen Freiflächen mit den Großgehölzen sowie der Waldrand eine entscheidende Rolle. Diesen Charakter gilt es hier zu bewahren und zu berücksichtigen.

Für die örtliche Naherholung der Seniorinnen und Senioren können die vorhandenen Erholungsangebote ebenfalls eine besondere Bedeutung entwickeln.

1.4.8.3 Prognose zu den Auswirkungen bei Plandurchführung

Die Planung sieht hier statt eines Sondergebietes im Wesentlichen Flächen für Wohnbebauung vor. Der Wald bleibt erhalten und zusätzlich werden Gemeinbedarfsflächen (vorhandenes Restaurant) und einige Freiflächen als Grünflächen ausgewiesen. Möglich werden durch die Planung Ergänzungen und Aufstockungen der vorhandenen Gebäude, wobei im B-Plan die Gebäudehöhe mit Ausnahme des Hochhauses auf max. 10 m bzw. 12,5 m über Gelände begrenzt wird. Hierdurch ergeben sich für das Ortsbild vor allem kleine und örtlich sehr begrenzt wirksame Veränderungen innerhalb des Areals. Eine Außenwirksamkeit ist nicht gegeben und die geplanten Änderungen entfaltet keine optisch störende Fernwirkung. Wichtig ist hierbei die Erhaltung der vorhandenen Eingrünung.

Die geplanten Eingriffe sind als **nicht erheblich** zu bewerten.

1.4.8.4 Erhaltungsmaßnahmen und Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

- Die vorhandenen Waldflächen, die Knickstrecken und die einrahmenden Gehölzflächen sind als zu erhalten festzusetzen.
- Hinweis: Die Höhe der geplanten Aufstockung darf die Höhe der umgebenden Gehölz- und Waldflächen nicht überschreiten. Hier ist eine Höhenbegrenzung zwingend festzusetzen.
- Hinweis: Innerhalb der bebauten Areale sind die vorhandenen gesunden Großbäume und Knickstrecken zu erhalten, zu pflegen und partiell zu ergänzen bzw. bei Abgang zu ersetzen.
- Hinweis: Zwischen den Gebäuden sind ausreichend bemessene Freiflächen zu erhalten, die weiterhin vor allem parkartig mit Rasen und Wiesen zu gestalten sind. Hierbei können an geeigneten Stellen Erholungsangebote integriert werden.

Die Details hierzu sind in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu regeln.

1.4.9 Schutzgut Kulturgüter und Sonstige Sachgüter

Definiert als Kulturgüter werden beständige Zeugnisse der menschlichen Siedlungs-, Kultur- und Entwicklungsgeschichte. Dazu gehören u.a. auch archäologische Fundstellen und Interessensgebiete oder historische Landnutzungsformen und ganze Kulturlandschaften.

1.4.9.1 Archäologische Kulturdenkmäler

Im Archäologie-Atlas des Themenportals DANord sind für das Plangebiet keine eingetragenen Kulturdenkmale oder archäologischen Interessensgebiete ausgewiesen. Eine konkrete Betroffenheit besteht folglich nicht. Der Planungsraum besitzt daher keine besondere Bedeutung für Archäologische Kulturgüter und Kulturdenkmale.

Hinzuweisen ist in der verbindlichen Bauleitplanung auf den § 15 DSchG.

1.4.9.2 Kulturlandschaften und Sonstige Kulturgüter

Für den Planungsraum sind keine Kulturlandschaften mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen (Quelle: Umweltportal SH, Themenbereich Allgemein).

Sonstige Schutzgüter wie Leitung usw. werden im weiteren Verfahren nachrichtlich übernommen und ergänzt.

1.4.10 Wechselwirkungen und Sonstige Angaben

1.4.10.1 Wechselwirkungen

Das Schutzgut Mensch ist mit den meisten anderen Schutzgütern eng verknüpft. Genannt seien hier die Schutzgüter Boden (z.B. Produktionsstandort für hochwertige Nahrungsmittel, Standort für Bebauung), Wasser (Grundwasseranreicherung zur Trinkwasserbereitstellung) und das Landschaftsbild (Erholungsfunktion). Besondere Wechselwirkungen, die über die in den vorangegangenen Kapiteln bereits genannten Beziehungen hinausgehen, sind nicht zu bekannt.

1.4.10.2 Prognose zur voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) (gemäß Anlage 1 Nr. 2a zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Laut BauGB Anlage 1 ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)** anzugeben.

Hier ist damit zu rechnen, dass sich der Zustand der Flächen hinsichtlich der Schutzgüter gegenüber dem heutigen Zustand voraussichtlich nicht oder nicht wesentlich ändern würde. Die Flächen würden voraussichtlich weiterhin so genutzt und gepflegt werden wie bislang.

Die Lebensräume für alle vorkommenden Pflanzen- und Tierarten sowie die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima blieben damit unverändert in ihrem heutigen Zustand erhalten. Das Landschafts-/Ortsbild und die Funktion für die örtliche Naherholung blieben in ihrem heutigen Erscheinungsbild und ihrem Potential voraussichtlich ebenfalls unverändert erhalten.

Potentiell möglich wäre sogar eine stärkere Verdichtung im SO-Gebiet mit erhöhter Eingriffsintensität als hier aus naturschutzfachlicher Sicht und zur Erhaltung des örtlichen Erscheinungsbildes sinnvoll wäre.

Sollte der Bereich für die Entwicklung von Wohnbauflächen entfallen, müsste die Stadt Eutin darüber hinaus auf andere Flächen im Gemeindegebiet zurückgreifen, was voraussichtlich mit größeren Beeinträchtigungen für die Umwelt verbunden wäre.

1.4.10.3 Art und Menge an Emissionen und Abfällen

(gemäß Nr. 2b Abs. cc) und dd) der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB)

Qualifizierte und quantifizierbare Angaben zu noch nicht genauer bekannten Maßnahmen während der Bauphase, der Art und Menge erzeugter Abfälle und deren Auswirkungen auf die Umwelt können auf der Ebene zur F-Planänderung nicht getroffen werden. Ebenso ist die genaue Art und Menge an entstehenden Emissionen nicht quantifizierbar.

1.4.10.4 Kumulierenden Auswirkungen durch benachbarte Plangebiete

(gemäß Nr. 2b Abs. ff) der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB)

Bei den Auswirkungen der Planungen ist auch zu berücksichtigen, ob hier kumulierende Auswirkungen durch benachbarte Planungen entstehen können oder Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz vorliegen.

- Im Nordosten grenzt das B-Plangebiet Nr. 66, 1. Änderung unmittelbar an. Dort wird zur Zeit ein größerer Gebäuderiegel für Wohnbebauung errichtet. Das neue Gebäude überragt die vorhandene Bebauung im Plangebiet mit Ausnahme des Hochhauses. Die hier vorliegende Planung löst keinen zusätzlichen Eingriff aus, insbesondere wird die Fernwirkung des neuen Gebäuderiegels im B-Plangebiet Nr. 66 nicht verstärkt, solange der vorhandene Gehölzbestand erhalten bleibt.
- Die vorhandenen Biotope (Kleingewässer, Steilhang) in den angrenzenden Waldflächen und der Wald selbst können durch die spätere Nutzung als Wohngebiet einem zusätzlichen Nutzungsdruck ausgesetzt werden. Der Steilhang am Nordwestrand ist bereits heute durch Ablagerungen von Gartenabfällen beeinträchtigt. Negative Folgen durch die Planungen gilt es zu vermeiden. Details hierzu sind in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

1.4.10.5 Auswirkungen und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

(gemäß Nr. 2b Abs. gg) der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB)

Die Erneuerung der Wärme- und Versorgungssysteme kann im Zuge der Planumsetzung des nachfolgenden B-Plans an die heutigen klimatischen Bedingungen und Erfordernisse angepasst werden. Mit der Umsetzung des Vorhabens ist dann keine planungsrelevante Zunahme von Treibhausgasen zu erwarten.

Grundsätzlich ist aufgrund des Klimawandels insbesondere mit veränderten Temperatur- und Niederschlagsverhältnissen zu rechnen. Eine diesbezüglich besondere Anfälligkeit des Planungsraumes und des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht zu erkennen.

1.4.10.6 Eingesetzte Stoffe und Techniken

(gemäß Nr. 2b Abs. hh) der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB)

Für die F-Planaufstellung ist dieser Aspekt nicht relevant.

Für die verbindliche Bauleitplanung (B-Planaufstellung) wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der zukünftigen baulichen Maßnahmen nur rechtlich anerkannte und allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt beziehungsweise eingesetzt werden.

1.4.11 Störfallrelevanz

(gemäß Nr. 2b Abs. ee) der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB)

Gemäß Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (2012) ist dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen störfallrelevanten Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Umgebungsnutzungen ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt, um der Zunahme einer Gefährdung der menschlichen Gesundheit und der Umwelt entgegen zu wirken. Dieser Abstand ist sowohl bei der Planung von störfallrelevanten Betriebsbereichen als auch im Rahmen der Bauleitplanung für schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld vorhandener störfallrelevanter Anlagen zu berücksichtigen.

Die geplante Wohnbebauung gehört zu den schutzbedürftigen Nutzungsarten. Im Umfeld des Vorhabens sind keine Betriebsbereiche, die unter die Störfall-Verordnung fallen, bekannt.

1.5 Zusammenfassung der Schutz- und Minimierungsmaßnahmen sowie Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

(gemäß Nr. 2c der Anlage 1 zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Im Landschaftsplan werden für den Bereich Wilhelmshöhe folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Anreicherung der Waldränder mit Laubgehölzen
- Umwandlung einiger Rasenflächen in extensive Mähwiesen.

1.5.1 Schutzmaßnahmen

Die Schutzmaßnahmen umfassen:

- Festsetzung des Waldes als zu erhalten.
- Einhaltung des Schutzabstandes zum Wald von 30m (abhängig von der Abstimmung mit der Forstbehörde). Im Bereich bereits vorhandener Flächenversiegelungen und Überbauung innerhalb dieses Schutzabstandes ist eine offenporige Teilversiegelung anzustreben.
- Festsetzung der vorhandenen Knickstrecken und des Gehölzgürtels an der L 174 als zu erhalten.

- Zur Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen der Tierwelt sind Eingriffe in Vegetationsstrukturen nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln und Fledermäusen usw. in der Zeit zwischen 01.10. bis 28./29.02. durchzuführen. (Ggf. noch Ergänzungen durch Artenschutzgutachten)

1.5.2 Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

Als Anregung zur Entwicklung des Gebietes werden für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung folgende Hinweise gegeben:

- Erhaltung und Schutz der vorhandenen gesunden Großbäume und Knickstrecken innerhalb der bebauten Areale,
- Einrichtung von Schutz- und Pufferzone entlang der Knicks. Hierbei können die vorhandenen Fußwege innerhalb der Schutzzonen erhalten bleiben, wobei empfohlen wird, diese zu entsiegeln.
- Erhaltung und Schutz der gebietsbegrenzenden Gehölzstrukturen,
- Pflanzung weiterer Großbäume (auch sog. Klimabäume) auf den Rasenflächen.
- Zwischen den Gebäuden sind ausreichend bemessene Freiflächen zu erhalten, die weiterhin vor allem parkartig mit Rasen und Wiesen zu gestalten sind. Hierbei können an geeigneten Stellen Erholungsangebote integriert werden.
- Schaffung von extensiv zu pflegenden Blühwiesen und Streuwiesen,
- Umbau der Waldflächen in standortgerechten heimischen Laubmischwald (Waldmeister-Buchenwald) (ggf. unter besonderer Berücksichtigung der aktuellen Klimaveränderungen).
- Die notwendige Zuwegung zum geplanten Neubau und weitere flächige Versiegelungen sind möglichst bodenschonend und wasser- und luftdurchlässig herzustellen.
- Wiederherstellung von Funktionsleistungen des Bodens nach Abschluss der Bauarbeiten für die offenen, nicht überbauten Flächen durch tiefgründige Lockerung. Erhebliche und nachhaltige Funktionsbeeinträchtigungen des Bodens im Rahmen der Bauabwicklung sind auf den unversiegelten Flächen vor diesem Hintergrund vermeidbar.
- Auf die Einhaltung der Vorgaben des Baugesetzbuches, der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, des Bundesbodenschutzgesetzes sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes ist hinzuweisen.
- Angeregt wird auch, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu überprüfen, ob evtl. Flächen entsiegelt und durch offenporige Gestaltung ersetzt werden können.
- Das unbelastete Niederschlagswasser neuer Bauflächen ist an geeigneter Stelle auf dem Gelände zu versickern.
- Die Versickerung von belastetem Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.
- Darüber hinaus sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung sowie ergänzende Rechtsverordnungen zu beachten.
- Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf allen geeigneten Gebäuden im Gebiet.
- Die Höhe der geplanten Aufstockung der Gebäude darf die Höhe der umgebenden Gehölz- und Waldflächen nicht überschreiten. Hier ist eine Höhenbegrenzung zwingend festzusetzen.
- Die vorhandenen Biotope (Kleingewässer, Steilhang) in den angrenzenden Waldflächen und der Wald selbst sind vor Überformungen zu schützen.

1.6 Planungsalternativen

(gemäß Nr. 2d der Anlage 1 zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Im Landschaftsplan sind im Raum Fissau keine Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen vorgesehen. Alternative Bauflächenausweisungen für Eutin sind vor allem im Süden der Stadt entlang der Ortsumgehung ausgewiesen. Dies betrifft jedoch vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen und nicht wie hier ein bereits durch Überbauung geprägtes Areal. Die zu erwartenden Eingriffe auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen sind in jedem Falle bedeutend höher einzuordnen.

Die hier vorgesehene Aufstockung und Umnutzung eines bereits bebauten Areales ist besonders bodenschonend und eingriffsminimierend. Zu achten ist darauf, dass die geplanten Gebäudehöhen die umgebenden Gehölzstrukturen und Waldgehölze nicht überschreiten, Es gibt keine vergleichbar eingriffsminimierten Standorte in der näheren und weiteren Umgebung.

1.7 Zusätzliche Angaben

1.7.1 Hinweis auf Schwierigkeiten oder Kenntnislücken

(gemäß Nr. 3a der Anlage 1 zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des B-Planes werden diverse Gutachten und Untersuchungen durchgeführt, auf die für die 38. Änderung des F-Planes ebenfalls zurückgegriffen werden kann (artenschutzrechtliche Untersuchung, Geotechnische Untersuchung, Schalltechnische Untersuchung, Wasserrechtliche Bilanzierung). Daneben fanden mehrere Ortsbesichtigungen statt. Für die Beurteilung des Vorhabens in Bezug auf die F-Planänderung wurde dies als ausreichend erachtet.

Im Übrigen sind keine Schwierigkeiten bei der Erhebung der Angaben für die Umweltprüfung aufgetreten, es haben sich keine Kenntnislücken für die vorliegende Untersuchungstiefe der Umweltprüfung ergeben.

1.7.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

(Gemäß Nr. 3b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB)

Die Stadt Eutin hat die erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu veranlassen (Monitoring der planerischen Aussagen zu den prognostizierten Auswirkungen). Ggf. sind dann Korrekturen bei der Planung oder der Umsetzung vorzunehmen.

Die Stadt Eutin regelt die Überwachung und Durchführung der festgesetzten Maßnahmen. Konkrete Aussagen hierzu liegen bislang nicht vor.

1.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

(gemäß Nr. 3c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB)

Mit der vorliegenden 38. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbebauung und Flächen für Gemeinbedarf geschaffen werden. Im Umweltbericht werden die möglichen Auswirkungen dieser Flächeninanspruchnahme untersucht und erörtert. Er dient der Stadt als Entscheidungshilfe für die Konkretisierungen der Planung.

Im Landschaftsplan und im zur Zeit noch gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eutin ist der Bereich als vorhandenes Sonderbaugelände und teilweise Wald ausgewiesen.

Das Planungsgebiet Wilhelmshöhe umfasst ein Areal von 6,37 ha. Es liegt im Norden von Eutin an der Landesstraße L 174 Richtung Bad Malente unweit des Kellersees auf einer bewaldeten Anhöhe. Hierbei

handelt es sich um ein bereits bebautes Areal, in dem eine Umnutzung des bisherigen Sondergebietes (Seniorenresidenz) hin zu Wohnzwecken und Flächen für Gemeinbedarf geplant ist.

Die Stadt Eutin möchte den Standort mit einem zeitgemäßen Wohnkonzept unter Berücksichtigung der schützenswerten Umgebung neu ordnen und schonend nachverdichten. Durch die Umnutzung und Umgestaltung des Gebietes sollen das Wohnraumangebot, die Wohnsituation und die Naherholungsfunktion verbessert und zeitgemäßer gestaltet werden.

Das Gebiet liegt auf einer kleinen Anhöhe und ist im Wesentlichen von Wald umgeben. Nach Osten schließt das B-Plangebiet Nr. 66 an, in dem ein größerer geschlossener Gebäuderiegel zur L 174 hin neu entsteht. Das Gelände ist durch eine eigene Zugangsstraße von Westen her erschlossen und bindet über den B-Plan Nr. 66 zusätzlich an die L 174 im Osten an. Des Weiteren gibt es Stichstraßen und diverse fußläufige Verbindungen innerhalb des Geländes und Anbindungen nach außen in die angrenzenden Waldflächen.

Es werden z.Zt. einige Gutachten im Zuge der anschließenden B-Planaufstellung erstellt (Artenschutzrechtliches Gutachten, Schallschutzgutachten, Untersuchungen zur Geotechnik, wasserwirtschaftliche Bilanzierung), um die Eingriffe und Auswirkungen auf Natur und Landschaft genauer abschätzen zu können. Diese werden, sobald sie vorliegen, in die weiteren Planungen mit einfließen.

Bei den Planungen sind insbesondere die folgenden Aspekte zu berücksichtigen:

- Der gesamte Bereich besitzt bereits in seinem heutigen Zustand für die **Wohnsituation** (bevorzugte Wohnlage) und potentiell für die örtliche Naherholung eine hohe und damit **besondere Bedeutung**. Er zeichnet sich durch die Lage im Wald, einen hohen Durchgrünungsfaktor mit viel Großgrün, relative Ruhe und die Anbindung an eine landschaftlich reizvolle Umgebung mit Wäldern, Seen und bewegtem Relief aus und ist gut erschlossen.
- Dem Ortsbild hier ist insgesamt aufgrund des **parkartigen Charakters** und der umgebenden **Waldrandkulisse** eine **besondere Bedeutung** beizumessen. Hierbei spielen insbesondere die großzügigen Freiflächen mit den Großgehölzen sowie der Waldrand eine entscheidende Rolle. Diesen Charakter gilt es hier zu bewahren und zu berücksichtigen.
- Die Auswirkungen bezüglich Lärmimmissionen durch den neuen Ziel- und Quellverkehr und den vorhandenen Verkehr auf der L 174 werden z.Zt. untersucht und nach Abschluss des Gutachtens eingearbeitet.
- Von **besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt** und das Landschafts-/Ortsbild sind hier die **Waldflächen, die Feldgehölze und die verbliebenen Knicks**. Auf den Rasenflächen im bebauten Bereich stehen darüber hinaus etliche **besonders schutzwürdige Bäume**, die sowohl als Einzelbäume als auch als **Ensemble von besonderer Bedeutung** für das Gebiet sind. Im Übrigen werden **vor allem Flächen von allgemeiner Bedeutung** für den Naturhaushalt und die Landschaft in Anspruch genommen.
- Die Vegetation jeglicher Art, sowohl die Waldflächen als auch die sonstigen Gehölzbereiche und die Rasenflächen im Gebiet besitzen vor allem an den Hängen im Gebiet unter dem Gesichtspunkt der **Wassererosionsschutzfunktion** für die hier vorliegenden sandigen Böden eine besondere Bedeutung. Waldbestände und höherer Bewuchs jeglicher Art wirken des Weiteren auch als Puffer/Schutz für den Boden gegenüber **Starkregenereignissen** sowie als „Schwamm“ für die Wasserrückhaltung und gleichmäßige Wasserabgabe.
- Die Böden sind aufgrund der höheren Sickerwasserrate für Niederschlagswasser als Bereiche mit **besonderer Bedeutung** für die **Grundwasserneubildungsfunktion** einzuordnen.
- Der **Wald** im Geltungsbereich besitzt **Klimaschutzfunktionen** und somit eine **besondere Bedeutung** für das Schutzgut Klima und Luft.

Durch die Planungen werden der vorhandene Wald, die Knickstrecken sowie einige Grünflächen planerisch festgesetzt. Auch der Grenzverlauf des bestehenden Landschaftsschutzgebietes „Holsteinische Schweiz“ wird nicht verändert, die Wohnbauflächen und Flächen für Gemeinbedarf liegen weiterhin außerhalb des LSG.

Als erhebliche Umweltauswirkungen, die eine Vermeidung, Minimierung oder Kompensation erfordern, sind vor allem Eingriffe in den Boden durch neue Versiegelungen zu erwarten. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung zu ermitteln und ein geeigneter Ausgleich zu benennen. Auch die Begrenzung der Gebäudehöhen gilt es dort besonders zu beachten.

In der verbindlichen Bauleitplanung sind des Weiteren umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft festzusetzen. Hierzu wurden diverse Hinweise erarbeitet (Erhaltungsschutz für das Großbaumensemble, Erhaltung von Freiflächen und Schaffung von Blühwiesen u.a., Umbau der Nadelforstbereiche, Hinweise bezüglich Bodenschutz, Grundwasserschutz, zu Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern und Begrenzung der Gebäudehöhen u.a.).

Zusammenfassend bedeutet dies, dass unter Berücksichtigung der erforderlichen Maßnahmen zum Schutz insbesondere der Wald- und Gehölzflächen sowie Beachtung der Hinweise die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert und ausgeglichen werden können.

1.9 Quellenverzeichnis (wird noch um die Gutachten ergänzt, sobald diese vorliegen)

(gemäß Nr. 3d der Anlage 1 zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

- Digitaler Atlas Nord SH: Themenkomplexe Allgemein (Luftbild), Archäologie-Atlas, Grundwasser, Hydrogeologie, Oberflächennahe Geologie
- Eigner, J., 1982: Bewertung von Knicks in Schleswig-Holstein, Hrsg.: Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege (ANL). Laufener Spezialbeiträge und Laufener Seminarbeiträge
- Eigner J. und Gerth H., 1982: Das grüne Netz, Unsere Knicklandschaft in Schleswig-Holstein; Hrsg.: Schleswig-Holsteinischer Heimatbund und den NaturFreunden Landesverband Schleswig-Holstein, 2020
- Heydemann, B. (1997): Neuer Biologischer Atlas – Ökologie für Schleswig-Holstein und Hamburg. Wachholtz Verlag, Neumünster 1997
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume/Landesamt für Umwelt; Flintbek 2014/2020: Die Inventur der Natur, Ergebnisse der landesweiten Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein; Flintbek 2014 -2020
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung Schleswig-Holstein, 2020: Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III; Kiel 2020
- Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein, 2001: Regionalplan für den Planungsraum III, Fortschreibung 2000; Kiel Februar 2001
- Stadt Eutin, 28.10.2005: Landschaftsplan der Stadt Eutin, Verfasser: Büro TGP; Lübeck, 07.07.2005
- Stadt Eutin, 07.07.2006: Neuauftellung Flächennutzungsplan der Stadt Eutin
- Umweltportal SH: Themenkomplexe Allgemein, Geologie, Boden, Wasser und Naturschutz, Bodenkarte 1: 25.000