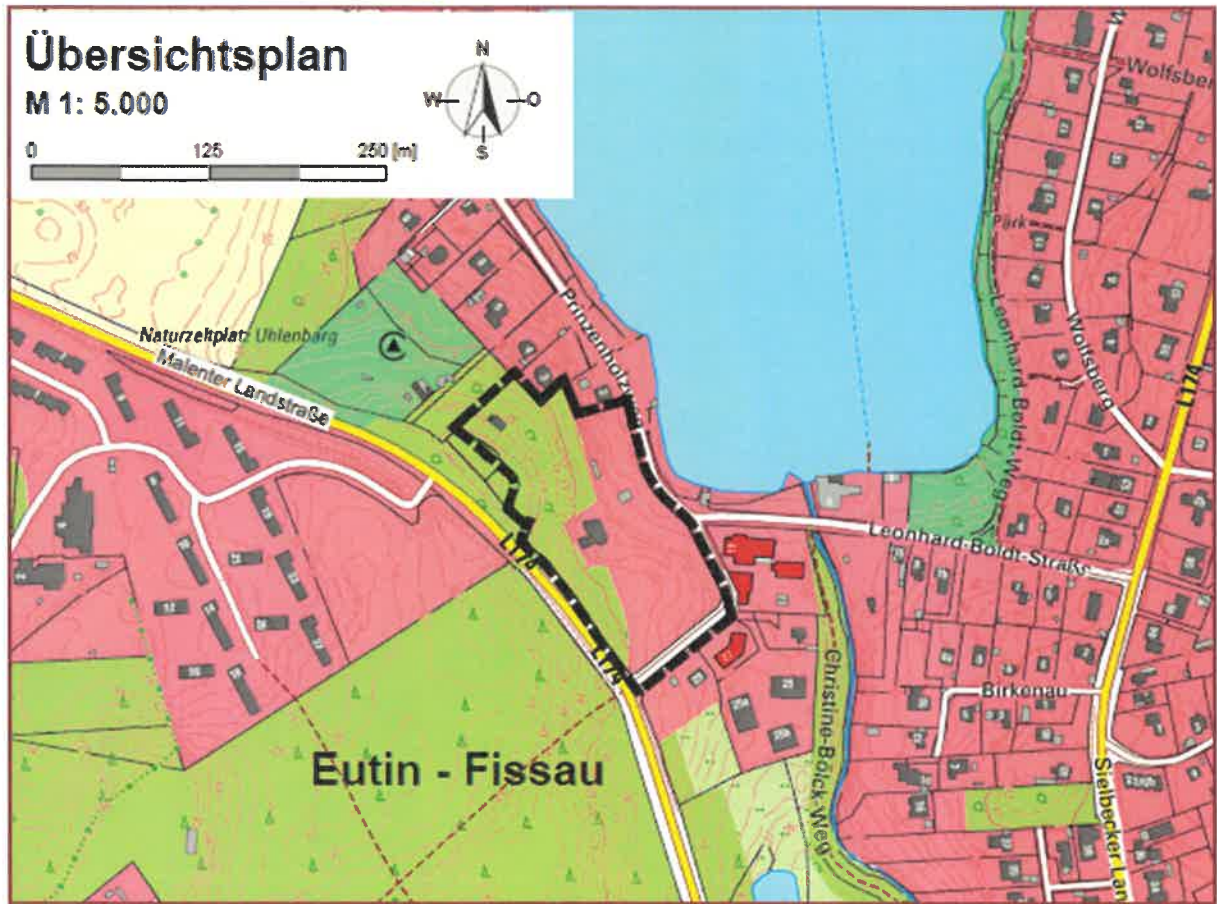


1. Ausfertigung



Stand: 10. Dezember 2025

BEGRÜNDUNG

ZUR 34. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT EUTIN

für ein Gebiet zwischen der Malenter Landstraße und dem Kellersee,
westlich der Leonhard-Boldt-Straße und südlich des Prinzenholzweges



Schlie ... Landschaftsarchitektur

Marienburger Straße 29 • 23669 Timmendorfer Strand
Tel.: 04503 / 70 79 407
Fax.: 04503 / 70 79 408
Mail: info@landschaftsarchitektur.de



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

11.2

Inhaltsverzeichnis

1.	Entwurfsbegründung	4
1.1	Planungsabsicht	4
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	10
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	13
2.	Planbegründung	14
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Darstellungen.....	14
2.2	Erschließung	14
2.3	Grünplanung	15
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung.....	17
3.	Emissionen und Immissionen	18
4.	Ver- und Entsorgung	22
4.1	Stromversorgung	22
4.2	Wasserver- und -entsorgung	22
4.3	Löschwasserversorgung.....	24
4.4	Müllentsorgung.....	24
4.5	Erdgasversorgung	24
5.	Hinweise	24
5.1	Bodenschutz	24
5.2	Altlasten	26
5.3	Archäologie	26
6.	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB	27
7.	Städtebauliche Daten	43
7.1	Flächenbilanz	43
7.2	Bauliche Nutzung	43
8.	Verfahrensvermerk	43

Anlagen

- Anlage 1: Biotopentypen Bestand vom 26.01.2023 erstellt durch Schlie ... Landschaftsarchitektur aus Timmendorfer Strand
- Anlage 2: „Verkehrsgutachten für die verkehrliche Anbindung von 3 Bauvorhaben im Rahmen der B-Planverfahren Nr. 66, 140 und 148 in Eutin Fissau an das öffentliche Straßennetz“ vom 23.03.2022, erstellt durch VTT Planungsbüro Verkehr-Technik-Telematik aus Seevetal, Hamburg
- Anlage 3: „Schalltechnische Untersuchung“ vom 29.04.2022, erstellt durch M+O Immissionsschutz aus Oststeinbek
- Anlage 4a: Artenschutzrechtliche Untersuchung“ vom 24.07.2024, erstellt durch Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH aus Wellsee
- Anlage 4b: Nachtrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung, Kapitel 5 vom 05.08.2025: Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung, erstellt durch Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH aus Wellsee
- Anlage 5a: „Ausgabeprotokoll des Berechnungsprogrammes A-RW 1“, erstellt d erstellt durch IKS Ingenieure Axel Scharlemann aus Braunschweig
- Anlage 5b: „Entwässerungskonzept Niederschlagswasser“ vom 02.07.2024, erstellt durch IKS Ingenieure Axel Scharlemann aus Braunschweig

1. ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das städtebauliche Planungsziel der Stadt besteht darin, das Plangebiet in Eutin so planerisch vorzubereiten, dass es zu Zwecken der Sicherung der künftigen städtischen Siedlungsentwicklung als Wohnbaufläche entwickelt werden kann. Dazu ist die Umwandlung einer Außenbereichsfläche i. S. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) in ein Baugebiet i. S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt in Fissau und ist von Bebauung umgeben. Das Plangebiet selbst ist mit einer Villa bebaut bzw. von seiner dazugehörigen Grün- und Parkanlage umgeben.

Bild 1: Eigene Fotos vom 15.02.2022



Der Gesetzgeber fordert einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ein. Um dieser Forderung zu genügen, erfolgen für das Plangebiet bereits seit mehreren Jahren Projektentwicklungen. So sollte zwischen den Jahren 2009 und 2013 hier ein Hotel entstehen. Die dafür erforderliche 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde dafür bereits aufgestellt und wurde am 31.10.2013 wirksam. Sie stellt für die bebaubare Fläche eine Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO dar mit der Zweckbestimmung: Tourismus, Hotel, Gesundheit, Rehabilitation.

Bild 2: Auszug aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes



Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 - § 11 BauNVO)



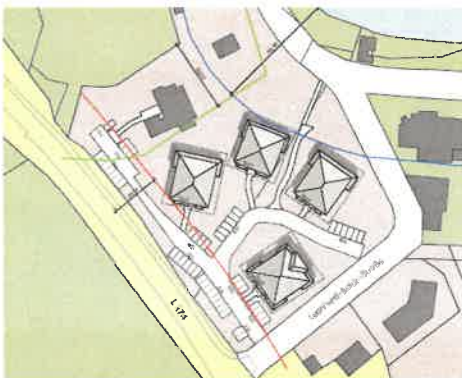
Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
(Tourismus, Hotel, Gesundheit, Rehabilitation)

Im Laufe der Entwicklung zeigte sich, dass das Projekt so in dieser Form an diesem Standort nicht mehr wirtschaftlich entwickelbar ist. Daher wurde dieses eingestellt.

Eine neue Idee für ein altersgerechtes Wohnprojekt wurde von der Stadtvertretung abgelehnt, die dieses eine massive Bauweise erfordert, welches an diesem Standort, der höher als der Ort liegt und weit über den Kellersee einsehbar ist, städtebaulich nicht für vertretbar gesehen wird.

Stattdessen besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse in der Schaffung von Wohnraum sowie der Entwicklung von Wohnstätten. Dafür wurde ein Konzept entwickelt, welches so den zuständigen Gremien vorgestellt worden ist. Ziel ist danach der Bau von ca. 31 Wohnungen; verteilt auf 5 Gebäude.

Bild 3: Ideenkonzept vom 08.11.2021, erstellt durch Kienast und Kienast Architekten



Hinweis: hier handelt es sich um einen ersten Entwurfsstand, der seitdem weiterentwickelt worden ist.

Mit der Umsetzung des avisierten Neubauprojektes und der Revitalisierung des Bestandsgebäudes („Haus Bethesda“) auf derselben Grundstücksfläche wird diesem wesentlichen Belang entsprochen. Der Bebauungsplan Nr. 140 trägt der Deckung des sich auf das Mittelzentrum Eutin (Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021) beziehenden Wohnbedarfes Rechnung. Mittels der Bauleitplanung können die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung individueller Wohnanforderungen aller Bevölkerungsgruppen durch Schließung einer Baulücke Berücksichtigung finden. Denn das von dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 140 umfasste Gebiet ist bereits im südlichen Bereich in den Siedlungszusammenhang des Ortsteils Eutin-Fissau eingebunden. Hieraus lässt sich ableiten, dass durch die Bauleitplanung der Grundsatz der Förderung der Innenentwicklung und der Nachverdichtung, welches ebenfalls ein überwiegendes öffentliches Interesse darstellt, Berücksichtigung findet. Durch die Planung kann eine innerörtliche und seit vielen Jahren brachliegende Fläche wiedernutzbar gemacht und städtebaulich aufgewertet sowie weiterentwickelt werden. Die Planung berücksichtigt die ortsbildprägende Siedlungsstruktur und entwickelt diese, im Sinne einer bedarfsgerechten Wohnraumplanung und nachhaltigen Ortsentwicklung weiter. Wenngleich die vom Geltungsbereich umfasste Fläche größtenteils unbebaut ist, bestehen bereits zwei Bestandsgebäude – das Haus Bethesda sowie das Waldhaus – auf dem Grundstück, die vormals eine wohnbauliche Nutzung innehatten. Somit greift der Bebauungsplan Nr. 140 diese etablierte und für den Standort prädestinierte Nutzungsart auf, beachtet ein ausgewogenes Verhältnis von Siedlungs- und Freiraumstruktur und schafft den rechtlichen Rahmen zur Umsetzung des Bauvorhabens.

Da dieses neue Konzept den städtebaulichen Zielen der Stadt entspricht, wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

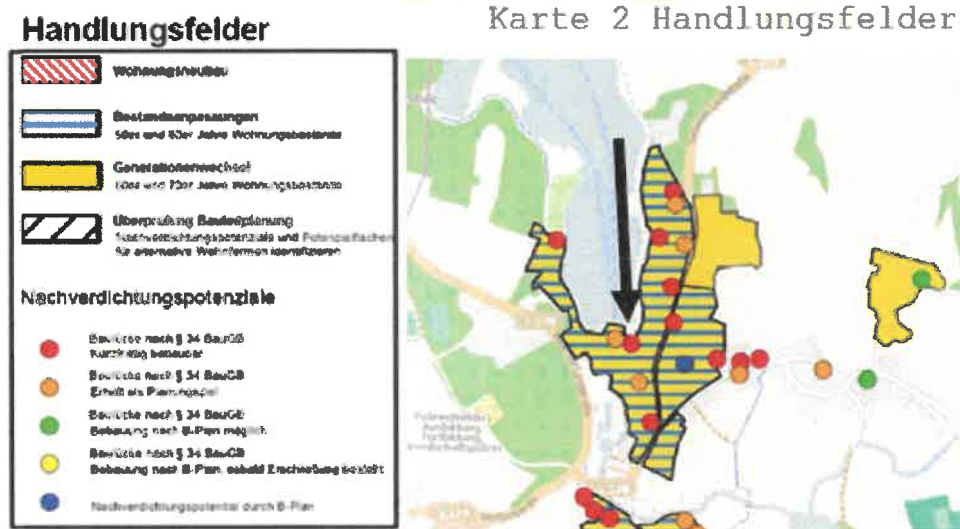
Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 5 BauGB	02.12.2021
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	02.05.2023 - 02.06.2023
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	ab dem 27.04.2023
x	Veröffentlichungsbeschluss		10.10.2024
x	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	25.02.2025 - 31.03.2025
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	24.02.2025 - 31.03.2025
x	Abschließender Beschluss der Stadtvertretung	§ 6 BauGB	10.12.2025

1.1.4 Alternativuntersuchung

Die Stadt hat bereits im August 2012 ein „Wohnungsmarkkonzept Eutin“ durch das GEWOS, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH erstellen lassen. In diesem Zusammenhang wurden die Handlungsfelder der zukünftige Wohnungsentwicklung empfohlen. So stellt der Plan in seiner Karte 2 auf Seite 72 das Plangebiet als Baulücke dar, die kurzfristig bebaubar ist.

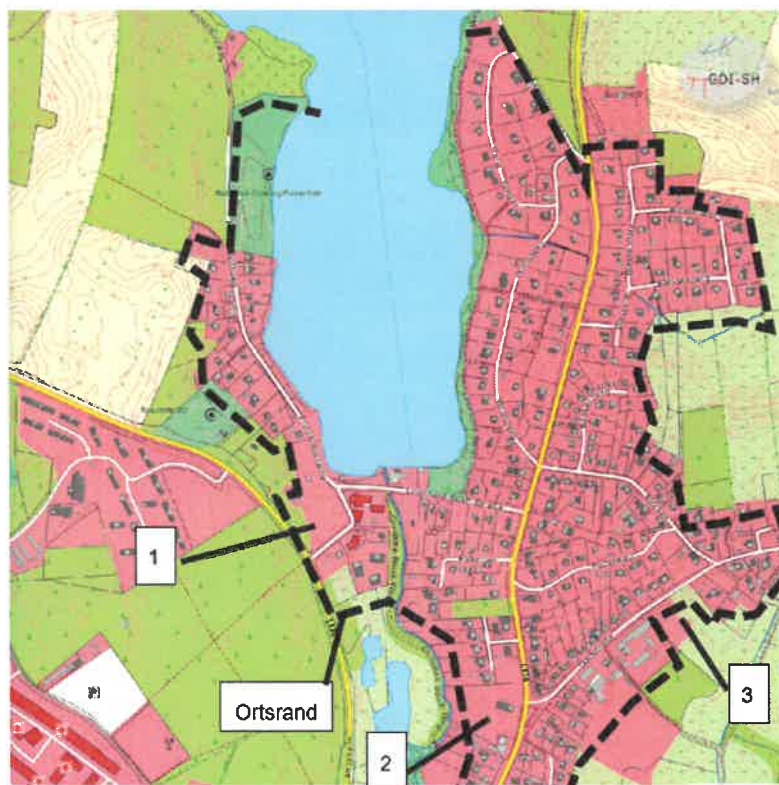
Bild 4: Auszug „Wohnungsmarktkonzept Eutin“ August 2012, Karte 2



Die Bebauung im Plangebiet basiert somit auf einem auf die Langfristigkeit angelegtem Entwicklungskonzept.

Nach einer Prüfung von potentiellen Baulücken, besteht folgendes Nachverdichtungspotential in Fissau nach § 34 BauGB:

Bild 5: Entwicklungspotentiale Westteil Fissau

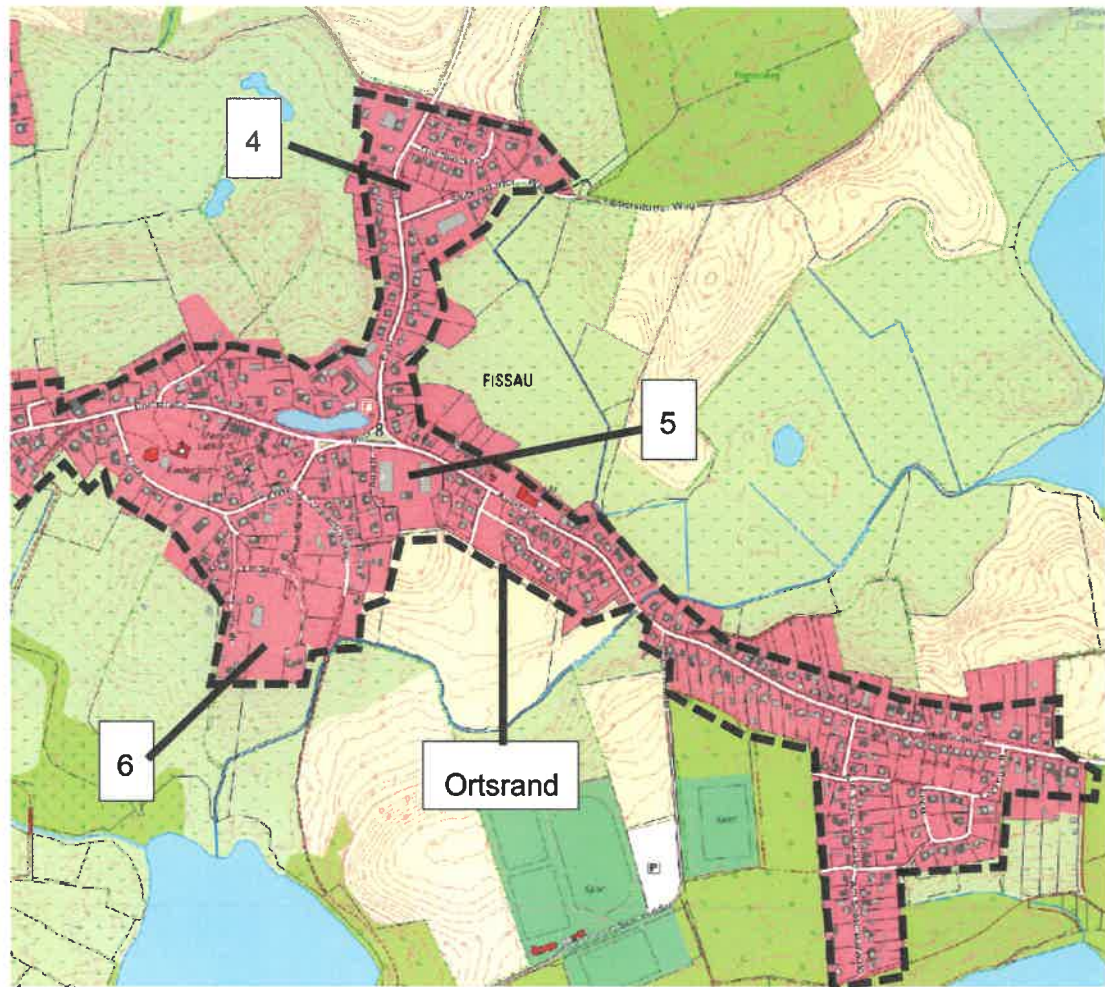


Das Plangebiet umfasst die Nummer 1.

Für den Bereich in der Nummer 2 gilt seit dem 26.06.2020 der Bebauungsplan Nr. 121a, welcher den Bau von vier ein- bis zweigeschossigen Gebäuden ermöglicht.

Die Fläche 3 grenzt dicht an einer landwirtschaftlichen Nutzung und steht zurzeit für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Bild 6: Entwicklungspotentiale Ostteil Fissau



In der Fläche 4 liegt ein Teich.

Die Fläche 5 dient einem landwirtschaftlichen Betrieb.

Die Fläche 6 umfasst eine größere, historisch gewachsene Wohnanlage mit Park.

In Fissau bestehen Nachverdichtungspotentiale durch Anbauten an bestehenden Wohngebäuden oder einem Neubau als Ersatzbau.

Im Ort befinden sich zudem noch landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe, die das Potential für Mehrfamilienhäuser haben. Allerdings ist es im Sinne der Stadt, dass diese auch weiterhin erhalten bleiben.

Weitere potentielle Baulücken, als die in der Nummer 1, in denen Mehrfamilienhäuser entstehen können, fehlen hingegen.

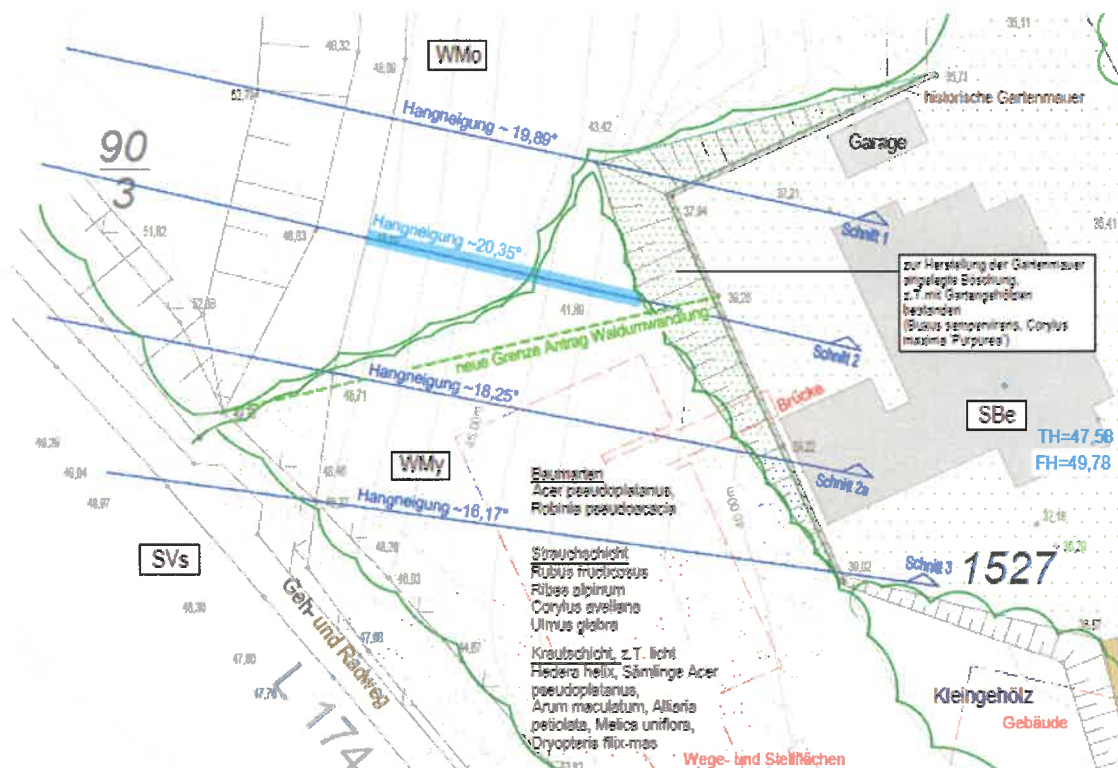
1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden (siehe Anlage 1),
- neue bisher nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht werden,
- oder im Geltungsbereich des B-Plans Lebensstätten geschützter Tierarten beeinträchtigt werden. Der Bereich ist (Teil-)lebensraum insbesondere der Avifauna und der Fledermäuse. Diese werden durch die Planung allerdings nicht beeinträchtigt. Gehölze werden in der gesetzlichen Schutzfrist zwischen dem 01.10. und dem 28.02. entfernt. Die vorhandenen Gebäude werden vor Umbau auf das Vorhandensein geschützter Tierarten (Brutstätten, Fledermausquartiere) untersucht. Bei Bedarf werden CEF-Maßnahmen eingeleitet.

Danach wurde festgestellt, dass der im Norden vorhandene Wald in eine Fläche reicht, für die eine Bebauung vorgesehen ist. Daher wurde die Änderung der Waldgrenze wie folgt beantragt:

Bild 7: Antrag Waldumwandlung vom 09.06.2022, erstellt durch Schlie ... Landschaftsarchitektur aus Timmendorfer Strand



Die forstrechtliche Genehmigung zur Umwandlung von Wald südlich der in Bild 5 markierten grün-gestrichelten Linie wurde - gem. § 9 Landeswaldgesetz (LWaldG) - am 21.01.2023 erteilt; einschließlich der in der Genehmigung formulierten Nebenbestimmungen.

Weitere wesentliche Beeinträchtigungen sind durch die Planung nicht zu erwarten (siehe zuzüglich Umweltbericht).

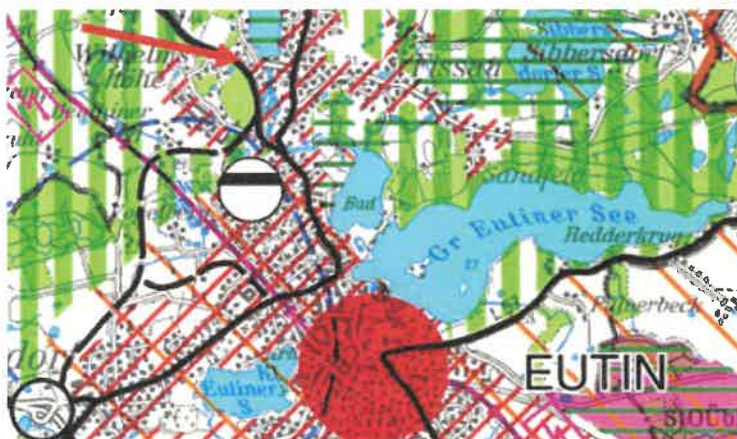
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) – Fortschreibung 2021 - ordnet Eutin als „Mittelzentrum“. Somit wird Eutin eine uneingeschränkte Aufgabe zur Wohnungsentwicklung zugeteilt.

Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen. Danach liegt das Plangebiet noch im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes.

Bild 8: Auszug Regionalplan 2004 Planungsraum II












24  Baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes

Aus dem Umweltportal des Landes ist zu entnehmen, dass das Plangebiet frei von übergeordneten Schutzgebieten ist.

Bild 9: Auszug Umweltportal des Landes vom 20.01.2023



EU-Vogelschutzgebiete	einseitig sichergestellte Landschaftsschutzgebiete
 EU-Vogelschutzgebiete	 einseitig sichergestellte Landschaftsschutzgeb
FFH-Gebiete	Naturschutzgebiete
 FFH-Gebiete	 Naturschutzgebiete
Schutzgebiete	Wald
Biosphärenreservat	 Wald/Forst
 Biosphärenreservat	Naturwald
Landschaftsschutzgebiete	 Naturwald
 Landschaftsschutzgebiete	Waldfläche SH
	 Wald/Forst

1.2.2 Kommunale Planungen

Wie dem Bild 2 zu entnehmen ist, gilt für das Plangebiet die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes seit dem 31.10.2013. Sie kennzeichnet die bebaubare Fläche als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Tourismus, Hotel, Gesundheit, Rehabilitation.

Der Landschaftsplan der Gemeinde ist in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.

Bild 10: Auszug Landschaftsplan



Das Plangebiet ist zwar bebaut. Auf Grund der Größe dieser Fläche ist diese baurechtlich als „Außenbereich im Innenbereich“ zu beurteilen und somit nach § 35 BauGB. Weitergehende Bebauungen sind somit ohne einen Bebauungsplan zur Zeit nicht zulässig. Im Parallelverfahren wird daher der Bebauungsplan Nr. 140 aufgestellt.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Das Plangebiet grenzt an Waldflächen. Von diesen sind nach § 30 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG) 30 m Abstand durch bauliche Anlagen freizuhalten. Für die geplanten Stellplatzanlagen und einen Verbindungsweg / -brücke zum Bestandsgebäude wurde ein Antrag auf Inaussichtstellung der Befreiung vom Bauverbot nach dem Landeswaldgesetz gestellt. Die Inaussichtstellung wurde durch das Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landesentwicklung mit Schreiben vom 23.06.2025 (Az.: 741-632/2023-14247/2023-UV-82271/2023 erteilt. Darüber hinaus erfolgt die Sicherung der im Wald gelegenen gesetzlich geschützten Biotope.

Im Südwesten grenzt die Landesstraße L 174 an das Plangebiet. Zum äußeren Rand der Landesstraße sind nach § 29 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) 20 m frei von Hochbauten jeder Art zu halten. Somit besteht das Bauverbot nur für Hochbauten. Zudem sind Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig.

Die geplante Straße im 20 m-Streifen wird dem Gelände angepasst gebaut. Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sind nicht geplant. Eine entsprechend fachliche Prüfung ist erfolgt.

Zudem sind keine neuen Höhenunterschiede zwischen der Landes- und der Planstraße durch Abgrabungen oder Aufschüttungen zu erwarten, die die Statik des Straßenunterbaus der Landesstraße gefährden könnte. Dieses sichert schon die Darstellung der Grünfläche zwischen beiden Nutzungen. Ein Bauverbot nach § 29 StrWG für die beabsichtigte Planung kommt somit nicht zum Tragen.

Im Nordosten liegt der Kellersee. Zu diesem ist nach § 35 Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) ein Abstand von 50 Meter landwärts von der Uferlinie gemessen frei von baulichen Anlagen zu halten. Im betroffenen Plangebiet liegen nur Grün- und Waldflächen. Neue bauliche Anlagen sind hier nicht geplant. Ein Erfordernis für eine Ausnahme nach § 35 Abs. 4 LNatSchG besteht somit nicht.

Weitere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Eutin und umfasst ein Gebiet zwischen der Malenter Landstraße und dem Kellersee, westlich der Leonhard-Boldt-Straße und südlich des Prinzenholzweges.

Bild 11: Eigene Fotos vom 15.02.2022



1.3.2 Bestandsaufnahme

(Siehe Anlage 1)

Das Plangebiet ist nur im mittleren Bereich mit einer viergeschossigen Villa bebaut. Im Südosten davon schließen sich terrassierte Flächen an, die ursprünglich gärtnerisch gestaltet waren.

Im nordwestlichen Bereich befindet sich Wald- und Grünflächen.

Das Gelände fällt stark von West nach Ost.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten Nr. 0114-22 / 13.04.2022, von den Grundbau-INGENIEUREN Schnoor + Bauer GmbH & Co. KG aus Bredenbek erstellt. Dieses kam zu folgender Beurteilung:

Bild 12: Auszug Baugrundgutachten Nr. 0114-22 / 13.04.2022

4. BAUGRUND

Unterhalb von max. 0,80 m mächtigen Mutterböden stehen überwiegend Sande und Schluff in Wechsellagerung an.

5. WASSER

Wasser wurde lediglich bei BS 7 in rd. 4,2 m Tiefe erbohrt. Stau- und Schichtenwasser, das u. U. infolge der geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden aufstauen kann, ist nicht auszuschließen.

6. GRÜNDUNGSBEURTEILUNG U. –EMPFEHLUNGEN

Flachgründung ist möglich.

7. TROCKENHALTUNGSMABNAHMEN

bei Unterkellerung Anordnung einer Drainage gemäß DIN 4095

Eine Bebauung des Pangebietes ist somit möglich. Eine Versickerung ist gemäß den Bodenverhältnissen ausgeschlossen.

2. PLANBEGRÜNDUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Darstellungen

Das Plangebiet wird als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Damit wird die im Norden, Süden und Osten vorhandene Baustruktur fortgesetzt.

2.2 Erschließung

Für das Plangebiet wurde mit Stand vom 23.03.2022 ein „Verkehrsgutachten für die verkehrliche Anbindung von 3 Bauvorhaben im Rahmen der B-Planverfahren Nr. 66, 140 und 148 in Eutin Fissau an das öffentliche Straßennetz“ erstellt (siehe Anlage 2). Dieses wurde von der Stadt Eutin in Auftrag gegeben, da sie im Ortsteil Fissau für drei Bauvorhaben B-Pläne aufstellt, welche alle in unmittelbarer Nähe zum Südende des Kellersees liegen. Alle drei Bauvorhaben erzeugen zukünftig unterschiedlich starken zusätzlichen Kfz-Verkehr. Das Verkehrsgutachten Eutin Fissau untersuchte daher die Auswirkungen der verkehrlichen Anbindung auf das öffentliche Straßennetz durch die drei Bauvorhaben. Dieses kam unter Punkt 4.2 auf folgendes Ergebnis:

„4.2 Fazit und Empfehlung

Das Verkehrsgutachten bestätigt, dass die Anbindung der drei geplanten Neuansiedlungsgebiete an das bestehende Straßennetz der Malenter Landstraße und Sielbeker Landstraße an den 3 unsignalisierten Knotenpunkten mit geplanten Zu- und Ausfahrten leistungsfähig zu den verkehrlichen Tagespitzen abgewickelt werden kann. Dies gilt sowohl für die Hauptvariante ohne Gastronomiebereich im neuen Seeschloss als auch für die Untervariante mit Gastronomiebereich.

Die Verkehrsprognose für 2035 für die den Verkehrsfluss (zur Morgenspitze HBS Qualität A) und mit gutem Verkehrsfluss und kurzen Wartezeiten (zur Nachmittagspitze HBS Qualität B) fahren. Die Verkehrsführung und äußere Erschließung für die neuen Nutzungen auf den drei B-Plan Gebieten funktioniert verkehrlich mit Sicherheit.

Selbst bei einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens an den Erschließungsknotenpunkten um weitere 10 % durch den „Pandemie-Aufschlag“ bleiben die drei Knoten leistungsfähig ohne zusätzliche Aus- und Umbauten.“

Somit ist das vorhandene übergeordnete Verkehrsnetz geeignet, um den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet aufzunehmen.

Direkt an der L 174 ist im nördlichen Bereich eine Bushaltestelle, die den öffentlichen Nahverkehr in Richtung Eutin und Malente-Gremsmühlen absichert.

Zudem verläuft parallel der L 174 ein Radweg, der Eutin und Malente-Gremsmühlen verbindet.

Somit ist das Plangebiet verkehrlich gut an Eutin angebunden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Leonhard-Boldt-Straße, die unmittelbar von der Landesstraße L 174 abgeht.

2.3 Grünplanung

2.3.1 Begründung der grünordnerischen Darstellungen

Im nördlichen Teil des Plangebietes besteht eine Waldfläche, die in Ihrem Bestand gesichert bleibt; ausgenommen die Fläche, für die eine Umwandelungsgenehmigung vorliegt.

Der Waldfläche fügen sich beidseitig Grünflächen an. Die östliche Grünfläche wird als Spielplatz bzw. als Parkanlage dargestellt. Eine Flächenkonkretisierung erfolgt im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 140.

Die westlich gelegene Grünfläche zieht sich entlang der L 174 und dient als naturnahe Pufferzone gegenüber der L 174. Diese wird ebenfalls als private Parkanlage erhalten.

Der Ostteil liegt überwiegend im 50 m Schutzstreifen entlang von Gewässern.

2.3.2 Eingriff und Ausgleich

Methodik zur Ermittlung des Ausgleichs:

Mit der Nachverdichtung des Villengrundstücks und dem Bau von 4 neuen Wohngebäuden ist eine Intensivierung der Grundstücksnutzungen und Geländeoberflächen verbunden. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ vom 09.12.2013 herangezogen.

Danach werden für die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zunächst die Größen der zu erwartenden Eingriffsflächen ermittelt. Diese werden zur Bestimmung der Eingriffsintensität mit einem Faktor multipliziert, der dem Biotopwert entsprechend hoch angesetzt wurde. Aus der Summe aller Teilflächen ergibt sich der gesamte Ausgleichsbedarf.

In einem zweiten Schritt wurde die Ersatzaufforstung für die geplante Waldumwandlung (Gemeinde Kasseedorf, Gemarkung Bergfeld, Flur 4, Flurstück 27 und Flur 3, Flurstück 22/2) betrachtet und auf die Kompensation für die naturschutzrechtlichen Eingriffe angerechnet. Dieser wurde dem künftigen Biotopwert entsprechend ein Ausgleichsfaktor zugewiesen und auf den Ausgleich angerechnet.

Bestandsflächen					
Eingriff in Biotop- und Nutzungstyp	Fläche	m²	Ausgleichs-faktor	Ausgleichs-bedarf	m²
<u>Eingriffe in den Boden</u>					
SGp , Gartenanlage mit parkartigem Charakter; untergeordnet SGr, SBe und SVu.					
Wohngebäude GR 1.400 m ²	1.400	m ²	0,5	1.200	m ²
für Nebenanlagen: zgl. 70 % der GR 1.400 m ²	980	m ²	0,5	490	m ²
Erschließungsfläche: 988 m ²	988	m ²	0,5	494	m ²
<u>Eingriffe in Arten und Lebensgemeinschaften</u>					
WMy , Sonstiger Laubwald Für Bauflächen und Erschließungsflächen 920 m ²					
	920	m ²	2,5	2.300	m ²
WMy , Sonstiger Laubwald	1.362	m ²	0,3	409	m ²

Schlie ... Landschaftsarchitektur



Seite 16 von 43

Plan: 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der der Stadt Eutin
Stand: 10.12.2025

11.17

Umwandlung in Grünfläche 1.362 m ²			
SGp, Gartenanlage mit parkartigem Charakter; punktueller Verlust von älteren Einzelbäumen und Gartengehölzen / -gebüsch			
5.808 m ²	5.808 m ²	0,5	2.904 m ²
Summe des Ausgleichsbedarfs			7.797 m²
Ausgleichsmaßnahmen			
Art des Ausgleichs	Fläche m²	Ausgleichsfaktor	Ausgleich m²
Waldneuanlage in Kasseedorf	4.564 m ²	1	4.564 m ²
Summe des erbrachten Ausgleiches			4.564 m²
fehlender Ausgleich (7.797 m² - 4.564 m²)			3.233 m²

Mit der Durchführung der Ersatzaufforstung ist der erforderliche Ausgleich nicht vollständig erbracht. Die verbleibenden 3.233 m² werden über das Ökokonto Sagau 1 (ÖK 137-01) erbracht, in dem die beeinträchtigten Funktionen wieder hergestellt wurden. (s. Anlage 6 im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 140).

Das Landschaftsbild ist nach Abschluss der Maßnahme im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes neugestaltet.

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Für Kleinkinder sind nach der LBO Spielflächen auf den eigenen Grundstücken bereit zu stellen. Für größere Kinder besteht bereits ein privater Spielplatz im Plangebiet.

3. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (siehe Anlage 3). Darin heißt es unter Punkt 1:

„1. Anlass und Aufgabenstellung

In der Stadt Eutin soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 140 aufgestellt werden. Anlass für die Aufstellung ist die geplante Errichtung des „Villenensembles Kellersee“, welches den Neubau von 4 Villen mit ca. 23–26 Wohneinheiten sowie die Revitalisierung des Hauses Bethesda (Bestandsvilla) beinhaltet.

Für das Bebauungsplanverfahren soll eine schalltechnische Untersuchung die Lärmbelastung des Plangebietes klären und die Verkehrslärmänderung durch die Planung beschreiben.

Das Plangebiet wird vom Verkehrslärm der L 174 und der Leonhard-Boldt-Straße beeinträchtigt. Es werden daher die Schallimmissionen im Plangebiet aus dem Verkehr berechnet und beurteilt.

Um die Verkehrslärmänderung auf den umliegenden Straßen beurteilen zu können, vergleichen wir die zu erwartenden Immissionen mit und ohne Planung.

Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sollen die möglichen Konflikte aufgezeigt und, soweit im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren erreichbar, gelöst werden. Ggf. sind Lärmschutzmaßnahmen vorzuschlagen und entsprechende Textvorschläge für Festsetzungen zu erarbeiten.“

Weiter heißt es unter Ergebnisse, Punkt 5.2:

5.2.1 Verkehrsimmissionen im Plangebiet

Abbildung 4: Verkehrsimmissionen im Plangebiet (EG) tags (RLK)



Abbildung 5: Verkehrsimmissionen im Plangebiet (EG) nachts (RLK)



Abbildung 6: Verkehrsimmissionen im Plangebiet tags (GLK, lautestes Geschoss je Berechnungspunkt)

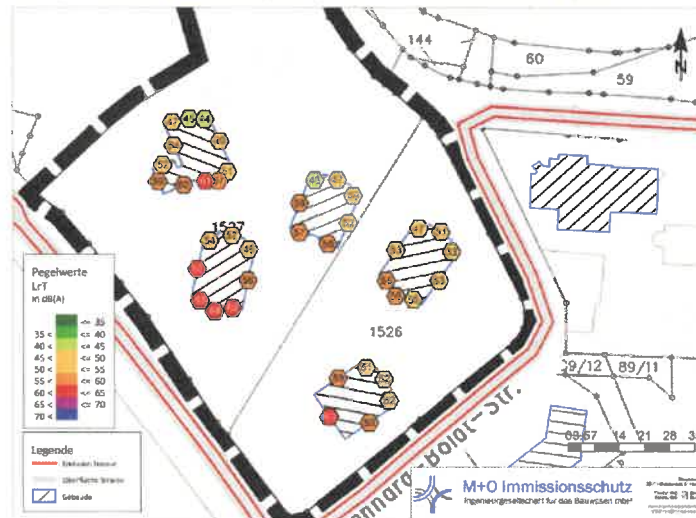
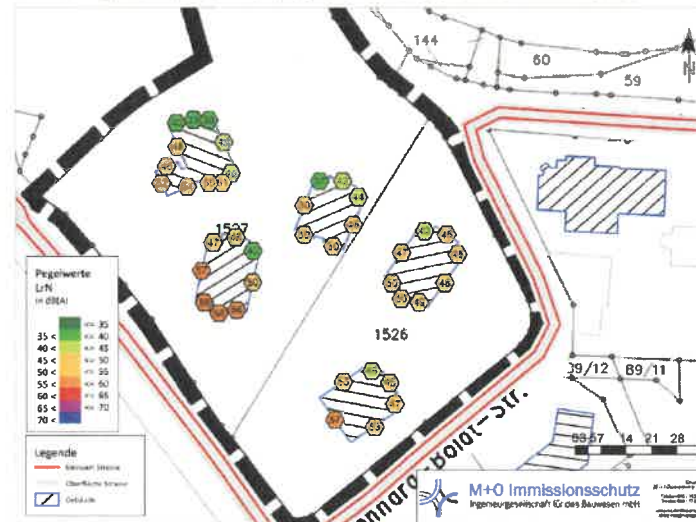


Abbildung 7: Verkehrsimmissionen im Plangebiet nachts (GLK, lautestes Geschoss je Berechnungspunkt)



Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 [5] von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [10] von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete im Bereich der geplanten Bebauung im Plangebiet überwiegend nicht eingehalten werden können.

Die Gesundheitsschwellenwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden jedoch nicht überschritten.

Hinweis: Eine geschossweise Darstellung der zu erwartenden Immissionspegel an den Gebäuden ist in der Anlage 2 zum Erläuterungsbericht enthalten.

Auf Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen) sollen in Schleswig-Holstein Pegel < 58 dB(A) am Tage anliegen. Dann kann auf die geschützte Ausrichtung der Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) oder auf baulichen Schallschutz (Balkonverglasung) verzichtet werden. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn der Beurteilungspegel 55 dB(A) an der Fassade nicht überschreitet. Die 55 dB(A) werden hier oft, zum Teil deutlich, überschritten. Wir schlagen vor, dies mit einer besonderen Festsetzung zu regeln.

Bei Pegeln > 45 dB(A) nachts, ist das ungestörte Schlafen bei geöffnetem Fenster nicht mehr möglich. Es sollten diesbezüglich Festsetzungen getroffen werden.

Aktiver Schallschutz in Form von Wänden und Wällen ist denkbar. Die Ausführung gestaltet sich jedoch aufgrund der komplizierten Geländeverhältnisse und des für die Herstellung der notwendigen Stellplätze erforderlichen Flächenbedarfs schwierig.

Da die Malenter Landstraße eine Landesstraße ist, sind auch andere mögliche aktive Maßnahmen (z. B. dauerhafte Herabsetzung der zul. Geschwindigkeit und/ oder Belagswechsel bei notwendiger Straßensanierung) nur schwer umsetzbar.

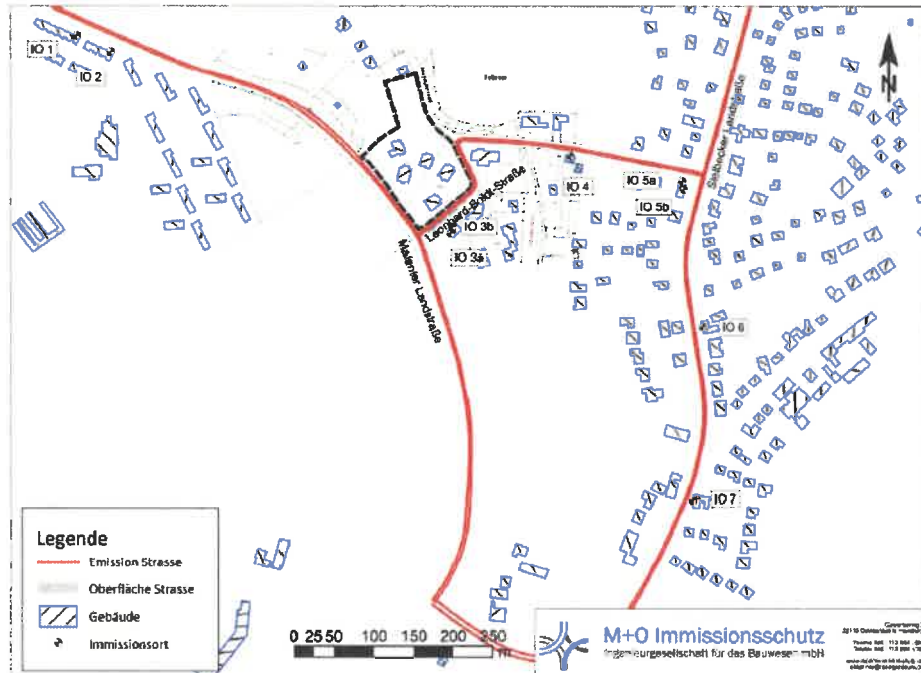
Achtung: Die Umsetzbarkeit o. g. aktiver Schallschutzmaßnahmen ist dennoch zu prüfen und abzuwägen, und die Ergebnisse der Prüfung/ Abwägung in der Begründung zum B-Plan aufzuführen!

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Neuausweisung von Bauflächen erfolgen kann, dass aber für das Plangebiet Festsetzungen bezüglich des baulichen Schallschutzes erforderlich werden. Dabei gehen wir bei den Festsetzungsvorschlägen vom aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Fall aus, dass keine aktiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt und realisiert werden können.

5.2.2 Verkehrslärmänderung in der Nachbarschaft zum B-Plan

Nachfolgende Abbildung zeigt die bei der Ermittlung der Verkehrslärmänderung durch den B-Plan Nr. 40 berücksichtigten Immissionsorte.

Abbildung 8: Immissionsorte für die Verkehrslärmänderungsuntersuchung



Die nachfolgende Tabelle zeigt die Beurteilungspegel und die zu erwartenden Änderungen des Verkehrslärms durch das Hinzukommen des Verkehrs des B-Plans Nr. 140.

Tabelle 6: Beurteilungspegel und zu erwartende Änderungen des Verkehrslärms Nachbarschaft

Name	Nutzung	Stockwerk	Richtung	"Verkehr ohne B-Plan.sit"		"Verkehr mit B-Plan.sit"		Differenz	
				LrT [dB(A)]	LrN	LrT [dB(A)]	LrN	T	N
IO 1	WA	EG	NO	55	49	55	49	-	-
IO 1	WA	1.OG	NO	61	54	61	54	-	-
IO 2	WA	EG	NO	58	51	58	51	-	-
IO 2	WA	1.OG	NO	63	56	63	56	-	-
IO 3a	WA	EG	SW	59	52	59	52	0,1	0,1
IO 3a	WA	1.OG	SW	60	54	60	54	0,1	0,1
IO 3b	WA	EG	NW	57	51	57	51	0,1	0,1
IO 3b	WA	1.OG	NW	58	52	58	52	0,2	0,2
IO 4	WA	EG	N	53	49	53	49	0,1	-
IO 4	WA	1.OG	N	53	48	53	48	-	-
IO 5a	WA	EG	N	55	49	55	49	-	-
IO 5a	WA	1.OG	N	56	50	56	50	-	-
IO 5b	WA	EG	O	58	51	58	51	-	-
IO 5b	WA	1.OG	O	59	52	59	52	-	-
IO 6	WA	EG	W	61	54	61	54	-	-
IO 6	WA	1.OG	W	61	54	61	54	-	-
IO 7	WA	EG	W	62	55	62	55	-	-
IO 7	WA	1.OG	W	62	55	62	55	-	-

Die zu erwartende Änderung des Verkehrslärms durch das Hinzukommen des Verkehrs des B-Plans Nr. 140 beträgt in der Regel mit bis zu 0,2 dB deutlich weniger als 1 dB. Die Gesundheitsschwellen (70 dB(A) Tag oder 60 dB(A) Nacht) bleiben zudem an allen betrachteten Immissionsorten sicher unterschritten.

Ein Anstieg in dieser Größenordnung kann vernachlässigt werden, da der Anstieg im Rahmen der Prognoseungenauigkeit liegt und ein Pegelanstieg von bis zu 1 dB bei Verkehrslärm kaum wahrnehmbar ist.“

Unter Punkt 6 enthält das Gutachten Festsetzungsvorschläge, die in den Text-Teil des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes aufgenommen werden.

4. VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Der Plangeltungsbereich wird durch die Stadtwerke Eutin GmbH mit elektrischer Energie versorgt.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt im Plangeltungsbereich durch die Stadtwerke Eutin GmbH weiterhin durch Anschlüsse an das vorhandene Versorgungsnetz.

Am 26.06.2024 erteilte die Untere Wasserbehörde des Kreises Ostholstein eine Inaussichtstellung für die geplante Erschließung auf Grundlage des eingereichten A-RW-1-Nachweises (siehe Anlage 5a und 5b).

Danach ist die Regenentwässerung im Plangebiet in der Projektplanung wie folgt umzusetzen (siehe „Entwässerungskonzept Niederschlagswasser“ vom 02.07.2024, erstellt durch IKS Ingenieure Axel Scharlemann aus Braunschweig, Punkt 2, letzter Absatz):

„Daraus ergeben sich nachfolgernd aufgeführte Konzepte für die Entwässerung des Grundstückes und der Wohnhäuser.

Niederschlagswasser:

- *Das gesamte Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Grundstücksflächen, welche nicht durch KFZ benutzt werden, wird über Grundleitungen einer zentralen Retentionsanlage zugeführt und anschließend gedrosselt an das öffentliche Kanalnetz in der Leonhard-Bold-Straße abgegeben.*
- *Die befestigten Grundstücksflächen, die für die Benutzung durch KFZ vorgesehen sind, werden über die Grundleitungen einer Niederschlagswasser Vorbehandlungsanlage zugeführt und dann ebenfalls über die zentrale Retentionsanlage gedrosselt abgeleitet.*
- *Die Auslegung der Niederschlagswasser-Vorbehandlungsanlage erfolgt gemäß DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 (ATV DVWK-M153).*
- *Die Auslegung der Retentionsanlage nach DWA-A117.“*

Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

Da die SW-Kanalisation in der Leonhard-Boldt-Straße seine maximale Aufnahme-Kapazität erreicht hat, musste sich um eine Alternative bemüht werden. Da ein weiteres Bauvorhaben vor der Problematik der SW-Entwässerung stand, wurde sich darauf verständigt eine gemeinsame Sammel-Druckrohrleitung (Sammel-DRL) zu verlegen. Für das weitere Bauvorhaben (Wohnpark Eutin) wurde am 21.03.2024 die Genehmigung für die SW-Entwässerung erteilt.

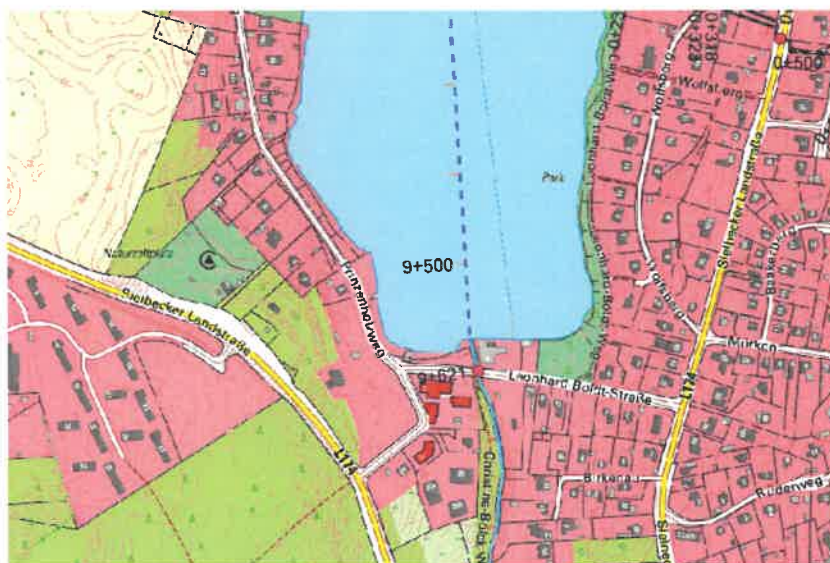
Das Bestandsgebäude Prinzenholzweg 1 kann weiterhin sein Schmutzwasser (SW) über die bestehende Hausanschlussleitung, welche an der SW-Kanalisation im Prinzenholzweg angeschlossen ist, entsorgen. Die 4 neuen Wohngebäude können nicht an diese SW-Kanalisation angeschlossen werden. Westlich von Haus Nr. 2 und 3 wird für die beiden Häuser eine neue SW-Grundleitung in den Dimensionen DN 100 und DN 150 verlegt. Südöstlich von Haus Nr. 3 werden für Haus Nr. 1 und 4 ebenfalls neue SW-Grundleitungen in den Dimensionen DN 100 und DN 150 verlegt. Südwestlich von Haus Nr. 3 treffen diese beiden Grundleitungen zusammen und entwässern in einen Pumpenschacht.

Von diesem Pumpenschacht fördert eine SW-Pumpe das anfallende SW über eine ca. 11 m lange DRL zur Sammel-DRL, welche entlang der Malenter Landstraße entsteht. Die DRL vom Prinzenholzweg erhält hierbei einen Absperrschieber bevor die beiden DRL zu einer Sammel-DRL zusammengeführt werden. Anschließend wird ein Be- und Entlüftungsschacht gesetzt. Die DRL hat vom Pumpenschacht aus einer Gesamtlänge von rd. 540 m und führt dann südwestlich der Kreuzung Malenter Landstraße/ Kastanienberg erst in einen Druckleitungsendschacht und dann über eine kurze Freigefälleleitung in die vorhandene SW-Kanalisation der Stadt Eutin. Von hieraus fließt das SW zur naheliegenden Kläranlage.

Die erforderliche SDR-Leitung ist zwischenzeitlich bereits umgesetzt worden.

Im Plangebiet selbst liegen keine Verbandsleitungen des WBV Schwentine.

Bild 13: Auszug aus <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/wasserlanddigitalessanlagenverzeichnis/index.html?lanq=de#/> vom 05.06.2022



Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „*Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation*“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Eutin wird durch die Freiwilligen Feuerwehren der Stadt gewährleistet.

Gemäß dem Das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,6 von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern.

Insgesamt ist die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz und die Verwendung allgemein anerkannter technischer Maßnahmen möglich, wie im Punkt 8 des DVGW-Arbeitsblattes W405 klar aufgeführt ist. Der erforderliche Nachweis ist in der Projektplanung zu erbringen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass im Plangebiet der Feuerschutz gewahrt werden kann.

4.4 Müllentsorgung

Der Zweckverband Ostholstein sichert die Wertstoffsammlung.

4.5 Erdgasversorgung

Der Plangeltungsbereich wird durch die Stadtwerke Eutin GmbH mit Gas versorgt.

5. HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgetragenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Falls weitere Bodenarbeiten durchzuführen sind, ist in der Projektphase zu prüfen, ob die Notwendigkeit für ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 besteht.

Falls Metallträger in grundwassergeprägte Bereiche eingebracht werden, ist zu prüfen, ob ggf. andere Materialien (z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl o.ä.) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden sind, um eine Gefährdung natürlichen Organismen im Grundwasser auszuschließen.

Beurteilungsgrundlage ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen, sind folgende Punkte zu beachten:

- Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.
- Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u.Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung — Freiland — Grünflächen etc.
- Für Bauverkehr sind vorrangig vorhandene oder geplante befestigte Wege und Plätze zu nutzen. Sollen neue angelegt werden, sind vorrangig Flächen vorzusehen, die später bebaut oder befestigt werden. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden abzutragen und zwischenzulagern.
- In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen.
- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).
- Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

5.2 Altlasten

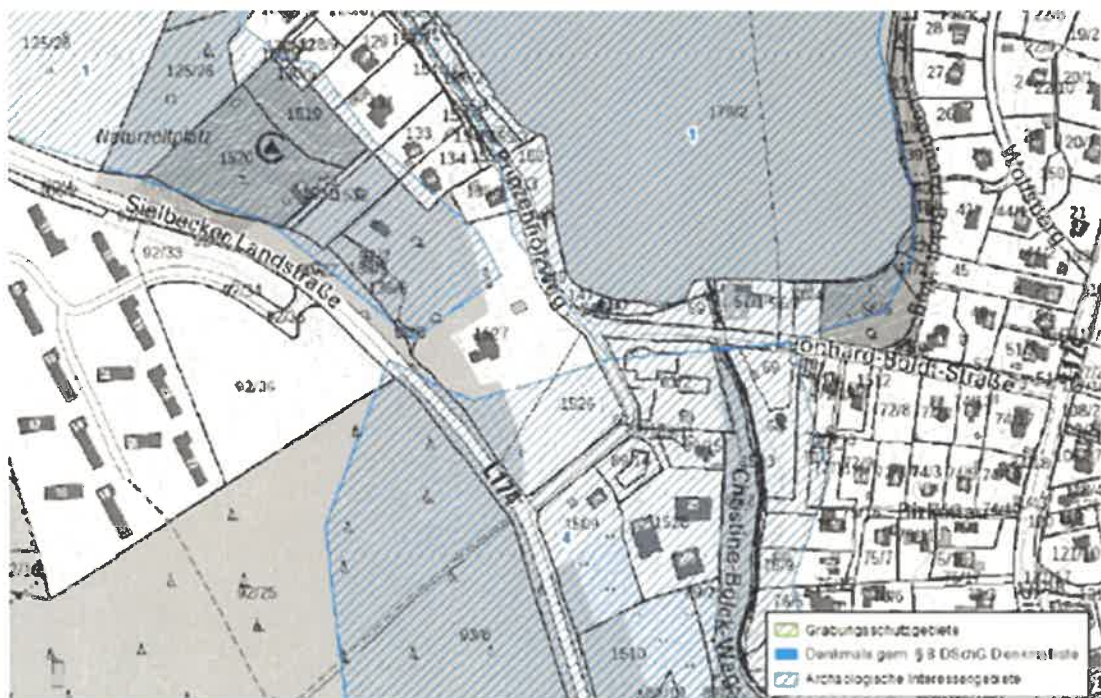
Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Anhaltspunkte für Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Archäologie

Die überplante Fläche befindet sich größtenteils in archäologischen Interessengebieten. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Bild 14: Auszug Karte des Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein vom 17.05.2023



Daher wurde die Fläche am 20.11.2023 durch das Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein untersucht. Mit Schreiben vom 04.12.2023 erfolgte die Mitteilung, dass relevante archäologische Befunde sich nicht im Plangebiet befinden. Weitere Bedenken bestehen daher nicht mehr gegen eine Planumsetzung.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mittei-

lung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 ABS. 4 UND § 2 A SATZ 2 NR. 2 BAUGB

Hinweis: Da die eigentliche Zielplanung im Parallelverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 140 bereits sehr detailliert definiert ist, werden diese Aussagen aus der Begründung für die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt übernommen:

UMWELTBERICHT gemäß § 2 Abs. 4 und §§2a und 4c BauGB		
zur UMWELTPRÜFUNG (UP) zum		
B-Plan Nr. 140 der Stadt Eutin		
Einleitung		
<p>Die Stadt Eutin verfolgt mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 140 die planerische Entwicklung wohnbaulicher Nutzung. Geplant ist die Errichtung von ca. 31 Wohneinheiten in vier neu zu errichtenden Gebäuden sowie der Bestandsvilla „Bethesda“ auf dem ehemaligen Villengrundstück. Das Grundstück liegt am wald- und seenreichen Ortsrand von Eutin-Fissau.</p> <p>Die Gesamtfläche des Gebiets beträgt ca. 18.370 m² (1,85 ha), die sich aktuell auf die Bestandsvilla mit ihrem ehemaligen Garten und Waldflächen verteilen.</p> <p>Die Beschreibung der Bestandssituation für diesen Umweltbericht bezieht sich auf den Zustand von Natur und Landschaft im Sommer 2018, ergänzt durch weitere Begehungen im Jahr 2022.</p>		
Inhalte und Ziele des B-Planes, Ziele des Umweltschutzes		
1.1	Größe des Geltungsbe- reichs B-Plan Nr. 140	ca. 1,85 ha davon ca. 0,611 ha Allgemeines Wohngebiet ca. 0,651 ha Grünflächen ca. 0,458 ha Waldflächen ca. 0,183 ha Verkehrsflächen

1.2	Städtebauliche Ziele	Schaffen der planerischen Voraussetzung für die Schaffung von Wohnraum.
1.3	Darstellung im Landschaftsplan	Der Landschaftsplan (2005) stellt den Geltungsbereich als parkartige Grünfläche dar.
1.4	Im B-Plangebiet zu beachtende Schutzkriterien:	
1.4.1	Natura 2000 Gebiete	<p>Nördlich des Plangebiets liegen das Natura 2000-Gebiet DE 1828-392 „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ (FFH-Gebiet).</p> <p><u>Übergreifendes Schutzziel</u> ist die Erhaltung der naturnahen, wenig belasteten, von Natur aus nährstoffreichen Seen sowie der nährstoffarmen und kalkreichen Klarwasserseen. Hierzu gehören auch ihre naturnahen Uferandbereiche sowie die Kontaktzonen zu angrenzenden Lebensräumen. Für die Gewässerlebensräume, die kalkreichen Sümpfe sowie die Waldmeister-Buchen-wälder soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden.</p> <p>Östlich, jenseits der Bebauung an der Leonhardt-Boldt-Straße, liegt das FFH-Gebiet DE 1830-391 „Gebiet der Oberen Schwentine“.</p> <p><u>Übergreifendes Schutzziel</u> ist die Erhaltung eines durchgehenden naturnahen Bachtalsystems mit bewaldetem Quellgebiet, dem daran anschließenden markanten Talraum sowie den von der Schwentine durchflossenen Seen. Hierzu sind die Erhaltung einer natürlichen Dynamik sowie der amphibischen, bach- bzw. seeuferbegleitenden Strukturen, Funktionen und Lebensgemeinschaften besonders wichtig.</p>
1.4.2	Naturschutzgebiete gemäß § 13 LNatSchG	Keine Naturschutzgebiete gemäß § 13 LNatSchG vorhanden.
1.4.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG	Keine Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG vorhanden.
1.4.4	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 15 LNatSchG	Keine Landschaftsschutzgebiete gemäß § 15 LNatSchG vorhanden. Das Landschaftsschutzgebiet „Holsteinische Schweiz“ grenzt an die bebaute Ortslage von Eutin-Fissau.
1.4.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 21 LNatSchG	Es sind nach § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope vorhanden (siehe Plan Nr. 1 Biotoptypenkartierung). Hierbei handelt es sich um:

		- naturnahe Steilhänge innerhalb des Buchenwaldes im Norden des Geltungsbereichs.
1.4.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 4 LWG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 57 LWG	Westlich des Geltungsbereichs, in ca. 2,3 km Entfernung, liegt das Wasserschutzgebiet Malente Ringstraße. Südlich, in einer Entfernung von ca. 200m, ist das Wasserschutzgebiet Eutin geplant. Ein Überschwemmungsgebiet ist nicht vorhanden.
1.4.7	Denkmalschutzgesetzlich geschützte Anlagen (Kulturdenkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale...)	Es sind auf dem Grundstück keine denkmalgeschützten Anlagen gemäß § 2 DSchG des Landes Schleswig-Holstein vorhanden. Nordwestlich des Geltungsbereichs steht im Wald der Kaiser-Wilhelm-Turm, der 1891 als Aussichtsturm errichtet wurde.
1.4.8	Bundesartenschutzverordnung gemäß § 1 BArtSchV	Es sind keine detaillierten Kenntnisse über nach § 1 BArtSchV geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Eine faunistische Kartierung wurde nicht durchgeführt, es wird auf die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros GfN (2024 und 2025) verwiesen. Die Planung konzentriert sich auf die offenen Gartenflächen, die eine allgemeine Bedeutung für Natur und Landschaft besitzen. Kleinflächig wird der Wald an der Westseite des Grundstücks überbaut. Eine Genehmigung zur Waldumwandlung liegt vor. Lebensstätten besonders geschützter Tierarten sind aufgrund der Untersuchungen des Büros GfN bekannt: Die Villa ist Lebensstätte von Gebäudebrütern (Mehlschwalben und Fledermäusen). Darüber hinaus potenziell vorkommende Arten können anhand des Lebensraumpotenzials ermittelt werden. Es ist davon auszugehen, dass in den aufgelassenen Gartenflächen Arten der Siedlungsbiotope (Rasenflächen, Gehölzbestände) zu finden sind, die keine spezialisierten Lebensraumsprüche besitzen und anpassungsfähig sind. Ältere Bäume (> 40 cm Stammdurchmesser), die potenzielle Höhlenbäume sind, werden überwiegend erhalten. Insgesamt 6 Bäume, davon fünf Bäume innerhalb der Gartenflächen (2 Eichen, Stammdurchmesser 0,25 und 0,3 m, 1 Ahorn, Stammdurchmesser 0,4 m, 1 Vogelkirsche, Stammdurchmesser 0,5 m, 1 Rotfichte, Stammdurchmesser 0,8 m sowie eine Rotbuche, Stammdurchmesser 0,7 m, die Bestandteil der genehmigten Waldumwandlung ist, werden innerhalb der gesetzlichen Fristen zwischen dem 01.10. und dem 28.02. gefällt und zuvor auf evtl. vorhandene Lebensstätten besonders geschützter Arten untersucht.

1.4.9	Besonders geschützte und streng geschützte Arten nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG	<p>Es sind keine detaillierten Kenntnisse über nach § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden.</p> <p>Darüber hinaus konzentriert sich die Planung auf die offenen Gartenflächen, die eine allgemeine Bedeutung für Natur und Landschaft besitzen. Kleinflächig wird der Wald an der Westseite des Grundstücks überbaut. Eine Genehmigung zur Waldumwandlung liegt vor.</p> <p>Lebensstätten besonders oder streng geschützter Tierarten sind aufgrund der faunistischen Untersuchungen des Büro GfN bekannt. Die Villa ist Lebensstätte von Mehlschwalben und Fledermäusen. Zu fallende Bäume mit Stammumfang > 40 cm wurde begutachtet. Höhlungen mit Funktion als Teillebensraum / Quartier / Brutstätte von Vögeln und Fledermäusen wurden nicht gefunden.</p> <p>Darüber hinaus potenziell vorkommende Arten können anhand des Lebensraumpotenzials ermittelt werden.</p> <p>Werden Maßnahmen an den Gehölzbeständen vorgenommen, z. B. der Rückschnitt von Gehölzen, sind die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG (Tötung, Beschädigung, Zerstörung oder Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten; bei den streng geschützten Arten zusätzlich Verbot der Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit) zu berücksichtigen. Um die Beeinträchtigung der Artengruppe Fledermäuse gänzlich auszuschließen, sind Abriss des Schuppens, Sanierungsarbeiten am Waldhaus oder Baumfällungen – gemäß den heute allgemein geltenden gesetzlichen Vorgaben - im Zeitraum vom 01.12. bis 28.02. auszuführen.</p> <p>Die fledermausgeeignete Umbau- und Sanierungsmethode der Villa ist sicherzustellen. Zum Schutz der Fledermäuse sind Bauzeiten vom 15.08. – 15.11. einzuhalten. Wird in diesem Quartierszeitraum ein auch als Vergrämung dienendes Baugerüst aufstellt und nach 2 bis 3 Tagen abgenommen - mit fachlicher Begleitung der Maßnahme - entfällt die Bauzeitenregelung.</p> <p>An der Villa wurden alle potenziellen Einflugöffnungen dauerhaft verschlossen. Für die Durchführung der Baumaßnahmen werden als Vergrämungsmaßnahme Baugerüste gestellt und ein paar Tage später mit Netzen verhängt, um das Einfliegen von Fledermäusen zu verhindern.</p> <p>Als CEF-Maßnahmen werden Ersatzquartiere für Fledermäuse (Pfahlkästen als 5 Sommerquartiere und 3 Ganzjahresquartiere für Fledermäuse) geschaffen. Bei Nutzung einer Fledermausrakete sinkt der Ausgleich auf eine Fledermausrakete als Ausgleich des Sommerquartiers sowie drei Ganzjahreskästen für die Winterquartiere. Weiterhin sind 4</p>
-------	--	---

		Nisthilfen für Mehlschwalben anzubringen. Dadurch werden die besonders geschützten und die streng geschützten Arten und ihre Lebensstätten nicht beschädigt oder zerstört bzw. im Vorwege der Maßnahme ersetzt.
1.5	Sonstige Umweltbelange	
1.5.1	Altlastenunbedenklichkeit des Grund und Bodens	Es sind keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlastenvorkommen im Planungsgebiet bekannt.
1.5.2	Abfallerzeugung	Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Schmutzwasser wird von den Stadtwerken Eutin entsorgt.
1.5.3	Umweltverschmutzung und Belästigung	Aufgrund der bestehenden und künftigen Nutzungen des Gebiets ist von keinen Besonderheiten auszugehen.
1.5.4	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Im Rahmen der geplanten Nutzung ist von keinen Besonderheiten auszugehen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1	Bestandsaufnahme a) der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	<p>s. Plan Nr. 1 Biotoptypenkartierung zum B-Plan Nr. 140</p> <p>Zu a)</p> <p>Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 140 liegt am westlichen Ortsrand der Stadt Eutin an der L174 zwischen dem Ortsteil Fissau, dem Kellersee und der bewaldeten „Wilhelmshöhe“ Erschlossen ist das Grundstück über die Leonhardt-Boldt-Straße, die Fissau an die L 174 anbindet.</p> <p><u>Arten- und Lebensgemeinschaften: Biotoptypen</u></p> <p><u>Siedlungsfläche, Einzelbebauung (SBe):</u></p> <p>Mittig im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 140 liegt die gründerzeitliche Villa „Bethesda“, die von einer verwilderten Gartenanlage umgeben ist. Nördlich des Gebäudes sind auf dem Grundstück mehrere untergeordnete Gebäude vorhanden: Garagen und Schuppen sowie eine unterkellerte Terrasse am Hang.</p> <p>Alle Gebäude besitzen eine Bedeutung für den Naturschutz. Bewohner dieser Gebäude, wie Fledermäuse und</p>
-----	---	---

	<p>Gebäudebrüter, gehören zu streng bzw. besonders geschützten Arten, für die die spezialgesetzliche Regelung nach § 44 BNatSchG gilt, sodass deren Schutz hochrangig zu bewerten ist. Von der Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH aus Wellsee wurde daher 2024 ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt, das im Sommer 2025 durch einen Nachtrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung ergänzt wurde. Aufgrund von Ortsbegehungen und Untersuchungen der Bestandsvilla wurden Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung definiert.</p> <p>Die Verkehrsflächen der Leonhardt-Boldt-Straße, der L 174 und des Prinzenholzwegs sind asphaltiert und damit vollversiegelt (SVs). Auf dem Grundstück führen unversiegelte Wege (SVu – unversiegelter Weg mit und ohne Vegetation / Trittrassen) zum Haus Bethesda und zu den Nebengebäuden. Die vollversiegelten Verkehrsflächen haben eine geringe, die unbefestigten Wege eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz.</p> <p><u>Gartenanlage (SGp, SGr)</u></p> <p>Der südliche Teil des Geltungsbereichs ist der ehemalige Villengarten, die als großflächige Gartenanlage mit parkartigem Charakter angesprochen wird. Kennzeichnend sind eine zentrale, relativ artenarme Rasenfläche (SGr) und alter Baumbestand. Im Osten Richtung Kellersee ist eine Gehölzbestandene Böschung vorhanden, in der 4 Blutbuchen (<i>Fagus sylvatica</i> ‚Atropurpurea‘) mit Stammdurchmessern von 50 – 75 cm von besonderer Bedeutung sind. Gartengehölze wie Buchsbaum, Ilex und Spiersträucher zeugen von der gärtnerischen Anlage.</p> <p>Unterhalb der Böschung zum Kellersee ist ein aufgelassener Bolzplatz, ebenfalls eine Rasenfläche, zu finden. Die Gartenflächen besitzen eine allgemeine, die alten Bäume eine besondere Bedeutung für den Naturschutz.</p> <p><u>Wälder, Gehölzbestände</u></p> <p>Im Norden des Geltungsbereichs, der von der Planung nicht beansprucht wird, stockt ein Perlgras-Buchenwald auf reicheren Böden (WMo). Dieser liegt zu großen Teilen im Bereich eines Steilhangs (XXh) mit mehr als 20° Hangneigung, der wegen seines naturnahen Bewuchses als Biotop nach § 21 Landesnaturschutzgesetz geschützt ist. In Richtung L 174 ist eine Baumgruppe vorhanden (HEy, sonstiges heimisches Laubgehölz). Südlich schließt sich ein Waldbestand zwischen Garten und L 174 an, in dem einige alte, landschaftsbildprägende Buchen wachsen (WMy, Sonstiger Laubwald auf reichen Böden) an. Solche strukturreichen, landschaftstypischen Wälder und Gehölzbestände besitzen eine besondere Bedeutung für den Natur-</p>
--	---

		<p>schutz.</p> <p><u>Arten- und Lebensgemeinschaften: Fauna</u></p> <p>Eine umfassende faunistische Kartierung wurde nicht durchgeführt, da die Planung überwiegend gering bedeutende bzw. allgemein bedeutende Flächen in Anspruch nehmen wird. Es ist davon auszugehen, dass in diesen Bereichen Arten der Siedlungsbiotope (Rasenflächen, Gartengehölze) zu finden sind, die keine spezialisierten Lebensraumsprüche besitzen und anpassungsfähig sind.</p> <p>Lebensstätten besonders oder streng geschützter Tierarten sind aufgrund der faunistischen Untersuchungen des Büro GfN bekannt. Die Villa ist Lebensstätte von Mehlschwalben und Fledermäusen.</p> <p>Darüber hinaus potenziell vorkommende Arten können anhand des Lebensraumpotenzials ermittelt werden.</p> <p>Nur punktuell kommt es zu Eingriffen in die Gehölzbestände. Da die Lebensräume durch die Planung kaum verändert werden und das Plangebiet für wenig spezialisierte Vogelarten des Siedlungsbereichs von Bedeutung ist, ist davon auszugehen, dass diese die Biotope weiterhin nutzen oder in benachbarte Flächen ausweichen können. Das Areal besitzt einige Bäume, die aufgrund ihres Alters und ihrer Größe Höhlungen (Fledermausquartiere, Bruthöhlen von Vögeln) enthalten könnten. Die meisten dieser Bäume bleiben erhalten. Da aber einige größere Bäume aufgrund der Planung entfallen werden, ist für die Fällung der Zeitraum vom 01.12. bis 28.02. vorgesehen. Zu fällende Bäume mit Stammumfang > 40 cm wurde begutachtet. Höhlungen mit Funktion als Teillebensraum / Quartier / Brutstätte von Vögeln und Fledermäusen wurden nicht gefunden. Keiner der zur Fällung vorgesehenen Bäume ist nach der Baumschutzsatzung der Stadt Eutin geschützt.</p> <p>Die fledermausgeeignete Umbau- und Sanierungsmethode der Villa ist sicherzustellen. Zum Schutz der Fledermäuse sind Bauzeiten vom 15.08. – 15.11. einzuhalten. Wird in diesem Quartierszeitraum ein auch als Vergrämung dienendes Baugerüst aufstellt und nach 2 bis 3 Tagen abge-netzt - mit fachlicher Begleitung der Maßnahme - entfällt die Bauzeitenregelung.</p> <p>An der Villa wurden alle potenziellen Einflugöffnungen dauerhaft verschlossen. Für die Durchführung der Baumaßnahmen werden als Vergrämungsmaßnahme Baugerüste gestellt und ein paar Tage später mit Netzen verhängt, um das Einfliegen von Fledermäusen zu verhindern.</p> <p>Als CEF-Maßnahmen werden Ersatzquartiere für Fledermäuse (Pfahlkästen als 5 Sommerquartiere und 3 Ganzjah-</p>
--	--	--

	<p>resquartiere für Fledermäuse) geschaffen. Bei Nutzung einer Fledermausrakete sinkt der Ausgleich auf eine Fledermausrakete als Ausgleich des Sommerquartiers sowie drei Ganzjahreskästen für die Winterquartiere. Weiterhin sind 4 Nisthilfen für Mehlschwalben anzubringen.</p> <p>Dadurch werden die besonders geschützten und die streng geschützten Arten und ihre Lebensstätten nicht beschädigt oder zerstört bzw. im Vorwege der Maßnahme ersetzt.</p> <p>Die ökologische Funktion des Lebensraumkomplexes bleibt bei Entfernung der genannten Gehölze erhalten. Ein Verlust bedeutender Tierlebensräume ist nicht zu erwarten, sofern die o.g. Maßnahmen ergriffen werden.</p> <p><u>Geologie und Boden:</u></p> <p>Die Landschaft am Kellersee entstand in der Weichseleiszeit (Pleistozän). Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 140 liegt im Bereich von eiszeitlich abgelagerten Geschiebesanden, aus denen sich Braunerden entwickelt haben.</p> <p>Die entstandenen Bodentypen sind Braunerden. Das Puffer- und Filtervermögen dieser Böden gegenüber Schadstoffeinträgen ist wegen der Sande als Ausgangsgestein gering. Das Porenvolumen ist mäßig bis hoch, pflanzenverfügbare Luft somit hoch, bei sehr guter Durchwurzelbarkeit und mäßiger bis schlechter Versorgung mit pflanzenverfügbarem Wasser. Oberflächennah anstehende lehmige Substrate können sich positiv auf die Wasserversorgung auswirken. Die Anfälligkeit gegenüber Verdichtung kann als gering bis mäßig eingestuft werden, was eine gute Baugrundeignung zur Folge hat. Die Anfälligkeit dieser Böden gegenüber Wassererosion ist abhängig vom Gefälle. Ständige Vegetationsbedeckung schützt die Böden im Bereich der Hänge und Böschungen vor Erosion.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Gartenanlage sind das Relief und die Böden anthropogen überformt. Die Bodenfunktionen (Pflanzenstandort, Lebensraum der Tierwelt, Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser, Bindung von Schadstoffen etc.) sind auf den versiegelten Böden weitestgehend unterbunden.</p> <p>Altablagerungen und Altlasten sind nicht bekannt.</p> <p><u>Grundwasser:</u></p> <p>Grundwasserdaten können dem Bodengutachten (GSB 2022) entnommen werden. Der Grundwasserflurabstand beträgt danach mindestens 4,20 m, wobei nur an einem von 15 Bohrpunkten Grundwasser angetroffen wurde. Dennoch ist daraus abzuleiten, dass mit Stau- und Schich-</p>
--	--

		<p>tenwasser zu rechnen ist.</p> <p><u>Gewässer:</u></p> <p>Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Der nahe gelegene Kellersee ist von der Planung nicht betroffen.</p> <p><u>Klima:</u></p> <p>Ostholstein wird von feucht-temperiertem, sommerkühlem, ozeanischem Klima geprägt. Eutin liegt in Bezug auf den Jahresniederschlag etwas unter dem Landesdurchschnitt von 720 mm.</p> <p>Temperatur, Luftfeuchtigkeit und Niederschlag unterliegen vergleichsweise geringen mittleren Jahresschwankungen, allerdings ist das Wetter wechselhaft und arm an stabilen Schwachwindwetterlagen. Im Winter treten kalte Ost- und Nordostwindwetterlagen auf, die trockene kontinentale Luft mit sich führen und deshalb geringe Niederschlagsmengen bringen. Häufig tritt Frühjahrstrockenheit auf. Im Sommer überwiegen Wetterlagen mit maritimen Luftströmungen zu 60 %, die schauerartigen Niederschläge, z.T. auch Gewitter nach sich ziehen. Juli und August bringen im Jahresverlauf daher die größten Niederschlagsmengen (> 70mm / Monat). Wegen des thermischen Einflusses der Meere ist es selten schwül und die Wärmespeicherfähigkeit des Wassers sorgt für einen milden Herbst und späten Winteranfang.</p> <p>Die Hauptwindrichtung in Schleswig-Holstein ist Südwest bis West. Der Waldbestand im Norden und Westen des Gebietes bietet einen gewissen Windschutz für den Geltungsbereich.</p> <p>Generell gilt, dass mikroklimatische Besonderheiten aufgrund der lebhaften Luftbewegungen in Schleswig-Holstein überlagert werden, so dass es in geringerem Maße zur Ausprägung lokalklimatischer Besonderheiten kommt als in stärker kontinental geprägten Gebieten. Der vorhandene Pflanzenbestand und die Nähe zum Kellersee verringern die lokalklimatischen Effekte der sommerlichen Aufheizung überbauter und versiegelter Flächen.</p> <p><u>Luftqualität/ Immissionsschutz:</u></p> <p>Die Luftqualität beeinflusst die Erholungswirksamkeit einer Landschaft und hat zugleich Auswirkungen auf die anderen Elemente des Naturhaushaltes, i.e. Boden, Wasser, Klima sowie Arten und Biotope. Generell ist die Belastung der Luft in Eutin durch Stoffe wie Kohlenmonoxid, (CO), Schwefeldioxid, (SO₂), Stickstoffverbindungen (NO, NO₂)</p>
--	--	---

		Ozon, Schwebstaub etc. gering. Die klimatisch bedingten lebhaften Luftbewegungen sorgen für eine weiträumige Verteilung der Emissionen.
2.1	b) Umweltmerkmale die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	Zu b) Es sind keine erheblichen Einflüsse zu erwarten.
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei	
2.2	Durchführung der Planung Auswirkung auf die einzelnen Schutzgüter:	
	- Mensch	Das Planungsziel der Stadt Eutin besteht darin, eine Wohnbaufläche zu entwickeln. Die vorhandene Villenbebauung soll im Rahmen der Innenentwicklung nachverdichtet werden. Damit soll dem aktuellen Mangel an Wohnraum begegnet werden, was eine positive Entwicklung für das Schutzgut Mensch darstellt.
	- Pflanzen	Die vorhandene Baufläche wird vorrangig durch Überbauung des Gartens weiterentwickelt. Mit dem Bau von vier neuen Gebäuden im Villenstil, der Sanierung der Villa Bethesda und der Schaffung von Nebenanlagen, einschließlich der verkehrlichen Erschließung sind Eingriffe in die parkartige Gartenanlage und Waldbestände verbunden. Der Wald und die gehölzreichen Teile des Gartens sind von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist. Daher kommt es dort zu erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, die auszugleichen sind. Hierbei handelt es sich um den Verlust von 920 m ² Wald durch Überbauung sowie die Umwandlung von 1.362 m ² Wald in eine Grünfläche. In dieser Grünfläche ist der Gehölzbestand als waldartige Kulisse gegenüber der L 174 naturnah zu erhalten. Zum Schutz der Waldflächen, die zum Teil nach § 30 BNatSchG und als Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie geschützt sind, werden dornenreiche Anpflanzungen als Schutz von Betreten vorgenommen. Für den Verlust von 2.282 m ² wurde die Waldumwandlung bereits genehmigt. Die Ersatzaufforstung soll in der Gemeinde Kasseedorf in der Gemarkung Bergfeld mit 4.564 m ² nachgewiesen werden. Die Böschung im Osten des Grundstücks ist bereits gärtnerisch gestaltet und wird ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt. Die dort vorhandenen 4 Blutbuchen werden

		<p>standörtlich gesichert. Eine Überformung des Reliefs ist nur kleinräumig zulässig. So ist auch der Gartenweg zur Anbindung des Grundstücks an den Prinzenholzweg in den Bestand zu integrieren und außerhalb der Kronentraufen der Buche zu führen.</p> <p>Im Bereich der geplanten Bauflächen sind Einzelbäume (Fichte, Kirsche, Eiche) und Gruppen von Gartengehölzen vorhanden, die aufgrund der Bebauung entfallen werden. In den Freiflächen um die Gebäude wird es zu Neuanpflanzungen kommen. Insgesamt wird der extensive Charakter des Gartens deutlich intensiviert werden, was sich in einem zusätzlichen Ausgleichserfordernis zugunsten der Arten und Lebensgemeinschaften widerspiegelt (2.904 m²).</p>
	- Tiere	<p>Die für die Entwicklung vorgesehenen Flächen besitzen eine allgemeine bis besondere Bedeutung als Lebensräume für die Tierwelt. Die wertvolleren Gehölzbestände bleiben zwar überwiegend erhalten, aber punktuell kommt es zum Verlust von Einzelgehölze sowie von 920 m² Wald im Bereich der genehmigten Waldumwandlung. Der größte Teil der Tierlebensräume im Norden des Geltungsbereichs bleibt erhalten.</p> <p>Durch die Wahl geeigneter Fällzeitpunkte mit vorheriger Überprüfung der potenziellen Gehölze mit Höhlungen werden Verluste von Individuen und Lebensstätten vermieden.</p> <p>Dasselbe gilt für die Sanierung der Villa und Maßnahmen an Nebengebäuden (Schuppen, Waldhaus), für die zeitliche Vorgaben für die Baumaßnahmen, Vergrämuungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen entwickelt wurden (GfN 2025).</p>
	- Boden	<p>Mit der vorhandenen Bebauung und Gartenanlage innerhalb des Gebiets (Bestandsversiegelung Villa ca. 260 m² zzgl. 3 Nebengebäude / Unterkellerung) liegt bereits eine Überformung der natürlich anstehenden Böden vor. Aufgrund der möglichen Nutzungsintensivierung und Versiegelung kommt es zu weiterem Verlust/ Zerstörung der oberen Bodenschichten und damit zum Verlust eines Großteils der Bodenfunktionen. Entsprechende Eingriffe in den Boden sind irreversibel. Die zusätzliche Versiegelung betrifft 3.568 m². Die überbaubaren Flächen für Nebenanlagen sind wegen der geplanten 31 Wohneinheiten sehr groß.</p>
	- Grundwasser	<p>Im Geltungsbereich sind keine Flächen mit besonderer Bedeutung für die Grundwasserneubildung vorhanden.</p> <p>Die Grundwasserneubildung wird sich aufgrund der zusätzlichen Versiegelung aber in geringem Maße reduzieren.</p>

	- Oberflächenwasser	Oberflächengewässer sind nicht betroffen.
	- Klima	Da das Plangebiet keine besondere klimatische Bedeutung besitzt, ist nicht von einer Beeinträchtigung des Lokalklimas auszugehen.
	- Luft	Aufgrund der punktuell höheren verkehrlichen Frequentierung der Zufahrten von der L 174 / Leonhardt-Boldt-Straße aus sind geringfügige Effekte auf das Schutzgut Luft zu erwarten, die aufgrund der Nähe zur Bundesstraße L 174 zu vernachlässigen sind.
	- Landschafts- und Ortsbild	Mit der Planung wird ein aktuell bebautes Villengrundstück am Ortsrand bebaut. Da dieses allseitig von Gehölzen gerahmt ist und der Bebauungsplan im Osten und Westen Grünflächen vorsieht, wird die Neubebauung gegenüber den umliegenden Flächen abgeschirmt. Nach Südosten hin wird eine gewisse Einsehbarkeit gegeben sein, die aber durch gärtnerische Rahmenpflanzungen reduziert wird. Damit wird auch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert. Nach Fertigstellung der Bebauung und seiner Freianlagen wird das Landschaftsbild neugestaltet sein.
2.2 b)	Nichtdurchführung der Planung Auswirkung der auf die einzelnen Schutzgüter:	
	- Mensch	Das Areal bliebe ohne die Planung des B-Plan Nr. 140 im Wesentlichen in seinem Charakter erhalten. Allerdings gäbe es für keine Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbebauung, die dringend benötigt wird.
	- Pflanze	Der Bestand an Bebauung und Nutzungen bliebe im Wesentlichen erhalten.
	- Tier	Die Tierlebensräume blieben im aktuellen Zustand erhalten.
	- Boden	Die bereits vorhandene Überformung des Bodens bliebe in seiner heutigen Form erhalten. Eine mögliche Steigerung der Versiegelung um maximal 3.568 m ² unterbliebe.

	- Grundwasser	Die Grundwasserverhältnisse würden sich nicht verändern.
	- Oberflächenwasser	Oberflächengewässer sind nicht betroffen.
	- Klima	Erhalt des Lokalklimas.
	- Luft	Erhalt der aktuellen Luftbelastung.
	- Landschafts- und Ortsbild	Das Orts- und Landschaftsbild bliebe in seiner heutigen Form erhalten.
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	<p>Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bau-, anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen sind zu nennen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Umbau der Villa Bethesda, Nutzung vorhandener Bausubstanz ▪ Nutzung des Gartengrundstücks für die zusätzliche Bebauung, Minimierung der Eingriffe in den Wald. ▪ Sicherung von Baumgruppen und Einzelbäumen (alte Buchen im Westen und 4 solitäre Blutbuchen im Osten des Grundstücks); keine Eingriffe in den Boden im Kronentraufbereich dieser Bäume. Lage des Fußwegs in Richtung Kellersee außerhalb der Baumkronen der Blutbuchen. ▪ Beachtung der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. ▪ Ausweisung von privaten Grünflächen zur Eingrünung der Bebauung, zum einen entlang der L 174, zum anderen auf der Ostböschung in Richtung Kellersee. Damit wird auch der Gehölzbestand, der das Grundstück von der L 174 abschirmt, gesichert. Dies entspricht dem Gestaltungskonzept der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eutin. ▪ Sicherung des Waldes einschließlich des geschützten Steilhangs im Norden des Geltungsbereichs durch Ausweisung von Wald- und Grünflächen. ▪ Sicherung des bestehenden Bolzplatzes als Grünfläche „Spielplatz“. Der Schutz des Waldes vom Bolz-

		<p>platz aus soll über einen eine Einzäunung mit einem landschaftsgerechten Zaun (Pfähle mit 4 Runddrähten) oder Pflanzung einer dornen- und stachelreichen Hecke sichergestellt werden. Festlegung dazu erfolgen im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Minimierung der Fläche für die Waldumwandlung am Bestandsgebäude Villa Bethesda. ▪ Festlegung der Gebäudehöhen der Einzelgebäude mit dem Ziel der Anpassung an das vorhandene Relief. ▪ Maßnahmen zur Sicherung von Vegetation, Böden und Wasser im Bauablauf. ▪ Maßnahmen zum Artenschutz: <p><u>Fledermäuse</u></p> <p>Zum Schutz der Mückenfledermaus wird für die Sanierung der Bestandsvilla der Zeitraum vom 15.08. bis 15.11. empfohlen. In diesem Zeitraum wird ein als Vergrämung dienendes Gerüst aufstellt und abgenetzt. Der Schuppen und das Waldhaus können zwischen dem 01.12 und dem 28.02. abgerissen werden.</p> <p><u>Brutvögel</u></p> <p>Zum Schutz von Brutvögeln (Mehlschwalben) sind der Abriss des Schuppens sowie Sanierungsarbeiten an der Villa außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern in der Zeit vom 01.10 bis 28.02. vorzunehmen. Falls dieser Zeitraum nicht einzuhalten ist, ist eine regelmäßige Besatzkontrolle unmittelbar im Vorfeld von einer fachkundigen Person (biologische Baubegleitung) durchzuführen und zu dokumentieren.</p> <p><u>Haselmäuse</u></p> <p>Zur Vermeidung der Tötung von Haselmäusen dürfen Gehölzbestände nur außerhalb der Hauptaktivitätszeit vom 15.10. bis zum 28.02. auf den Stock gesetzt werden. Die Gehölze müssen sehr niedrig auf den Stock gesetzt werden. Brombeeren sind hierbei einzuschließen und wie andere Gehölze zu behandeln.</p> <p>Anschließende Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit vom 01.05.-14.10. durchgeführt werden, um die Tötung von Haselmäusen im Winterschlaf zu vermeiden.</p>
--	--	---

		<p>Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur < 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken</p> <p><u>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</u></p> <p>Zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ist die Neuaufforstung im Bereich Bergfeld vorgesehen. Damit ist der erforderliche Ausgleich nicht vollständig erbracht. Die verbleibenden 3.233 m² werden über das Ökokonto Sagau 1 (ÖK 137-01) durch den Erwerb von 3.233 Ökopunkten erbracht, in dem die beeinträchtigten Funktionen wieder hergestellt wurden.</p> <p><u>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)</u></p> <p>Der Verlust der Fledermausquartiere ist durch das Ausbringen eines Pfahlkastens mit 5 Sommerquartieren und von 3 Kastenquartieren als Ganzjahresquartiere im Vorfeld der Baumaßnahme (CEF-Maßnahmen) auszugleichen. Bei Nutzung einer Fledermausrakete sinkt der Ausgleich auf eine Fledermausrakete als Ausgleich des Sommerquartiers sowie drei Ganzjahreskästen für die Winterquartiere. Der Verlust der Brutplätze von Mehlschwalben ist durch das Ausbringen von 4 geeigneten Nisthilfen im Vorfeld der Baumaßnahme auszugleichen.</p> <p>Durchführung notwendiger Fällungen im Zeitraum vom 01.12. bis 28.02., um Verluste evtl. vorhandener und von Fledermäusen genutzter Höhlen zu vermeiden. Um potenziell vorhandene Haselmäuse nicht zu schädigen, wurden und werden Gehölze in der Zeit vom 01.12. bis zum 29.02. auf den Stock gesetzt und die Stubben zwischen dem 01.05. und 30.09. gerodet.</p>
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden betrachtet, schieden aber zum Zeitpunkt der Planung aus.

Zusätzliche Angaben		
3.1	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	Auf Ebene des Bebauungsplanes ist eine Abschätzung der Auswirkung des Vorhabens nur anhand baurechtlicher Festsetzungen und Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben möglich.
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	In künftigen Bauphasen ist insbesondere das Einhalten von Schutz- und Sicherungsmaßnahmen für die geschützten Biotope und Waldflächen sowie die Einhaltung der Bestimmungen zum Artenschutz zu überwachen.
3.3	Zusammenfassung	Die vergleichende Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, die bei einer „Durchführung der Planung“ bzw. „Nichtdurchführung der Planung“ zu erwarten sind, belegt, dass die Entwicklung des B-Plangebiets Nr. 140 mit nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt aufgrund der Eingriffe in den Wald und der möglichen zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden verbunden ist. Dieses spiegelt sich im erforderlichen Ausgleichsumfang von gerundet 7.800 m ² wider. Der erforderliche Ausgleich soll durch 4.564 m ² Neuaufforstung und den Erwerb von 3.233 Ökopunkten aus dem Ökokonto Sagau 1 (ÖK 137-01) nachgewiesen werden. Sofern dieser geleistet wird und die beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen geleistet werden, wird die Planung insgesamt nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen.

Überschlägige Gesamteinschätzung:

- Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
- Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

7. STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Wohnbauflächen	7.580 m ²
Waldflächen	4.280 m ²
Grünflächen	6.510 m ²
Gesamt	18.370 m² (1,85 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung entstehen ca. 31 neue Wohnungen.

8. VERFAHRENSVERMERK

Die Stadtvertretung der Stadt Eutin hat die Planzeichnung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes mit seiner Begründung mit Umweltbericht, am 10.12.2025 gebilligt.



Stadt Eutin, 06. Feb. 2026


(Sven Radestock)
Bürgermeister

Bearbeiter:

Stadtplanung:
Gabriele Teske
Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:
Urte Schlie
Landschaftsarchitektin, M.A Urban Design

Schlie ... Landschaftsarchitektur

Seite 43 von 43

Plan: 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der der Stadt Eutin
Stand: 10.12.2025

