

Teil II - Umweltbericht

für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149 und
der dazugehörigen 30. Änderung des Flächennutzungsplans

Stadt Eutin
Kreis Ostholstein
In der Ortschaft *Sielbeck*



Erstellt: 29.08.2024
Aktualisiert: 24.04.2025,
18.11.2025
Geändert gemäß Beteiligungsverfahren: -

Stand des Verfahrens nach BauGB:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentl. Belange	Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit	Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentl. Belange	Erneute Beteiligung	Satzungsbeschluss
§ 3 (1)	§ 4 (1)	§3 (2)	§ 4 (2)	§ 4a (3)	§ 10
√	√				

Auftraggeber:



Stadt Eutin
 Eutiner Str. 7
 23701 Eutin

Auftragnehmer:



ALSE GmbH
 Geschäftsführung:
 N. Kober
 Dorfplatz 3
 24238 Selent
 Tel.: 04384 / 59740
 E-Mail: planung@alse.de
www.alse.de

Bearbeitung:
 M. Sc. Josephine Eismann
 M. Sc. Nanette Kober



Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung.....	3
1.1 Anlass.....	3
1.2 Lage des Plangebietes im Raum.....	3
1.3 Inhalte und Ziele des Bauleitplans.....	5
1.4 Ziele des Umweltschutzes	7
1.4.1 Fachgesetzliche Ziele.....	7
1.4.2 Fachplanerische Ziele	8
2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	16
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	16
2.1.1 Schutzgut Fläche	18
2.1.2 Schutzgut Boden	19
2.1.3 Schutzgut Wasser	23
2.1.4 Schutzgut Klima und Luft.....	24
2.1.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	25
2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild	33
2.1.7 Schutzgut Mensch, einschließlich menschl. Gesundheit	35
2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	37
2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	38
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	39
3 Beachtung der Eingriffsregelung	39
3.1 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und zum Ersatz.....	39
3.1.1 Schutzgut Fläche	40
3.1.2 Schutzgut Boden	41
3.1.3 Schutzgut Wasser	42
3.1.4 Schutzgut Klima und Luft.....	42
3.1.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	43
3.1.6 Schutzgut Landschaftsbild	47
3.1.7 Schutzgut Mensch, einschließlich menschl. Gesundheit	47
3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	48

3.1.9 Weitere Maßnahmen	48
3.2 Bereitstellung des Ausgleichs / Ersatzes.....	48
3.2.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes.....	48
3.2.2 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes.....	49
3.2.4 Übersicht	50
4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	51
5 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	51
6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	52
7 Allgemein verständliche Zusammenfassung	53
Quellen.....	56
Beschluss über die Begründung	58
Anhang I – Bestandskarte (Maßstab 1 : 500)	59
Anhang II – Bereitstellung des Ausgleichs ÖK „Barsbek“	60
Anhang III – Bereitstellung des Ausgleichs ÖK „ÖK Neuhof-Vorwerk Lebatz II“	61



1 Einleitung

1.1 Anlass

Die Stadt Eutin beabsichtigt mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 149 „Ukleifährhaus“ Raum für Tourismus, Erholung und Wohnen am *Kellersee* in der Stadt Eutin, Ortsteil *Sielbeck* zu erhalten, bzw. zu schaffen.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB). Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll der Flächennutzungsplan ebenfalls geändert werden.

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung und wird hiermit bereitgestellt.

Hinweis:

Die ursprüngliche Planung des Bebauungsplans hat durch Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, Kreis Ostholstein eine Anpassung erfahren hat. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat sich verändert und umfasst nun nicht mehr Teile des südlichen gelegenen Landschaftsschutzgebiets. Die Abbildungen des Geltungsbereichs im Bericht stellen teilweise den vorherigen Planungsstand dar. Die Eingriff-Ausgleichsbilanzierung wurde entsprechend angepasst.

1.2 Lage des Plangebietes im Raum

Das Plangebiet liegt am Nordrand der Stadtgrenze von Eutin im Süden des Stadtteils *Sielbeck*, unmittelbar am *Kellersee* (vgl. Abbildung 1), innerhalb des Naturraums *Östliches Hüggelland*, in der *Holsteinischen Schweiz*, im Kreis Ostholstein. Das ca. 0,35 ha große Plangebiet verteilt sich auf die Flurstücke 27/1, 28/1 und 28/2 der Flur 1 in der Gemarkung *Sielbeck* (vgl. Abbildung 2). Angrenzend an das Ufer des *Kellersees* befinden sich zwei leerstehende Gebäude, die einst einen Gastronomie- und Hotelbetrieb beherbergten. Im Süden des Fährhauses ist eine Stellplatzanlage vorhanden (vgl. Abbildung 3), die östlich über die *Eutiner*

Straße erreicht werden kann.

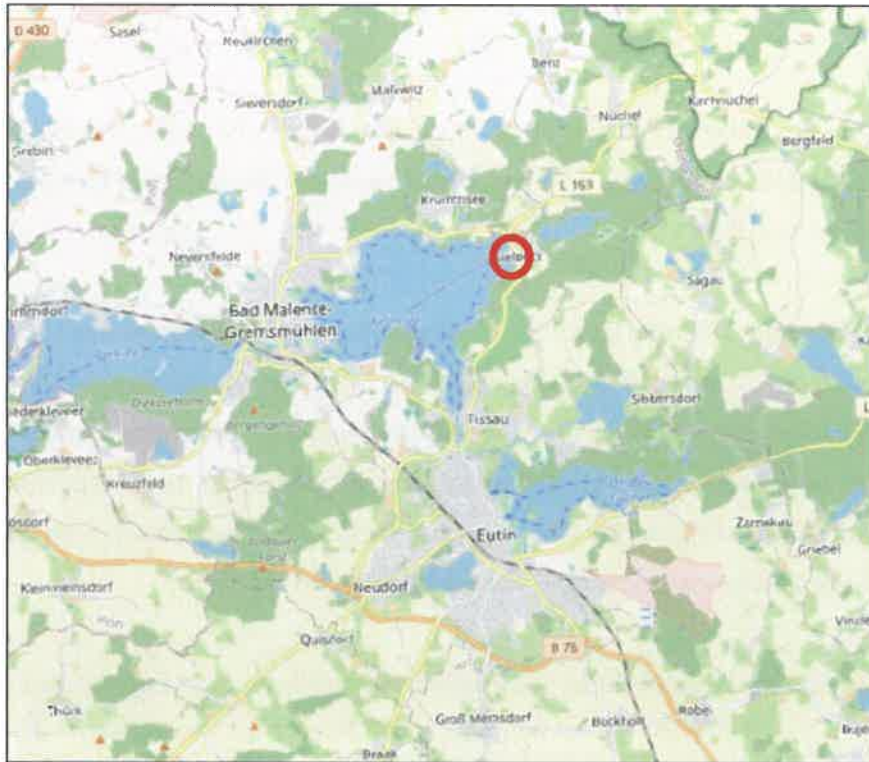


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum (rot umrandet)
 (Hintergrundkarte: © OSM, CC BY-SA 2.0, unmaßstäblich 17.04.2024)



Abbildung 2: Vorhabengebiet (rot umrandet), (Luftbild: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0, 17.04.2024)



Abbildung 3: Stellplatzanlage südlich des Fährhauses, außerhalb des Geltungsbereichs, teilversiegelt und vollversiegelt (Foto: ALSE GmbH, 20.02.2024)

1.3 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Eutin möchte im ca. 0,35 ha großem Plangebiet ein *Sonstiges Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Wohnen“ festsetzen (vgl. Abbildung 4). Der touristische Schwerpunktbereich soll durch die Wiederaufnahme der ausgefallenen Funktionen (Gastronomiebetrieb und Fremdenbeherbergung) in neuer baulicher Form gesichert werden. Anstelle des Hotelbetriebes sollen zukünftig Ferienwohnungen entstehen, zusätzlich sollen außerdem auch Wohnungen zu dauerhaften Wohnzwecken realisiert werden. Der Standort am *Kellersee* soll, aufgrund seiner Lage an einem Steg, explizit weiterhin der Erholungsnutzung vorbehalten bleiben.

Die Erschließung erfolgt über die östlich des Plangebietes angrenzende *Eutiner Straße*. Die erweiterten Stellplatzanlagen können ebenfalls über diese direkt angefahren werden.



Abbildung 4: Planzeichnung zum B-Plan Nr. 149
(Planverfasser: Evers & Partner | Stadtplaner PartGmBb, Stand Februar 2025)

Nachfolgende Festsetzungen sollen getroffen werden:

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Art der baulichen Nutzung

1. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Wohnen“ dient sowohl der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie der Fremdenbeherbergung.

Zulässig sind:

- Ferienwohnungen,
- Wohngebäude.

Zusätzlich sind untergeordnet auf insgesamt maximal 10 % der auf dem Baugrundstück zulässigen Geschossfläche i.S.d. § 20 Abs. 3 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 2. Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Wohnen“ sind mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche i.S.d. § 20 Abs. 3 BauNVO je Baugrundstück für Ferienwohnungen vorzusehen.
- 3. Im sonstigen Sondergebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in dem mit (A) gekennzeichneten Bereich unzulässig.
- 4. Auf der mit "G" bezeichneten Fläche sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

1.4 Ziele des Umweltschutzes

1.4.1 Fachgesetzliche Ziele

Die fachgesetzlichen Ziele des Umweltschutzes ergeben sich u.a. aus nachfolgend genannten Gesetzen und Gesetzesgrundlagen.

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1 Abs. 5	Verantwortung gegenüber künftigen Generationen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7	Berücksichtigung der Umweltbelange
§ 1a Abs. 2	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
§ 1a Abs. 3	Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs in der Abwägung
§ 1a Abs. 5	Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1	Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege
§ 2	Verwirklichung der Ziele
§ 13	Vermeidung / Ausgleich oder Ersatz von erheblichen Beeinträchtigungen
§ 15	Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen
§ 39	Allgemeiner Artenschutz
§ 44	Besonderer Artenschutz

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

§ 1	Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung
§ 78d Abs. 3	Erhaltung des natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen in Hochwasserentstehungsgebieten

Darüber hinaus geben die folgenden Gesetzesgrundlagen weitere Ziele des Umweltschutzes vor.

- Fauna-Flora-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie)
- EU-Vogelschutzrichtlinie
- EU- Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)
- EU-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (EU-HWRM-RL)
- EU-Bodenschutzstrategie
- EU-Richtlinie zur Luftqualität und saubere Luft für Europa
- EU-Richtlinie über die Bewertung und die Bekämpfung von Umgebungslärm
- Bundes – Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes – Bodenschutz – und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG)
- Kulturschutzgesetz (KGSG)
- Bundeswaldgesetz (BWaldG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO)
- Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchG)
- Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG)
- Landeswassergesetz (LWG)
- Landesdenkmalschutzgesetz (DSchG)
- Landeswaldgesetz (LWaldG)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG)

1.4.2 Fachplanerische Ziele

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. In Schleswig-Holstein stehen mit dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan zwei Raumordnungspläne zur Verfügung. Im Landesentwicklungsplan sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt, die für das gesamte Land einschließlich des Küstenmeers gelten. Die drei Regionalpläne konkretisieren diese Vorgaben und berücksichtigen hierbei regionale Besonderheiten (MILIG 2021). Darüber hinaus wurden in drei Landschaftsrahmenplänen die überörtlichen (regionalen) Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dargestellt. Sie erlangen eine auf der Ebene der Raumordnung angesiedelte Verbindlichkeit und sind bei Planungen zu berücksichtigen (MELUND 2020).

Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021)

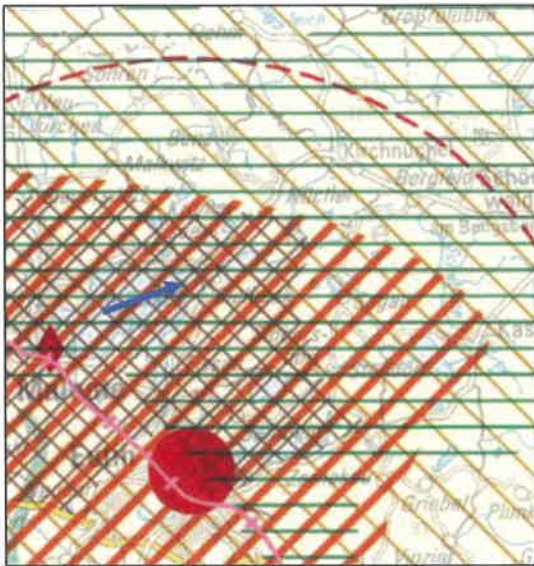


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (2021), blauer Pfeil markiert Lage des Plangebietes

- Lage im Stadt- und Umlandbereich im Ländlichen Raum (orangefarbene Schraffur)
- Lage im 10km – Umkreis um ein Mittelzentrum (rot gestrichelter Kreis)
- Lage im Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung (dunkelbraune Kästchenschraffur)
- Lage im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (hellbraune Schraffur)
- In 5 km Entfernung von der Vorhabens Fläche befindet sich das Mittelzentrum Eutin (roter Kreis)
- In 4 km Entfernung befindet sich der Stadtkern II. Ordnung Malente (rotes Karo)

Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zum gültigen Landesentwicklungsplan.

Regionalplan Planungsraum Schleswig-Holstein Nord (2002)



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ost Planungsraum II (2004), Roter Pfeil markiert Lage des Plangebietes

- Lage südlich angrenzend an ein Vorranggebiet für den Grundwasserschutz (blaue Querstreifen)
- Lage unmittelbar angrenzend an ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (grüne Querschraffur) und umgeben von einem regionalen Grünzug (hellgrüne Längsschraffur)
- An Plangebiet angrenzend liegt die *Eutiner Straße*, welche die „regionale Straßenverbindung“ darstellt (schwarze Linie)

Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zum gültigen Regionalplan.

Landschaftsrahmenplan Planungsraum III (2020)

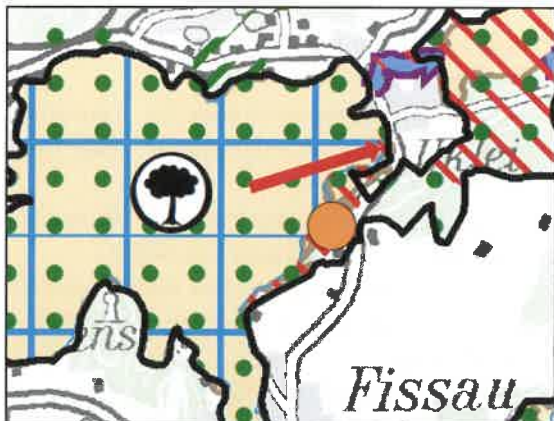


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan PR III Hauptkarte 1, Blatt 2 (2020), roter Pfeil markiert Lage des Plangebietes

- Lage des Vorhabengebietes angrenzend an ein Gebiet, dass die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach § 23 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 13 LNatSchG als Naturschutzgebiet erfüllt (rote Schraffur)
- der angrenzende Kellerssee ist ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG größer 20 ha (ockerfarbene Fläche), sowie ein Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) (Baum-Symbol)
- der Kellerssee ist ein Vorrangsee im Rahmen der EU-Wasserrahmenrichtlinie (hellblaue Kästchen)
- Lage innerhalb eines Schwerpunktbereiches für ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (grüne Punkte)

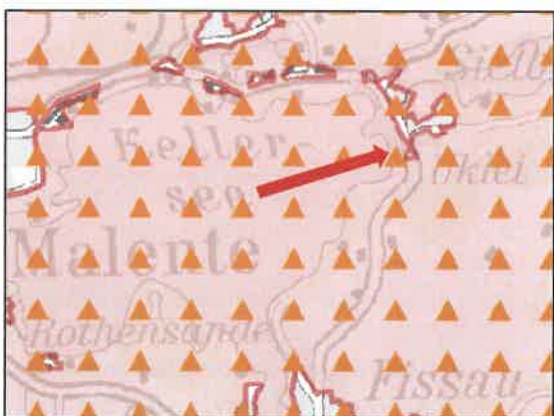


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan PR III Hauptkarte 2, Blatt 2 (2020), roter Pfeil markiert Lage des Plangebietes

- Lage des Vorhabengebietes unmittelbar angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG (rosa Fläche)
- Lage des Vorhabengebietes innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung (orangefarbene Dreiecke)

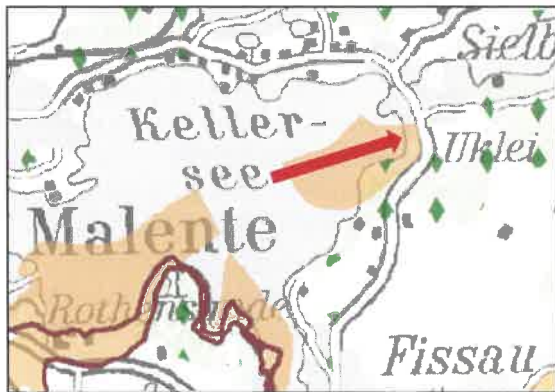


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan PR III Hauptkarte 3, Blatt 2 (2020), roter Pfeil markiert Lage des Plangebietes

- Lage in klimasensitivem Boden (ockerfarbene Fläche)
- Lage etwa 300 m Luftlinie entfernt von einem Wald > 5 ha gemäß ALKIS 2019 (hellgrüner Bereich mit grünen Karos)

Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zum gültigen Landschaftsrahmenplan.

Als zusätzliche Fachpläne der Stadt steht der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2008 zur Verfügung. Im Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt (vgl. § 5 Abs.1 BauGB). Gemäß § 7 Abs. 2 LNatSchG sind geeignete Inhalte nach Abwägung des § 1 Abs. BauGB als Darstellungen oder Festsetzungen in die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) zu übernehmen. Weicht die angestrebte Planung von den Zielen des Landschaftsplans ab, so ist dies gemäß § 9 Abs. 5 BNatSchG zu begründen.

Flächennutzungsplan (2008)

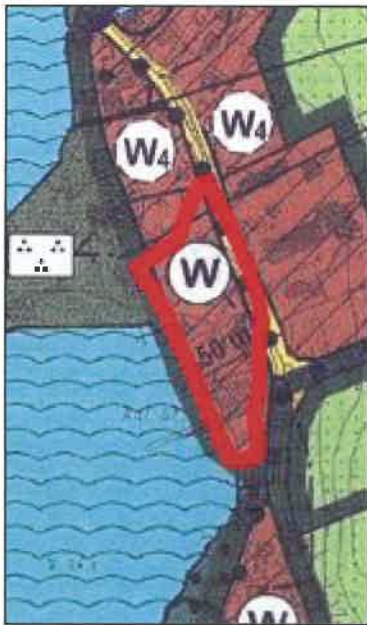


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eutin, Oktober 2010, rote Umrandung markiert das (ursprüngliche) Plangebiet

- Eutiner Straße: Hauptverkehrsstraße (gelbe Färbung)
- Plangebiet: Wohnbaufläche Bestand/Planung (braune Färbung mit W)
- Westlich angrenzend: Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage (grüne Fläche inkl. Kästchen mit drei Punkten)
- Südlich angrenzend: Flächen für Wald (dunkelgrüne Fläche mit schwarzen Punkten)

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2008 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Planung eines Sonstigen Sondergebiets weicht von den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durch die 30. Änderung im Parallelverfahren geändert.

Bebauungsplan

- Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor

Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch bzw. liegt außerhalb eines zurzeit gültigen Bebauungsplans. Somit ist diese Neuaufstellung notwendig.

Landschaftsplan Eutin (2005)



Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Eutin, Karte Nord (2005) roter Pfeil markiert Lage des Plangebietes

- Lage des Vorhabengebietes innerhalb einer Fläche für die eine Planungs-Vorgabe besteht (B-Plan / Vorschlagsfläche für bauliche Nutzung (Wohnbauflächen) rote Längsstreifen)
- Nördlich des Vorhabengebietes besteht eine Fläche für den Erhalt und die Förderung von Parks mit altem Baumbestand (Kreis mit drei grünen Punkten)
- Östlich gegenüber der *Eutiner Straße* besteht ein Gebiet zum Erhalt und Anreicherung zusammenhängender Gartenflächen (hellgrüne Längsschraffur)
- Südlich des Vorhabengebietes befindet sich ein erfasstes gesetzlich geschütztes Biotop (§15a LNatSchG) (gestrichelte rote Linie und dicke rote Linie)

Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zum gültigen Landschaftsplan der Stadt Eutin.

Darüber hinaus bestehen weitere Vorgaben in Beziehung auf Schutzgebiete und europäische Schutzgebiete, geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sowie Ökokonto- und Ausgleichsflächen.

Schutzgebiete

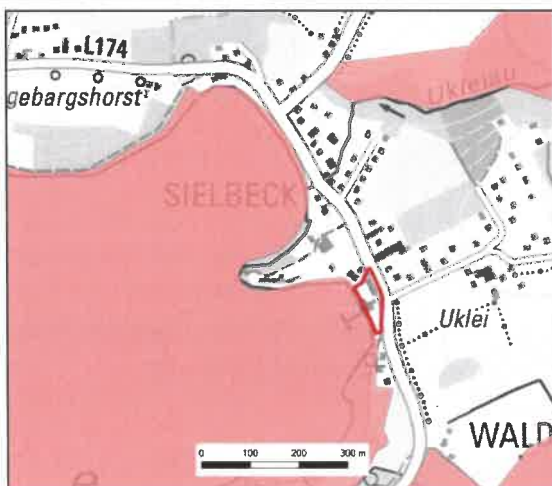


Abbildung 12: Lage des ursprünglichen Vorhabengebietes (rot umrandet) und Schwerpunktbereich (hellrot) des Biotopverbundsystems (MEKUN 2024)

- Lage des Vorhabengebietes unmittelbar angrenzend an den Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems „Seen des Mittleren Schwentinesystems“ (hellrote Färbung)



Abbildung 13: Vorhabengebiet (rot umrandet), Landschaftsschutzgebiet (ocker) (MEKUN 2024)

- Lage des Vorhabengebietes unmittelbar angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Holsteinische Schweiz“, welches den Ortsteil Sielbeck umgibt (ockerfarbene Färbung)



Abbildung 14: Vorhabengebiet (rot) und FFH-Gebiet (grün) (MEKUN 2024)

- Lage des Vorhabengebietes unmittelbar angrenzend an ein Fauna-Flora-Habitat (Nr. 1828-392, „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“) (türkisfarbene Färbung)
- Europäisches Vogelschutzgebiet (Nr.1828-491), „Großer Plöner See-Gebiet“ befindet sich in ca. 8,5 km Luftlinie Entfernung südwestlich vom Vorhabengebiet

Das Plangebiet grenzt im Westen an das ein Biotopverbundsystem, ein Landschaftsschutzgebiet sowie an das FFH-Schutzgebiet „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ an. Mit dem FFH-Gebiet liegen europäische Schutzgebiete im möglichen Wirkungsbereich des Vorhabens. Die Durchführung einer FFH-Vorprüfung ist notwendig.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes sowie die Prognose der vorhabenbedingten Auswirkungen erfolgt auf Basis folgender Dokumente sowie ergänzender Recherchen.

- Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 149 (Evers & Partner, 2024)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ALSE GmbH, 2024)
- Entwässerungskonzept (IBL, 2024)
- Berechnungsregenspenden für Dach- und Grundstücksflächen nach DIN 1986-100:2016-12 (DWD)
- Baugrunderkundung und geotechnischer Bericht (GBU 2023)
- Entwurf des Architekten (Schenk Fleischhaker Architekten Part mbB, 2023)
- Vermessungsgrundlage (Jens Vogel, 2023)

Da der Geltungsbereich von Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung identisch sind, sind auch keine abweichenden Umweltauswirkungen zu erwarten. Zudem besteht eine zeitliche Parallelität. Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 149 und zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans wird daher in dem hier vorliegenden Umweltbericht gemeinschaftlich durchgeführt.

Im Anschluss wird bewertet, inwiefern die beschriebenen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen als *erheblich* einzustufen sind. Eine Einstufung als *erheblich* impliziert eine negative Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter, sodass Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und / oder zum Ausgleich zu entwickeln sind. Die Beurteilung der *Erheblichkeit* erfolgt einzelfallbezogen auf das Projekt und den Indikator. Das Eintreten *erheblicher* Auswirkungen wird anhand von Kriterien wie Wahrscheinlichkeit des Eintritts, Umfang, Intensität, Dauer und Umkehrbarkeit der Umweltauswirkung bewertet. Beeinträchtigungen von Funktionen mit geringer und sehr geringer



Bedeutung liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle und stellen damit keinen Eingriff dar. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist in diesem Fall nicht erforderlich und der Kompensationsbedarf entfällt.



2.1.1 Schutzgut Fläche

Indikator	Beschreibung Bestand*	Auswirkungen**	Bewertung***
Nutzungsart	<ul style="list-style-type: none"> - brachgefallene Nutzungszusammensetzung aus Fremdenbeherbergung und Gastronomie (zwei Gebäudeteile) - teilweise mit Grünflächen und Stellplätzen belegt 	<ul style="list-style-type: none"> - die Fläche wird als Sondergebiet „Tourismus und Wohnen“ festgesetzt - Ziel des Bebauungsplans ist es, sowohl die stillgelegte Nutzungszusammensetzung aus Beherbergung und Gastronomie zu erneuern als auch Potentiale zur Entwicklung einer Wohnnutzung zu nutzen. Hierzu sollen drei Punkthäuser errichtet werden - Mischung aus Wohnbebauung und Erholungsflächen 	-
	<ul style="list-style-type: none"> - Standort des Plangebietes grenzt direkt an ein Eutrophes Stillgewässer (Kellersee). Die baulichen Anlagen der Außengastronomie erstrecken sich mit der Seeterrasse zum Teil über den Uferbereich des Kellersees. Der Bootsanleger der Kellerseerundfahrt stand in unmittelbarer Verbindung mit der Seeterrasse des vorherigen Betriebes und stellt einen touristischen Schwerpunkt in <i>Sielbeck</i> dar. 	<ul style="list-style-type: none"> - die Nutzung des Bootsanlegers und der Seeterrasse des Hotels soll wieder aufgenommen werden und die touristische Nutzung bestehen bleiben - die Baugrenze wird zurückverlegt und hält den gesetzlichen Mindestabstand zum Kellersee ein 	-
Bodenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> - Vollversiegelung durch Gebäude und Terrassen - sowie teil- und vollversiegelte Verkehrsflächen im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes 	<ul style="list-style-type: none"> - für die Wohnnutzung erforderliche Stellplätze sollen im Norden des Plangebietes neu entstehen und direkt über <i>die Eutiner Straße</i> erschlossen werden - Bereiche des Gartens jetzigen Gartens werden durch die Neugestaltung überbaut. Die GRZ ist größer als die aktuell vollversiegelte Fläche 	+

Gesamteinschätzung	Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Durch die geplante Bebauung werden bereits bebaute Flächen nach zeitgenössischen Ansprüchen wieder nutzbar gemacht. Im Zuge dessen werden 1.260,35 m ² zusätzlich versiegelt und dauerhaft in Anspruch genommen. Diese stehen Natur und Landschaft langfristig nicht mehr zur Verfügung. Der Eingriff in das Schutzgut Fläche ist insgesamt als erheblich zu bewerten. Es sind Maßnahmen zu beachten (vgl. Kapitel 3.2.1).	+
---------------------------	--	---

Legende:	
* =	Beschreibung des Bestandes (Basisszenario)
** =	Prognose der baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf den jeweiligen Indikator
*** =	Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
+	= die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, es sind Maßnahmen zu beachten (siehe Kapitel 3.2.1)
-	= die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als <u>nicht</u> erheblich einzustufen, es sind keine Maßnahmen zu beachten
-	= die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als <u>nicht</u> erheblich einzustufen, positive Auswirkungen sind zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen zu beachten.

2.1.2 Schutzgut Boden

Indikator	Beschreibung Bestand*	Auswirkungen**	Bewertung***
Bodentyp	- Pseudogley aus Geschiebedecklehm bis Geschiebedecksand über Geschiebelehm, meist über Geschiebemergel (Quelle: Bodenübersichtskarte SH 1: 25.000, MEKUN 2024)	- Da das Gebiet bereits überprägt ist, werden keine Auswirkungen erwartet	-
Anthropogen überprägte Böden	- Im gesamten Plangebiet ist durch die Bebauung auch mit Kellern eine Überprägung der Böden vorhanden	- Da das Gebiet bereits überprägt ist, werden keine Auswirkungen erwartet	-
Baugrundgutachten, Sondierungen	- Baugrunderkundung (GBU 2023): wechselnde Baugrundverhältnisse mit teilweise	- Für die Übertragung der Bauwerkslasten in den tragfähigen Baugrund ist eine Tiefgründung	-



	setzungsempfindlichen Böden	<p>vorzusehen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Um weitere Informationen zur Mächtigkeit und Tragfähigkeit der Schichten zu erhalten sind ergänzende Untersuchungen – Drucksondierung und Aufschlussbohrung bis ca. 15 m – des tieferen Untergrundes erforderlich. Danach können die Pfahllängen und -belastungen angegeben werden. 	
Altlasten	- Keine spezifischen Informationen über Altlasten im Plangebiet	-	-
andere Vorbelastungen (z.B. Entwässerung)	- Nicht vorhanden	<ul style="list-style-type: none"> - Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans hinsichtlich einer funktionstüchtigen Oberflächenentwässerung zu überprüfen (IBL 2024) - Begrenzung und Verringerung der Einleitung von Oberflächenwasser auf 10,0 l/s 	-
Aufschüttungen / Abgrabungen	- Nicht bekannt	<ul style="list-style-type: none"> - Da die Fläche bereits sehr eben ist, sind keine Abgrabungen oder Aufschüttungen geplant. Allerdings wird der bestehende Keller nach Rückbau verfüllt. - Um den Baugrund herzustellen, wird auf bisher unbebauten Flächen die oberste Bodenschicht abgetragen 	+
Standort für naturnahe Vegetation	<ul style="list-style-type: none"> - Das Gebiet ist bereits überprägt und weist lediglich im nördlichen Uferbereich naturnahe Vegetation auf - Südlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen (Waldschutzstreifen) - See und Uferbereich mit Steganlage 	- Kein Eingriff geplant	-

Lebensraum für Wildtiere	- Besteht außerhalb des Plangebiet	-	-
Aufenthaltsfläche für Menschen	- Seeterrasse, Garten mit Liegewiese am See und Badestrand - Bauliche Anlagen der Außengastronomie erstrecken sich mit der Seeterrasse zum Teil über den Uferbereich des Kellerses.	- Der Uferbereich soll weiterhin für touristische Zwecke genutzt werden.	-
Lebensraum für Bodenorganismen	- Besteht im Bereich der unversiegelten Flächen	- Die Zusammensetzung der Bodenorganismen wird sich verändern, im Bereich von Versiegelungen wird der Lebensraum gänzlich verschwinden - Andere Flächen werden jedoch entsiegelt, sodass neuer Lebensraum für Bodenorganismen geschaffen wird	-
Ausgleichskörper im Wasserhaushalt / Wasserrückhaltevermögen	- Gering bis mittel (MEKUN 2024) auf umgebendem Ackerland	- Funktion bereits überwiegend durch versiegelte Fläche eingeschränkt - Versiegelte Fläche kann durch die Planung insgesamt vergrößert werden	+ siehe unter Bodenversiegelung (2.1.1)
Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe	- Natürliche Funktion, Gesamtfilterwirkung (GFW) als ‚mittel‘ im direkten Umkreis eingeschätzt (MEKUN 2024) - An versiegelten Stellen nicht vorhanden	- Funktion wird im Bereich der neu zu versiegelten Flächen entfallen (insbesondere neu erschlossene Parkplätze)	-
Archivfunktion für die Naturgeschichte	- Keine Angaben hinsichtlich einer besonderen Ausprägung und Eigenart des Bodens bekannt, die Hinweise auf Seltenheit oder besondere Schutzwürdigkeit geben könnten	-	-
Archivfunktion für die Kulturgeschichte	- Siehe Kap. 2.1.8	- Siehe Kap. 2.1.8	
Geotope	- Nicht im Vorhabengebiet verzeichnet	-	-



Natürliche Ertragsfähigkeit	- Im Vorhabengebiet nicht bewertet	-	-
Gesamteinschätzung	Durch das Vorhaben wird Boden von außerhalb in das Plangebiet eingetragen und ggf. vorhandener Oberboden entsorgt. Es sind Maßnahmen zu beachten (vgl. Kapitel 3.2.2). Für Versiegelungen siehe unter Kapitel 2.1.1., bzw. 3.1.1.		+

Legende:			
*	=	Beschreibung des Bestandes (Basisszenario)	
**	=	Prognose der baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf den jeweiligen Indikator	
***	=	Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen	
+	=	die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, es sind Maßnahmen zu beachten (siehe Kapitel 3.2.2)	
-	=	die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als <u>nicht</u> erheblich einzustufen, es sind keine Maßnahmen zu beachten	
-	=	die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als <u>nicht</u> erheblich einzustufen, positive Auswirkungen sind zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen zu beachten.	



2.1.3 Schutzgut Wasser

Indikator	Beschreibung Bestand*	Auswirkungen**	Bewertung***
Grundwasserstand	<ul style="list-style-type: none"> - Am 06.02.2023 lag der Grundwasserstand im Plangebiet bei 0,42 – 2,01 m NN (IBL 2024) - Einleitung von Oberflächenentwässerung in den Kellersee (47,12 l/s, IBL 2024) 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Oberflächenentwässerung fällt, laut Entwässerungskonzept, geringer aus und reduziert sich auf 10,0 l/s. - Zur Verbesserung der Verdunstung und des Wasserhaushaltes sind vor Einleitung in den öffentlichen Kanal die Einleitung von Regenwasser von Teilflächen der befestigten Außenanlagen über Retentionsmulden mit Anschluss an den öffentlichen Kanal, Pflanzung von 4 Bäumen mit einer Baum-Rigolen-Versickerung sowie Bau von Baum-Rigolen-Versickerungen für die Bestandsbäume vorgesehen (vgl. IBL 2024). 	-
		<ul style="list-style-type: none"> - Während der Bauphase kann es zu Verunreinigungen durch Unfälle kommen 	+
Grundwasserneubildung	- Keine Angaben verfügbar	-	-
Trinkwasserschutzgebiet	- Nicht vorhanden	-	-
natürliche Oberflächen-gewässer	<ul style="list-style-type: none"> - Direkt angrenzt an das Plangebiet liegt der Kellersee - Der Uferbereich befindet sich im Plangebiet 	<ul style="list-style-type: none"> - Die bereits bestehende Uferbefestigung aus Beton bleibt erhalten - Während der Bauphase kann es zu Verunreinigungen durch Unfälle kommen 	-
anthropogene Oberflä-chengewässer	- nicht vorhanden	-	-
Überflutungsgefährdung	- nicht gefährdet	-	-
Gesamteinschätzung	Durch das Vorhaben kann es betriebsbedingt durch Unfälle zu einer Verunreinigung des anliegenden Kellersees oder des Grundwassers kommen. Es sind Maßnahmen zu beachten (vgl. Kapitel		+



3.2.3)

Legende:

- * = Beschreibung des Bestandes (Basisszenario)
- ** = Prognose der baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf den jeweiligen Indikator
- *** = Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
- + = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, es sind Maßnahmen zu beachten (siehe Kapitel 3.2.3)
- = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, es sind keine Maßnahmen zu beachten
- = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, positive Auswirkungen sind zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen zu beachten.

2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Indikator	Beschreibung Bestand*	Auswirkungen**	Bewertung***
Lokalklima	- In Schleswig-Holstein generell maritim geprägt mit vorherrschenden Westwinden, milden Wintern und mäßig warmen Sommern	- Keine Auswirkungen zu erwarten	-
Mikroklima	- Insbesondere im Uferbereich bestehen feuchtere Flächen - Durch große Anteile an Versiegelung sehr trocken	- Keine Auswirkungen zu erwarten	-
Windexposition	- In Richtung Westen (<i>Kellersee</i>) windanfällig	- Keine Auswirkungen zu erwarten	-
Sonnenexposition	- Generell sonnenexponiert, Freifläche mit nur geringen Verschattungen im Uferbereich und im Garten hinter dem Hotel in Richtung des Sees durch Einzelbäume und bestehende Gebäude	- Durch die Bebauung kommt es zu verändertem, aber keinem vermehrten Schattenwurf	-
Frischluft- und Kaltluftentstehung	- Nur schwach wirksam, da der überwiegende Teil des Plangebietes bebaut ist und wenige	- Keine Auswirkungen zu erwarten	-



	Gehölze aufweist		
Entstehung von Luftemissionen	- Geringfügig im Bereich der Verkehrsfläche durch PKW	- Die Verkehrsmengen werden sich leicht erhöhen, es ist jedoch von keiner relevanten Mehrbelastung auszugehen	-
Bedeutung für den Klimaschutz	- Keine besondere Bedeutung	- Die benötigte Energie für Bauvorhaben ist generell als hoch zu bewerten, allerdings besteht für dieses Vorhaben kein besonders erhöhter Energiebedarf	-
Gesamteinschätzung	Es sind keine vorhabenbedingten erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.		-

Legende:

- * = Beschreibung des Bestandes (Basisszenario)
- ** = Prognose der baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf den jeweiligen Indikator
- *** = Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
- + = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, es sind Maßnahmen zu beachten (siehe Kapitel 3.2.4)
- = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, es sind keine Maßnahmen zu beachten
- = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, positive Auswirkungen sind zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen zu beachten.

2.1.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Indikator	Beschreibung Bestand*	Auswirkungen**	Bewertung***
Vegetation	- Rasenflächen - Beetanlagen mit Zierpflanzen und Ziergehölzen - Einzelbäume	- Ein Teilbereich der Rasenfläche wird vermutlich entfernt - Ziergehölze werden vermutlich zumindest teilweise durch den Abriss entfernt - Es ist davon auszugehen, dass nach dem Bau Zierbeete im Zuge der Außengestaltung	-



M.21

		wieder angelegt werden	
Wald	<ul style="list-style-type: none"> - Im Plangebiet nicht vorhanden - Südlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen (Waldschutzstreifen) 	-	-
Einzelbäume, Überhälter, Baumgruppen	<ul style="list-style-type: none"> - Vereinzelte ältere Bäume im Plangebiet: Hängebuche (<i>Fagus sylvatica f. pendula</i>) im Nordwesten in Seenähe, 2 Rosskastanien (<i>Aesculus hippocastanum</i>) im Nordosten an der Eutiner Straße und Südwesten in Seenähe, 3 Platanen (<i>Platanus x hispanica</i>) im Nordosten an der Eutiner Straße, Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>) im Nordosten an der Eutiner Straße und Silberpappel (<i>Populus alba</i>) im Südwesten in Seenähe - Direkt angrenzend im östlichen Randbereich als Straßenbäume 6 Sommerlinden (<i>Tilia platyphyllos</i>) 	<ul style="list-style-type: none"> - Entfernung von Ahorn Nr. 7 (vgl. Anhang II) - Lage des Baufeldes innerhalb des Kronentraufbereichen und der Entwicklungszone von Ahorn Nr. 11 (vgl. Anhang II) - im Zuge der Baumaßnahmen könnten Bäume beschädigt werden 	+
andere Gehölze	<ul style="list-style-type: none"> - Rosengewächse zwischen Gebäude und Terrasse - Ziergehölz- und Staudenbeet am nördlichen und südwestlichen Rand des Plangebiets 	<ul style="list-style-type: none"> - Ziergehölze werden vermutlich zumindest teilweise durch den Abriss entfernt - Es ist davon auszugehen, dass nach dem Bau Zierbeete im Zuge der Außengestaltung wieder angelegt werden 	-
Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie	- Nicht vorhanden	-	-
Vorkommen Pflanzenarten Rote Liste SH	- Keine Rote-Liste Arten vorhanden	-	-

<p>(ROMAHN, K. et al., 2021) und Rote Liste D (METZING, D. et al., 2018, Stand 2021) (aufgelistet werden nur Arten, die entweder auf der Roten Liste SH oder D zumindest auf der Vorwarnliste stehen oder stärker gefährdet sind) (0 = Ausgestorben oder verschollen, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem seltene Arten, V = Vorwarnliste * = ungefährdet)</p>			
<p>geschützte Biotoptypen gemäß Landesbiototypenkartierung</p>	<p>- Erfassung in 2017: In der Landesbiotopkartierung und im Wertgrünlandverzeichnis des MEKUN grenzt direkt an das Plangebiet ein Eutrophes Stillgewässer (FSe). Dieser Biotoptyp ist nach § 30 BNatschG geschützt. Der <i>Kellersee</i> liegt östlich von <i>Malente</i> und wird durch die Siedlungen (<i>Malente, Fissau, Sielbeck</i>) aber auch durch ausgedehnte Buchen-Wälder (Melico-Fagetum) geprägt.</p>	<p>- Der geschützte Biotoptyp bleibt bestehen</p>	<p>-</p>
<p>Biotoptypen (Erfassung 21.03.2024, ALSE)</p>	<p>- FSe – Eutrophes Stillgewässer Biotopschutz gem. § 30 (2) Nr. 1 BNatSchG</p>	<p>- Der Biotoptyp bleibt bestehen</p>	<p>-</p>

11.22



<p>GmbH → siehe Anhang für Bestandskarte)</p>	<p>(Biotop V (1) Nr. 1.b (Mindestfläche 200 m²)), angrenzend an das Plangebiet</p>		
<p>Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Erfassungen im Rahmen des Artenschutzfachbeitrag, ALSE GmbH)</p>	<p><u>Fledermäuse</u> - 2 Begehungen zur Habitatstruktur-Untersuchung am 20.02.2024 und 29.05.2024 durch ALSE GmbH - Geeignete Quartiermöglichkeiten an beiden Gebäuden durch Nischen und Spalte vorhanden. Im Rahmen der Untersuchungen für den Artenschutzfachbeitrag (ALSE GmbH, 2024) wurden folgende Arten schwärmend oder aus den Quartieren ausfliegend festgestellt: Breitflügel-Fledermaus - <i>Eptesicus serotinus</i> Großer Abendsegler - <i>Nyctalus noctula</i> Rauhauf-Fledermaus - <i>Pipistrellus nathusii</i> Zwergfledermaus – <i>Pipistrellus pipistrellus</i> Mückenfledermaus - <i>Pipistrellus pygmaeus</i> Teichfledermaus – <i>Myotis dasycneme</i> Myotis klein/mittel Myotis spec. - Garten und anliegender Kellersee werden als Jagdgebiet genutzt - Großbäume entlang der Eutiner Straße eignen sich für lichtunempfindlichere Arten als Flugroute</p>	<p>- Durch den Abriss der Gebäude werden die erfassten Fledermausquartiere zerstört - Garten und Kellersee bleiben weitestgehend, insbesondere nach Fertigstellung der Bauarbeiten bestehen - die bisherigen Habitatstrukturen an Großbauten bleiben erhalten</p>	<p style="text-align: center;">+</p>
	<p>- Lage des Plangebietes innerhalb bekannter Verbreitungsgebiete von Fischotter und Haselmaus, diese sind aber bzgl. der Vorhabenfläche nicht relevant, da kein vorhabenbezogener Eingriff in art-spezifisch relevante Strukturen</p>	-	-



	stattfindet (vgl. ALSE GmbH 2024)		
andere Säugetierarten	- Wurden bei den Begehungen nicht festgestellt, es ist jedoch davon auszugehen, dass allgemein häufig in Siedlungsgebieten verbreitete Säugetierarten vorkommen	- Der Lebensraum bleibt erhalten.	-
Amphibienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie	- Im Vorhabengebiet sind keine Gewässer vorhanden. Allerdings grenzt das Vorhaben unmittelbar an den <i>Kellersee</i> , welche sich für Arten eignen, die nach FFH Anhang IV streng geschützt sind und aufgrund ihrer Verbreitung hier vorkommen können.	- Der <i>Kellersee</i> sowie der Uferbereich werden nicht beeinträchtigt - Die Fläche als potentielles Durchwanderungsgebiet bleibt erhalten, während der Bauphase kann es zur Tötung und damit zu Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommen. Diese können durch Installation eines Amphibien-schutzzauns verhindert werden (siehe Kapitel 3.1)	+
andere Amphibienarten	- Ein Grasfrosch 2016 und 2021 in Wanderdistanz (ca. 850 m entfernt am <i>Ukleisee</i>) dokumentiert	- Der <i>Kellersee</i> sowie der Uferbereich werden nicht beeinträchtigt - Die Fläche als potentielles Durchwanderungsgebiet bleibt erhalten, während der Bauphase kann es zur Tötung und damit zu Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommen. Diese können durch Installation eines Amphibien-schutzzauns verhindert werden (siehe Kapitel 3.1)	+
Reptilienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie	- kein geeigneter Lebensraum vorhanden	-	-
andere Reptilienarten	- kein geeigneter Lebensraum vorhanden	-	-



11.23

Fischarten es Anhangs IV der FFH-Richtlinie	- kein geeigneter Lebensraum vorhanden	-	-
andere Fischarten	- kein geeigneter Lebensraum vorhanden	-	-
Insektenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie	- Libellen: Es befinden sich keine Gewässer mit offenen Wasserflächen im Plangebiet, die als Lebensraum dienen könnten. - Käfer: Lage des Vorhabengebietes außerhalb bekannter Verbreitungsgebiete - Falter: Lage des Vorhabengebietes außerhalb bekannter Verbreitungsgebiete	-	-
andere Insektenarten	- keine Artvorkommen bekannt	-	-
Weichtierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie	- kein geeigneter Lebensraum vorhanden	-	-
andere Weichtierarten	- kein geeigneter Lebensraum vorhanden	-	-
Brutvögel (Erfassungen in 2024 im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags, ALSE GmbH)	- Insgesamt wurden im Rahmen der Erfassungen - 13 Vogelarten als Brutvögel im Untersuchungsgebiet festgestellt. Bei allen Arten liegen alle festgestellten Reviere innerhalb des vorhabenbedingten Wirkbereiches		
	<u>Gebäude 1</u> 1 Brutrevier Bachstelze 2 Brutrevier Haussperling 24 Brutreviere Mehlschwalbe	- Die Gebäude werden vorhabenbedingt abgerissen. Die Brutreviere werden zerstört.	+
	<u>Gebäude 2</u> 7 Brutreviere Haussperling		
	<u>Gehölze</u> 1 Brutrevier Star im Baum Nr. 10	- Die Gehölze bleiben als Struktur erhalten, allerdings ändert sich die direkte Umgebung der	-



	<p>1 Brutrevier Grünfink im Baum Nr. 2 1 Brutrevier Haussperling Gehölz am Nordrand des Vorhabens</p> <p>- Nach GARNIER & MIERWALD (2010) besitzen die festgestellten Arten eine untergeordnete Lärmempfindlichkeit.</p>	<p>Bruthabitate und erfährt in der Bauphase eine kurzzeitige Störung</p>	
Gast- und Rastvögel	<p>- Der angrenzende Kellersee besitzt eine Funktion als Nahrungs- und Rastgebiet (z.B. für Möwenarten, Gänsearten, Rallenarten).</p> <p>- Auf der Fläche sind nur vereinzelt Rastvogeltrupps flexibler und häufiger Arten, wie z.B. Entenvögel wahrscheinlich. Ein regelmäßiges Vorkommen von 2 % des landesweiten Rastvogelbestands ist nicht zu erwarten (vgl. LBV 2016).</p>	<p>- Der See besitzt durch seine Größe zahlreiche Ausweichmöglichkeiten während lärmintensiver Bauphasen</p>	-
<p>Vorkommen Tierarten Rote Liste SH (BORKENHAGEN, P., 2014) und Rote Liste D (MEINIG, H.; et al., 2020) (aufgelistet werden nur Arten, die entweder auf der Roten Liste SH oder D zumindest auf der Vorwarnliste stehen oder stärker gefährdet sind) (0 = Ausgestorben oder verschollen, 1 = vom Aussterben bedroht,</p>	<p>- keine Artvorkommen bekannt</p>	-	-



11.24

<p>2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem seltene Arten, V = Vorwarnliste * = ungefährdet)</p>			
<p>Gesamteinschätzung</p>	<p>Im Rahmen des geplanten Vorhabens werden keine geschützten Biotope dauerhaft zerstört oder verändert. Es ist davon auszugehen, dass sich nach Abriss und Neubau der Gebäude sowohl Pflanzen, als auch kleinere Säugetiere, Vögel und Insekten wie zuvor im Gebiet ansiedeln. Die (baulich bedingten) Veränderungen wirken sich allerdings potenziell nachteilig auf einige (geschützte) Tierarten aus, welche das Vorhabengebiet als Fortpflanzungs- und Ruhestätte sowie zur Nahrungsmittelsuche nutzen. Die Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, es sind Maßnahmen zu beachten (vgl. Kapitel 3.1.5), um die erheblichen Auswirkungen zu vermeiden.</p>		<p>+</p>

<p>Legende:</p>	
<p>*</p>	<p>= Beschreibung des Bestandes (Basisszenario)</p>
<p>**</p>	<p>= Prognose der baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf den jeweiligen Indikator</p>
<p>***</p>	<p>= Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen</p>
<p style="background-color: #f4a460; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; vertical-align: middle;"></p>	<p>+ = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, es sind Maßnahmen zu beachten (siehe Kapitel 3.2.5)</p>
<p style="background-color: #d9ead3; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; vertical-align: middle;"></p>	<p>- = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als <u>nicht</u> erheblich einzustufen, es sind keine Maßnahmen zu beachten</p>
<p style="background-color: #d9ead3; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; vertical-align: middle;"></p>	<p>- = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als <u>nicht</u> erheblich einzustufen, positive Auswirkungen sind zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen zu beachten.</p>
<p style="background-color: #fff2cc; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; vertical-align: middle;"></p>	<p>* = eine Bewertung ist aufgrund nicht vorliegender fachlicher Untersuchungen nicht möglich</p>

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Indikator	Beschreibung Bestand*	Auswirkungen**	Bewertung***
Landschaftsbild	- Das Plangebiet fügt sich in den Charakter der Umgebung, mit seiner Begrünung und der lockeren Bebauung entlang des Ufers des Kellersees ein	- Durch Einhaltung des Wasserschutzstreifens rückt die Bebauung vom Ufer ab - Das Landschaftsbild bleibt insgesamt weitgehend unverändert	-
Landschaftsbildprägende Elemente	- See mit Steganlage	- Steganlage bleibt erhalten und wird Instandgesetzt	-
Einsehbarkeit / Fernwirkung	- Im südwestlichen Bereich der Baugrenzen ist eine Einsehbarkeit des Geländes über den See und vom Ufergebiet aus möglich - Die Stellplätze sind von der <i>Eutiner Straße</i> aus einsehbar - Aus südöstlicher Richtung wird die Einsehbarkeit durch das vorhandene Waldgebiet eingeschränkt - Im Nordwesten ist das Plangebiet von Nachbargebäuden aus einsehbar	- Die Einsehbarkeit bleibt bestehen - Die Gebäude sind nach der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Eutin zu gestalten und fügen sich hierdurch in das bestehende Ortsbild ein	-
Relief / Geomorphologische Formen	- Lage bei ca. 27 m über NHN, Gefälle von bis zu 2,5 gekennzeichnet	- Wird durch Überbauung überprägt, bleibt in seinen Grundzügen allerdings erhalten	-
Gesamteinschätzung	Das Landschaftsbild hat generell eine Bedeutung für die Erholungswirksamkeit und die Wohnqualität des betreffenden Raumes. Die vorhabenbedingten Auswirkungen sind hier als nicht erheblich einzustufen, da der generelle Charakter der Landschaft erhalten bleibt und keine landschaftsbildprägenden Elemente verändert oder zerstört werden.		-

Legende:

* = Beschreibung des Bestandes (Basisszenario)

** = Prognose der baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf den jeweiligen Indikator

*** = Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen



- + = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, es sind Maßnahmen zu beachten (siehe Kapitel 3.2.6)
- = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, es sind keine Maßnahmen zu beachten
- = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, positive Auswirkungen sind zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen zu beachten.



Abbildung 16: Südwestlicher Terrassenbereich außerhalb des Gebiets, Einsehbarkeit des Geländes über den See und vom Ufergebiet, Blick nach Norden (Foto: ALSE GmbH, 20.02.2024)



Abbildung 17: Bereich südöstlich außerhalb des Plangebiets, vorhandene Parkmöglichkeiten, Blick nach Norden (Foto: ALSE GmbH, 20.02.2024)

2.1.7 Schutzgut Mensch, einschließlich menschl. Gesundheit

Indikator	Beschreibung Bestand*	Auswirkungen**	Bewertung***
Funktion als Siedlungsfläche	- Das Plangebiet wurde touristisch genutzt. Angrenzend an das Ufer des <i>Kellersees</i> befindet sich mit dem Uklei-Fährhaus ein langfristig etablierter Gastronomie- und Hotelbetrieb, welcher nun seit mehreren Jahren brachliegt.	- Schaffung von Ferien- und Dauerwohnraum - Neugestaltung der Gastronomie	-
Infrastruktur	- Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die aus Nord nach Süd verlaufene <i>Eutiner Straße</i> (Landesstraße 174), welche parallel östlich angrenzend zur Geltungsbereichsgrenze verläuft.	- Die Erschließung bleibt bestehen	-
Aufenthalts-, Erholungs- und Freizeitqualität	- Aufenthalts- und Freizeitqualität durch die Nähe zum See und der Terrasse gegeben	- Der touristische Schwerpunktbereich soll durch die Wiederaufnahme der Nutzung des Gastronomiebetriebes und der Fremdenbeherbergung in neuer baulicher Form gesichert werden. Gleichzeitig soll die Entwicklung von Wohnraum gefördert werden. Der Bereich soll dabei explizit auch weiterhin der Erholungsnutzung vorbehalten bleiben und planerisch entsprechend als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Wohnen“ festgesetzt werden. Dadurch erhöht sich die Aufenthalts-, Erholungs- und Freizeitqualität.	-
Lärm	- An der <i>Eutiner Straße</i> kann es zu erhöhtem Lärm kommen. Ein Lärmgutachten liegt nicht vor	- Es ist von keiner relevanten Mehrbelastung durch Mehrverkehr für die Nachbarschaft auszugehen - Die bisherigen Schallemissionen an der <i>Eutiner</i>	-

		Straße bleiben bestehen	
Staub	-	- Baubedingt kann es durch zu Staubentwicklungen kommen (durch Abriss und Baufahrzeuge)	+
Geruch	-	- Durch den Betrieb des Restaurants können Gerüche entstehen	-
Licht	- Bisher nur durch Verkehr und teilweise durch Straßenbeleuchtung gegeben - Beleuchtung an den Gebäuden im Bereich des nördlichen Gebäudes als Terrassenbeleuchtung aktiv - Sonstige Gebäudebeleuchtung nicht mehr aktiv	- Im Plangebiet entstehen vorhabenbedingt Lichtimmissionen - Eine Beleuchtung an den Gebäuden und/oder auf dem Stellplatz ist denkbar - Es ist davon auszugehen, dass die Lichtemissionen vergleichbar zum Ursprungszustand sind	-
Gesamteinschätzung	In Bezug auf die möglichen, baubedingt entstehenden Staubemissionen sind vorhabenbedingt nur geringe, nicht erhebliche Auswirkungen zu erwarten.		-

Legende:

- * = Beschreibung des Bestandes (Basisszenario)
- ** = Prognose der baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf den jeweiligen Indikator
- *** = Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
- + = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, es sind Maßnahmen zu beachten (siehe Kapitel 3.2.7)
- = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, es sind keine Maßnahmen zu beachten
- = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, positive Auswirkungen sind zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen zu beachten.



2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Indikator	Beschreibung Bestand*	Auswirkungen**	Bewertung***
Naturdenkmale	-	-	-
Baudenkmale	- In unmittelbarer räumlicher Nähe (120 m Luftlinie) befindet sich ein Denkmal (Lage vgl. Abbildung 18): ehem. Sanatorium „Haus Sielbeck“	- Die Umgebung des Denkmals nördlich des Plangebiets wird nicht gestört - Die Sichtbarkeit und die Kulturlandschaft prägende Wirkung des Denkmals bleibt vollständig erhalten	-
archäologische Denkmale	-	-	-
Gründendenkmale	-	-	-
archäologische Interessensgebiete	-	-	-
UNESCO Welterbestätten / Pufferzone	-	-	-
Grabungsschutzgebiete	-	-	-
Gesamteinschätzung	Es sind keine vorhabenbedingten erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.		-

Legende:

* = Beschreibung des Bestandes (Basisszenario)

** = Prognose der baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf den jeweiligen Indikator

*** = Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

+ = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, es sind Maßnahmen zu beachten (siehe Kapitel 3.2.7)

- = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, es sind keine Maßnahmen zu beachten

- = die vorhabenbedingten Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, positive Auswirkungen sind zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen zu beachten.





Abbildung 18: Lage des Plangebiets Uklei-Fährhaus, Denkmale (rot mit gelber Umrandung),
(Quelle: Denkmalkarte Schleswig-Holstein,
Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE / BKG 2024 CC BY 4.0,
Karte Kulturdenkmale (Denkmalliste): © Landesamt für Denkmalpflege 05 2024)

2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten, die über die schutzgutbezogene Beurteilung hinausgehen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiterhin als brachgefallene Nutzungszusammensetzung aus Beherbergung und Gastronomie bestehen bleiben.

3 Beachtung der Eingriffsregelung

3.1 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und zum Ersatz

In § 15 Absatz 1 BNatSchG wird der Verursacher von Eingriffen verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Ein Verzicht auf das Vorhaben als solches ist demnach nicht als Vermeidung zu verstehen.

Außerdem wird der Verursacher im Absatz 2 verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Eine Beeinträchtigung gilt als ersetzt, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist. Die Anwendung von Ökopunkten aus Ökokonten gemäß der Ökokonto-Verordnung im Rahmen der Ausgleichsbereitstellung in Bauleitplanverfahren ist aus naturschutzrechtlicher Sicht hierbei nicht zulässig. In § 18 Abs. 1 BNatSchG wird grundsätzlich geregelt, dass wenn bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist. In § 10 LNatSchG „Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen“ wird in Absatz 3 die Abgrenzung zu entsprechenden Regelungen des Baurechts explizit hervorgehoben: „Maßnahmen der Gemeinden nach § 135 a Abs. 2 Satz 2 des Baugesetzbuches oder eines Vorhabenträgers aufgrund eines städtebaulichen Vertrages nach §§ 11 oder 12 des Baugesetzbuches bleiben unberührt.“

Das bedeutet, dass auch die Nutzung von bevorratenden Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung sich allein nach den entsprechenden Vorschriften des



Baugesetzbuches richtet, d.h. eine Realkompensation (=Fläche und Maßnahme) ist festzusetzen. Sofern Ökokonten geeignet wären, den entsprechenden Eingriff zu kompensieren, wäre im B-Plan dieser Ausgleich verbal-argumentativ zu begründen und räumlich zu beschreiben, d.h. u.a. das eine konkrete Zuordnung der Fläche und Maßnahme erforderlich ist. Gem. § 1a Abs. 3 BauGB soll der Ausgleich vorzugsweise am Eingriffsort erbracht werden (gilt ebenso für reguläre Ausgleichsmaßnahmen), was bedeutet, dass Ökokonten der im Bereich der Stadt Eutin zu bevorzugen sind bzw. begründet werden muss, weshalb dies nicht möglich ist. Eine reine Darstellung von bloßen Ökopunkten reicht nicht aus. Der detaillierte Rechenweg ist darzulegen.

Alle Maßnahmen sind auf die beeinträchtigten Funktionen und Werte des vom Eingriff betroffenen Schutzgutes auszurichten.

Rechtsgrundlage für die Eingriff-Ausgleichsermittlung bildet der § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit dem Runderlass *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht* (MELUR, Innenministerium 2013).

3.1.1 Schutzgut Fläche

Ausgangssituation:

Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Durch die geplante Bebauung werden bereits bebaute Flächen im Siedlungsbereich, die bisher im Rahmen des Flächennutzungsplans als Wohnbauflächen vorgesehen waren, dauerhaft in Anspruch genommen und zum Teil versiegelt. Diese stehen Natur und Landschaft langfristig nicht mehr zur Verfügung. Der Eingriff in das Schutzgut Fläche ist insgesamt als erheblich zu bewerten.

Da der Bebauungsplan im Vergleich zum Flächennutzungsplan parzellenscharf ist, kann auf eine gesonderte Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung verzichtet werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

1. Versiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Statt einer Vollversiegelung ist, wo fachlich möglich und sinnvoll, eine Teilversiegelung zu wählen (z.B. im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten bzw. eine Befestigung der Außenanlagen mit Sickerpflaster)

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Die nachfolgende Bilanzierung für das Schutzgut Fläche erfolgt anhand der bestehenden bzw. geplanten Versiegelung gemäß *Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung* (MELUR, Innenministerium SH 2013). Dort heißt es:

Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung ist eine gleich große Entsiegelung und

Wiederherstellung der Bodenfunktion. Anderenfalls gilt der Ausgleich als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge und mindestens im Verhältnis 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen

Ausgleichsberechnung:

Eingriff	max. beanspruchte Fläche	Faktor	Ausgleichsbedarf
Vollversiegelung mit einer GRZ von 0,6 → bei einer Gesamtgröße des Plangebiets von 3.506 m ² und einer zulässigen GRZ von 0,6 ist eine Vollversiegelung von max. 2.103,6 m ² zulässig → abzüglich einer Bestandsversiegelung von 962,72 m ² (alten Gebäudeflächen) verbleibt eine max. beanspruchte Fläche von 1.140,88 m ²	1.140,88 m ²	1:0,5	570,44 m ²
Teilverseiegelung für Stellplatzanlage → 118,32 m ² umfasst die gesamte Verkehrsfläche (neue Stellplatzanlage ohne Stellplätze außerhalb des Geltungsbereichs sowie GFL) → bei einer Verwendung von Sickerpflaster wird von einem Ausgleichsbedarf von 0,3 ausgegangen	118,32 m ²	1:0,3	35,49 m ²

Für hinzukommende Versiegelung besteht ein Ausgleichsbedarf von 605,93 m².

Maßnahmen:

1. Die Beeinträchtigung in das Schutzgut Fläche ist durch Festsetzung einer 606 m² großen Maßnahmenfläche zur Kompensation der Eingriffsfolgen in das Schutzgut Fläche auszugleichen. Gemäß § 200a Satz 2 BauGB ist ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen dem Eingriff und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme nicht zwingend erforderlich, sofern die Maßnahme mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie den Zielen der Raumordnung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

3.1.2 Schutzgut Boden

Ausgangssituation:

Durch das Vorhaben kommt es zu keinen dauerhaften Beeinträchtigungen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen. Da die geplanten Gebäude allerdings ohne Keller gebaut werden sollen, muss der bestehende Keller nach Rückbau verfüllt werden. Zur Herstellung des Baugrundes wird der Oberboden in bisher unbebauten Bereichen abgetragen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

1. Generell sind Bodenbewegungen auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren.
2. Abgetragener Oberboden ist möglichst im Plangebiet wieder einzubauen oder andernfalls fachgerecht zu entsorgen
3. Zugeführter Boden (z.B. für die Verfüllung des Kellers) muss frei von Schadstoffen und

unerwünschten Problempflanzen sein (z.B. Japanischer Staudenknöterich *Reynoutria japonica*, Kartoffelrose *Rosa rugosa*)

→ weitergehende Hinweise zum fachgerechten Umgang mit Bodenmaterial sowie zum baubegleitenden Bodenschutz siehe insbesondere DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915 und 18300

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Ausgleichsmaßnahmen:

Der flächige Ausgleich für Versiegelungen erfolgt über das Schutzgut Fläche.

3.1.3 Schutzgut Wasser

Ausgangssituation:

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner dauerhaften und erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser. Baubedingt kann es potenziell durch Unfälle zu einer Verunreinigung des Oberflächen- und Grundwassers kommen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

1. Unter Umständen anfallende wassergefährdende Bauabfälle sind in wasser- und öldichten Containern zu sammeln.
2. Baustellenabwässer sind in Absetzbecken und Neutralisierungsanlagen aufzubereiten und zu reinigen, da sie oft einen hohen Gehalt an mineralischen Feinstoffen und einen hohen pH-Wert aufweisen.
3. Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den *Kellersee* oder das Grundwasser gelangen. Maschinen sind daher auf Dichtheit der Hydraulik- und Kraftstoffleitungen zu überprüfen. Baugeräte, Maschinen und Baufahrzeuge dürfen nicht im Gewässer und im Uferbereich (Böschungsbereich) betankt, gewartet oder gereinigt werden.
4. Es ist ein Notfallkonzept für baubedingte Unfälle zu erstellen, um sicherzugehen, dass erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung eines Umweltschadens getroffen werden.
5. Pflasterungen sind mit Sickerpflaster und möglichst breiten Sickerfugen zu versehen.
6. Verringerung der Einleitungsmenge von Niederschlagswasser in den *Kellersee* durch Anlage von Retentionsmulden mit Anschluss an den öffentlichen Kanal, durch Pflanzung von 4 Bäumen mit Baum-Rigolen-Versickerung sowie durch den Bau von Baum-Rigolen Versickerungen für die Bestandsbäume

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

-

3.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Ausgangssituation:

Es sind keine vorhabenbedingten erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

-

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

-

3.1.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Ausgangssituation:

Im Rahmen des geplanten Vorhabens werden keine geschützten Biotope dauerhaft zerstört oder verändert. Ein Einzelbaum (*Acer spec.*) liegt innerhalb des Baufeldes und wird im Zuge der Baumaßnahmen entfernt. Die (bau-, betriebs- und anlagebedingten) Veränderungen wirken sich auf (geschützte) Tierarten sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätte aus. Die Auswirkungen sind als erheblich einzustufen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen des Fachbeitrages Artenschutz einzuhalten (siehe Artenschutzbericht, ALSE GmbH, 2024)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

1. Gehölze innerhalb des Plangebiets (Einzelbäume) werden durch Baumschutzmaßnahmen nach Vorgabe einschlägiger Richtlinien (DIN 18920 Sicherung von Bäumen, RAS-LP4, ZTV Baumpflege) geschützt. Hierzu zählen auch allgemeine Schutzmaßnahmen des Wurzelbereichs vor Befahrungen oder Anschnitt der Wurzeln. Im Wurzelbereich von zu erhaltenden Bäumen dürfen keine Baumaschinen eingesetzt oder abgestellt, keine Baumaterialien gelagert und keine Bodenanschlüßungen oder -abgrabungen durchgeführt werden.
 - Es ist ein Stammschutz gegen Beschädigungen der Rinde am Stamm und Wurzelhals anzulegen. Tiefhängende Äste sind hochzubinden oder in Einzelfällen nach Anweisung durch die ökologische Baubegleitung aufzuasten. Bei Verdichtungen im Wurzelraum ist die betroffene Fläche ca. 5 cm tief aufzulockern.
 - Freigelegte starke Wurzeln, die in Gruben hineinreichen, sind mit einem Wurzelvorhang abzudecken und feucht zu halten.
 - Es ist die aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag resultierende Bauzeitenregelung zum Schutz bestimmter Arten zu beachten, da die beantragte Zulassung des Eingriffs gemäß § 15 BNatSchG nach §39 Abs.5 Satz2 Nr.3 BNatSchG auch die Überwindung der Verbote des Abs. 5 Satz 1 beinhaltet.
2. Für den Rückbau der Gebäude 1 und 2 sind die artenschutzrechtlichen Belange von Fledermäusen und Brutvögeln zu berücksichtigen:
 - Fledermäuse:**

An den Gebäuden 1 und 2 wurden Sommer- und Winterquartiere für Fledermäuse sowie weitere potenzielle Quartieren festgestellt. Ein Rückbau der Gebäude ist daher aus Sicht des Fledermausschutzes zwischen Anfang September und Ende Oktober zulässig.
 - Brutvögel:**

Die Brutzeit der drei an den Gebäuden nachgewiesenen Brutvogelarten reicht laut Literaturangaben (vgl. SÜDBECK et al. 2005) maximal bis Ende August.

Zusammenfassend ist ein Rückbau der Gebäude ist daher aus Sicht des Artenschutzes zwischen Anfang September und Ende Oktober zulässig.

In diesem Zeitraum (September und Oktober) dürfen alle betroffenen Gebäude zurückgebaut werden. Der Rückbau ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen, um die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben sicherzustellen.

3. Der Rückbau von Strukturen die eine (potenzielle) Eignung als Fledermausquartier aufweisen ist nur unter Zuhilfenahme einer Umweltbaubegleitung zulässig. Dies betrifft nachfolgende Strukturen:

Gebäude 1: Fensterlade an östlicher Gebäudeseite, Blockhausfassade, Dachüberstand, Regenrinne, Dacheindeckung (je nach dem, inwieweit die Tiere unter diese gelangen können)

Gebäude 2: Dachverkleidung und ggf. Dacheindeckung (je nach dem, inwieweit die Tiere unter diese gelangen können)

Die Strukturen sind unmittelbar vor dem Rückbau durch die Umweltbaubegleitung auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Vorhandene Tiere sind fachgerecht zu sichern und in Ersatzquartiere umzusetzen. Geeignete Strukturen sind am selben Tag der Kontrolle und ggf. Entnahme der Fledermäuse abzubrechen oder zu entfernen. Der Rückbau ist zu dokumentieren und das Protokoll der UNB vorzulegen.

4. Vor Abriss und nach Leerräumung des Gebäude 1 ist eine optische Besatzkontrolle durchzuführen. Diese Kontrolle muss von einer fachkundigen Person erfolgen und sicherstellen, dass sich keine Fledermäuse im Gebäude aufhalten. Hierzu ist eine gründliche Überprüfung aller potenziellen Rückzugsorte wie Dachböden, Hohlräume, Spalten und ähnliche Verstecke durchzuführen. Der Abriss darf nur erfolgen, wenn bestätigt wurde, dass das Gebäude fledermaus- und vogelfrei ist. Sollte während der Kontrolle ein Besatz festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist eine abgestimmte Umsiedlungsmaßnahme durchzuführen. Die Kontrolle ist zu dokumentieren und der UNB vorzulegen.
5. Um Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen zu minimieren ist die gesamte Außenbeleuchtung fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. Es dürfen somit ausschließlich Leuchtmittel mit einer warmweißen Farbtemperatur von weniger als 2.700 Kelvin und Wellenlängen von unter 540 Nanometern verwendet werden (EUROBATS 2018). Die Leuchtgehäuse müssen staubdicht verschlossen sein, um das Eindringen von Insekten zu verhindern, und die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung des Lichts oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist nicht zulässig. Die Anzahl und Betriebszeiten der Lichtquellen sind auf das absolut notwendige Maß für die Beleuchtung zu beschränken (bedarfsgesteuerte Beleuchtung) (ZSCHORN & FRITZE 2022).
6. Alle Baufeldräumungsarbeiten mit Ausnahme von Abbrucharbeiten – einschließlich

des Rückschnitts von Gehölzen – sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag des Monats Februar. Sofern unmittelbar vor dem Gebäudeabriss sichergestellt werden kann, dass keine Brutaktivitäten an den Gebäuden stattfinden, darf der Abbruch bereits ab September erfolgen.

7. Um das Kollisionsrisiko für Vögel an Verglasungen zu reduzieren, sind insbesondere in Richtung des *Kellersees* neu zu errichtende Verglasungen in Form von Windschutzvorrichtungen an Terrassen oder Balkonen sowie Balkongeländer vogelfreundlich mit Vogelschutzglas zu gestalten. Glasfassaden sowie Eckverglasungen und Gläser mit einer stark erhöhten Spiegelwirkung sind zumindest in Richtung des *Kellersees* unzulässig, sofern kein Vogelschutzglas verwendet wird.
8. Vor der Baufelddräumung und der Bauarbeiten ist zwischen Mitte Februar und Ende Oktober ein Amphibienschutzzaun entlang des unbefestigten Uferabschnittes im Norden des Plangebietes sowie weiter entlang der nördlichen Gehölzstruktur zu installieren und bis zum Ende der Bauarbeiten aufrecht zu erhalten. Der Zaun muss direkt an der Steilmauer im Süden ansetzen, um jegliche Schlupfmöglichkeiten zu verhindern. Zusätzlich ist entlang des unbefestigten Uferabschnittes an zwei Stellen Amphibien der Austritt aus dem Plangebiet zu ermöglichen. Diese Übergänge sind so zu gestalten, dass ein Hineinwandern nicht möglich ist. Ziel ist, dass Tiere die aus der Winterstarre erwachen und Tiere die von Norden zum *Kellersee* wandern nicht in das Baufeld gelangen sowie die Amphibienwanderung im Spätsommer/Herbst nach Norden in die Landlebensräume zu lenken.



Abbildung 19: Empfohlene Positionierung des Amphibienschutzzaunes zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr.149 in Eutin

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

1. Nach den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (LLUR 2017) ist für jeden gefällten Baum mit einem Stammumfang von bis zu einem Meter (gemessen in einem Meter Höhe) ein Ersatzbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm gepflanzt werden. Für je weitere 50 cm Stammumfang des gefällten Baumes ist jeweils ein weiterer Baum der gleichen Qualität zu pflanzen. Für den Entfall von zwei Ahorn-Bäumen im Baufeld sollen stattdessen mindestens 3 Ersatzbäume der Art Spitzahorn (*Acer platanoides*) im Projektgebiet gepflanzt werden.
2. Winterquartiere für Fledermäuse sind gemäß LBV (2020) im Verhältnis 1:3 zu kompensieren. An vier Bereichen ist ein Vorhandensein von Winterquartieren der Mückenfledermaus anzunehmen, weshalb im Vorhabengebiet oder in dessen räumlichen Zusammenhang Ersatzquartiere bereitzustellen sind. Da die höchste Besatzdichte gleichzeitig an allen Gebäuden sieben Mückenfledermausindividuen beträgt, wird ein Ausgleich im Verhältnis von 1:2 für ausreichend erachtet (insg. 8 Quartiere). Mind. drei dieser Quartierkästen sind vor Abbruch bereit zu stellen (CEF-Maßnahme). Da Mückenfledermäuse auch an Bäumen vorkommen, können diese an Bäumen im Vorhabengebiet montiert werden. Die übrigen fünf Quartiere sind mardersicher an einer unbeleuchteten West-Gebäudefassade zu montieren, in diese zu integrieren oder in Form eines freistehenden Turmes (auch in Kombination mit der unter 6.3 genannten Maßnahme) bereitzustellen. Sie haben folgende Eigenschaften zu erfüllen:
 - Ganzjahresquartier (frostgeschützte Bereiche)
 - Spaltenquartier
 - langlebig
 - unbeleuchtet
 - selbstreinigend (d.h. Kot und / oder tote Tiere können unten herausfallen)

Folgende Quartiere sind beispielsweise geeignet:

- Fledermaus Ganzjahres Fassadenkasten Unterputz mit Haubenblende (Typ FGUP-FM-24, Firma Hasselfeldt)
- Fledermaus Ganzjahres Fassadenkasten Unterputz mit Blende (Typ FGUP, Firma Hasselfeldt)
- Fledermausganzjahresquartier (Typ FGJQ-AS, Firma Hasselfeldt)
- Fledermaus-Winterquartier (Typ 1WI, Firma Schwegler)
- Fledermaus-Winterquartier (Typ 2WI, Firma Schwegler)
- Fledermaus-Fassadenquartier (Typ 1FQ, Firma Schwegler)

Die Wahl der Quartierkästen und deren Standort ist in Absprache mit einer fachkundigen Person zu treffen. Die Montage ist der zuständigen UNB nachzuweisen

3. Zur Sicherung der Fortpflanzungsstätte der Haussperlingskolonie im Vorhabengebiet sind die entfallenen Brutstätten im Verhältnis 1:2 zu kompensieren (Nisthilfen für Höhlenbrüter mit einer Öffnung von 3,2 – 3,4 cm). Die 20 Nisthilfen sind im räumlichen Zusammenhang der bestehenden Nisthilfen zu installieren,

beispielsweise in Form eines freistehenden „Spatzenturms“. Es ist sicherzustellen, dass die Nisthilfen lückenlos bereitgestellt werden, d.h. der Spatzenturm vor dem Abriss errichtet wird. Der Standort ist in Absprache mit einer fachkundigen Person zu wählen. Die Montage ist der zuständigen UNB nachzuweisen. Weiterhin wird empfohlen, weitere Nisthilfen in die Fassade des Neubaus zu integrieren (z.B. Nistklinker der Firma Hagemeister, oder zum Einbau geeignete Nisthilfen der Firma Hasselfeldt oder Schwegler). Außerdem ist zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der Brutstätte ebenfalls die im Zuge des Vorhabens entfallende Ruhestätte der Haussperlingskolonie zu kompensieren. Je Brutpaar ist mind. 1 Im Heckenstruktur, mit einer Höhe von mind. 1,5 m zu errichten (insgesamt mind. 10 Im). Es sind heimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden (z.B. Weißbuche, Roter Hartriegel, Liguster).

4. Pro Mehlschwalben-Brutpaar sind zwei artspezifisch geeignete Nisthilfen (Halbkugel mit einem Einflugloch von etwa sechs cm Breite und drei cm Höhe) als Ersatz im räumlichen Zusammenhang anzubieten. Dementsprechend müssen 48 Ersatzquartiere für die Mehlschwalben bereitgestellt werden. Diese können beispielsweise in Form eines freistehenden Nistturms erbracht werden. Dieser kann beispielsweise 24 Ersatzquartiere umfassen, sowie die Möglichkeit zum freien Bau von mindestens 24 weiteren Nestern. Alternativ können sie an Hauswänden angebracht werden. Geeignet sind Gebäude mit einem Dachvorstand von mindestens 30 cm. Mehlschwalben brüten gesellig, weshalb die Ersatzquartiere nahe beieinander angebracht werden müssen. Da der Abbruch außerhalb der Vogelbrutzeit stattfindet, ist dafür zu sorgen, dass bis zu Beginn der nachfolgenden Brutzeit die Ersatznisthilfen zur Verfügung stehen. Der Standort ist in Absprache mit einer fachkundigen Person zu wählen. Die Montage ist der zuständigen UNB nachzuweisen.

3.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Ausgangssituation:

Das Landschaftsbild hat generell eine Bedeutung für die Erholungswirksamkeit und die Wohnqualität des betreffenden Raumes. Die vorhabenbedingten Auswirkungen sind hier als nicht erheblich einzustufen, da der generelle Charakter der Landschaft erhalten bleibt und keine landschaftsbildprägenden Elemente verändert oder zerstört werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

-

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

-

3.1.7 Schutzgut Mensch, einschließlich. menschl. Gesundheit

Ausgangssituation:

In Bezug auf die möglichen, baubedingt entstehenden Staubemissionen sind vorhabenbedingt Auswirkungen zu erwarten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

-



1. Bei staubenden Baustraßen bei trockener Witterung ist die Fahrgeschwindigkeit entsprechend zu reduzieren, um die Staubentwicklung zu minimieren. Bei zu starker Staubentwicklung ist die Baustraße sowie andere staubende Flächen zu befeuchten.
2. Um mögliche baubedingte Staubemissionen während des Gebäudeabrisses zu minimieren, wird eine regelmäßige Benetzung der Abrissstelle sowie die Verwendung von Staubschutzwänden und -netzen empfohlen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

nicht erforderlich

3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation:

Es sind keine vorhabenbedingten erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

-

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

-

3.1.9 Weitere Maßnahmen

1. Im Zuge der Verbesserung der Verdunstung des Wasserhaushaltes sieht die Konzeptplanung ergänzend außerhalb des Geltungsbereiches die Anpflanzung von 4 Bäumen mit einer Baum-Rigolen-Versickerung auf dem südlichen Teilbereich des Flurstücks 27/1 vor.
-

3.2 Bereitstellung des Ausgleichs / Ersatzes

3.2.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

A1. Herstellung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen:

Bereitstellung der Ausgleichserfordernis für Fledermäuse, Mehlschwalben und Haussperlingen. Die Quartiere werden im Vorhabengebiet und dessen unmittelbarer Umgebung in Form von Nistkästen, Fledermausquartieren und / oder einem Artenschutzurm angebracht.

A2. Herstellung von Ersatzpflanzungen

Es besteht ein Erfordernis zur Anpflanzung von 3 Ersatzbäumen (*Acer platanoides*). Diese werden im Plangebiet auf dem Flurstück 27/1 der Flur 1 in der Gemarkung *Sielbeck* vorgenommen.

3.2.2 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

A2: Maßnahmenfläche zur Kompensation der Eingriffsfolgen in das Schutzgut Fläche:

Der benötigte externe Ausgleich beläuft sich insgesamt auf 606 m² und wird auf den nachfolgend genannten Flächen im Naturraum Schleswig - Holsteinisches Hügelland bereitgestellt:

- 395 m²: Ökokonto „Barsbek“, Gemeinde Barsbek, Kreis Plön → Gemarkung Barsbek, Flur 3, Flurstück 93/2
- 211 m²: Ökokonto „ÖK Neuhof-Vorwerk Lebatz II“, Gemeinde Ahrensböök, Kreis Ostholstein → Gemarkung Lebatz, Flur 3, Flurstück 27/3

Trotz intensiver Bemühungen konnten im näheren Umkreis des Vorhabens keine geeigneten Ausgleichsflächen gefunden werden. Deshalb wurde auf die zwei genannten Flächen zurückgegriffen, die alle naturschutzfachlichen Anforderungen erfüllen und im Naturraum Hügelland liegen.

Die dem Ausgleich zugeordnete Fläche im Ökokonto „Barsbek“ wird von dem Ausgangsbiootyp „Feuchtgrünland mittlerer Artenvielfalt (GFf)“ hin zu einem „Mesophilen Grünland“ (GW/GM), bzw. „Feucht- oder Nassgrünland“ (GF/GN) entwickelt. Übergeordnetes Ziel ist die Schaffung von Lebensräumen für Amphibien und Reptilien. Hierzu wurden die Drainagen zerstört sowie der zentrale Graben des Ökokontos aufgeweitet und angestaut. Außerdem wurde ein Steinhaufen angelegt und Gehölzgruppen sowie Gehölzstreifen gepflanzt. Die Pflege erfolgt ausschließlich extensiv, ohne Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. (vgl. Antrag auf Anerkennung einer Ökokontomaßnahme, ecodots GmbH 28.06.2023).

Die dem Ausgleich zugeordnete Fläche im Ökokonto „Neuhof-Vorwerk Lebatz II“ wird von dem Ausgangsbiootyp „Intensivacker“ (AAy) hin zu einem „Mesophilen Grünland frischer Standorte“ (GMm) entwickelt. Ziel ist die Schaffung von hochwertigem Lebensraum für viele seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten. Hierzu wurde die Fläche mittels Regiosaatgut angesät und fortan extensiv, ohne Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln gepflegt. Außerdem wurde ein Knick angelegt. (vgl. Antrag auf Anerkennung einer Ökokontomaßnahme, ecodots GmbH 04.02.2022)

Um den langfristigen Flächenzugriff sicherzustellen, wird im städtebaulichen Vertrag eine

Regelung getroffen, die die öffentliche-rechtliche Sicherung dieser Ausgleichsfläche festlegt.

3.2.4 Übersicht

Tabelle 1: Übersicht flächige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Maßnahme	Lage der Maßnahme	Fläche / Länge / Größe
Maßnahmenfläche zur Kompensation der Eingriffsfolgen in das Schutzgut Fläche	außerhalb des Plangebiet: Ökokonto „Barsbek“ Flurstücke 93/2 der Flur 3 in der Gemarkung Barsbek und	395 m ²
	Ökokonto „ÖK NeuhoF-Vorwerk Lebatz I“ Flurstücke 27/3 der Flur 3 in der Gemarkung Lebatz in der Gemeinde AhrensböK	211 m ²
Flächiger Ausgleichsbedarf gesamt:		606 m ²
Restbedarf:		-

Tabelle 2: Übersicht Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Maßnahme	Lage der Maßnahme	Fläche / Länge / Größe
Pflanzungen von Ersatzbäumen	im Plangebiet Flurstück 27/1-der Flur 1 in der Gemarkung Sielbeck	insg. mind. drei Ersatzbäume Spitz-Ahorn <i>Acer platanoides</i> , STU 12-14 cm, 3 x verpflanzte Baumschulware
Maßnahmenfläche zur Kompensation der Eingriffsfolgen für Fledermäuse	im Plangebiet: Flurstücke 27/1, 28/1 und 28/2 der Flur 1 in der Gemarkung Sielbeck	8 Winterquartiere
Maßnahmenfläche zur Kompensation der Eingriffsfolgen für den Haussperling	im Plangebiet: Flurstücke 27/1, 28/1 und 28/2 der Flur 1 in der Gemarkung Sielbeck	mind. 10 Im Heckenstruktur, mit einer Höhe von mind. 1,5 m aus heimische, standortgerechte Gehölzarten (z.B. Weißbuche, Roter Hartriegel, Liguster).
	im Plangebiet: Flurstücke 27/1, 28/1 und 28/2 der Flur 1 in der Gemarkung Sielbeck	20 Nisthilfen

Maßnahmenfläche zur Kompensation der Eingriffsfolgen für die Mehlschwalbe	im Plangebiet: Flurstücke 27/1, 28/1 und 28/2 der Flur 1 in der Gemarkung Sielbeck	48 Nisthilfen
Summe:		3 Ersatzbäume 10 lfm Heckenstruktur 68 Nisthilfen Brutvögel 8 Winterquartiere Fle- dermäuse
Restbedarf:		-

4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Das Wohnungsmarktkonzept der Stadt Eutin, erstellt im August 2012, charakterisiert Eutin als ein Mittelzentrum im ländlichen Raum. Prognosen bis 2025 gehen von einer Verringerung der Einwohnerzahl um 1,3 % aus, während die Anzahl der Haushalte um 5,4 % steigen soll. Ziel ist es, jährlich etwa 50 Wohnungen zu errichten, um ein qualitativ hochwertiges Wohnungsangebot langfristig zu sichern. Dabei soll der zusätzliche Flächenverbrauch minimiert und Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden.

Um diesen Zielen gerecht zu werden, soll die Wohnbauentwicklung vor allem in bereits erschlossenen Gebieten erfolgen und das Potenzial zur Nachverdichtung genutzt werden. Mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplans und dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 149 wird die Neugestaltung des zurzeit leerstehenden Gastronomiegebäudes mit Nebenanlagen angestrebt. Gleichzeitig soll neuer Wohnraum geschaffen werden, um dem steigenden Bedarf gerecht zu werden.

Aktuell wird das Wohnungsmarktkonzept der Stadt Eutin überarbeitet. Die grundlegenden Schwerpunkte der Wohnungsmarktentwicklung, insbesondere die Fokussierung auf Nachverdichtung, sollen dabei unverändert bestehen bleiben.

Eine Bebauung an einem anderen Standort würde erhebliche und neuartige Auswirkungen nach sich ziehen, sodass eine Wiedernutzbarmachung der einer bereits anthropogen überprägten Fläche einzig sinnvoll erscheint. Auch, wenn es noch weitere leerstehende Gebäude im näheren Umfeld in ähnlicher Lage gibt, so würde diese einen ähnlichen oder größeren Eingriff darstellen.

5 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde auf Basis vorhandener Fachplanungen, Stellungnahmen und Gutachten sowie ergänzender Recherchen (z.B. Umweltportal Schleswig-Holstein, der Digital



Atlas Nord, Umweltsanwendungen vom MEKUN (u.a. Biotopkartierungen des Landes) erstellt. Die Bewertung erfolgte verbal argumentativ. Während der Erarbeitung ist es zu keinen besonderen Schwierigkeiten (z.B. fehlende Kenntnisse) gekommen. Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt.

6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB obliegt der Gemeinde die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4.

Bei Bedarf hat die Gemeinde Fachgutachter mit der Überwachung zu beauftragen, welcher der Gemeinde Bericht zu erstatten hat. Die Umsetzung der Maßnahmen ist immer zu dokumentieren und auf Anfrage der zuständigen Genehmigungsbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Dauer des Monitorings ist jeweils an der Überprüfbarkeit der Einhaltung der Maßnahmen auszurichten. Hierbei ist stets die Verhältnismäßigkeit zu wahren.

Außerdem sind die Fachbehörden auch nach Abschluss des Bauleitverfahrens verpflichtet die Gemeinde über ihnen vorliegende Erkenntnisse hinsichtlich erheblicher, unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen zu unterrichten (vgl. § 4 Abs. 3 BauGB).

Ein Monitoringbedarf ergibt sich darüber für die nachfolgenden Schutzgüter:

Schutzgut	Bedarf*
Schutzgut Fläche	1. Überwachung / Kontrolle der Einhaltung des max. zulässigen Versiegelungsgrades
Schutzgut Boden	1. Überwachung / Kontrolle der Einhaltung der max. zulässigen Abgrabungen / Aufschüttungen 2. Überwachung der Maßnahmen zum Bodenmanagement (siehe Kapitel 3.1.2, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme)
Schutzgut Wasser	1. Kontrolle der Zweckmäßigkeit des Notfallkonzeptes für baubedingte Unfälle 2. Kontrolle der fachgerechten Herstellung der Versickerungseinrichtungen
Schutzgut Klima und Luft	kein Monitoringbedarf
Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	1. Baubegleitende Überprüfung / Kontrolle des Baumschutzes und des Bauzaunes zum Schutz geschützter Biotope 2. Baubegleitende Kontrolle / Sicherstellung der Einhaltung des Zeitraums für die Baufeldräumung 3. Vertragliche Sicherung der Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen 4. Baubegleitende Kontrolle / Sicherstellung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen 5. Baubegleitende Kontrolle / Sicherstellung für den Abriss der Gebäude
Schutzgut Landschaftsbild	kein Monitoringbedarf
Schutzgut Mensch, einschließlich menschl. Gesundheit	1. Baubegleitende Überwachung der Staubentwicklung auf der Baustelle, um entsprechend Maßnahmen ergreifen zu können
Schutzgut Kultur und Sachgüter	1. Baubegleitende Überwachung der Erdarbeiten hinsichtlich der Vorgaben der Denkmalschutzbehörde

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Eutin beabsichtigt mit der Neuaufstellung des B-Plans Nr. 149 im Ortsteil *Sielbeck* „Ukleifährhaus“ eine planungsrechtliche Absicherung der touristischen Nutzung, ergänzt durch Wohnnutzung, am bestehenden Standort für Tourismus und Erholung zu schaffen. Die Wiederaufnahme der Gastronomiebetriebe und der Fremdenbeherbergung in neuer baulicher Form sollen den touristischen Schwerpunktbereich sichern und ergänzt werden durch Dauerwohnraum. Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes mit Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

Die Realisierung des geplanten Vorhabens führt sowohl zu temporären als auch dauerhaften Wirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten und

Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild, Mensch einschl. menschlicher Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter (vgl. Kap. 2). Die temporären Wirkungen beziehen sich größtenteils auf die Bauphase, die dauerhaften Wirkungen gehen von den Gebäuden selbst und dessen Betrieb aus. Die Wirkungen beschränken sich überwiegend auf das nahe Umfeld des Plangebiets.

In Bezug auf die Schutzgüter *Fläche, Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild* sowie für das Schutzgut *Kultur- und Sachgüter* sind einige, meist geringe, vorhabenbedingte Auswirkungen zu erwarten, sodass Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich sowie zum Ersatz beschrieben wurden.

In der Gesamtbetrachtung befinden sich die durch den Bau, Anlage und Betrieb zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt in einem nicht erheblichen Rahmen bzw. können durch geeignete Maßnahmen minimiert oder vollständig ausgeglichen werden (vgl. Kap. 2 und 3).

Die Überwachung der Umsetzung der getroffenen Maßnahmen obliegt der Gemeinde.

Insgesamt sind folgende Ausgleichmaßnahmen zu erbringen:

- 606 m² Maßnahmenfläche zur Kompensation der Eingriffsfolgen in das Schutzgut *Fläche*
- Anbringen von 8 Winterquartiere für Fledermäuse im Plangebiet als artenschutzrechtliche Maßnahmen zur *Kompensationsminderung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften*
- Anbringen von 20 Nisthilfen für Haussperlinge im Plangebiet als artenschutzrechtliche Maßnahmen zur *Kompensationsminderung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften*
- Anpflanzung von mind. 3 drei Ersatzbäume Spitz-Ahorn *Acer platanoides*, STU 12-14 cm, 3 x verpflanzte Baumschulware zur *Kompensationsminderung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften*
- Anpflanzung von mind. 10 lfm Heckenstruktur im Plangebiet als artenschutzrechtliche Maßnahmen zur *Kompensationsminderung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften*
- Anbringen von 48 Nisthilfen für Mehlschwalben im Plangebiet als artenschutzrechtliche Maßnahmen zur *Kompensationsminderung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften*

Der Ausgleich für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften erfolgen im Vorhabengebiet sowie dem unmittelbaren Umfeld.



Quellen

- ALSE GmbH (2024): Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149. Stadt Eutin. Kreis Schleswig-Holstein.
- ALSE GmbH (2024): Anlagen 1 bis 4 zum Artenschutzfachbeitrag.
Online abrufbar unter: <https://www.alse.de/downloadbereich>.
- BORKENHAGEN, P. (2014): Die Säugetiere Schleswig-Holsteins. Rote Liste, Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.), 4. Fassung.
- BVERWG (2023): Pressemitteilung des Bundesverwaltungsgerichtes Nr. 59/2023 vom 18.07.2023 über das Urteil zur Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Unionsrecht, URL: <https://www.bverwg.de/pm/2023/59> (zuletzt geprüft am 15.10.2024).
- Ecodots (2023): Antrag auf Anerkennung einer Ökokontomaßnahme in der Gemeinde Barsbek vom 28.06.2023 an die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Plön.
- Ecodots (2022): Antrag auf Anerkennung einer Ökokontomaßnahme in der Gemeinde Ahrensbök vom 04.02.2022 an die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein.
- EUROBATS (2018): Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten. UN-Environment.
- EVERS & PARTNER (2024): Bebauungsplan Nr. 149 „Ukleifährhaus“. Stadt Eutin – Vor-Entwurf – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 149 – Eutiner Straße 7 – 9 „Ukleifährhaus“ - für ein Gebiet in der Ortschaft Sielbeck, westlich der Eutiner Straße und östlich des Kellersees.
- GARNIEL, A. & MIERWALD, U. (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.). 140 S.
- GESELLSCHAFT FÜR BAUGRUNDUNTERSUCHUNG UND UMWELTSCHUTZ MBH (GBU) (2023): Eutiner Straße 7 – 9. Baugrunderkundung, Geotechnischer Bericht.
- INGENIEURBÜRO LEVSEN (IBL) (2024): Stadt Eutin. B-Plan Nr. 149. Eutiner Straße 7-9 „Ukleifährhaus“. Verkehrliche und Entwässerungstechnische Erschließung.
- Jens Vogel (2023): Vermessungsgrundlage. Lageplan Eutiner Str. 7 – 9
- LBV (2016): Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr. Erläuterungen zur Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung, hier: Aktualisierung der Rundverfügung vom 25. Feb 2009, Novelliert 2013
- LLUR (2017): Landwirtschafts- und Umweltatlas, online abrufbar unter: <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>, zuletzt geprüft am: 05.10.2017.

- MEINIG, H.; ET AL. (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (2): 73 S.
- METZING ET AL. (2018): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 7: Pflanzen. – Münster (Landwirtschaftsverlag).
- MEKUN (2024): Schleswig-Holstein – Umweltportal. Online abrufbar unter: <https://umweltportal.schleswig-holstein.de/startseite> (zuletzt abgerufen am 29.06.2024).
- MELUND (2020): Landschaftsrahmenplan (Neuaufstellung 2020) abrufbar unter https://www.schleswig-holstein.de/DE/fachinhalte/L/landschaftsplanung/lp_03_Landschaftsrahmenplanung.html (zuletzt abgerufen am 29.06.2024).
- MELUR (2013): Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung, Verwaltungsvorschrift (Schleswig-Holstein), i. d. F. v. 09.12.2013, gültig ab 01.01.2014, abrufbar unter: <https://www.gesetze-rechtsprechung.sh.juris.de/bssh/document/VVSH-VVSH000005159/part/F> (zuletzt abgerufen am 18.01.2024).
- MILIG (2021): Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021), abrufbar unter: <https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/themen/planen-bauen-wohnen/landesentwicklungsplan/landesentwicklungsplan.html> (zuletzt abgerufen am 29.06.2024).
- ROMAHN, K. ET AL. (2021): Rote Liste – Die Farn- und Blütenpflanzen Schleswig-Holsteins.
- SCHENK FLEISCHHAKER ARCHITEKTEN PART MBB (2023): Konzept Eutiner Straße 7 – 9. Eutin – Sielbeck.
- STADT EUTIN (2005): Landschaftsplan Eutin – Genehmigungsfähige Fassung.
- SÜDBECK ET AL. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Raddolfzell.
- ZSCHORN, M. & FRITZE, M. (2022). Lichtverschmutzung und Fledermausschutz. Aktueller Kenntnisstand, Handlungsbedarf und Empfehlungen für die Praxis. Naturschutz und Landschaftsplanung 54 (12).

Beschluss über die Begründung

Die Gemeindevertretung der Stadt Eutin hat die Begründung in der Sitzung am

10. Dez. 2025

.....gebilligt.

Eutin, den **26. Feb. 2026**



.....
- Bürgermeister -

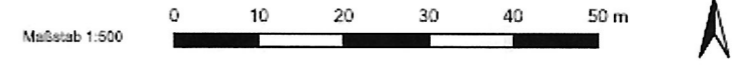
Anhang I – Bestandskarte (Maßstab 1 : 500)

Aufstellung des B-Plans Nr. 149, Stadt Eutin, Ortsteil Sielbeck,
für das Gebiet „Eutiner Str. 7-9“
- Bestandskarte -



Legende

- Geltungsbereich
- Kartierbereich
- Biotoptypen nach der Standardliste SH, LFU 2023
- HUy - Sonstiger Linearer Ufergehölzsaum
- FSe - Eutrophes Stillgewässer
- RHr - Brombeerflur
- RHg - Ruderale Grasflur
- SLY/RHg - Sonstige Lagerfläche/Ruderale Grasflur
- SBy - Sonstige Wohnbebauung, hier Gaststätte mit Gasthaus
- Bushaltestelle
- SFm - Massive Uferbefestigung
- SGg - Urbanes Gebüsch mit heimischen Arten
- SGr - Rasenfläche, arten- und strukturarm
- SGs - Urbanes Ziergehölz und -staudenbeet
- SVo - Verkehrsflächenbegleitgrün ohne Gehölze
- SVs - Vollversiegelte Verkehrsfläche
- SVt - Teilversiegelte Verkehrsfläche
- SXy - Sonstige vegetationsarme/-freie Fläche
- Einzelbäume
- Laubbaum
- X
 Baumstumpf



Auftragnehmer
 ALSE GmbH
 Dorfplatz 3
 24238 Salent
 Tel.: 04384 / 5974-0
 Fax: 04384 / 5974-17
 planung@alse.de
 HRB: 2074, Amtsgericht Plön
 Geschäftsführung: Dr.-Ing. F. Liedl & N. Kober

Auftraggeber
 HMV Objektgesellschaft mbH & Co. KG
 Louise-Wagner-Str. 3
 23730 Eutin

Aufstellung des B-Plans Nr. 149, Stadt Eutin, Ortsteil Sielbeck,
für das Gebiet „Eutiner Str. 7-9“
- Bestandskarte -

Kartengrundlage
 Amtliches Liegenschaftskataster
 Bezugssystem: EPSG: 25832 (ETRS89 / UTM zone 32N)
 Luftbild: © GeoBasis DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0

Bearbeitung M.Sc. N. Kober M.Sc. L. Wedmar	Zeichnung M.Sc. Wedmar	Datum 21.03.2024	Karten-Bett Nr. 1	Format DIN A2	Maßstab 1 : 500
--	---------------------------	---------------------	----------------------	------------------	--------------------

Nr.	Änderung	Bearbeitung	Datum

Anhang II – Bereitstellung des Ausgleichs ÖK „Barsbek“

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 14.04.2023

Planungsbüro
ALSE

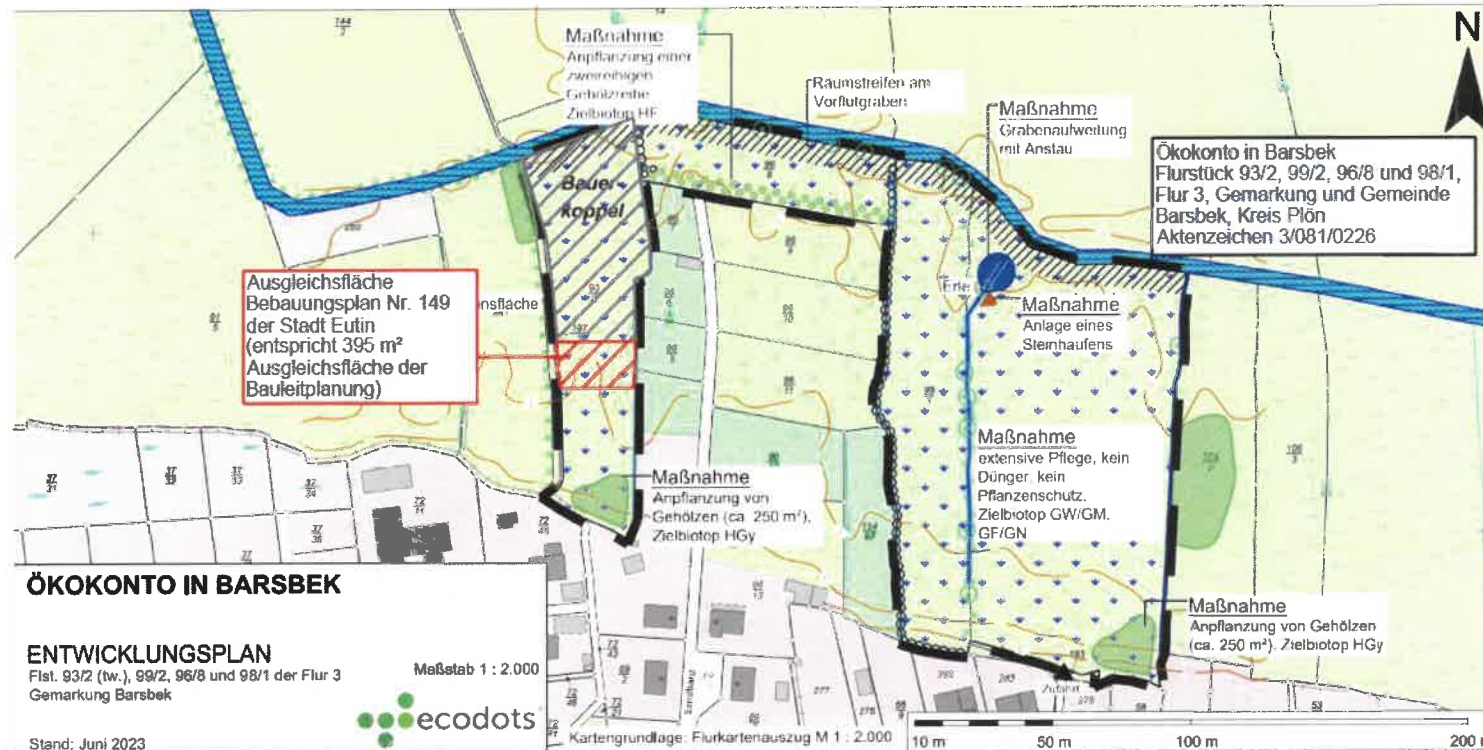
Gemeinde: Barsbek
Kreis: Plön



Erfolgende Stelle: LVermGeo SH
Mercatorstraße 1
24106 Kiel

Telefon 0431-383-2019

E-Mail: Geoserver@LVermGeo.landsh.de



32 196 026

32 196 026

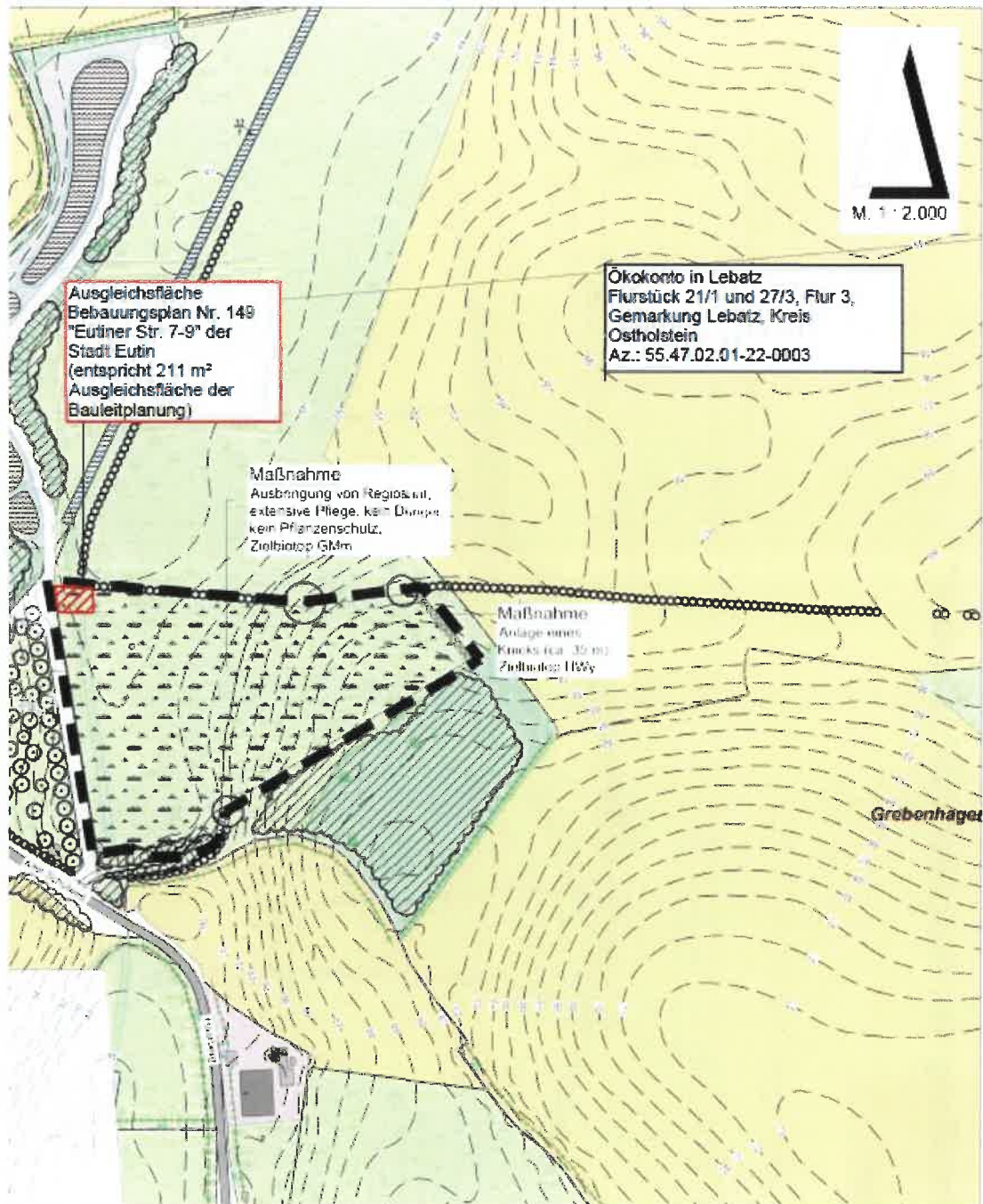
32 196 200

Maßstab 1:2000 Meter

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstab maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Verweigerung, Umgestaltung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte sind Zurechnung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch. © 2023 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung.

M.39

Anhang III – Bereitstellung des Ausgleichs ÖK „ÖK Neuhof-Vorwerk Lebatz II“



ÖKOKONTO AHRENSBÖK

TEILBEREICH 3 - LEBATZ

FLUR 3, FLURSTÜCK 21/1 und 27/3 - ENTWICKLUNG

PLANUNGSBÜRO SPRINGER LANDSCHAFTSARCHITEKTUR & ORTSPLANUNG
 ALTE LANDSTRASSE 7 24866 BÜSDORF/SCHLESWIG
 TELEFON 046219300-0 EMAIL INFO@LA-SPRINGER.DE
 JANUAR 2022 M. 1 : 2.000 2290

