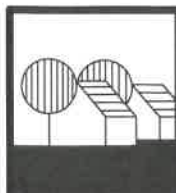
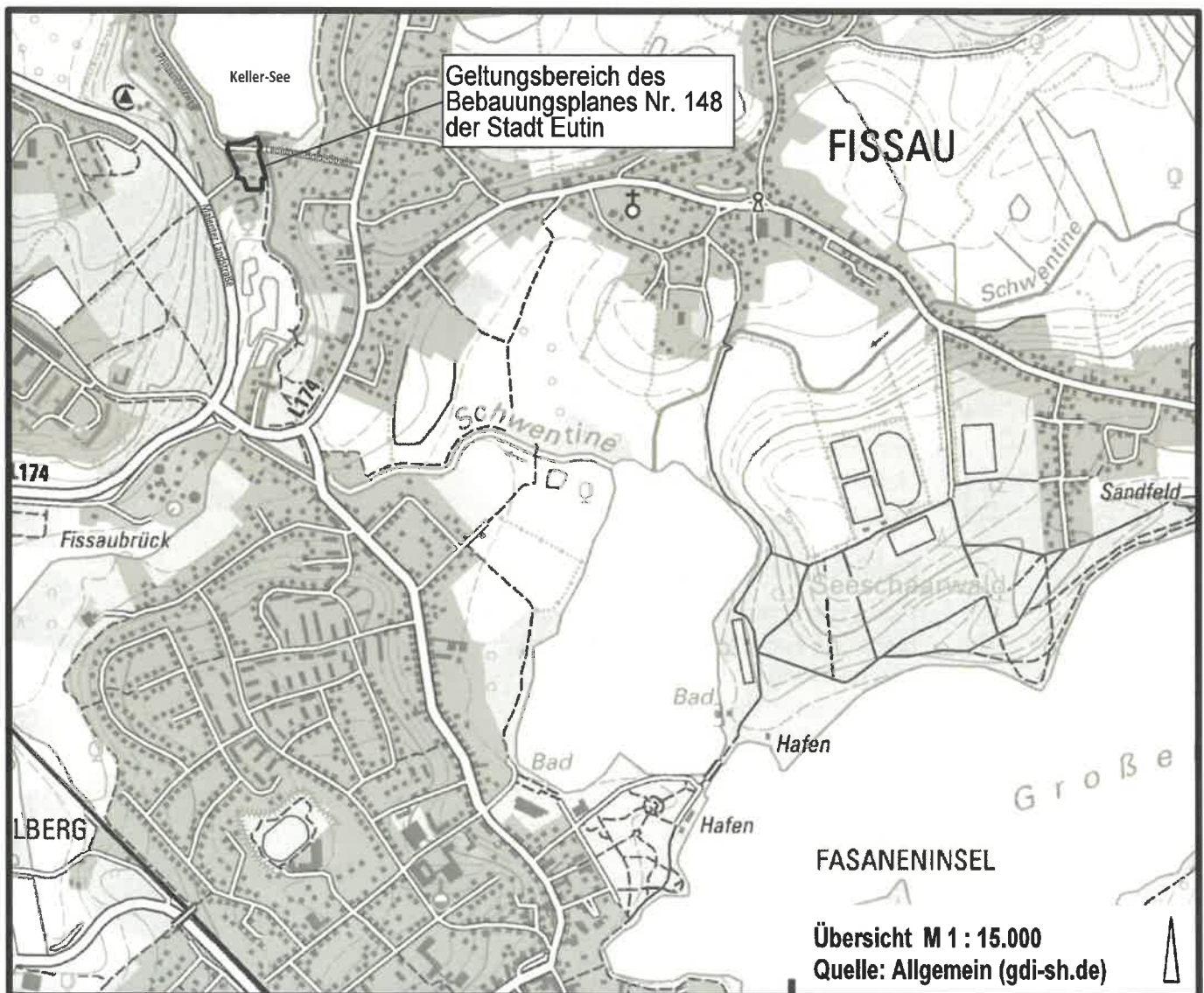


BEGRÜNDUNG

**ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 148 DER STADT EUTIN
FÜR EIN GEBIET IN FISSAU,
LEONHARD-BOLDT-STRASSE
(EHEMALIGES SEESCHLOSS –
HOTEL AM KELLERSEE)**



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 24. Juni 2026

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 148 der Stadt Eutin für ein Gebiet in Fissau, Leonhard-Boldt-Straße (ehem. Seeschloss-Hotel am Kellersee)

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1 Städtebaulicher Teil	7
1. Planungsgegenstand	7
1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	7
1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	7
1.3 Plangrundlage	7
1.4 Wesentliche Rechtsgrundlagen	7
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes	8
1.6 Geltendes Recht	8
1.7 Wahl des Planverfahrens	8
2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	9
2.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung	9
2.2 Flächennutzungsplan	10
2.3 Landschaftsplan	10
2.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte	10
2.4.1 Internationale Schutzgebiete	10
2.4.2 Nationale Schutzgebiete	11
2.4.3 Sonstiges	11
3. Städtebauliche Bestandsaufnahme	11
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
3.2 Bisherige Entwicklung und Nutzung	11
3.3 Erschließung	12
3.3.1 Verkehrsinfrastruktur	12
3.3.2 Ver- und Entsorgung	12
3.4 Naturräumlicher Bestand	13
3.5 Sonstiges	13
3.6 Eigentumsverhältnisse	14
4. Planungsziele und Planungsalternativen	15
4.1 Planungsziele	15
4.2 Planungsalternativen	15
4.3 Städtebauliches Konzept	16

5.	Inhalt des Bebauungsplanes	17
5.1	Art der baulichen Nutzung	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung	18
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	19
5.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	19
5.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	19
5.6	Verkehrsflächen	20
5.7	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	20
5.8	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	20
5.9	Immissionsschutz und Maßnahmen zum Immissionsschutz	21
5.10	Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	22
5.10.1	Grünflächen	22
5.10.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	23
5.10.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
5.10.4	Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
5.10.5	Maßnahmen zum Artenschutz	24
5.11	Örtliche Bauvorschriften	25
6.	Immissions-, Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen	26
6.1	Immissionsschutz – Lärm	26
6.2	Immissionsschutz – Gerüche	26
6.3	Klimaschutz	26
6.4	Klimaanpassung	26
7.	Verkehrliche Erschließung	27
8.	Ver- und Entsorgung	28
8.1	Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung	29
8.2	Oberflächenwasserbeseitigung	29
8.3	Brandschutz/ Löschwasser	31
8.4	Elektroenergieversorgung	32
8.5	Gasversorgung	32
8.6	Telekommunikation	32
8.7	Abfallentsorgung	32
9.	Flächenbilanz	32
10.	Nachrichtliche Übernahmen	33
10.1	Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Holsteinische Schweiz"	33
10.2	Gewässerschutzstreifen	33
11.	Hinweise	33
11.1	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	33

11.2	Munitionsfunde	34
11.3	Artenschutzrechtliche Belange	34
11.3.1	Vermeidungsmaßnahmen – Abrissarbeiten	34
11.3.2	Vermeidungsmaßnahmen – Gehölzfällung/ -rodung	34
11.3.3	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme für Fledermäuse	34
11.3.4	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel	34
11.3.5	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Reptilien	34
11.3.6	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Amphibien	34
11.3.7	Maßnahmen zur Beleuchtung	35
11.4	Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange	35
11.5	Maßnahmen zum Lärmschutz	35
11.6	Wasserhaushaltsbilanz	35
11.7	Hinweise von Versorgungsträgern	35
11.8	Nutzungs- und Betreiberkonzept	35
11.9	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	36
11.10	Baumschutzsatzung der Stadt Eutin	36
12.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	36
12.1	Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung	37
12.2	Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung	37
12.3	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	37
12.4	Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe	37
12.5	Verkehrliche Auswirkungen	38
12.6	Auswirkungen auf die Umwelt	38
12.7	Belange der Öffentlichkeit	39
12.8	Kosten	44

TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	45
---------------	--	-----------

1.	Anlass und Aufgabenstellung	45
2.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	45
3.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	45
4.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	46
4.1	Fachgesetze	46
4.2	Fachpläne	47
4.2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) und Regionalplan	47
4.2.2	Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Neuaufstellung 2020	48
4.2.3	Flächennutzungsplan	48
4.2.4	Landschaftsplan	49
4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	49
4.3.1	Internationale Schutzgebiete	49
4.3.2	Nationale Schutzgebiete	51
5.	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	51
6.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	54

6.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	54
6.2	Bewertungsmethodik	54
6.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	56
6.3.1	Schutzgut Tiere	56
6.3.2	Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	59
6.3.3	Schutzgut Fläche	59
6.3.4	Schutzgut Boden	59
6.3.5	Schutzgut Wasser	62
6.3.6	Schutzgut Klima/ Luft	63
6.3.7	Schutzgut Landschaftsbild	63
6.3.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	64
6.3.9	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	64
6.4	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	65
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	65
6.5.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	65
6.5.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	67
6.5.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	68
6.5.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	69
6.5.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	71
6.5.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft	75
6.5.7	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	76
6.5.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	78
6.5.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	79
6.5.10	Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	80
6.5.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	80
6.5.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	81
6.5.13	Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	81
6.5.14	Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität	81
6.5.15	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	82
6.5.16	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	82
6.5.17	Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten	82
6.5.18	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	83
6.5.19	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	83
7.	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	83
7.1	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	83
7.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfes	86
7.3	Vergleich der Versiegelung im Bestand und in der Planung	86

7.4	Einzelbäume	90
7.5	Ausgleichsumfang	92
8.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	92
8.1	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	92
8.2	Externe Ausgleichsmaßnahmen	94
9.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	94
10.	Zusätzliche Angaben	95
10.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	95
10.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	96
10.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	96
10.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	98
TEIL 3	Ausfertigung	100
1.	Beschluss über die Begründung	100
2.	Arbeitsvermerke	100
TEIL 4	Anlagen	101
Anlage 1:	Visualisierung des geplanten Apartmenthauses an der Leonhard-Boldt-Straße	
Anlage 2:	Stellplatznachweis	
Anlage 3:	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage einer Potenzialabschätzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.148 der Stadt Eutin für ein Gebiet in Fissau, Leonard-Boldt-Straße (ehemaliges Seeschloss – Hotel am Kellersee), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 27. September 2024	
Anlage 4:	Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 148 der Stadt Eutin für ein Gebiet in Fissau, Leonard-Boldt-Straße (ehemaliges Seeschloss – Hotel am Kellersee), Artenschutzfachliche Begutachtung des Gebäudebestandes und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 27. September 2024	
Anlage 5:	FFH-Verträglichkeitsprüfung bezüglich der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets „Gebiet der Oberen Schwentine“ (DE 1830-390) und des FFH-Gebiets „Seen des mittleren	

Schwentinesystems mit Umgebung“ (DE 1828-392), Gutachterbüro
Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 27. September 2024

Anlage 6: Prognose von Schallimmissionen (Entwurf) zum Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 148 (Bauleitplanung – Apartmentanlage), Bericht-
Nr.: 244-86/A42687/551467937-B01, DEKRA Automobil GmbH -
Industrie, Bau und Immobilien, Dipl.-Ing. (FH) Pit Breitmoser,
Hamburg, vom 07.06.2024

Anlage 7: Verkehrsgutachten für die verkehrliche Anbindung von 3
Bauvorhaben im Rahmen der B-Planverfahren Nr. 66, 140 und 148 in
Eutin Fissau an das öffentliche Straßennetz, VTT-Version 41314_V
1.2, VTT Planungsbüro, Hamburg, vom 07.04.2022

Anlage 8: Entwässerungskonzept Neubau „Seeschloss“ am Kellersee – EUTIN
– B-Plan Nr. 148, HKT Architekten, Hamburg, vom 22.09.2024 -
Überarbeitet 24.10.2024

Anlage 9: Eutin – Schloss am Kellersee, Betreiberkonzept, HKT Architekten,
09.01.2024

Anlage 10: Stellungnahme zu den Wasserrechtlichen Anforderungen – B-Plan
Nr. 148 „Seeschloss“ Eutin, HKT Architekten, Hamburg, vom
04.11.2025

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Auszug aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin	49
Abb. 2: Lage und Ausdehnung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB), Plangebiet rot dargestellt	50
Abb. 3: Darstellung Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet (LSG), Plangebiet rot dargestellt	51
Abb. 4: Karte Biotoptypen, unmaßstäbig, Planungsbüro Mahnel	61
Abb. 5: Biotoptypen	85
Abb. 6: Versiegelte Flächen, Bestand	88
Abb. 7: maximal mögliche Versiegelung, Planung	89
Abb. 8: Baumbestand	91

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 ist die vorgesehene Entwicklung im Bereich des ehemaligen Seeschloss-Hotels zur Neuerrichtung einer Apartmentanlage für die touristische Nutzung inklusive Mitarbeiterunterkünfte in Anlehnung an das "Hotel Seeschloss".

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 wird zur Regelung der Neubebauung mit einer Apartmentanlage für die touristische Nutzung als erforderlich erachtet.

1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am Rande der Dorfschaft Fissau und umfasst die Flurstücke 59, 61/1 teilw., 63/2, 89/11 und 89/15 der Flur 8 der Gemarkung Fissau.

Das ca. 0,64 ha große Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch den Strandbereich am Kellersee bzw. den Kellersee selbst,
- im Osten: durch die "Schwentine" und den Christine-Bölck Weg,
- im Süden: das Grundstück Leonhard-Boldt-Str. Nr. 25, 25a und 25b und seine Zufahrt,
- im Westen: die Leonhard-Boldt-Straße.

Über das Gebiet des Vorhabens hinaus wird die Straßenverkehrsfläche in den Geltungsbereich miteinbezogen, die zwischen den beiden Teilen des Vorhabengebietes verläuft.

1.3 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Hanack und Partner, Alsterkrugchaussee 378, 22335 Hamburg, vom 28.01.2021; Koordinatensystem: ETRS 89_3GK3 (LS 320); Höhenbezug: DHHN2016_NH.

1.4 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 der Stadt Eutin liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024 (GVOBl. 2024 Nr. 8 S. 504-642),
- Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung – GO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. Schl.-H. S. 170).

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 der Stadt Eutin besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1: 500 mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften,
- sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Betreiberkonzept
- und der Verfahrensübersicht.

Da der Plan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt wird, wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Zwischen der Stadt Eutin und dem Vorhabenträger wurde vor Satzungsbeschluss der Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Das Vorhabengebiet wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet und umfasst die Flächen des Vorhabenträgers, jedoch ohne die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 148 wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes entsprechend dem Stand der Planung dargelegt werden, beigelegt.

1.6 Geltendes Recht

Die im Plangebiet gelegenen bebauten Grundstücksteile, die sich südlich der Leonhardt-Boldt-Straße befinden, sind dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen. Die Fläche nördlich dieser Straße liegt planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

1.7 Wahl des Planverfahrens

Der vorliegende Bauleitplan wird im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde auf Antrag des Vorhabenträgers von der Stadt Eutin zugestimmt.

Die geplante Festsetzung einer Sondergebietsfläche für ein Ferienhausgebiet und eine Grünfläche im Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Eutin entwickelt werden (siehe 2.2), sodass eine FNP-Änderung nicht erforderlich ist.

2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

2.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Die Grundlage bildet der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) sowie der Regionalplan für den Planungsraum II (Reg.-plan II). Die Fortschreibung 2021 des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein trat am 17. Dezember 2021 in Kraft (LEP- VO 2021); die Fortschreibung ersetzt den LEP 2010. Der Regionalplan II wird derzeit ebenfalls fortgeschrieben. Die Landesregierung hat bereits 2 Entwürfe für die neuen Regionalpläne vorgelegt. Zu diesem konnte die Öffentlichkeit Stellung nehmen. Derzeit werden die Stellungnahmen ausgewertet, die im 2. Beteiligungsverfahren eingegangen sind, das vom 8. Mai bis zum 8. August 2025 lief. Darüber hinaus wurden die Planungsräume räumlich neu zugeordnet: Der Kreis Ostholstein ist jetzt dem Planungsraum III zugeordnet.

Die Stadt Eutin übernimmt die Funktionen eines Mittelzentrums. Das Plangebiet liegt innerhalb einer Fläche, die als "baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet" eines zentralen Ortes dargestellt ist. Das Gebiet liegt im ländlichen Raum sowie in dem Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen; weiterhin innerhalb des Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung.

Zwischen Fissau und Eutin ist eine Siedlungszäsur zu erhalten.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Neubebauung einer bereits baulich in Anspruch genommenen Fläche vorbereitet; ein Ausufern in den Außenbereich erfolgt nicht. Die Baugebietsfläche liegt innerhalb des Siedlungszusammenhanges im Ortsteil Fissau.

Die geplante Entwicklung dient der Revitalisierung des Standortes, der bereits für die touristische Beherbergung genutzt wurde; die touristische Entwicklung des Binnenlandes als bedeutender Wirtschaftsfaktor wird damit gestärkt.

Da mit der vorliegenden Planung die Modernisierung des "Fissauer Fährhauses" erfolgen soll, ist anzunehmen, dass auch diese Stärkung auch der Naherholung zugutekommen wird.

Die Stadt Eutin geht davon aus, dass die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Entwicklung im Einklang mit den Zielen der Landesplanung steht.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat die Stadt Eutin die Stellungnahme des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport am 18.10.2023 erhalten. In der Stellungnahme ist enthalten, dass nach Kapitel 4.7.3 Abs. 4 LEP – Fortschreibung 2021 Ferienhäuser und –wohnungen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung dienen. Nutzungs- und Betreiberkonzeptes sollen für Ferienhausgebiete dauerhaft eine touristische gewerbliche Nutzung gewährleisten; nicht betriebsbedingtes

Dauerwohnen ist auszuschließen, der Umfang der betriebsbedingten Wohnnutzung ist konkret festzusetzen. Voraussetzung ist entsprechendes Nutzungs- und Betreiberkonzept. Das Betreiberkonzept wird der Plandokumentation entsprechend beigelegt. Aus dem Betreiberkonzept ist ersichtlich, dass es sich um eine eindeutig auf das Ferienwohnen orientierte Nutzung handelt. Dies ist auch in den textlichen Festsetzungen im Text-Teil B entsprechend berücksichtigt. Es ergibt sich von selbst, dass ähnlich wie in Industrie- und Gewerbegebieten geregelt die betriebsbedingten Wohnungen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen. Darüber hinaus gehende Regelungen können im Durchführungsvertrag getroffen werden. Die Landesplanung hat mitgeteilt, dass gegenüber der Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die Aufforderung der Landesplanung zur Ergänzung der Planunterlagen um das Nutzungs- und Betreiberkonzept wird berücksichtigt. Mit der Stellungnahme vom 20.08.2024 bestätigt die Landesplanung, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

2.2 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet ist der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eutin in seiner wirksamen 7. Änderung zugrunde zu legen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines sonstigen Sondergebietes "Tourismus, Hotel, Gesundheit, Rehabilitation" (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO).

Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung eines Sondergebietes – Ferienhausgebiet kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 3 BauGB entwickelt werden.

2.3 Landschaftsplan

Die Stadt Eutin verfügt über einen Landschaftsplan.

Im Bereich des vorliegenden Bauleitplans ist am Seeufer eine Fläche "Erhalt der Kleinteiligkeit" dargestellt; ebenso wurde die Gestaltung bzw. Leitgrün an wichtigen Zugängen zum Seeufer dargestellt.

Südlich der Straße ist im Landschaftsplan eine Baugebietsfläche dargestellt. Östlich der Schwentine ist ein Parkplatz dargestellt.

Die Schutzgebiete wurden übernommen.

Die Bewertung/ Planungshinweise für die Grün-/ Uferanlagen am Fissauer Fährhaus und Ecke Sielbecker Landstraße führt/ führen auf, dass die Anlage dem Verweilen am See dient. Es wurden Hinweise zur Begrünung und zur Ausstattung gegeben.

2.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Es sind folgende Schutzgebiete im Bereich des vorliegenden Bauleitplans beachtlich:

2.4.1 Internationale Schutzgebiete

FFH-Gebiet (DE 1830-391) "Gebiet der Oberen Schwentine"

Die Schutzgebietsabgrenzung wurde mit den zuständigen Behörden während des Aufstellungsverfahrens im Hinblick auf die Parzellenschärfe verbindlich abgestimmt. Eine östlich im Geltungsbereich gelegene Teilfläche liegt innerhalb des FFH-Gebietes.

FFH-Gebiet (DE 1828-392) "Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung"

Das FFH-Gebiet grenzt im Norden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.

2.4.2 Nationale Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Holsteinische Schweiz"

Die Schutzgebietsabgrenzung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Abstimmung mit den zuständigen Behörden ist während des Aufstellungsverfahrens im Hinblick auf die Parzellenschärfe zu führen. Eine östlich im Geltungsbereich gelegene Teilfläche liegt innerhalb des FFH-Gebietes.

2.4.3 Sonstiges

Naturpark "Holsteinische Schweiz"

Das Plangebiet liegt innerhalb des größten Naturparks Schleswig-Holsteins. In der "Erklärung über den Naturpark Holsteinische Schweiz in den Kreisen Ostholstein, Plön und Segeberg" des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 18. August 1986 (letzte Änderung 28.04.2003) sind unter Abschnitt 4 die Ziele für den Naturpark festgelegt; Abschnitt 5 der Erklärung definiert die Aufgabe und konkrete Maßnahmen, die sich aus diesen Zielen für den Naturpark ergeben. Die Planung steht den definierten Zielen "Entwicklungen von Erholungs- und Tourismusangeboten im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes" nicht entgegen.

Biotopverbundsystem

Der Kellersee gehört zum Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems. Die Schwentine bildet eine Verbundachse.

Die Schwentine und der Kellersee sind jeweils als Gewässer I. Ordnung eingestuft. Da das Plangebiet jedoch innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) liegt, gilt die Einhaltung des ansonsten für Gewässer I. Ordnung geltenden Gewässerschutzbereichs von 50 m nicht (§ 35 Abs. 3 Nr. 3c LNatschG SH).

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Areal liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes. Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches südlich der Leonhard-Boldt-Straße sind dem Siedlungszusammenhang und somit dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen. Die Fläche nördlich dieser Straße liegt planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

3.2 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches

Das Gelände innerhalb des Plangebiets wurde zuletzt als Hotel genutzt, welches Ende 2021 seinen Betrieb eingestellt hat. Das Hotel besitzt 37 Gästezimmer für 76 Gäste (Bettenanzahl) und beinhaltet verschiedene hoteltypische Nutzungen, wie Küche, Speisesaal, Büros, Sanitäranlagen und einen Tagungsraum. Im hinteren Haus sind 13 Zimmer für die Unterbringung von Mitarbeitern vorhanden.

Es besteht erheblicher Modernisierungs- und Sanierungsstau. Das Gebäude weist bis zu 4 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss auf. Es steht nicht unter Denkmalschutz.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weitere dem Hotelbetrieb zugehörige Gebäude sowie ein Einfamilienhaus auf dem rückwärtigen Grundstücksteil.

Der Stellplatzbedarf wurde auf dem östlich der Schwentine gelegenen Parkplatz und auf straßenbegleitenden Stellplätzen an der Leonhard-Boldt-Straße gedeckt.

Nördlich der Leonhard-Boldt-Straße befindet sich ein Uferstreifen am Kellersee. Entlang der Straße ist dieser mit einem Zaun abgesperrt, jedoch wird er als Liegewiese genutzt.

In Teilbereichen überlagern die Nutzungen geringfügig die angrenzenden Flurstücke. Sh. hierzu Pkt. "3.6 Eigentumsverhältnisse" dieser Begründung.

In der Umgebung

Für das Areal, welches südlich an das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes angrenzt, hat die Stadt Eutin den Bebauungsplan Nr. 132 aufgestellt. Die Zielsetzungen dieses Bebauungsplanes bestehen in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von barrierefreien Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Es erfolgte eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) für Einzelhäuser mit bis zu 2 Vollgeschossen mit Firsthöhen bis zu 7,50 m bzw. 12,00 m über dem Bezugspunkt. Die Realisierung erfolgte bereits.

Östlich des Plangebietes ist der Christine-Bölck-Weg begleitend zum Fluss "Schwentine" zu finden.

Das Plangebiet grenzt im Norden an den "Kellersee" mit seinem Uferbereich. Dort ist auch das "Fissauer Fährhaus" (Gastronomie) vorhanden. Stellplätze für das "Fissauer Fährhaus" befinden sich östlich der "Schwentine".

Westlich des Plangebiets verläuft die "Leonhardt-Boldt-Straße" sowie daran anschließend Freiflächen mit Gehölzen.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet ist über die angrenzende Straße (Leonhardt-Boldt-Straße) verkehrlich erschlossen und weiter über die "Sielbecker Landstraße" und „Malenter Landstraße“ (L174) an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Kleine Teilflächen der Straße liegen auf privatem Grund.

3.3.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits aufgrund seiner bisherigen Nutzung und Lage innerhalb des Siedlungskörpers mit den Medien der Ver- und Entsorgung erschlossen.

Die Hauptleitungen der Medien liegen innerhalb der Straßenverkehrsflächen. Die Hauptleitungen der Straßenbeleuchtung, des Breitbandes und der Gasversorgung (Mittelspannung, Niederspannung) liegen im Bereich der Kurve auf privatem Grund.

3.4 Naturräumlicher Bestand

Topographie

Es ist eine Höhenlage des Geländes von ca. 24,79 m (DHHN2016_HN) im Bereich des Seeufers bis 31,79 m im Süden des Baugebietes vorzufinden. Das Gelände steigt in südliche Richtung an. Entlang der Straße wurden die Höhenunterschiede z.T. mit Stützmauern überwunden.

Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich umfasst ein bereits bebautes Gebiet südlich der Leonhard-Boldt-Straße sowie nördlich dieser Straße den Uferstreifen des Kellersees am Ortsrand von Fissau. Östlich des Plangebiets verläuft die Schwentine mit einem begleitenden Weg, Uferflächen und begleitenden Gehölzbeständen.

Die Hotelanlage befindet sich in erhöhter Lage südlich des Kellersees mit Blick auf den See, getrennt durch den Uferstreifen und die Leonhard-Boldt-Straße.

Die Lage innerhalb des Naturparkes "Holsteinische Schweiz" bietet hervorragende Ausgangsbedingungen für die Erholungsnutzung, insbesondere die Lage am Kellersee. Es werden zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten geboten, wie Wandern/ Spaziergehen, Radfahren, Wassersport, etc..

Natur- und Artenschutz

Während des Aufstellungsverfahrens war zu klären, ob und in welchem Umfang geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. geschützte Landschaftselemente nach § 21 LNatSchG durch die vorliegende Planung betroffen sind.

Das Gebiet der Hotelanlage ist bereits bebaut und in einen Gartenbereich mit Gehölzstrukturen eingebettet. Der Uferbereich ist bereits genutzt.

Die Aufnahme und Bewertung des naturräumlichen Bestandes (Gehölzstrukturen, Schutzgebiete, Biotop-/ Artenschutz, etc.) erfolgte im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Erforderliche Maßnahmen wurden festgelegt.

3.5 Sonstiges

Denkmale sind im Bereich des Vorhabens nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Entsprechend Mitteilung des archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein liegen Hinweise auf archäologische Lesefunde vor. Diese sind katalogisiert. Es kann keinesfalls ausgeschlossen werden, dass weitere Funde in ungestörten oder gering gestörten Bereichen erhalten sind. Deshalb ist für Erdarbeiten eine archäologische Baubegleitung vorzusehen. Im Durchführungsvertrag wird berücksichtigt, dass sich der Vorhabenträger gegenüber dem Archäologischen Landesamt mit dem Ziel verpflichtet, dem Archäologischen Landesamt frühzeitig die Gelegenheit zur Untersuchung und Bergung von Denkmalen sowie einer Dokumentation zu geben. Auf die archäologische Relevanz wird in der Begründung eingegangen. Beachtlich ist, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und deshalb die Absprache möglichst frühzeitig getroffen werden sollte, um Verzögerungen beim anschließenden Bauablauf zu vermeiden. Entgegenstehende Belange sind derzeit nicht bekannt und einer Umsetzung der Maßnahme steht aus denkmalpflegerischer Sicht nichts entgegen. Die Information des archäologischen Landesamtes zu „archäologischen Interessengebieten“ wird der Verfahrensdokumentation beigelegt.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz wurde bereits ein Verkehrsgutachten für die verkehrliche Anbindung von 3 Bauvorhaben im Rahmen der B-Plan-Verfahren Nr. 66, 140 und 148 an das öffentliche Straßennetz im Auftrag der Stadt Eutin (Planungsbüro VTT, Hamburg, 07.04.2022) vorgenommen. Die Auswirkungen der verkehrlichen Anbindung der vorgenannten Bauvorhaben auf das öffentliche Straßennetz, insbesondere die L 174 Malenter Landstraße in Eutin Fissau, wurden hier untersucht. Aufgrund der zum Zeitpunkt der Erstellung gültigen Eingangsdaten wurde die Untersuchung durchgeführt. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde der Neubau des Seeschlosses mit 41 Ferienapartments (Hauptvariante) plus großem Restaurant (Untervariante) zugrunde gelegt. Verkehrszählungen wurden im Juli 2021 durchgeführt.

Im Ergebnis wurde zusammenfassend festgestellt, dass durch die 3 Bauvorhaben die bestehenden Verkehrsbelastungen an der L174 und an den Knotenpunkten zu den verkehrlichen Tagesspitzen nur moderat erhöhen werden.

"Die Verkehrsbelastung an den 3 Erschließungsknotenpunkten steigt gegenüber den Analysewerten aus 2021 um rund 10% für die Knoten K1 Malenter Landstraße/ Leonhard-Boldt-Straße und K2 Leonhard-Boldt-Straße/ Prinzenholzweg sowohl morgens wie nachmittags. Für den Knotenpunkt K3 Leonhard-Boldt-Straße/ Sielbecker Landstraße liegt die Steigerung der Verkehrsbelastungen in der Morgen- und Nachmittagsspitze unter 5% der aktuell gezählten Analysewerte. Die vorhandenen Knotenpunkte müssen demnach nicht neu gestaltet werden."

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

Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes für die Neubebauung des Areals "Seeschloss" sollte im weiteren Verfahren geprüft werden, ob und welche Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung hat.

Weiterhin wurden im o.g. Verkehrsgutachten die DTV-Zahlen ermittelt. Diese werden im Weiteren Verwendung bei der Aufstellung der Schallprognose für die Beurteilung des Verkehrslärms Berücksichtigung finden.

3.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Vorhabengebiet befinden sich in Privateigentum (Eigentum des Vorhabenträgers).

Es handelt sich um die Flurstücke 59, 63/2, 89/11 und 89/15 der Flur 8 der Gemarkung Fissau.

Es ist beachtlich, dass Flächennutzungen und Eigentumsverhältnisse in Teilbereichen voneinander abweichen:

- Flurstück 59: wird im südlichen Bereich von der Straße inkl.

- Gehweg in Anspruch genommen,
- Flurstück 63/2: wird im nordöstlichen Bereich von der Straße inkl. Gehweg sowie durch Leitungsverläufe in Anspruch genommen (Bereich der Kurve),
- Flurstück 61/1: wird im südlichen Teilbereich durch die private Nutzung in Anspruch genommen.

Die Nutzungen in der Örtlichkeit werden durch die vorliegende Planung beachtet. Die Grundstücksverhältnisse sollten im Laufe des Aufstellungsverfahrens entsprechend angepasst werden.

Darüber hinaus wurde die Leonhard-Boldt-Straße teilweise in den Geltungsbereich einbezogen (Flurstück 61/1 teilw.).

4. Planungsziele und Planungsalternativen

4.1 Planungsziele

Am Siedlungsrand von Fissau, in unmittelbarer Nähe zum Kellersee, besteht die planerische Zielsetzung den vorhandenen Hotelstandort "Seeschloss" zu revitalisieren und somit die touristische Infrastruktur zu stärken. Nach Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen sollen 3 Gebäude für Apartments für Feriengäste und für die Unterbringung der Mitarbeiter neu errichtet werden:

- Errichtung von insgesamt maximal 62 Wohneinheiten/ Apartments für Feriengäste und Mitarbeiter,
- Errichtung der zugehörigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder,
- Unterbringung der Kfz-Stellplätze teilweise in einer neu zu errichtenden Tiefgarage,
- Modernisierung der westlich der Schwentine gelegenen Kfz-Stellplatzanlage für die Unterbringung eines weiteren Teils der Kfz-Stellplätze zur Deckung des Bedarfes aus dem Betrieb der Ferienapartments sowie des "Fissauer Fährhauses",
- Schaffung von Stellplatzflächen für Fahrräder auf der Stellplatzanlage östlich der Schwentine sowie innerhalb der geplanten Gebäude.

4.2 Planungsalternativen

Grundsätzlich würde die Möglichkeit bestehen, den vorhandenen Gebäudebestand zu modernisieren bzw. umzubauen. Ein Umbau wurde vom Vorhabenträger als unwirtschaftlich bewertet, insbesondere auch wegen der für die geplante Nutzungsabsicht ungünstig geschnittenen Grundrisse und der Bausubstanz, die nicht dem heutigen Standard entspricht.

Für eine Neubebauung wurden verschiedene Bebauungskonzepte seitens des Vorhabenträgers entwickelt. Nach Abstimmungen insbesondere mit dem Ortsbeirat Fissau und der Dorfschaft Fissau wurde bspw. die Höhenentwicklung der Gebäude angepasst. Im Planungsprozess hat der Vorhabenträger 3 grundsätzlich unterschiedliche Varianten auf dem Grundstück erarbeitet und zur Diskussion gestellt. Final wurde die Planungsvariante weiterentwickelt, die die ursprüngliche Gestalt des Seeschlosses nachempfiehlt und das Flächenpotenzial im rückwärtigen Grundstücksbereich ebenfalls nutzt.

4.3 Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht innerhalb des Plangebietes die Entwicklung der touristischen Nutzung vor. Dazu ist es geplant insgesamt 3 Gebäude neu zu errichten. Neben der Gästeunterbringung sind 6 Wohnungen für die Unterbringung von Mitarbeitern vorgesehen; ggf. erfolgt die Unterbringung der Mitarbeiterwohnungen in einem der 3 Gebäude. Die Mitarbeiterunterbringung kann auch die Unterbringung von deren Familien einschließen.

Die derzeit vorhandenen Gebäude sollen nach eingehender Prüfung durch den Vorhabenträger sämtlich abgebrochen werden. Ein Umbau wurde vom Vorhabenträger als unwirtschaftlich bewertet, insbesondere auch wegen der für die geplante Nutzungsabsicht ungünstig geschnittenen Grundrisse und der Bausubstanz, die nicht dem heutigen Standard entspricht.

Es ist geplant, dass das "Seeschloß am Kellersee" standortnah und in ähnlicher Fläche und Kubatur neu errichtet wird. Das derzeit vorhandene "Seeschloß" weist bis zu 4 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss auf; der geplante Neubau ist mit 4 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss geplant. Das Souterrain, welches in die vorhandene Topografie des Geländes eingebracht wird, reicht im Mittel nicht mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinaus und ist damit nicht als Vollgeschoss zu bewerten. Das Gebäude wird seeseitig ebenerdig erschlossen.

Die beiden weiteren geplanten Gebäude sind mit je 3 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der Neuerrichtung der vorgenannten Bebauung im Plangebiet ist das "Fissauer Fährhaus" für die Modernisierung vorgesehen. Die Gastronomie des "Fissauer Fährhauses" wird durch den geplanten Neubau in der Nutzung belebt. Das "Fissauer Fährhaus" befindet sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Die Stellplätze für Kfz und Fahrräder sind in erforderlichem Umfang unterzubringen. Es wird auf die Stellplatzermittlung in der Anlage 2 dieser Begründung verwiesen. Der größte Teil der Kfz-Stellplätze wird in der geplanten Tiefgarage untergebracht; entlang der Straße innerhalb des Plangebietes werden 5 Kfz-Stellplätze untergebracht; darüber hinaus werden zusätzliche Stellplätze auf dem zum "Fissauer Fährhaus" gehörenden Parkplatz nachgewiesen. Die Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin. Auf diesen Flächen werden 17 Stellplätze für das Vorhaben vertraglich gesichert. Im Durchführungsvertrag wird eine Verpflichtung zur öffentlich-rechtlichen Sicherung durch grundbuchliche Eintragung nach in Kraft treten der Bauleitplanung aufgenommen. Die Stellplätze in Senkrechtaufstellung an der Leonhard-Boldt-Straße sollen unter Beachtung der Bestandssituation beibehalten werden und insbesondere für die An- und Abreise in unmittelbarer Nähe zu den Apartmenthäusern zur Verfügung stehen. Unter Beachtung, dass im Bereich des Parkplatzes am Fährhaus 17 Stellplätze dem Vorhaben zugeordnet werden, verbleiben für das „Fissauer Fährhaus“ 5 Stellplätze gemäß Stellplatznachweis und weitere 6 Stellplätze für die Öffentlichkeit.

Der Bereich am Seeufer, nördlich der Leonhard-Boldt-Straße, soll für die Feriengäste als Liegewiese mit Aufenthaltsqualität dienen. Denkbar ist hier eine

Umkleidekabine, ein Grill, ein kleiner Getränkeverkauf, etc.; diese Anlagen sollen nur temporär im Zeitraum Mai bis September errichtet werden.

Eine beachtliche Stellung nehmen die Anforderungen aufgrund der Schutzgebiete, insbesondere im Zusammenhang mit der Schwentine und dem Kellersee ein.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes wurde ein Sondergebiet "Ferienhausgebiet" (SO FH) gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Unter Beachtung der vorhandenen Grundstücksnutzung werden Flächen des Flurstücks 61/1, auf dem sich die öffentliche Straße befindet, durch das SO FH überplant. Sh. auch Pkt. "3.6 Eigentumsverhältnisse".

Geplant sind in 2 der 3 Gebäude Suiten für die Gästeunterbringung in verschiedenen Größen (mit bis zu 2 Schlafzimmer) sowie Nebenräume für den Betrieb der Anlage. Jede Suite soll mit einer Miniküche ausgestattet werden.

Das Nutzungskonzept ist derartig geplant, dass ein Frühstücksangebot im "Fissauer Fährhaus" von den Gästen in Anspruch genommen werden kann und beherbergungstypische Nutzungen, wie Reinigungsdienst, Wäscheservice, Bettwäschewechsel, etc. angeboten werden. Diese Leistungen sind optional.

Für die Unterbringung der Mitarbeiter sind voraussichtlich 6 Mitarbeiterwohnungen innerhalb der Gebäude vorgesehen; ggf. werden diese gebündelt in einem der drei Gebäude untergebracht. Es handelt sich um Betriebswohnungen, die von Mitarbeitern mit ihren Familien genutzt werden können.

Für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan gilt es die Frage nach der Zuordnung zu den Nutzungsarten "Ferienhausgebiet" oder "Beherbergungsbetrieb" zu beantworten.

Für die vorgenannte Zuordnung kommt es nicht nur auf die mit einer bestimmten baulichen Ausstattung gegebenen Möglichkeit der Nutzung an, sondern maßgeblich auch auf das Nutzungskonzept und dessen grundsätzliche tatsächliche Verwirklichung. Unter diesem Aspekt können auch Unterkünfte, die eine unabhängige Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises ermöglichen, zu einem Beherbergungsbetrieb zählen, nämlich dann wenn neben der Überlassung von Räumen beherbergungstypische Dienstleistungen angeboten und auch typischerweise in Anspruch genommen werden, die einen nennenswerten Umfang erreichen und die Nutzung prägen.

Die geplanten Unterkünfte bieten nach Größe und Ausstattung die Möglichkeit, auf eine gewisse Dauer ein selbst bestimmtes häusliches Leben zu führen. Da die o.g. hotelähnlichen Nebenleistungen – wie oben aufgeführt – einen nennenswerten Umfang erreichen, und dafür Räumlichkeiten – wie Lobby, Lager, Büro, allgemeinzugängliche WC-Anlagen, Wäschekammer, Hausmeisterraum sowie ein Gebäude für die Personalunterbringung - eingeplant sind, liegen entsprechende Tatbestände für einen Beherbergungsbetrieb vor. Relevante Betriebsabläufe, wie sie zum Betrieb eines Beherbergungsgewerbes gehören, liegen vor. Von einer zwingenden

Inanspruchnahme ist jedoch nicht auszugehen, da die angebotenen Leistungen optional sind.

Daher wird als Art der baulichen Nutzung die Ferienhausnutzung festgesetzt.

Um entsprechende Angebote, die dem Erholungsaufenthalt der Gäste dienen, unterbreiten zu können, soll es möglich sein, ausnahmsweise Anlagen und Räume für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen der Freizeitgestaltung, Räume nach § 13 Baunutzungsverordnung für die der Gesundheit dienenden Berufe, sonstige dem Sondergebiet SO FH dienende nicht störende Gewerbebetriebe, im Plangebiet einzurichten. Damit wäre es bspw. möglich entsprechende Wellness-Behandlungsangebote, Workshops oder auch literarische Lesungen, etc. durchzuführen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des festgesetzten Sondergebietes - SO FH durch die Festsetzung von

- der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß,
- der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
- der Firsthöhe als Höchstmaß über dem unteren Bezugspunkt

bestimmt.

Unter Berücksichtigung der geplanten Ferienhausanlage wird eine GRZ von 0,30 festgesetzt. Mit dem vorliegenden Vorentwurf darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Dies entspricht insgesamt einer Grundflächenzahl von 0,45.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten SO FH-Fläche von 4.931 m² und der Festsetzung der GRZ von 0,30 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 1.479 m². Unter Hinzuziehung der 50%igen Überschreitung ergibt sich insgesamt eine Fläche von 2.219 m².

Die Anzahl der Vollgeschosse und Firsthöhe der Gebäude wird in unterschiedlichem Maße festgesetzt. Für das Apartmentgebäude im Bereich des derzeitigen Seeschlosses sollen maximal 4 Vollgeschosse zulässig sein. Das oberste Dachgeschoss und das Souterrain bilden kein Vollgeschoss.

Die beiden weiteren Gebäude auf dem Grundstück sind kleiner und niedriger geplant. Hier werden jeweils 3 Vollgeschosse festgesetzt, das oberste Dachgeschoss unterliegt auch hier nicht dem Vollgeschossbegriff.

Für das Apartmentgebäude im Bereich des derzeitigen Seeschlosses wird eine Firsthöhe von 17,70 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt, für die beiden weiteren geplanten Hauptgebäude wird eine Firsthöhe von 14,40 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Die Festsetzung der Traufhöhen, auch für die Mansarde, wird nicht vorgenommen. Hier wird auf den zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan verwiesen.

Die unteren Bezugspunkte werden entsprechend der Vorgabe des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt und entsprechen der Höhen des Erdgeschossfußbodens. Der Bezug auf den Fertigfußboden wurde gewählt, um eine Kontrollierbarkeit zu gewährleisten. Um einen hinreichenden Spielraum für

weitere Planungsphasen zu ermöglichen, wurde festgesetzt, dass der Erdgeschossfußboden maximal 0,30 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen darf. Im seeseitigen Gebäude wird ausdrücklich die Zulässigkeit des Souterraingeschosses mittels der Höhenfestsetzung ermöglicht.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Es wird die Bebauung nur mit Einzelhäusern festgesetzt. Die Länge bzw. Breite der Häuser wird durch die Baugrenzen beschränkt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes mit Baugrenzen festgesetzt.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden, ebenso bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Konkretisierende Aussagen zu den Baukörpergestalten enthält der Vorhaben- und Erschließungsplan.

5.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Regelungen zu Nebenanlagen werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan insbesondere für die temporären Anlagen auf der Liegewiese getroffen.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Liegewiese" dient dem Aufenthalt am Seeufer. Es ist nur das Aufstellen von Sitz- und Liegeelementen sowie von temporären baulichen Anlagen, die im Zusammenhang mit der Nutzung als Liegewiese und dem Aufenthalt am Seeufer stehen, im Zeitraum Mai bis September, zulässig.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept sind die Pkw-Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches in einer Tiefgarage und oberirdisch zu errichten. Zwecks Regelung im Bebauungsplan werden die Flächen für die Errichtung von oberirdischen Stellplatzflächen für Kfz und für die Errichtung einer Tiefgarage dementsprechend festgesetzt. Bei der Tiefgarage wurde auch der zugehörige Ein- und Ausfahrtbereich von der Umgrenzung umschlossen.

Darüber hinaus sind Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Damit soll eine Steuerung zur Errichtung der Kfz-Stellplätze erreicht werden. Insbesondere soll erreicht werden, dass zur Sicherung des Ruhebedürfnisses zwischen den Gebäuden keine Stellplätze entstehen und es soll eine Beeinträchtigung der Baumstandorte – soweit möglich – vermieden werden.

5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird mittels Festsetzung in der Planzeichnung geregelt und stellt jeweils eine Obergrenze dar, um unerwünschten Entwicklungen in Bezug auf die Nutzungsintensität entgegenzuwirken (z.B. spätere Wohnungsteilungen). Infolge wird auch die Anzahl der Gäste und Bewohner der Betriebswohnungen reguliert, was Folgen für die Bereitstellung der infrastrukturellen Einrichtungen zur Erholung und Freizeitgestaltung hat. Ebenso einhergehend wirkt sich dies auf den durch das

Vorhaben induzierten Verkehr aus. Somit kann einer Überlastung der verkehrlichen und sonstigen Erschließungsanlagen vorgebeugt werden.

Die Festsetzungen wurden unter Berücksichtigung der vom Vorhabenträger geplanten Gebäude getroffen.

Da für die die Errichtung der Hauptgebäude enge Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baugrenzen (Baufenster) getroffen wurden und für die Errichtung je eines Hauptgebäudes eine Baugrenze (Baufenster) festgesetzt wurde, wird die Höchstanzahl je Wohnhaus in der Planzeichnung je Baugrenze (Baufenster) festgesetzt.

5.6 Verkehrsflächen

Es wurde ein Teil der Leonhard-Boldt-Straße in den Geltungsbereich einbezogen. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche erfolgte weitgehend gemäß dem Bestand. Es sind Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers in geringem Umfang von Straßenverkehrsfläche überlagert. Insbesondere erfolgt die Überlagerung zur Verbreiterung des Kreuzungsbereiches im Einmündungsbereich Prinzenholzweg/ Leonhard-Boldt-Straße, um die dortige Situation komfortabler gestalten zu können. Ebenso wird nördlich des Seeschlosses eine Harmonisierung im Zusammenhang mit den Arten der Nutzung vorgenommen. Hier wird das Sondergebiet SO FH bis an die straßenbegleitende Mauer zur Leonhard-Boldt-Straße herangeführt. Eine Regelung erfolgt im Vertrag.

5.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Im Bereich der Kurve der Leonhard-Boldt-Straße verlaufen auf den privaten Flächen folgende Leitungen:

- Straßenleuchten,
- Breitband,
- Mittelspannung-Gas,
- Niederspannung-Gas.

Es war während des Aufstellungsverfahrens zu klären, ob und in welchem Umfang Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens festzusetzen sind. Unter Berücksichtigung der Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche unter Bezug auf die bisher ausgeübte Nutzung wird auf zusätzliche Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten verzichtet. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ausreichend.

5.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Gelände des Baugrundstücks liegt teilweise höher als die anliegende Leonhard-Boldt-Straße. Teile mit großen Versprüngen in den Höhen sind im Bestand mit Stützmauern gesichert.

In Teilbereichen entlang der Leonhard-Boldt-Straße sind östlich Stellplatzflächen für Pkw, die insbesondere bei der An- und Abreise genutzt werden sollen, vorgesehen. Für notwendige Geländemodellierungen soll hier, ebenso wie zwischen dem Apartmenthaus "Seeschloss" und der Leonhard-Boldt-Straße, die Abgrabung bis auf das Niveau der angrenzenden Straße ermöglicht werden.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO – FH sollen daher Abgrabungen innerhalb der festgesetzten Fläche für Abgrabungen gemäß Planzeichnung – Teil A zulässig sein.

Darüber hinaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Straßenverkehrsfläche und zur Gartengestaltung zulässig. Dies betrifft Aufschüttungen und Abgrabungen mit geringem Umfang. Die Regelungen der Landesbauordnung sind zu beachten.

5.9 Immissionsschutz und Maßnahmen zum Immissionsschutz

Die Auswirkungen des Verkehrslärms wurden unter Berücksichtigung der DTV-Vorgaben prognostiziert. Dies ist Gegenstand des Fachgutachtens der DEKRA. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen des Plangebietes aus Gewerbelärm liegen nicht vor.

Mögliche Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben selbst auf die Umgebung wurden untersucht. Festsetzungen zum ausreichenden Schallschutz werden getroffen. Darüber hinaus sind organisatorische Maßnahmen vorzusehen.

Neben Festsetzungen zum Schallschutz sind organisatorische Maßnahmen erforderlich, die im Durchführungsvertrag geregelt werden. Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 26.09.2024, Az: 551467937-B02.

Für die Ausführungen zum Schallschutz wird auf die Zusammenfassung der DEKRA verwiesen und diese eingefügt.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 der Stadt Eutin werden die Auswirkungen der Nutzung der innerhalb des Plangebietes geplanten Tiefgarage sowie von innerhalb und außerhalb des Plangebietes gelegenen oberirdischen PKW-Stellplätzen schalltechnisch untersucht. Für die geplante Apartmentbebauung wird weiterhin die Einwirkung durch Verkehrslärm von öffentlichen Straßen untersucht. Darüber hinaus wird die planbedingte Verkehrssteigerung aus schalltechnischer Sicht beurteilt. Dies stellt sich im Gutachten wie folgt dar:

„Die Geräuschimmissionen durch die geplante **Nutzung einer Tiefgarage sowie von oberirdischen Parkplätzen** wurden unter Abschnitt 5 (Anmerkung, DEKRA-Gutachten) ermittelt.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgte nach den Bestimmungen der TA Lärm anhand der unter Abschnitt 5.3 aufgeführten Emissionsansätze.

Die Ergebnisse sind unter Abschnitt 5.4 sowie im Anhang 2 (Beurteilungspegel) bzw. Anhang 3 (Maximalpegel durch kurzzeitige Geräuschspitzen) dargestellt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die betrachteten Nutzungen die heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm wie auch die zulässigen Maximalpegel durch kurzzeitige Geräuschspitzen unterschritten werden.

Im Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr) wird hierbei keine Nutzung des außerhalb des Plangebiets gelegenen Parkplatzes vorausgesetzt, was organisatorisch sicherzustellen ist. Durch organisatorische Maßnahmen ist die Nutzung des Parkplatzes in der Nachtzeit auszuschließen.

Die Ermittlung und Beurteilung des **Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen** erfolgten unter Abschnitt 6 (Anmerkung, DEKRA-Gutachten).

Die Ergebnisse sind unter Abschnitt 6.4 sowie im Anhang 4 (Anmerkung, Bestandteil des DEKRA-Gutachten) (Rasterlärmkarten) und Anhang 5

(Anmerkung, Bestandteil des DEKRA-Gutachten) (Gebäudelärmkarten) dargestellt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von tags $IRW_T = 59 \text{ dB(A)}$ und nachts $IRW_N = 49 \text{ dB(A)}$ vorrangig an den Westfassaden geringfügig um bis zu 2 dB überschritten werden.

Auf die Hinweise zur Beurteilung unter Abschnitt 6.4 wird verwiesen.

Es sind die unter Abschnitt 7 (Anmerkung, DEKRA-Gutachten) sowie Anhang 6.1 dargestellten passiven Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Die Prüfung der **planbedingten Verkehrssteigerung** unter Abschnitt 8 (Anmerkung, DEKRA-Gutachten) hat ergeben, dass diese schalltechnisch als nicht relevant anzusehen ist.

Eine abschließende rechtliche Beurteilung unter Abwägung aller Belange obliegt den Genehmigungs- und Planungsbehörden.“

Innerhalb der textlichen Festsetzungen im Text-Teil B werden Vorgaben für den passiven Schallschutz getroffen. Im vorliegenden Fall ergeben sich für den Tageszeitraum die höheren Anforderungen, so dass die Anforderungen zur Bemessung des passiven Schallschutzes aufgrund des Tageszeitraumes zu erfüllen sind. Unter Berücksichtigung der konkreten städtebaulichen Situation scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen aus. Dies wird auch dadurch bedingt, dass das Plangebiet durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet ist, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 01/2018) erforderlich sind. In Bezug auf die planbedingte Verkehrszunahme wurden Untersuchungen vorgenommen. Die rechnerische Erhöhung der Geräuschimmissionen ist irrelevant. Maßgeblich ist hier zusätzlich, dass im Bereich der südwestlich des Plangebiets verlaufenden Leonhard-Boldt-Straße eine Überprüfung der Differenzpegel der Immissionen erfolgt. Maßgebliches Wohnhaus ist das Gebäude Leonhard-Boldt-Straße 27. Bei einer Bewertung der Differenzpegel Tag und Nacht für die Situation Prognose Nullfall und Prognose Planfall ergibt sich, dass die Verkehrssteigerung auch für diesen Bereich als schalltechnisch nicht relevant anzusehen ist.

Die Anforderungen an den Immissionsschutz vor dem Straßenverkehrslärm und die Lärmauswirkungen durch das induzierte Verkehrsaufkommen wurden beachtet. Vorsorglich werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Erhebliche Auswirkungen und Veränderungen in Bezug auf die Schallsituation ergeben sich durch das induzierte Verkehrsaufkommen nicht.

5.10 Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

5.10.1 Grünflächen

Es handelt sich um eine private Grünfläche im Eigentum des Vorhabenträgers. Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes, dass der Bereich am Seeufer, nördlich der Leonhard-Boldt-Straße, den Feriengästen als Liegewiese für den Aufenthalt am Seeufer dienen soll, wurde eine entsprechende Festsetzung getroffen. Es soll die Ausstattung mit Sitz- und Liegeelementen und darüber hinaus mit sonstigen temporären baulichen Elementen im Zeitraum Mai bis September, die dem Aufenthalt auf der Liegewiese dienen, möglich sein, wie z.B. eine Umkleidemöglichkeit, ein Grill und eine Getränkeversorgung.

Für die Grünflächen gilt die Einhaltung des für Gewässer 1. Ordnung geltenden Gewässerschutzstreifens von 50 m gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG. Das Aufstellen von temporären baulichen Anlagen in diesem Bereich ist vorgesehen. Die temporären Einrichtungen wie Umkleidekabinen, Grill und Getränkeversorgung sind nach Saisonende abzubauen und erst zu Saisonbeginn wiederaufzubauen (Mai bis September). Eine ergänzende Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde die Stadt Eutin auf uferbegleitende Gehölze/Bäume hingewiesen. Die Erhaltung von Großbäumen und Gehölzen ist grundsätzlich vorgesehen. Die Veränderung der naturräumlichen Situation ist nicht beabsichtigt. Auf zusätzliche Festsetzungen auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Liegewiese wird verzichtet. Zum Erhalt des straßenparallelen Gehölzstreifens erfolgt die Festsetzung der Bindung und Erhaltung gemäß § 25b BauGB. Es handelt sich um nichtheimische Gehölze (Hartriegel). Bei Abgang von Gehölzen innerhalb des Gehölzstreifens sollten aus naturschutzfachlicher Sicht zukünftig Gebüsche aus heimischen standortgerechten Arten gepflanzt werden, um Habitate für Brutvogelarten zu schaffen.

Darüber hinaus wird durch Festsetzung die Dachbegrünung für Flachdächer, flachgeneigte Dächer oder Anteile von Dachflächen, die flachgeneigt oder flach ausgebildet sind vorgesehen. Dies ist zum einen für die Aufnahme von anfallendem Oberflächenwasser und die gedrosselte Ableitung und Rückhaltung und zu Zwecken der Verdunstung vorgesehen. Darüber hinaus ist es eine Kompensation für den geringen Umfang an Mehrversiegelung auf dem Grundstück, der dadurch kompensiert werden kann.

5.10.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Hinsichtlich des Bodenschutzes werden Maßnahmen getroffen. Es ist eine Freiflächengestaltung auf dem Grundstück vorgesehen. Deshalb werden flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder Steinbeete ausgeschlossen. Dies entspricht auch den Zielsetzungen und Vorgaben des Wasserhaushaltskonzeptes und der Wasserhaushaltsbilanz für das Plangebiet. Eine parkartige Gestaltung mit Grün- und Freiflächen und unbefestigten Freiflächen ist die Zielsetzung der Stadt Eutin und der Vorhabenträger. Auswirkungen auf das Wasserregime können somit minimiert werden.

5.10.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes ist das Anpflanzen von 11 Bäumen in heimischen standortgerechten Arten vorgesehen und festgesetzt. Die Anpflanzungen gelten als Kompensation für Rodungen, die innerhalb des Plangebietes für die Vorbereitung des Vorhabens erforderlich sind. Die Rodung berührt keine nach Baumschutzsatzung der Stadt Eutin berührten Bäume. Weitere Ausführungen sind im Umweltbericht dieser Begründung enthalten. Darüber hinaus gehend sind Zielsetzungen für Bepflanzungen auf Flächen und auch für Fassaden formuliert. Für den Fall, dass eine Fassadenbepflanzung mit Kletter- und Rankenpflanzen vorgesehen ist, werden hier Vorgaben für die zu verwendenden Arten getroffen. Für Einfriedungen der Grundstücke werden Vorgaben für die Anpflanzung getroffen. Um eine Durchmischung zu gewährleisten, sind drei Straucharten je Heckenpflanzung vorzusehen. Somit wird eine umfassende grünordnerische Gestaltung des Gebietes möglich.

5.10.4 Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO FH soll der vorhandene Baumbestand soweit es aufgrund des städtebaulichen Konzeptes möglich ist, erhalten bleiben. Dieser Baumbestand wird zum Erhalt festgesetzt und ist im Falle von Beschädigung oder Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Bäume, die aufgrund der Neubebauung nicht erhalten bleiben können, sollen gerodet werden und sind im Bebauungsplan als "künftig fortfallend" dargestellt. Als Ersatzpflanzung für die 11 zu rodenden Bäume sind 11 heimische und standortgerechte Bäume gemäß Pflanzvorgabe des Bebauungsplanes anzupflanzen. Konkrete Standorte werden nicht vorgegeben. Dies ist dem weiteren Konzept vorbehalten.

In der Vermessungsunterlage und im Lage- und Höhenplan wurden die relevanten Großbäume aufgenommen. Die Grenze des Geltungsbereiches endet am Kellersee. Es sind keine Bäume, die nach Baumschutzsatzung geschützt sind, vorhanden.

In der Vermessungsunterlage wurden die relevanten Gehölze an der Leonhard-Boldt-Straße aufgenommen. Auf die Festsetzung der Bindung und Erhaltung gemäß § 25b BauGB für den Erhalt des straßenparallelen Gehölzstreifens wird nicht verzichtet. Es handelt sich jedoch hierbei um nichtheimische Gehölze (Hartriegel). Bei Abgang von Gehölzen innerhalb des Gehölzstreifens wird aus naturschutzfachlicher Sicht empfohlen, zukünftig Gehölze aus heimischen standortgerechten Arten anzupflanzen, um Habitate für Brutvögel zu schaffen.

5.10.5 Maßnahmen zum Artenschutz

Unter Berücksichtigung der Bewertung des Standortes aus artenschutzrechtlicher Sicht werden Maßnahmen erforderlich. Als vorgezogene Maßnahme zum Artenschutz ist für die Mehlschwalben am Kellersee ein Schwalbenturm zu errichten. Für Fledermäuse sind die Abbrucharbeiten zu begleiten. Für die Artengruppen Brutvögel und Reptilien sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit sind auch Maßnahmen für die Beleuchtung vorgesehen, die auf die Verwendung warmweißen Lichtes orientieren. Dies wird sowohl aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendig und begünstigt die Aufenthaltsqualität.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde der Vorschlag unterbreitet, für die Zufahrten ggf. eine Kelvinzahl auf 2000 zu begrenzen. Dies kann im Rahmen der weiteren Vorbereitung von Maßnahmen entschieden werden. Die Anlockwirkung auf Insekten dieser amberfarbenen Leuchtmittel ist noch geringer als bei warmweißen Lampen. Festsetzungsvorgaben ergeben sich daraus nicht.

Die Vorhabenträger haben sich im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens auch mit Anforderungen an den Vogelschlag beschäftigt. Auf gesonderte Vorgaben wird dabei verzichtet.

Es werden Glasfronten verwendet, die für die Belichtung der Räume erforderlich sind. Es handelt sich um übliche Glasfronten und Fensteröffnungen. Im Wesentlichen wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen als gleichartig zu beurteilen sind; dies in Bezug auf den Vergleich mit dem vorhandenen Gebäude. Dabei werden normale Lochfassaden verwendet. Vor den Lochfassaden stehen Balkone und Geländer. Es handelt sich um eine ortstypische Bebauung. Weitergehende Vorgaben werden nicht getroffen.

5.11 Örtliche Bauvorschriften

Es werden einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBO SH für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften wurden unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes für die Neubebauung formuliert. Die örtlichen Bauvorschriften werden ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen, um positiv auf das Ortsbild einzuwirken.

Es wurden grundlegende ortsbildprägende Festsetzungen zu

- Dächer,
- Fassaden,
- und sonstigen Festsetzungen (zu Standplätzen von Abfallbehältern und Werbeanlagen)

getroffen, um städtebaulich prägende Merkmale festzusetzen.

Darüber hinaus können gestalterische Festlegungen mit dem Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Eutin und dem Vorhabenträger zu schließen ist, geregelt werden.

Dächer

Unter Orientierung am Hauptbaukörper des derzeitigen "Seeschlosses" sollen für die Hauptbaukörper nur Mansarddächer zulässig sein.

Die Dacheindeckung der Dächer soll nur mit anthrazitfarbener Harteindeckung erfolgen. Ausgenommen sind Anteile von Dächern, die mit einer Dachbegrünung versehen sind; dies gilt für flachgeneigte oder Flachdächer oder Teile von Dachflächen, die Oberhaut der Mansarde.

Es wurde weiterhin klargestellt, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen zulässig ist.

Fassaden

Die Fassaden sind nur als geputzte Außenwandflächen in den Farbspektren entsprechend von reinem Weiß bis Cremeweiß (gleich RAL 9001), bis Grauweiß (gleich RAL 9002) und bis Perlweiß (gleich RAL 1013) zulässig. Die weiße Farbgebung orientiert sich am vorhandenen Seeschloss und nimmt diese Gestaltungsvorgabe auf.

Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Standplätzen für Abfallbehälter sowie zu Werbeanlagen dienen der positiven Ortsbildgestaltung. Werbeanlagen sollen in verträglichem Maß zulässig sein, jedoch die Umgebung nicht beeinträchtigen ("flimmerndes oder wechselndes Licht") und ebenso das Landschaftsbild nicht verunstalten (keine Werbeanlagen auf dem Dach, da von weither sichtbar).

Ordnungswidrigkeiten

Die Festsetzung einer Bußgeldvorschrift dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

6. Immissions-, Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen

6.1 Immissionsschutz – Lärm

Es wird auf die Punkte 3.5 und 5.9 dieser Begründung hingewiesen.
Die Anforderungen an den Immissionsschutz vor dem Straßenverkehrslärm und die Lärmauswirkungen durch das induzierte Verkehrsaufkommen wurden beachtet. Vorsorglich werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Erhebliche Auswirkungen und Veränderungen in Bezug auf die Schallsituation ergeben sich durch das induzierte Verkehrsaufkommen nicht.

6.2 Immissionsschutz – Gerüche

Es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen durch Gerüche auf das Plangebiet vor.

6.3 Klimaschutz

Es wird eine bereits bebaute Fläche für die Neubebauung genutzt. Es erfolgt eine Neubebauung. Dies ist grundsätzlich positiv zu bewerten.
Die geplante Größe der geplanten Neubebauung überschreitet jedoch den bisherigen Versiegelungsgrad.

6.4 Klimaanpassung

Durch die Aufnahme des Klimaschutzes und der Energieeffizienz in die Zielvorgaben des Baugesetzbuches hat der Klimaschutz einen neuen Stellenwert erlangt und wurde als städtebauliches Erfordernis anerkannt. Klimaschutzbezogene Regelungen können somit von den Städten und Gemeinden getroffen werden.

Im Baugesetzbuch wurde mit der Novelle 2011 im § 1 Abs. 5 Satz 2 die sogenannte Klimaschutzklausel verankert. Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB u.a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Belange sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Stadt Eutin hat ein Klimaschutzkonzept¹ (November 2022) erarbeitet und ihre Klimaschutzziele aufgeführt. Mit dem Klimaschutzkonzept wurde unter Berücksichtigung des Ist-Zustandes und der Energie- und CO₂-Bilanz ein Fahrplan für zukünftige Klimaschutzmaßnahmen aufgezeigt. Es sind darin auch verschiedene Maßnahmen benannt, die im Zusammenspiel mit der Bauleitplanung zu sehen sind:

- Erarbeitung einer Gesamtstrategie zur CO₂-freien Energieversorgung der Stadt Eutin im Jahr 2040 durch die Stadtwerke Eutin GmbH in enger Abstimmung mit der Stadt Eutin,
- Netzausbau für die Energiewende, inkl. Wärmeversorgung,
- Förderung der Elektromobilität durch Ladeinfrastruktur,
- Kommunale Wärmeplanung mit dem Ziel der Klimaneutralen

¹ Stadt Eutin: Integriertes Klimaschutzkonzept, November 2022

Wärmeversorgung des gesamten Stadtgebiets bis 2045,

- Solardachkataster,
- Etablierung von Dach- und Fassadenbegrünung im Stadtgebiet.

Die Etablierung von klimaanpassenden Inhalten in Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen besteht als Zielsetzung; konkrete Vorgaben sind noch zu treffen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung festgelegt. Der Bebauungsplan nimmt mittels seiner Festsetzungen Einfluss auf klimatisch und energetisch relevante Größen.

Standortwahl

Es wird ein Standort genutzt, der bereits für touristische Zwecke genutzt wird und baulich in Anspruch genommen ist.

Es werden aufgrund der geplanten Nutzung keine anderen Auswirkungen auf das Kleinklima erwartet als ohne diese Nutzung.

Es werden keine Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen vorgenommen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Neubebauung die Luftzirkulation nachhaltig gestört werden würde.

Städtebauliches Konzept

Die Erzeugung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien erfolgt auf der Basis der geltenden Gesetze und Verordnungen. Der vorliegende Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese.

Die verschiedenen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB sind für den Klimaschutz teilweise von Bedeutung, wie bspw. das Maß der baulichen Nutzung, Baukörperstellung, überbaubare Grundstücksflächen, etc.

Die festgesetzte maximal mögliche Versiegelung (Grundflächenzahl – GRZ) bleibt weitgehend hinter den gesetzlichen Orientierungswerten zurück.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen werden. Die gesetzlichen Anforderungen sind jedoch im Rahmen der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen einzuhalten.

Es wird eine den Klimaschutzzielen entsprechende Nutzung und Bebauung ermöglicht.

7. Verkehrliche Erschließung

Erschließung

Das Baugebiet wird über die bereits vorhandene Leonhardt-Boldt-Straße erschlossen. An der grundsätzlichen Erschließungssituation wird sich aufgrund der vorliegenden Planung nichts ändern.

Ruhender Verkehr

Es wird der Bedarf an Kfz- und Fahrrad-Stellplätzen für die Apartmentanlage inklusive Mitarbeiterwohnungen nachgewiesen; der Bedarf für die Gaststätte "Fissauer Fährhaus" wird ebenfalls berücksichtigt.

Die Stadt Eutin hat eine Stellplatzsatzung² erlassen.

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze soll gemäß dem dort in der "Richtzahlentabelle für den Mindestbedarf an Stellplätzen und Abstellplätzen" unter Ziffer 1.6 für Ferienhäuser und -wohnungen unter Berücksichtigung der geplanten Wohnungsgröße (< 80 m²) mit je 1 Kfz-Stellplatz je WE berücksichtigt und nachgewiesen werden. Für die geplanten Mitarbeiterwohnungen ist gemäß Ziffer 1.4 1 Stellplatz je WE einzuplanen.

Die Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder soll mit 1 Stellplatz je Ferienwohnung nachgewiesen werden. Erfahrungsgemäß sind die Ferienwohnungen nicht durchgängig belegt, nicht alle Gäste haben ein Fahrrad dabei und es besteht zudem in der Umgebung die Möglichkeit Fahrräder auszuleihen, so dass hinter der Anzahl von 2 Fahrradstellplätzen je Ferienwohnung zurückgeblieben werden soll.

Insgesamt werden 67 Pkw-Stellplätze erforderlich. Mit dem Stellplatznachweis werden 73 PKW-Stellplätze nachgewiesen. Es werden 40 in der Tiefgarage (teilweise als übereinanderliegende "Doppelparker"), 5 im Bestand an der L.-Boldt-Straße im Plangebiet und weitere 28 Stellplätze östlich der Schwentine auf dem Parkplatz nachgewiesen. Somit werden 6 PKW-Stellplätze mehr als erforderlich nachgewiesen.

Unabhängig davon und nicht im Regelungsumfang des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthalten, sind für das „Fissauer Fährhaus“ 5 Stellplätze erforderlich und auf den Flächen östlich des Plangebietes vorhanden.

Es sollen 71 Fahrrad-Stellplätze nachgewiesen werden; davon ist ein Teil innerhalb des Plangebietes in den Gebäuden und der weitere Teil auf dem Parkplatz östlich der Schwentine unterzubringen.

Der Nachweis bleibt hinter den Anforderungen der Stellplatzsatzung zurück; es wird davon ausgegangen, dass nicht jeder Gast ein eigenes Fahrrad mitbringt, da er auch die Möglichkeiten des Fahrradausleihs vor Ort nutzen kann; auch sind die Interessenlagen der Gäste unterschiedlich, so dass nicht alle Gäste Radfahren werden. Außerdem werden die Ferienapartments über das Jahr zwischen 60% und 70% ausgelastet sein. Deshalb wird die erforderliche Anzahl der Fahrradstellplätze halbiert.

Es wird auf den ausführlichen Stellplatznachweis in der Anlage 2 dieser Begründung verwiesen.

8. Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Hotelanlage und Lage innerhalb des Siedlungskörpers ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung für die geplante Neubebauung grundsätzlich gewährleistet werden können.

Die Versorgung mit Strom, Erdgas, Wasser und Glasfaser erfolgt durch die Stadtwerke Eutin.

Die Aufwendungen für die Herstellung der entsprechenden Anlagen werden im Durchführungsvertrag durch die Vorhabenträgerin gesichert. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in § 7 Erschließung zur Herstellung aller für die Erschließung des Vorhabens erforderlichen Maßnahmen. Dies erfolgt in eigener Verantwortung und in Abstimmung mit der Stadtwerke Eutin GmbH.

² 1. Änderung der Satzung der Stadt Eutin über die Ermittlung, Herstellung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplätze)

Mögliche Umverlegungen von Versorgungseinrichtungen gehen zu Lasten des Verursachers. Anbindungen an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Eutin GmbH sind direkt abzustimmen. Auf vorhandene Anlagen ist Rücksicht zu nehmen. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsflächen sind kostenlos zur Verfügung zu stellen. Anpflanzungen auf Leitungen sind zu vermeiden.

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt durch die Stadtentwässerung Eutin.

Detaillierte Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgern, Stadtentwässerung Eutin und Stadtwerke Eutin, sind Voraussetzung für die Absicherung der Maßnahmen und den reibungslosen Ablauf. Im Rahmen des Planverfahrens wurden Hinweise zu hinterliegenden Bebauungen unterbreitet. In diesem Zusammenhang wird klargestellt, dass es sich um eine Gesamtanlage handelt und weitergehende Regelungen über Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden hier nicht vorgenommen. Eine spätere Teilung in verschiedene Grundstücke ist derzeit nicht bekannt. Auf planerische Festsetzungen wird diesbezüglich verzichtet. Für die Planung und Vorbereitung von Anlagen der Ver- und Entsorgung sind die jeweiligen technischen und planerischen Vorschriften und die geltenden Satzungen zu beachten.

8.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist bereits an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Stadtwerke Eutin haben ohne weitere Hinweise mitgeteilt, dass die Wasserversorgung aus der Leonhard-Boldt-Straße erfolgt.

Das Plangebiet ist bereits an die zentrale Schmutzwasserentsorgung (Trennsystem städtische Kanalisation) angeschlossen. Im Planaufstellungsverfahren wurde geprüft und nachgewiesen, dass die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers gesichert werden kann.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers kann unter Berücksichtigung der beabsichtigten Kapazitäten sichergestellt werden. Die technische Gegenüberstellung des Abwasseranfalls im jetzigen Altbestand und geplantem Neubau (SW-Entwässerung Schlosshotel, Leonhard-Boldt-Straße 19) hat eine geringfügige Mehrbelastung für das Schmutzwasserkanalnetz aufgezeigt. Die Behörde, Städtische Betriebe Eutin, hat am 18. März 2024 mitgeteilt, dass bei Umsetzung/Einhaltung und Darstellung im Entwässerungsantrag ein positiver Genehmigungsbescheid in Aussicht gestellt wird.

8.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser fließt in die öffentliche Regenwasserkanalisation. Veränderungen sind hier nicht vorgesehen. Gemäß der 7. Änderung des FNP der Stadt Eutin ist das Regenwasser bei zusätzlichen Versiegelungen ggf. in Stauraumkanälen zurückzuhalten und anschließend in gedrosselter Form in die öffentliche Regenwasserkanalisation zu leiten.

Es ist sicherzustellen, dass das auf dem Grundstück zusätzlich anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten werden kann.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers kann sichergestellt werden. Zusätzliche Rückhaltungen sind nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde eine Wasserhaushaltsbilanz erstellt. Es ist eine Betrachtung von Varianten gegenüber dem Bestand nach A-

RW 1 erfolgt. Die Prüfung der Wasserhaushaltsbilanz und der Anforderungen an die Ausführung ist erfolgt. Zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz ist eine Dachflächenbegrünung vorgesehen. Schottergärten werden ausgeschlossen. Muldenrigolensysteme zum geordneten Abfluss werden entsprechend ausgebildet. Durch die Summation der Maßnahmen tritt eine Verbesserung der wassertechnischen Situation ein. Für die Abwägung der Belange wurde zusätzlich eine Stellungnahme zu den wasserrechtlichen Anforderungen im Planverfahren durch HKT-Architekten, 04.11.2025, erstellt. Darin werden die Nachweise zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers und zur Verbesserung der Situation erbracht.

Die Varianten zur Entwässerung wurden nochmals bewertet. Beim Bestand befinden sich die versickerungswirksamen sowie verdunstungswirksamen Flächen des B-Plangebietes im Fall 3. Es tritt mit den Varianten 1 und 2 eine Verbesserung ein. In beiden Varianten befinden sich die Flächen im Fall 2. Es wird die Variante 2 angenommen, weil diese die versickerungswirksamen und verdunstungswirksamen Flächenanteile gegenüber Variante 1 erhöht. Dachbegrünung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Es wird klargestellt, dass Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung durch Aufnahme auf den flachgeneigten Dachflächenanteilen erfolgt. Die Möglichkeiten der Versickerung auf dem Grundstück sollen ausgenutzt werden und baulich umgesetzt werden. Dies ist klar darzustellen. Versickerungsmöglichkeiten auf dem Grundstück sind zu nutzen. Die Nachweise sind im Bauantragsverfahren entsprechend zu führen. Durch die Festsetzung wird Variante 2 mit den entsprechenden Anforderungen der Dachbegrünung genutzt.

Die Ableitung des anfallenden Regenwassers kann sichergestellt werden. Zusätzliche Rückhaltungen sind nicht erforderlich. Die Abstimmung ist hierzu erfolgt.

Die gutachterliche Bewertung vom 04.11.2025 hat sich mit den Anforderungen der Stellungnahme unter den Punkten 1 bis 3 beschäftigt. Die Ausarbeitung basiert auf dem bestehenden Entwässerungskonzept Stand 24.10.2024 und berücksichtigt die Vorgaben aus A-RW 1, DWA-A 138, DWA-M 153 sowie BWK-M 3-4.

Die entwässerungstechnischen Maßnahmen gewährleisten, dass der Gesamtabfluss im Bemessungsfall nicht über dem Bestand liegt. Somit ist der bordvolle Abfluss nach A-RW1 eingehalten.

Zur hydraulischen Sicherung der Abflussmengen erfolgt die Auslegung der Mulden-Rigolen-Systeme nach DWA-A 138 für einen Bemessungsregen von 5 Jahren Wiederkehr ($R = 5a$).

Empfohlenes Speichervolumen: $\geq 30 \text{ l/m}^2$ angeschlossener Dachfläche.

Die Einleitstelle in der Schwentine wird ausschließlich für Teilflächen des Seeschlosses genutzt.

Der Nachweis der Vermeidung von Erosionen ist erfolgt. Es erfolgen

1. Dachbegrünung
2. Mulden-Rigolen und flache Böschungen zur schadlosen Ableitung
3. wasserdurchlässige Oberflächen
4. begrünte Böschungen
5. Ableitung in oberflächennahe Versickerungssysteme oder konzentrierter Abfluss in tiefergelegene Bereiche.

Zum Nachweis der Vermeidung einer Grundwasseraufhöhung erfolgt die Versickerung ausschließlich in den oberflächennahen ebenen Grundstücksbereichen und nicht in grundwassernahen und hangseitigen Lagen.

Die geplanten Mulden-Rigolen-Versickerungen sind oberflächennah auszuführen, so dass keine hydraulische Verbindung mit dem Grundwasser entsteht. Eine dauerhafte Grundwasseranhebung wird durch oberflächliche Versickerung, Teilableitung über die bestehende Einleitstelle und extensive Dachbegrünungen erfolgen. Somit sind der bordvolle Abfluss eingehalten, Erosionen werden vermieden und Grundwasseraufhöhung wird ausgeschlossen.

Im Bestand wird das Regenwasser aller Dachflächen (Seeschloss und Nebengebäude) in den Fluss Schwentine geleitet. Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von dem Grundstück liegt eine wasserrechtliche Genehmigung vor. Im Zuge der Genehmigungsplanung ist die Entwässerung im Detail mit der unteren Wasserbehörde zu erörtern. Bei Ableitung über die Schwentine gelangt das anfallende Oberflächenwasser in den Kellersee. Zusätzlich sind Möglichkeiten der Versickerung auf dem Grundstück gegeben, die genutzt werden können.

Die Genehmigung für die bisherigen Nutzungen liegt nach Mitteilung des Bauherrn vor. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt bisher nach vorliegender Plandokumentation in die Schwentine. Für die neu und verändert beabsichtigten Nutzungen ist die wasserrechtliche Genehmigung erneut zu beantragen (siehe hierzu das Entwässerungskonzept von hkt-architekten).

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist gesichert. Dabei wird zunutze gemacht, dass die zukünftigen und die vorhandenen Versiegelungen in etwa gleichartig und gleich groß sind. Somit ergeben sich gleichartige Auswirkungen.

Der Nachweis zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers und die Wasserhaushaltsbilanz werden dem Antrag auf Baugenehmigung entsprechend beigelegt. Die Vorgaben der Stadtentwässerung Eutin werden dabei beachtet.

8.3 Brandschutz/ Löschwasser

Der Brandschutz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr der Stadt Eutin" gewährleistet.

Die Dimensionierung der Löschwasserbevorratung erfolgt gemäß den Anlagen des Arbeitsblattes W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW), Stand Februar 2008.

Gemäß der 7. Änderung des FNP steht eine Löschwassermenge bis zu 95 m³/h aus dem Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke Eutin GmbH zur Verfügung.

Die Löschwasserbereitstellung ist unter Berücksichtigung der Entnahmekapazität je nach Druckverhältnissen gesichert. Die Bereitstellung des Löschwassers ist Voraussetzung für die Baugenehmigung. Für die Bereitstellung von Löschwasser stehen nach Aussage der Stadtwerke Eutin folgende Kapazitäten zur Verfügung:

- Prinzenholzweg Ecke Leonhard-Boldt-Straße, HY208 - Unterflurhydrant = 96 m³/h
- Leonhard-Boldt-Straße 8, HY454 - Unterflurhydrant = 80 m³/h

Der durch die Stadtwerke Eutin im Rahmen des Verfahrens per E-Mail am 05.12.2023 gereichte Hydrantenplan mit den bestätigten Löschwassermengen wird der Verfahrensakte beigelegt. Es steht somit nach jetzigem Kenntnisstand hinreichend Löschwasser zur Verfügung. Es stehen Hydranten/Entnahmestellen in der Umgebung mit unterschiedlichen

Löschwasserkapazitäten von 80 m³/h bis 95 m³/h zur Verfügung. Es wurde darauf hingewiesen, dass im Brandfall nur so viel Löschwasser bereitgestellt werden kann, wie zum jeweiligen Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz bei dem sich einstellenden Druck entnommen werden kann.

8.4 Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet ist bereits an das Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Eutin GmbH angeschlossen. Die Stromversorgung für 62 WE, davon 56 WE im Seeschloss und Apartmenthaus und 6 WE für Mitarbeiter (somit 62 WE) mit Wärmepumpen und Wallboxen wird durch eine kundeneigene Trafostation auf dem Grundstück der Erschließung aus dem vorhandenen Mittelspannungsnetz hergestellt. Der Platzbedarf und die Zugängigkeit sind in Abstimmung mit den SWE zu regeln. Für eine abschließende Klärung wird der elektrische Leistungsbedarf mit entsprechenden Gleichzeitigkeitsfaktoren als Voraussetzung für die Stadtwerke durch den Vorhabenträger zur Verfügung gestellt.

8.5 Gasversorgung

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Eutin GmbH angeschlossen. Die Möglichkeit der Gasversorgung aus der Leonhard-Boldt-Straße durch die Stadtwerke Eutin wird zur Kenntnis genommen. Darüber hinaus sind weitere Alternativen zur Wärmeerzeugung möglich. Konkrete Vorgaben aus regenerativen Konzepten für Energiegewinnung bestehen derzeit nicht.

8.6 Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die Telekom wurde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens beteiligt. Bedenken wurden nicht vorgetragen. Unabhängig von diesem Planverfahren werden die Anforderungen an die Absicherung der Telekommunikation durch den Vorhabenträger geregelt.

Für die Versorgung mit schnellem Internet, Telefon und Fernsehen kann die Stadtwerke Eutin GmbH eine Breitbandversorgung auf FTTH-Basis errichten. Damit kann auch die Grundversorgung Telekommunikation für diesen Bereich gesichert werden.

8.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist entsprechend der geltenden Satzung der Stadt Eutin vorzunehmen. Die Abfälle sind auf dem eigenen Grundstück getrennt zu sammeln und am Abfuhrtag bereitzustellen.

9. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst insgesamt eine Fläche ca. 0,64 ha. Die Flächennutzungen innerhalb des Plangebietes gliedern sich wie folgt auf:

Art der Flächennutzung	Flächengröße in m ²	
Baugebietsfläche		4.931
- SO FH (davon innerhalb der Baugrenzen)	4.931 (1.751)	
Verkehrsflächen		797
Straßenverkehrsfläche	797	
Grünflächen		637
private Grünfläche "Liegewiese"	637	
Fläche des Plangebietes		6.365 m² ≈ 0,64 ha

10. Nachrichtliche Übernahmen

10.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Holsteinische Schweiz"

Die Grenze des LSG wurde aus vorliegenden Übersichtskarten übernommen. Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage der Mitteilung offizieller Daten der zuständigen Behörde im Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf.

10.2 Gewässerschutzstreifen

Östlich des Plangebietes befindet sich die Schwentine (übergeordnetes Fließgewässer).

Gemäß Vorgabe des Wasser- und Bodenverbandes Schwentine vom 23. August 2023 ist gemäß § 6 Abs. 2 der Satzung des WBV Schwentine neben dem offenen Gewässer ein Geländestreifen von 5 m Breite ab der oberen Böschungskante zu jeder Seite als Verfügungstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Kellersee (übergeordneter See). Der Gewässerrandstreifen wird gemäß § 35 LNatSchG in einem Abstand von 50 m landwärts von der Uferlinie nachrichtlich in der Planzeichnung berücksichtigt. Gebäude und bauliche Anlagen dürfen nur gemäß Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 der Stadt Eutin errichtet werden.

11. Hinweise

11.1 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen/ Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten jedoch nicht übernommen werden kann.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

11.2 Munitionsfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorhanden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

11.3 Artenschutzrechtliche Belange

11.3.1 Vermeidungsmaßnahmen – Abrissarbeiten

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind Abrissarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./ 29. Februar durchzuführen.

11.3.2 Vermeidungsmaßnahmen – Gehölzfällung/ -rodung

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind die Fällmaßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./ 29. Februar durchzuführen.

11.3.3 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme für Fledermäuse

Für die Artengruppe Fledermäuse ist als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme die ökologische Abbruchbegleitung durchzuführen.

11.3.4 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel

Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme sind Vergrämnungsmaßnahmen für Brutvögel durchzuführen, damit eine Wiederbesiedlung vor dem Abbruch verhindert wird. Sofern die Vergrämnungsmaßnahmen nicht umgesetzt werden können, ist der Abbruch in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./ 29. Februar durchzuführen bzw. in dieser Zeit zu beginnen und ohne Unterbrechung fortzuführen. Die Vergrämnungsmaßnahmen werden im Zuge der ökologischen Baubegleitung, die ebenfalls als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme erforderlich ist, operativ abgestimmt. Gebüsche und Gehölze sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar vor dem Gebäudeabbruch zu entfernen oder die Gebäude sind in dieser Zeit abzubrechen.

11.3.5 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Reptilien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphiben, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

11.3.6 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und

vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

11.3.7 Maßnahmen zur Beleuchtung

„Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze und Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.“ (Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, Licht & Naturschutz – Arbeitshilfe zur naturschutzfachlichen Einschätzung von Licht zum Schutz der Artenvielfalt, 2022).

11.4 Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange

Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange sind unter Berücksichtigung des städtebaulichen und grünordnerischen Konzeptes innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen.

11.5 Maßnahmen zum Lärmschutz

Grundlage für die Vorgaben ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 26.09.2024, Az: 551467937-B02.

Im Ergebnis der DEKRA-Untersuchung wird festgestellt, dass durch die betrachteten Nutzungen die heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm wie auch die Maximalpegel durch kurzzeitige Geräuschspitzen unterschritten werden. Dafür ist im Nachtzeitraum zwischen 22:00 – 06:00 Uhr die Nutzung des außerhalb des Plangebietes gelegenen Parkplatzes auszuschließen. Dies ist organisatorisch sicher zu stellen.

11.6 Wasserhaushaltsbilanz

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept mit integrierter Wasserhaushaltsbilanz, wasserrechtlicher Anforderung zum Umgang mit Regenwasser, Mengenbewirtschaftung A-RW-1 durch HKT Architekten Hamburg erstellt. Im Ergebnis werden Festsetzungen für die Begrünung von flachgeneigten Dächern oder Flachdächern oder Anteilen derselben an Mansarddächern getroffen und die Errichtung von Schottergärten für die Gestaltung der Freiflächen ausgeschlossen.

11.7 Hinweise von Versorgungsträgern

Im Bereich von Leitungstrassen sind tiefwurzelnde Sträucher und Bäume im Leitungsbereich auszuschließen. Diese Maßnahmen sind direkt mit den Versorgungs- und Entsorgungsträgern abzustimmen; insbesondere mit der Stadtentwässerung Eutin.

11.8 Nutzungs- und Betreiberkonzept

Das Nutzungs- und Betreiberkonzept wird zum Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Plan- und Verfahrensdokumentation beigefügt.

11.9 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Baudenkmale und keine Bodendenkmale betroffen.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine Stelle, von der bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Das archäologische Interessengebiet in diesem Bereich dient zur Orientierung, dass mit einem erhöhten Aufkommen an archäologischen Denkmälern zu rechnen ist und das archäologische Landesamt Schleswig-Holstein bei Maßnahmen beteiligt werden muss. Für die überplante Fläche liegen zureichende Anhaltspunkte vor, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird. Die Fläche liegt im Bereich eines Brandgräberfeldes, dass in der archäologischen Landesaufnahme verzeichnet ist. In der überplanten Fläche sind Funde von Objekten mit archäologischem oder kulturhistorischem Wert, die bisher noch nicht nachgewiesen wurden, mit hoher Wahrscheinlichkeit vorhanden. Archäologische Kulturdenkmale können nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse sowie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sein. Erdarbeiten an diesen Stellen bedürfen gemäß § 12 Abs. 2 S.6 DSchG SH 2015 der Genehmigung des archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein. Nach Abwägung der Belange des Verursachers mit denen des Denkmalschutzes stehen aus Sicht der Denkmalschutzbehörde an dieser Stelle keine Gründe des Denkmalschutzes einer Genehmigung entgegen. Sie ist daher gemäß § 13 Abs. 2 DSchG SH zu erteilen.

Vor dem Beginn von Erdarbeiten muss die Fläche durch das archäologische Landesamt Schleswig-Holstein untersucht und vorhandene Denkmale geborgen und dokumentiert werden. Kosten sind vom Verursacher zu tragen.

Gemäß § 15 DSchG SH ist folgendes zu berücksichtigen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die Verpflichtungen haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von den Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von 4 Wochen seit der Mitteilung.

11.10 Baumschutzsatzung der Stadt Eutin

Gemäß der Anlage der zum Beurteilungszeitraum geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Eutin (inkl. 1. Änderung) befinden sich keine geschützten Bäume innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

12. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Im Aufstellungsverfahren wurde zur Beurteilung der Auswirkungen der vorliegenden Planung die Erstellung von fachgutachterlichen Bewertungen erforderlich. Hierzu gehörte:

- Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm): Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind zu gewährleisten. Zum Nachweis wurde im

Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine Schalluntersuchung erstellt. Diese war Grundlage für die Vorgabe von Festsetzungen.

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurden von Gutachterbüro Martin Bauer zwei artenschutzrechtliche Fachbeiträge erstellt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage einer Potenzialabschätzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.148 der Stadt Eutin für ein Gebiet in Fissau, Leonard-Boldt-Straße (ehemaliges Seeschloss – Hotel am Kellersee), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 27. September 2024,
- Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 148 der Stadt Eutin für ein Gebiet in Fissau, Leonard-Boldt-Straße (ehemaliges Seeschloss – Hotel am Kellersee), Artenschutzfachliche Begutachtung des Gebäudebestandes und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 27. September 2024.

Die Auswirkungen sind ausführlich im Teil 2 – Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht in dieser Begründung unter Punkt 6.5.1 und 6.5.2 dargestellt.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind im Teil 2 – Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht in dieser Begründung unter Punkt 8.1 dargestellt.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, das FFH-Gebiet „Gebiet der Oberen Schwentine“ (DE 1830-391) und das FFH-Gebiet „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ (DE 1828-392), wurde durch das Gutachterbüro Martin Bauer eine FFH-Verträglichkeitsstudie bezüglich der Schutz- und Erhaltungsziele erstellt:

- FFH-Verträglichkeitsprüfung bezüglich der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets „Gebiet der Oberen Schwentine“ (DE 1830-390) und des FFH-Gebiets „Seen des mittleren Schwentinesystems mit Umgebung“ (DE 1828-392), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 27. September 2024.

Die Auswirkungen sind ausführlich im Teil 2 – Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht in dieser Begründung unter Punkt 6.5.7 dargestellt.

12.1 Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

Es wird eine bereits bebaute Fläche, die zum Siedlungskörper gehört, überplant. Die touristische Nutzung wird weiterhin verfolgt und intensiviert.

12.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung

Der Tourismus als Wirtschaftszweig wird gestärkt.

12.3 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Bisher wurde auf dem Areal ein Beherbergungsbetrieb geführt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Gästebeherbergung in Ferienapartments planungsrechtlich vorbereitet.

12.4 Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe

Aufgrund der innerhalb des Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ zulässigen Nutzungen können Wohnfolgebedarfe lediglich im Zusammenhang mit den

zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Betriebsmitarbeiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen entstehen.

Aufgrund der geringen Anzahl an Dauerwohnungen wird der Wohnfolgebedarf als marginal (Kita/Schulen/Senioreinrichtungen) eingeschätzt und wird vernachlässigt.

12.5 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung an das bestehende Straßennetz.

Es ist eine Zunahme der Verkehrsmengen durch das geplante Vorhaben, auch im Zusammenhang mit 2 weiteren geplanten Vorhaben in Fissau zu erwarten. Dazu wurde von der Stadt bereits eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Im Ergebnis wurde eine moderate Erhöhung der Verkehrsmengen prognostiziert. Das Verkehrsgutachten bestätigt, dass die Anbindung der drei geplanten Neuansiedlungsgebiete an das bestehende Straßennetz der Malenter Landstraße und Sielbeker Landstraße an den 3 unsignalisierten Knotenpunkten mit geplanten Zu- und Ausfahrten leistungsfähig zu den verkehrlichen Tagesspitzen abgewickelt werden kann. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

12.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht dargelegt.

Aufgrund des städtebaulichen Konzeptes ist die Rodung von Bäumen erforderlich. Weiterhin wird der Wurzelschutzbereich von einigen Bäumen beeinträchtigt. Der Baumbestand wurde bewertet und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Die Durchführung der Maßnahmen wird durch den Vorhabenträger gesichert. Eine Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag. Die verbleibenden Bäume innerhalb des Plangebietes sollen erhalten bleiben und werden entsprechend festgesetzt.

Im Hinblick auf die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist zu beachten, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein bereits bebautes Gebiet innerhalb des Innenbereiches beplant wird. Es handelt sich um Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, also i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eine Ermittlung des Eingriffes auf den Naturhaushalt und die Darstellung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen wird daher nicht vorgenommen.

Im Zusammenhang mit den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes wird empfohlen bei Baumaßnahmen den „Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen“ des Landes Schleswig-Holstein zu beachten. Die Vorgaben für Bodenarbeiten und den Flächenverbrauch sowie die ordnungsgemäße Durchführung von Bauarbeiten sind zu beachten.

Aus Sicht des Grundwasserschutzes werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Hinweise für ggf. Pfahlgründungen und damit in Verbindung stehende Erdaufschlüsse sind zu beachten. Die Grundwasserverhältnisse sind dabei zu berücksichtigen. Gegebenenfalls erlaubnispflichtige Benutzungen sind rechtzeitig bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Nachteilige Beeinträchtigungen von Boden und Grundwasser durch austretende Betriebsstoffe sind zu vermeiden.

Die uneingeschränkte Zuwegung zu den Gewässern für die maschinelle Gewässerunterhaltung muss gewährleistet werden.

12.7 Belange der Öffentlichkeit

Die Belange der Öffentlichkeit beziehen sich im Wesentlichen auf diejenigen Belange, die auch die Umweltbelange betreffen.

Entsprechende Anforderungen an die Bewertung der Auswirkungen und die Berücksichtigung in der Bauleitplanung werden im nachfolgenden behandelt und bewertet.

Umweltbelang 1: Gebäudehöhen und bauliches Konzept

Die Gebäudehöhen werden unter Bezug auf eine Bewertung des Bestandes festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Dominanz des ehemaligen Seeschlosses, Hotels am Kellersee, wird auch die städtebauliche Variante gewählt. Es wird weiterhin ein dominanter Baukörper für die Anlage erstellt. Die Auswirkungen auf die bauliche und landschaftliche Situation wurden untersucht. Bei einer geringfügigen Erhöhung der Gebäude wird eine Verträglichkeit mit der vor Ort bereits vorhandenen Bebauung aus städtebaulicher Sicht gesehen. Dabei wird gleichermaßen der Raum geschaffen, dass Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Nachnutzung des Gebäudes erfolgt. Das Gebäude lässt sich gut in die städtebauliche Situation einbinden. Die Diskussion über die Kubaturen wurden sehr umfassend geführt. Die Gebäudehöhen des neuen Seeschlosses werden in Anlehnung an das Bestandsgebäude gewählt. Eine Erhöhung ist nicht vorgesehen. Das Apartmentgebäude und das Mitarbeiterhaus orientieren sich an der Nachbarschaft. Unter Berücksichtigung der Abstände zu den vorhandenen Gebäuden bei Wahrung des grundstücksbegleitenden Gehölzbestandes wird eine verträgliche Nachbarschaft gesehen. Das Schlosshotel wird weiterhin repräsentativ auf dem Grundstück platziert. Dies ist die städtebauliche Vorgabe. Durch umsäumende Gehölze erfolgt eine Abschirmung weiterhin zur Schwentine und durch weitergehende Anpflanzungen auf dem Grundstück soll eine entsprechende weiche Einbindung gewährleistet werden.

Umweltbelang 2: überbaute Flächen – Neubau soll bisherigen Versiegelungsgrad nicht überschreiten

Auf dem Grundstück sind mehrere Baukörper vorhanden. Anstelle der bisher vorhandenen Gebäude sollen 3 neue Gebäude mit Hauptnutzungen entstehen. Für das Konzept ist maßgeblich, dass eine Neuverteilung der Gebäude auf dem Grundstück erfolgt. Unter Berücksichtigung der Realisierung der Beherbergungsnutzung ist die Auswahl für die gewählten Gebäude getroffen worden. Neben den Gebäuden für die Beherbergung im Seeschloss und für das Apartmenthaus, dass sich maßgeblich an die Nachbarbebauung anlehnt, ist der Neubau eines Mitarbeiterhauses vorgesehen. Dieses Mitarbeiterhaus, das dem Wohnen dient, ist den Nachbargebäuden am nächsten gelegen. Die Anforderungen an die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten. Für die Umsetzung des Konzeptes ist das Gebäude unerlässlich, um die Nutzung und den Betrieb dauerhaft zu sichern. Die vergleichende Betrachtung der überbaubaren Flächen vorher/ nachher ist erfolgt. Sicherlich ist in diesem Zusammenhang eine Vergrößerung der Hauptnutzungen vorhanden. Grundsätzlich ist jedoch zu verzeichnen, dass die überbaubaren Flächen sich nur marginal unterscheiden werden und somit auch Eingriffe in den Boden nicht erheblich werden. Die Auswirkungen auf die Wohnumgebung werden dadurch

bewertet und berührt, dass das Mitarbeiterhaus der Wohnbebauung am nächsten liegt und es weiterhin im nördlichen Teil des Grundstücks bei der Feriennutzung verbleibt.

Der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken wird gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan umgesetzt. Die Anforderungen an die GRZ und deren Einhaltung werden weiterhin im Bauantragsverfahren geprüft. Die Anforderungen an die Baumasse werden entsprechend dem vorgegebenen Leitbild festgelegt und auf verträgliche Nachbarschaft überprüft. Abstände zur Schwentine bleiben weiterhin erhalten.

Unter den bauphysikalischen Gegebenheiten wurde dem Neubau Vorrang gegenüber der Sanierung eingeräumt. Hingegen soll das Fährhaus als Zeitzeuge erhalten bleiben.

Im Rahmen des Gesamtkonzeptes wurden auch gestalterische Belange bewertet. Dies gehört zur umfassenden Darlegung und Bewertung des Gesamterscheinungsbildes.

Die gestalterischen Zielsetzungen und die helle Farbgebung für das Gebäude ist typisch. Weiß wird in einem gebrochenen weiß verwendet. Eine Verwendung von Klinker ist nicht vorgesehen. Die Bauhöhen sind auch unter Berücksichtigung des Erdabtrages für die Realisierung des beabsichtigten Konzeptes der Feriennutzung und des gestalterischen Leitbildes notwendig. Für das Seeschloss wird unter Berücksichtigung der repräsentativen Darlegung ein anthrazitfarbenes Dach gewählt, kombiniert mit weißer Farbgebung der Außenwände. Die Höhen werden beibehalten.

Die Farbgebung wurde konsequent im Rahmen der gesamten planerischen Vorbereitung und Abstimmung behandelt. Vorgaben einer Gestaltungssatzung sind nicht zu beachten. Der Vorhabenträger hat den Wunsch vorgetragen, das Gebäude repräsentativ mit einem schwarzen Dachstein und heller, weißer Fassaden zu entwickeln. Die weiße Putzfassade soll mit einem anthrazitfarbenen Dach kombiniert werden. Die Höhe des Gebäudes orientiert sich am baulichen Bestand.

In diesem Zusammenhang wurde auch das Konzept und die landschaftliche Einbindung überprüft. Die Bebauung wird anstelle der Altbauung errichtet. Unter Berücksichtigung des historischen Leitbildes wurden die Gebäudekörper platziert. Ein Abstand von 50 m zur Uferlinie würde die Ursprungssituation des städtebaulichen Leitbildes nicht mehr ermöglichen.

Umweltbelang 3: Zunahme der Verkehrsbelastung

Die Zunahme der Verkehrsbelastung ist unter Berücksichtigung vorliegender verkehrstechnischer Untersuchungen marginal. Die Auswirkungen sind gering. Die Auswirkungen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung bewertet. Es werden für die Neubebauung passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt und innerhalb der textlichen Festsetzungen des Text-Teil B berücksichtigt. Die Auswirkungen des induzierten Verkehrsaufkommens werden durch den Gutachter als unerheblich bewertet. Dies dient auch als Begründung dafür, dass die Zunahme der vorhandenen Verkehrsbelastung jedoch sehr gering ist.

Innerhalb des Konzeptes werden hinreichend Stellplätze vorgesehen. Zudem werden Stellplätze im Bereich südlich des Fährhauses oder am Fährhaus neu geordnet. Die vorhandenen Stellplätze werden in der Form nicht weiter genutzt. Sie sollen zukünftig zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der Vorbereitung des Vorhabens und des Betriebes ist zu sichern, dass die Privatstraße, Zufahrtsstraße Leonhard-Boldt-Straße 25, 25a und 25b in der Bauphase nicht beeinträchtigt wird. Diese ist für das Vorhaben zum

Seeschloss nicht erforderlich. Die Zuwegung wird und kann freigehalten werden.

Somit wird auch Vorsorge dafür getragen, dass ein ordnungsgemäßer Betrieb erfolgt. Eine Regelung ist auch deshalb erforderlich, um Havariefälle auszuschließen. Veränderungen für die Verkehrssicherheit sind durch den ordnungsgemäßen Betrieb und die Platzierung der Zufahrt zur Tiefgarage sowie die weitere Nutzung der Stellplätze nicht absehbar.

Eine Zunahme der Verkehrsbelastung wurde gemäß verkehrstechnischer Untersuchung und Berücksichtigung des Konzeptes bewertet. Hierbei ist auch hinzuziehen, dass bisher ein Seminarbetrieb geregelt ist. Die Auswirkungen durch das Vorhaben werden als marginal bewertet.

Im Rahmen der Gesamtbewertung kann die Installation eines Carcharings in Betracht gezogen werden. Dies kann im Zusammenhang mit den Zielsetzungen für die öffentliche Infrastruktur im Gesamtkonzept der Stadt Eutin betrachtet werden und sich begünstigend auswirken.

Umweltbelang 4: Schallschutz/ Lärmemissionen

Die schalltechnischen Anforderungen an das Vorhaben wurden überprüft. Die Auswirkungen der Umgebung auf das Hotel werden durch entsprechende schalltechnische Festsetzungen kompensiert. In Bezug auf die Umgebung wird die beabsichtigte Nutzung auch bei einer Kapazitätzunahme als verträglich angesehen. Positiv wirkt sich aus, dass hier die Versiegelung nicht erhöht wird. Freiflächen werden auf dem Grundstück bewahrt. Eine Tiefgarage wird hergestellt. Die Auswirkungen der Nutzung der Tiefgarage auf die Wohnumgebung wurden überprüft.

Es ist selbstredend, dass die Bauzeiten in der Tagzeit liegen werden, so dass die Auswirkungen auch hier als zukünftig marginal gesehen werden. Dies hängt auch mit der Bewertung der Arbeitszeiten zusammen.

Im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Lärmschutz ist zu beurteilen, dass die Nutzung des Stellplatzes am Fährhaus im Nachtzeitraum zwischen 22 und 6 Uhr auszuschließen ist. Hierfür sind organisatorische Maßnahmen zu treffen.

Die für das Konzept erforderlichen Stellplätze wurden ermittelt und der Stellplatzbedarf ist in der Plandokumentation enthalten. Dabei wird davon ausgegangen, dass 1 Stellplatz je Wohnung unter 100 m² Wohnfläche erforderlich ist. Für 6 Wohneinheiten weitere 6 Stellplätze. Somit sind insgesamt 67 Stellplätze für PKW erforderlich. 73 Stellplätze werden nachgewiesen. Die erforderlichen 71 Fahrradstellplätze werden nachgewiesen. Somit ist ein hinreichendes Mobilitäts- und Park- und Stellplatzkonzept nachgewiesen.

Unter Berücksichtigung der ordnungsgemäßen Nutzung des Grundstücks für den Beherbergungsbetrieb und die Aufrechterhaltung der bisherigen Nutzung bei einer Ausgestaltung der Freifläche ist nicht von wesentlich anderen Nutzungen als bisher auszugehen, so dass Beeinträchtigungen der Wohnumgebung im Wesentlichen ausgeschlossen werden können.

Im Zusammenhang mit den schalltechnischen Anforderungen ist davon auszugehen, dass durch die Nutzung zum Wohnen die Umgebungssituation nicht wesentlich verändert wird. Wohnungen für dauerhaftes Wohnen sind lediglich für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Betriebsmitarbeiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen vorgesehen. Die Zielsetzungen bestehen weiterhin in der Realisierung eines Ferienhausgebietes. Die Ferienanlage soll

bewirtschaftet werden. Insofern wird die Nutzung für den Erholungsaufenthalt in der Tourismusregion weiterhin offengehalten.

Umweltbelang 5: Verminderung von Lichtemissionen

Zur Verminderung von Lichtemissionen werden die Anforderungen aus dem Verfahren berücksichtigt. Im Teil B-Text werden Hinweise für Maßnahmen zur Beleuchtung aufgenommen. Die Vorgaben sind entsprechend umzusetzen, um eine artenschutzrechtliche Relevanz auszuschließen und zu vermeiden.

Folgende Maßnahmen zur Beleuchtung wurden als zu beachtende Hinweise in der Bauleitplanung im Teil B-Text als Hinweis aufgenommen: *„Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweiß Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.“* (Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, Licht & Naturschutz – Arbeitshilfe zur naturschutzfachlichen Einschätzung von Licht zum Schutz der Artenvielfalt, 2022).

Umweltbelang 6: Baumfällungen/ Baumerhalt

Die beabsichtigten Rodungen sind innerhalb des Konzeptes dargestellt. Es kommt innerhalb des Konzeptes zu insgesamt 11 Rodungen. Die Rodungen sind innerhalb des Plankonzeptes gekennzeichnet. Es handelt sich nicht um Gehölze an der Schwentine und es handelt sich um Bäume in Innenbereich des Grundstücks, die nicht einem gestalterischen Konzept unterliegen. Für ausgleichende Bewertungen werden Neuanpflanzungen vorgenommen. Ohne Normcharakter jedoch mit Verbindlichkeit werden 11 Einzelstandorte vorgesehen, die umzusetzen sind.

Innerhalb des Gebietes ist die Rodung von Einzelbäumen zur Umsetzung des Konzeptes vorgesehen. Es handelt sich hier um Birken, Linden und kleinere Laubbäume, die auf der Fläche vorhanden sind. Die maßgeblich zu erhaltenden Bäume an der Schwentine werden zur Erhaltung festgesetzt und prägen den Abstandsstreifen. Im Zuge der planerischen Vorbereitung wurde das Höhenmaß für das Hauptgebäude überprüft. Die Tiefgarage berücksichtigt erforderliche Abstände zu dem vorhandenen und zu erhaltenden Baumbestand. Die abschirmende Wirkung der Bäume an der Schwentine bleibt erhalten.

Die Planungsabsichten wurden zwischen Gemeinde und Vorhabenträger umfassend abgestimmt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde nach intensiver Bewertung und Abstimmung der Gemeinde, der Dorfschaft Fissau in Abstimmung mit dem Vorhabenträger erstellt. Mehrfach fanden Veranstaltungen unter Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Eine konzeptionelle Überarbeitung der Zielsetzungen fand unter Berücksichtigung des Baumbestandes und unter Berücksichtigung der Höhenvorgaben statt. Es wird von einer städtebaulichen und landschaftlichen Integration des Vorhabens in die vorhandene und prägende städtebauliche und landschaftliche Umgebung ausgegangen. Insbesondere werden hinreichend Stellplätze, insbesondere in der Tiefgarage zur Verfügung gestellt, der Abstand zur Schwentine beachtet und die Vorgaben zur Gebäudehöhe und Gebäudeform unter Berücksichtigung des Ortsbildes betrachtet.

Die Erhaltung der Bäume wird im Plankonzept festgesetzt. Im Innenbereich werden neue Bäume für erforderliche Rodungen von nicht das Gestaltbild prägenden Einzelbäumen festgelegt. Wichtig für die Bewertung des Gesamteindrucks ist es, dass insbesondere im Übergang zur vorhandenen Bebauung die Gehölze erhalten bleiben.

Umweltbelang 7: Artenschutz – besonderer Gesichtspunkt Eisvogel

Im Zusammenhang mit den Anforderungen an den Artenschutz wurde auf den Eisvogel verwiesen. Der Eisvogel nutzt nach Aussage des Gutachters die Schwentine als Nahrungsgewässer. Er wurde mehrfach beobachtet. Ein Bruthabitat ist in der Nähe nicht vorhanden. Somit sind aus Sicht des Vorhabens keine Beeinträchtigungen gegeben und keine artenschutzrechtliche Relevanz verbunden.

Umweltbelang 8: gesicherte Regenwasserableitung

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Vorhabens wurden Bewertungen der Auswirkungen auf das anfallende Oberflächenwasser vorgenommen. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist wie bisher vorgesehen. Für Änderungen und Ergänzungen auf der Grundstücksfläche sind die Nachweise für die gesicherte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu führen. Die Ableitung kann durch das Vorhaben erfolgen. Eine Gegenüberstellung von Bestand und Planung ist erfolgt. Entsprechend der Gegenüberstellung und der Darlegung für die Wasserhaushaltsbilanz ist eine Genehmigung für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in Aussicht gestellt.

Zusätzlich bestehen Möglichkeiten Versickerungsflächen auf dem Grundstück vorzusehen und diese in die Freiflächengestaltung einzubinden.

Umweltbelang 9: gegenseitige Rücksichtnahme

Es handelt sich hier nicht unbedingt um einen Umweltbelang, die Nichtbeachtung der gegenseitigen Rücksichtnahme kann sich jedoch umfassend auf Umweltbelange auswirken. Die Auswirkungen des durch die Bauphase induzierten veränderten Verkehrsaufkommens können durch gegenseitige Rücksichtnahme reduziert werden. Die Durchführung des Bauvorhabens ist auch mit der angrenzenden Nachbarschaft abzustimmen. Mit der das Vorhaben umgebenden Nachbarschaft sind Abstimmungen im Rahmen der Vorbereitung des Vorhabens durchzuführen.

Umweltbelang 10: Spiegelreflexe durch Fensterfront auf Wasserflächen vermeiden

Im Zusammenhang mit Auswirkungen des Vorhabens ist auch bei einem veränderten baulichen und gestalterischen Konzept davon auszugehen, dass die Auswirkungen auf die Umgebung und auf die landschaftlich reizvolle Umgebung und den See nicht wesentlich verändert werden. Die Freiflächnennutzung am See bleibt erhalten. Diese gehört zu dem fremdenverkehrlich orientierten Bereich. Seezugewandt werden Lochfassaden ausgebildet, die an der Seeseite auch mit Terrassen und Sitzbereichen oder Balkonen versehen werden. Dies ist eine typische Ausbildung von Gebäuden und eine typische Nutzung für Hotelbereiche. Es wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf den See und weiter Erholungssuchende ausgehen.

Neben Auswirkungen durch Lärm geht es hier auch um Lichtemissionen. Eine wesentliche Änderung der Lichtemissionen ist nicht zu erwarten.

Umweltbelang 11: Energie regeneratives Konzept

Für das Energiekonzept werden keine verbindlichen Vorgaben gegeben, sondern Empfehlungen unter Berücksichtigung der Anforderungen des Gesetzgebers aufgenommen. Derzeit bestehen keine detaillierten Vorgaben und Zielsetzungen für das Energiekonzept. Im Rahmen der konkreten Projektplanung für das Vorhaben werden die Aussagen zum Energiekonzept ergänzt und präzisiert. Zielsetzungen der Stadt Eutin im Rahmen der vorgesehenen und beabsichtigten Versorgungskonzepte werden beachtet.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Gesetzgebers zum nachhaltigen Bauen wird auf zusätzliche Festsetzungen regenerativer Energien verzichtet. Der Vorhabenträger wird alle geltenden rechtlichen Bestimmungen, Gesetze einhalten. Eine Festlegung zum derzeitigen Zeitpunkt ist nicht vorgesehen und aus Sicht der Vorhabenträger nach dem jetzigen Planungsstadium auch nicht möglich. Konkrete Festsetzungen für regenerative Energien sollen nicht erfolgen. Nach derzeitigem Stand werden keine Energieträger ausgeschlossen. Eine Einbindung in die in der Stadt Eutin vorherrschenden Versorgungskonzepte soll erfolgen.

Umweltbelang 12: Grünfläche am Kellersee

Die Grünfläche am Kellersee ist lediglich für eine temporäre Nutzung auszugestalten. Dauerhafte bauliche Anlagen sind hier nicht vorgesehen. Entsprechende Festsetzungen werden getroffen.

12.8 Kosten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme der im Zusammenhang mit der Aufstellung und Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes entstehenden Kosten.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

Der Begründung sind gemäß § 2a Nr. 2 BauGB entsprechend dem Stand des Verfahrens in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 des BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

1. Anlass und Aufgabenstellung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 ist die vorgesehene Entwicklung im Bereich des ehemaligen Seeschloss-Hotels zur Neuerrichtung einer Apartmentanlage für die touristische Nutzung inklusive Mitarbeiterunterkünfte in Anlehnung an das "Hotel Seeschloss".

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 wird zur Regelung der Neubebauung mit einer Apartmentanlage für die touristische Nutzung als erforderlich erachtet.

2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Am Siedlungsrand von Fissau, in unmittelbarer Nähe zum Kellersee, besteht die planerische Zielsetzung den vorhandenen Hotelstandort "Seeschloss" zu revitalisieren und somit die touristische Infrastruktur zu stärken. Nach Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen sollen 3 Gebäude für Apartments für Feriengäste und für die Unterbringung der Mitarbeiter neu errichtet werden:

- Errichtung von insgesamt maximal 62 Wohneinheiten/ Apartments für Feriengäste und Mitarbeiter,
- Errichtung der zugehörigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder,
- Unterbringung der Kfz-Stellplätze teilweise in einer neu zu errichtenden Tiefgarage,
- Modernisierung der westlich der Schwentine gelegenen Kfz-Stellplatzanlage für die Unterbringung eines weiteren Teils der Kfz-Stellplätze zur Deckung des Bedarfes aus dem Betrieb der Ferienapartments sowie des "Fissauer Fährhauses",
- Schaffung von Stellplatzflächen für Fahrräder auf der Stellplatzanlage östlich der Schwentine sowie innerhalb der geplanten Gebäude.

3. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Naturräumlich wird die Stadt Eutin eingeordnet in die Untereinheit „Holsteinsche Schweiz“, die Haupteinheit „Ostholsteinsches Hügelland“ und die Einheit höherer Ordnung „Schleswig-Holsteinsches Hügelland“.

Der Geltungsbereich der geplanten baulichen Entwicklung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 148 der Stadt Eutin befindet sich südlich des Kellersees im Bereich des ehemaligen Seeschlosses – Hotel am Kellersee in der Dorfschaft Fissau. Die Straßenverkehrsfläche eines Abschnittes der Leonard-Boldt-Straße wird in den Geltungsbereich miteinbezogen.

Das Plangebiet liegt am Rande der Dorfschaft Fissau und umfasst die Flurstücke 59, 61/1 teilw., 63/2, 89/11 und 89/15 der Flur 8 der Gemarkung Fissau.

Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 0,64 ha.

4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

4.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (Klimaschutzklausel, § 1a Abs. 5 BauGB).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden, bzw. wenn dies nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen. Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und auszugleichen. Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind in § 44 BNatSchG geregelt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht Wärme, Strahlen) zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sollen die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Gemäß den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung (§ 6 WHG) sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

Abfälle sollen vorrangig vermieden werden. Die Verwertung von Abfällen hat gemäß § 7 KrWG Vorrang vor deren Beseitigung.

4.2 Fachpläne

4.2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) und Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) sowie der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (Reg.-plan II) sind für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan beachtlich. Die Fortschreibung 2021 des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein trat am 17. Dezember 2021 in Kraft (LEP- VO 2021). Der Regionalplan 2004 wird ebenfalls derzeit fortgeschrieben. Im Regionalplan Entwurf 2023 für den Planungsraum III ist der Kreis Ostholstein berücksichtigt.

Entsprechende Darlegungen sind im Städtebaulichen Teil dieser Begründung unter dem Gliederungspunkt 2.1 dargelegt, worauf hiermit verwiesen wird.

4.2.2 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Neuaufstellung 2020

Im Landschaftsrahmenplan Planungsraum III – Neuaufstellung 2020 werden für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 der Stadt Eutin und dessen unmittelbare Umgebung folgende Aussagen getroffen.

Karte IIIa

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Kellersee, der als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG größer 20 ha dargestellt ist und innerhalb eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) liegt. Der Kellersee zählt zum Schwerpunktbereich für Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Der Kellersee ist als Vorrangsee im Rahmen der Umsetzung der EU Wasserrahmenrichtlinie eingeordnet. Westlich des Plangebietes verläuft die Schwentine, die als Vorrangfließgewässer im Rahmen der Umsetzung der EU Wasserrahmenrichtlinie eingeordnet ist. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet in Planung.

Karte IIIb

Das Plangebiet ist umgeben von einem Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V. m. § 15 LNatSchG. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung.

Karte IIIc

Südlich des Plangebietes ist klimaintensiver Boden anzutreffen. Westlich des Plangebietes ist Wald > 5 ha gemäß ALKIS 2019 dargestellt.

4.2.3 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet ist der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eutin in seiner wirksamen 7. Änderung zugrunde zu legen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines sonstigen Sondergebietes "Tourismus, Hotel, Gesundheit, Rehabilitation" (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO).

Entsprechende Darlegungen sind im Städtebaulichen Teil dieser Begründung unter dem Gliederungspunkt 2.2 dargelegt, worauf hiermit verwiesen wird.

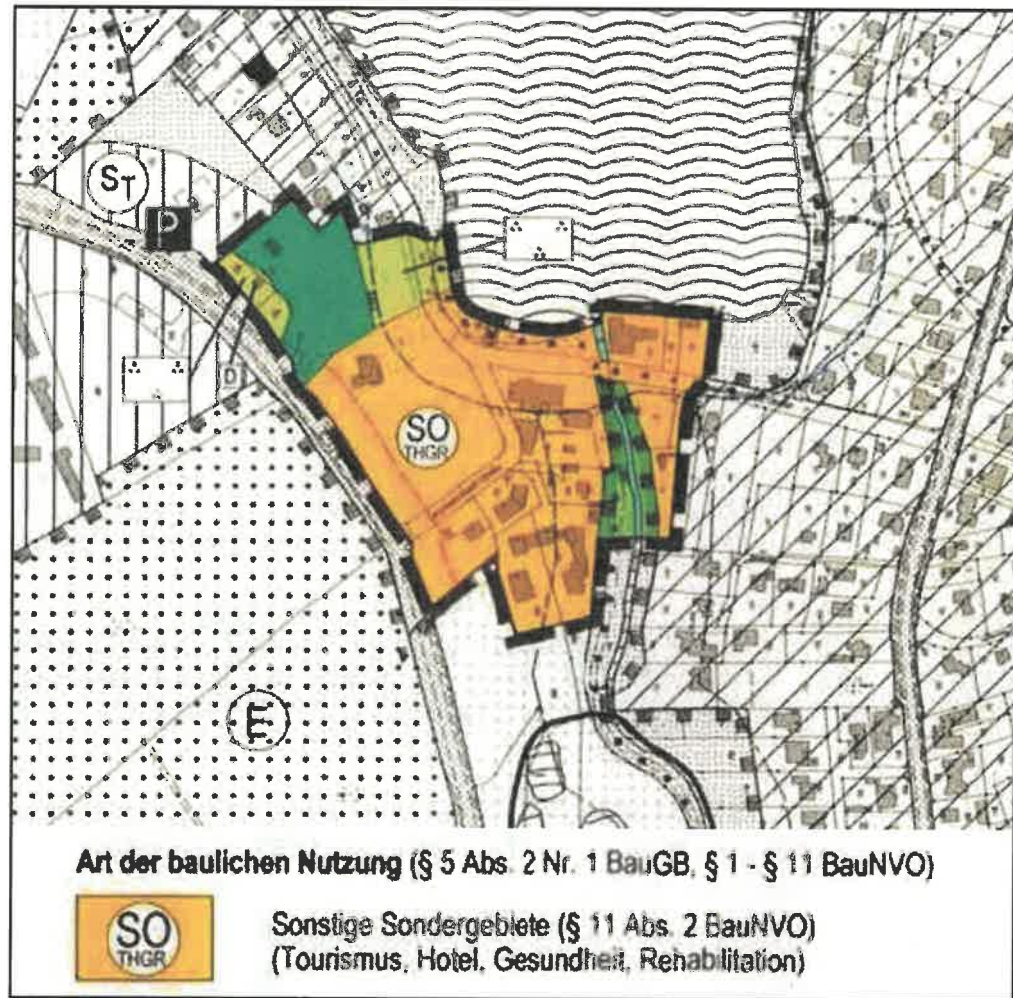


Abb. 1: Auszug aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin

4.2.4 Landschaftsplan

Die Stadt Eutin verfügt über einen Landschaftsplan.

Im Bereich des vorliegenden Bauleitplans ist am Seeufer eine Fläche "Erhalt der Kleinteiligkeit" dargestellt; ebenso wurde die Gestaltung bzw. Leitgrün an wichtigen Zugängen zum Seeufer dargestellt.

Entsprechende Darlegungen sind im Städtebaulichen Teil dieser Begründung unter dem Gliederungspunkt 2.3 aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

4.3.1 Internationale Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich anteilig innerhalb des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1828-392 „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“. Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1830-391 „Gebiet der Oberen Schwentine“ befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebietes.

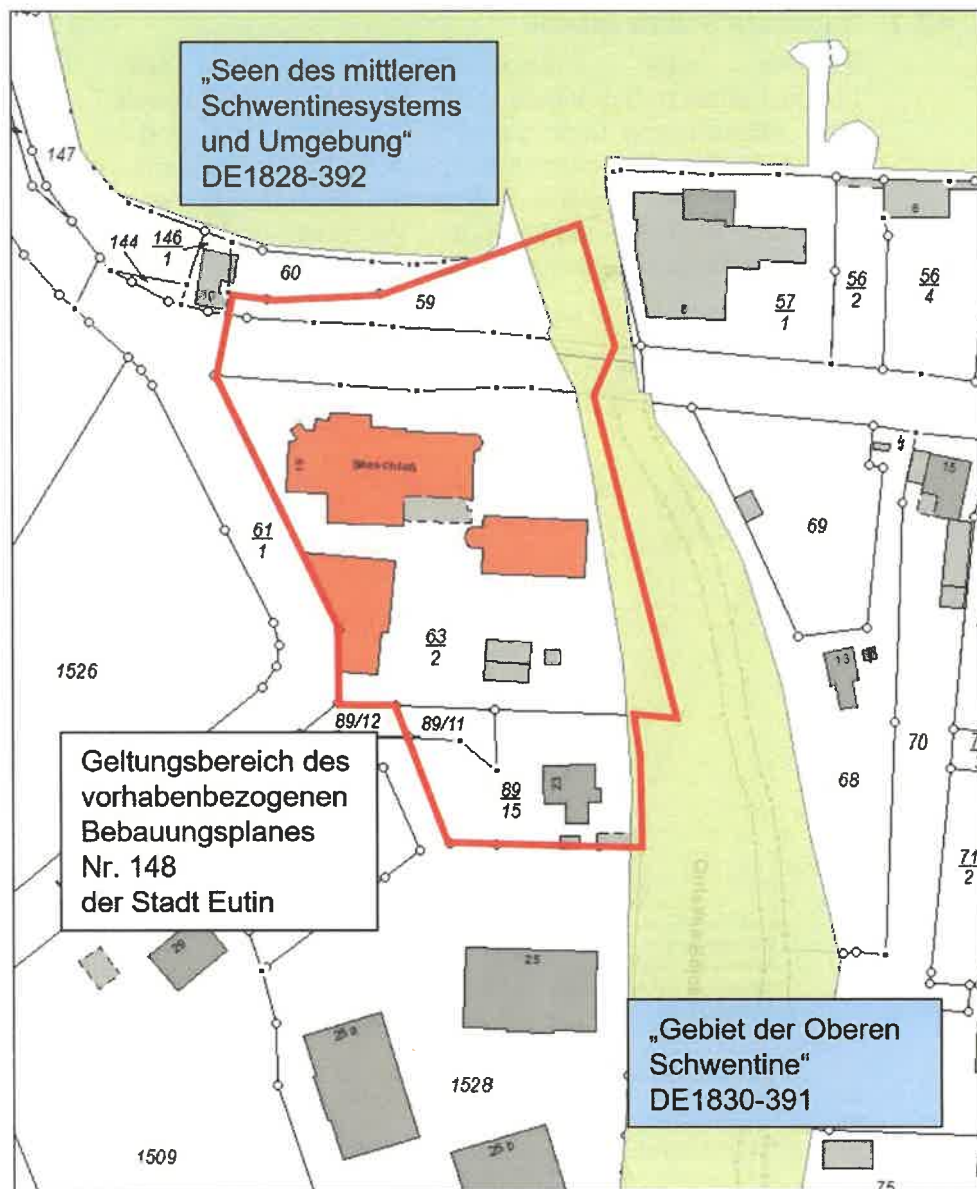


Abb. 2: Lage und Ausdehnung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB), Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: Fachdienst Natur und Umwelt, Fachgebiet Natur und Boden, Kreis Ostholstein, 08.01.2025, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Das Plangebiet befindet sich nicht in relevanter Nähe zu Europäischen Vogelschutzgebieten (VSG). Das Schutzgebiet mit der geringsten Entfernung zum Plangebiet befindet sich in einem Abstand von mehr als 7 km westlich des Plangebietes.

Die Auswirkungen auf die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind zu beurteilen. Hierzu wurde eine FFH-Verträglichkeitsstudie bezüglich der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Gebiet der Oberen Schwentine“ (DE 1830-391) und des FFH-Gebietes „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“ (DE 1828-392) durch das Gutachterbüro Martin Bauer mit Datum vom 27. September 2024 erstellt.

4.3.2 Nationale Schutzgebiete

Flächen des Plangebietes befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Holsteinische Schweiz".

Eine Abstimmung über die Schutzgebietsabgrenzung ist mit dem Landkreis erfolgt. In der nachfolgenden Abbildung ist die Abgrenzung dargestellt. Da laut Information des Kreises Ostholstein, Fachdienst Natur und Umwelt, in der Abbildung leichte Abweichungen/ Verschiebungen gegeben sein können, wird von einer Deckungsgleichheit mit den Flurstücksgrenzen ausgegangen.

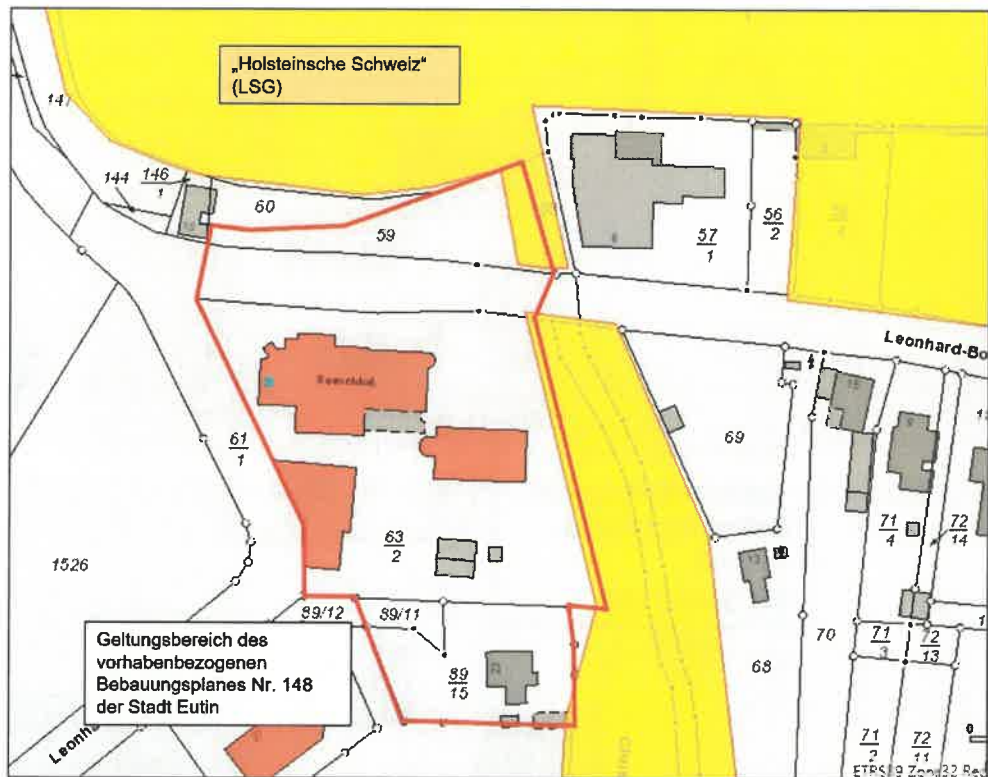


Abb. 3: Darstellung Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet (LSG), Plangebiet rot dargestellt (Quelle: Fachdienst Natur und Umwelt, Fachgebiet Natur und Boden, Kreis Ostholstein, 29.02.2024, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Die Stadt Eutin legt hierzu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Für den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden die umweltbezogenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, die im Rahmen der durchgeführten Verfahrensschritte zur Beteiligung mit dem Vorentwurf vorgebracht wurden, zugrunde gelegt.

Im Ergebnis der Festlegung des Untersuchungsrahmens wurden zur vertiefenden Untersuchung Fachgutachten erstellt. Wesentliche Grundlage für

die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden neben den Erkenntnissen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB, der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden sowie den benannten fachgesetzlichen Zielsetzungen die Fachgutachten und fachliche Untersuchungen zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Der Umweltprüfung lagen die unter Punkt 11.4 des Umweltberichtes aufgeführten Fachgutachten und fachliche Untersuchungen zu diesem Bebauungsplan zugrunde.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden folgende umweltbezogene Informationen bzw. Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes bekanntgegeben:

Gebäudemanagement Schleswig-Holstein (14.09.2023)

Hinweis zur Nutzung angrenzendes Flurstück 60. Beteiligung Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein als TÖB, da das Plangebiet direkt an den Kellersee grenzt.

Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (21.08.2023)

Berücksichtigung der Verkehrsmengen bei Schallschutzprüfung/ Immissionsschutz.

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein (31.08.2023)

Die Fläche muss vor Beginn der Erdarbeiten durch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein untersucht und vorhandene Denkmale geborgen und dokumentiert werden. Allgemeine Hinweise gemäß § 12 DSchG. Das Plangebiet befindet sich im Bereich archäologischer Interessensgebiete.

Kreis Ostholstein (26.09.2023)

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Hinweise zur Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Holsteinische Schweiz“.

Einhaltung des für Gewässer I. Ordnung geltenden Gewässerschutzstreifens von 50 m gem. § 35 Abs. 2 LNatSchG nördlich der Straße.

Festsetzung für temporäre Einrichtungen.

Grünflächen

Festsetzung zum Erhalt der Grünflächen im Norden des Plangebietes sowie der Gehölze/ Bäume an dieser Stelle.

Möglichst Erhalt der Hecke bzw. des Gehölzstreifens entlang der Leonard-Boldt-Straße.

Artenschutz

Hinweise zur Erstellung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens.

Hinweise zu Vogelschlag, Beleuchtung.

Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)

Es ist eine Biotopkartierung vorzunehmen.

Schutzgebiete/-objekte

Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Schutzgebiet „Gebiet der Oberen Schwentine“.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende,

Landwirtschaft, Umwelt ländliche Räume vom 09.12.2013 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht.

Kompensation

Sicherung der Durchführung der ermittelten Ausgleichsmaßnahmen.

Gewässerschutz

Ermittlung der Wasserhaushaltsbilanz. Empfehlung Betrachtung von Varianten gegenüber dem Bestand nach A-RW 1.

Bodenschutz

Altlasten oder Altablagerungen sind nicht bekannt. Beachtung des „Leitfadens zum Bodenschutz beim Bauen“.

Grundwasserschutz

Allgemeine Hinweise zum Grundwasserschutz.

Wasser- und Bodenverband Schwentine (23.08.2023)

Einhaltung eines Geländestreifens von 5 m Breite ab der oberen Böschungskante zu jeder Seite als Verfügungstreifen von jeglicher Bebauung. Ausschluss, dass schadhafte Einflüsse auf die Schwentine erfolgen.

Stadtwerke Eutin (01.09.2023)

Die Versorgung mit Strom, Erdgas, Wasser und Erdgas erfolgt durch die Stadtwerke Eutin GmbH. Hinweis: Stadtwerke entwickeln gerne mit dem Erschließler ein Quartierskonzept für die zukünftige Versorgung.

Eine Stellungnahme der Städtischen Betriebe – Stadtentwässerung ist gesondert einzuholen.

Stadt Eutin, Städtische Betriebe Eutin, Stadtentwässerung (15.08.2023)

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt durch die Stadtwerke Eutin.

Die Entsorgung von Schmutzwasser ist **nicht** gesichert. Die Dükerleitung (DN ist gesondert einzuholen.125) für die Querung der Schwentine sowie das dahinterliegende Abwasserpumpwerk i der Leonhard-Boldt-Str. (Parkplatz) **sind ausgelastet**.

Die direkte Regenwassereinleitung in den Kellersee bedarf Genehmigung der Unteren Wasserbehörde OH. Prüfung der Versickerungsmöglichkeit von Regenwasser auf dem Grundstück. Darstellung der Anlagenbestandteile im Lageplan. Abstimmung mit der Stadtentwässerung Eutin.

NABU (16.08.2023)

Hinweis auf Brutbestand der Mehlschwalbe (besonders geschützt) im Gebäudebestand. Umsetzung einer Ausgleichsmaßnahme CEF-Maßnahme) vor dem Abriss des Gebäudebestandes.

Private Einwender

- Schallschutz/ Lärmemissionen
- Zunahme Verkehrsbelastung
- Baumfällungen
- Eisvogel
- Verminderung Lichtemissionen
- Spiegelreflexe durch die Fensterfront auf das Wasser vermeiden
- Gesicherte Regenwasserableitung
- Neubau soll bisherigen Versiegelungsgrad nicht überschreiten

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

Die Umweltprüfung betrachtet das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf die umliegenden Flächen und die Umgebungsbebauung. Bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ergeben sich unterschiedliche Stärken und Reichweiten der Auswirkungen. Der Untersuchungsschwerpunkt liegt auf dem Plangebiet selbst und den dort betroffenen Schutzgütern.

Der Untersuchungsrahmen beschränkt sich für das Schutzgut Boden auf das Plangebiet, da erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Flächen nicht zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden Auswirkungen über das Plangebiet hinaus betrachtet.

Folgende Umweltaspekte /Schutzgüter sind im Allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB sind des Weiteren zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Schutzgütern, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden zudem örtliche Erfassungen.

6.2 Bewertungsmethodik

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung basiert auf folgenden Grundlagen:

- Vorortbegehungen 2023 (maßgebliche Vorortbegehungen) durch den Entwurfsverfasser,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage einer Potenzialabschätzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.148 der Stadt Eutin für ein Gebiet in Fissau, Leonard-Boldt-Straße

(ehemaliges Seeschloss – Hotel am Kellersee), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 27. September 2024

- Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 148 der Stadt Eutin für ein Gebiet in Fissau, Leonard-Boldt-Straße (ehemaliges Seeschloss – Hotel am Kellersee), Artenschutzfachliche Begutachtung des Gebäudebestandes und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 27. September 2024
- Klimadaten der Städte weltweit, climate-data.org,
- Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Umweltportal Schleswig-Holstein“ (<https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste>)
- Kartieranleitung und erläuternde Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins mit Hinweisen zu den gesetzlich geschützten Biotopen sowie den Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie, Version 2.2.1, korrigierte Fassung, Stand August 2024

Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der „Kartieranleitung und erläuternde Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins mit Hinweisen zu den gesetzlich geschützten Biotopen sowie den Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie, Version 2.2.1, korrigierte Fassung, Stand August 2024“ aufgenommen und bewertet.

Die Wirkungsprognose beinhaltet die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung. Die Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung erfolgt entsprechend dem Grad der Erheblichkeit. Hierbei ist eine Einzelbewertung für jedes Schutzgut vorzunehmen, da nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung führt.

Bei der Ermittlung und Beschreibung der Wirkfaktoren ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie auf deren Wechselwirkungen zu unterscheiden.

Dabei handelt es sich um:

- Baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastrukturen aufgrund der entsprechenden Baustellentätigkeiten (temporär). Bei den baubedingten Wirkfaktoren handelt es sich um zeitlich begrenzte Faktoren während der Bauzeit; diese werden im Wesentlichen nach folgenden Kriterien bewertet:
 - Flächeninanspruchnahme durch Material- und Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen, Baustraßen, Baufeldfreimachung, Bodenumlagerungen, Bodenaushub, Baugruben,
 - Wasserhaltungsmaßnahmen,
 - Bodenverdichtung, Bodenabtrag,
 - optische, akustische und stoffliche Emissionen (Baustellenverkehr, Bautätigkeiten).
- Anlagebedingte Wirkungen durch die Errichtung der baulichen Anlagen und Infrastrukturanlagen (dauerhaft). Anlagebedingte Wirkfaktoren, die dauerhaft wirken werden im Folgenden benannt:
 - (Teil-)Versiegelung durch u. a. Gebäude, Anlagen für die Infrastruktur, Verkehrsflächen,

- Veränderung der Bodenwasserverhältnisse,
- optische Wirkungen (Landschaftsbild),
- Nutzungsextensivierung in dem SO-FH,
- Bodenabtrag, Angleichung an Niveau der Leonard-Boldt-Straße,
- Einfriedungen (Zerschneidung Sichtachsen).
- Betriebsbedingte Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlagen und den damit verbundenen Verkehr entstehen oder verstärkt werden (dauerhaft). Bei den betriebsbedingten Wirkungen handelt es sich maßgeblich um folgende Wirkfaktoren:
 - visuelle, optische und akustische Emissionen (Beleuchtung, Verkehr, Bewegung Gäste und Anwohner),
 - Flächennutzung (Tourismus).

Die Darstellung der Erheblichkeit erfolgt mittels einer 5-stufigen Bewertungsskala:

- nicht betroffen,
- unerheblich bzw. nicht erheblich,
- gering erheblich,
- mäßig erheblich,
- stark erheblich.

6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)

6.3.1 Schutzgut Tiere

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurden von Gutachterbüro Martin Bauer zwei artenschutzrechtliche Fachbeiträge mit Datum vom 27. September 2024 erstellt, die als Anlage der Begründung beigelegt sind. Es wurden die relevanten Tierartengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien betrachtet. Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen und Arten kann im Vorfeld im Zuge der Relevanzprüfung ausgeschlossen werden. Das Untersuchungsgebiet wurde aufgrund der Siedlungslage und der Vorbelastungen auf das Plangebiet zuzüglich 20 m beschränkt. Das Untersuchungsgebiet umfasst Siedlungsflächen und den Gebäudebestand.

Bestand Plangebiet

Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet kommen potenziell die in den nachfolgenden Tabellen aufgeführten Brutvogelarten vor, die den maximal möglichen Brutvogelbestand gemäß der Biotopausstattung darstellen. Aufgrund der Vorbelastung durch die Siedlung war im Nahbereich nicht mit wertgebenden gefährdeten Arten zu rechnen. Störungsempfindliche Brutvogelarten, Arten mit einem hohen Mineralarealanspruch und gefährdete Arten wurden ausgeschieden.

Der Plangeltungsbereich liegt nicht in einem europäischen Vogelschutzgebiet. Es grenzt im planungsrelevanten Umfeld auch keines an. Die Schwentine östlich des Plangeltungsbereiches stellt ein potenzielles Habitat des Eisvogels dar. Es liegen aber keine maßgeblichen Habitatbestandteile des Eisvogels, wie störungsarme Uferböschungen im planungsrelevanten Umfeld des Vorhabens. Die Gehölzsäume an der Schwentine werden durch Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Der Eisvogel wird in Tabelle 3 nicht aufgeführt, da er kein Brutvogel im Untersuchungsgebiet bzw. im Plangeltungsbereich ist.

Tab. 1: Artenliste der Brutvögel des Gebäudebestandes (aktuelle Erfassung) (BAUER)

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL SH (2010)	RL D (2015)
1	Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	X	Bg	3	3
2	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg	-	-
3	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-

Tab. 2: Artenliste der potenziellen Brutvögel der Gebäude im Siedlungsbereich (BAUER)

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL SH (2010)	RL D (2020)
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-
2	Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	X	Bg	-	-
3	Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	X	Bg	-	-
4	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	X	Bg	-	-
5	Gartenrotschwanz	<i>Sylvia borin</i>	X	Bg	-	-
6	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	X	Bg	-	-
7	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-
8	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-
9	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-
10	Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	X	Bg	-	-
11	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg	-	-
12	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-
13	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg	-	-
14	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	X	Bg	-	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Schleswig-Holsteins (KNEIF ET AL. 2010) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (RYSILAVY ET AL. 2020) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

2 Stark gefährdet

3 Gefährdet

V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

X Art gemäß Artikel 1

I Art gemäß Anhang I

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Reptilien

Im Untersuchungsgebiet kommen potenziell keine Reptilien vor. Das Untersuchungsgebiet und die angrenzenden Siedlungsflächen stellen keinen maßgeblichen Bestandteil des Lebensraumes für Reptilien dar.

Das Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse und weiterer Arten ist mit Sicherheit im Ergebnis der Begutachtungen (Plausibilitätsprüfung) und der Potenzialabschätzung bzw. der Relevanzprüfung auszuschließen.

Amphibien

Aufgrund der Habitatstrukturen war im Rahmen der Potenzialabschätzung nicht mit dem Vorkommen von Amphibien zu rechnen. Für Amphibien stellt das eigentliche Vorhabengebiet keine Eignung als Vermehrungshabitat bzw. maßgeblicher Bestandteil des Lebensraumes dar. Wanderungsbeziehungen durch den Vorhabensbereich gibt es aufgrund der Gewässerarmut der angrenzenden Siedlungslagen nicht. Der Plangeltungsbereich besitzt aufgrund der angrenzenden Siedlungslage keine Funktion als Winterquartier für Amphibien.

Bewertung Plangebiet

Fledermäuse

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für Fledermäuse.

Brutvögel

Es besteht keine Betroffenheit für wertgebende gefährdete Arten.

Reptilien

Keine Betroffenheit.

Amphibien

Keine Betroffenheit.

Unter Beachtung der empfohlenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (s. AFB 6.2.4 und 7.2) ist nicht von einer Betroffenheit auszugehen.

Bestand Gebäude

Fledermäuse

Der untersuchte Gebäudebestand weist grundsätzlich aufgrund seines baulichen Zustandes eine Eignung als maßgeblichen Habitatbestandteil für Fledermäuse auf. Im Rahmen der Begutachtung wurde der Gebäudebestand ausführlich betrachtet. Es wurden keine Anzeichen für eine Nutzung durch Fledermäuse vorgefunden. Eine Bedeutung als Winterquartier und Vermehrungsquartier ist im Ergebnis der Begutachtung auszuschließen. Eine gelegentliche Nutzung als Tageshangplatz oder Übergangsquartier wurde nicht nachgewiesen, ist aber potenziell zu erwarten.

Brutvögel

Am Gebäudebestand des Hauptgebäudes wurden etwa 15 im Jahr 2023 besiedelte Mehlschwalbennester vorgefunden. Es befinden sich Reste von vorjährigen abgefallenen Nestern ebenfalls in diesem Gebäudebereich. An einem Nebengebäude befindet sich ein Nest des Zaunkönigs. Dieses Nest ist artenschutzrechtlich nicht relevant, weil es nicht mehrjährig genutzt wird. Das schilfgedeckte Gebäude im Süden wird vom Marder „bewohnt“. Eine Prädatorensicherheit ist nicht gegeben. In den angrenzenden Gebüsch, insbesondere in mit Efeu bewachsenen Bereichen, brütet potenziell die Amsel. Die Amsel ist ebenfalls nicht artenschutzrechtlich relevant.

Bewertung Gebäude

Fledermäuse

Keine Bedeutung der Gebäude als Quartier für Fledermäuse.

Brutvögel

Es kommt zum Verlust von ca. 15 besetzten Mehlschwalbennestern. Der Standort hat eine hohe Bedeutung für die Mehlschwalbe.

6.3.2 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand

Das Gebiet der Hotelanlage ist bereits bebaut und in einen Gartenbereich mit Gehölzstrukturen eingebettet. Der Uferbereich ist bereits genutzt.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich Gehölzstrukturen (Bäume). Gemäß der Anlage der zum Beurteilungszeitraum geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Eutin vom 16.12.1987 (inkl. 1. Änderung) befinden sich keine geschützten Bäume innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bauleitplans.

Die Flächen im Bereich der Hotelanlage sind anthropogen überformt, die Grünflächen werden gärtnerisch gepflegt. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen und der minimalen naturräumlichen Ausstattung wird die biologische Vielfalt gering eingeschätzt.

Bewertung

Das Plangebiet hat lediglich eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt.

6.3.3 Schutzgut Fläche

Bestand

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.148 hat eine Größe von ca. 0,64 ha. Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um eine mit einem Seeschloss-Hotel bebaute Fläche. Die Baugebietsfläche liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs Fissau.

Die Fläche des Plangebietes ist in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonstiges Sondergebiet (Tourismus, Hotel, Gesundheit, Rehabilitation) (SO-THGR) dargestellt. Östlich des Plangebietes im Bereich der Schwentine sind Wasserflächen und Flächen für Uferschutzgrün dargestellt.

Bewertung

Bei den Flächen handelt es sich um solche, die im Flächennutzungsplan für bauliche Zwecke vorgesehen sind.

6.3.4 Schutzgut Boden

Bestand

Beschreibung Biotoptypen:

Grundlage für die Beschreibung der Biotoptypen ist eine Biotopkartierung. Verwendet wird die Kartieranleitung und erläuternde Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins mit Hinweisen zu den gesetzlich geschützten Biotopen sowie den Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie, Version 2.2.1, korrigierte Fassung, Stand August 2024. Die Abstimmung im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages ist erfolgt.

Innerhalb des Plangebietes sind hauptsächlich die Biotoptypen „Rasenfläche, arten- und strukturarm“ (SGr) sowie „(Haus-) Garten mit einfacher Struktur und

geringem Laubholzanteil“ (SGo) anzutreffen. Als Abgrenzung des Uferbereiches am Kellersee zur Leonard-Boldt-Straße befindet sich eine Hecke aus Hartriegel (*Cornus*), die dem Biotoptyp „Urbanes Gebüsch mit gebietsfremden Arten“ (SGf) zugeordnet ist. Als Abgrenzung zur „Schwentine“ befindet sich ein „Mischwald“ (WFM). Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich Gebäude (SXx) der Seeschloss-Hotelanlage (siehe nachfolgende Abbildung).

Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes befindet sich außerhalb des Plangebietes.

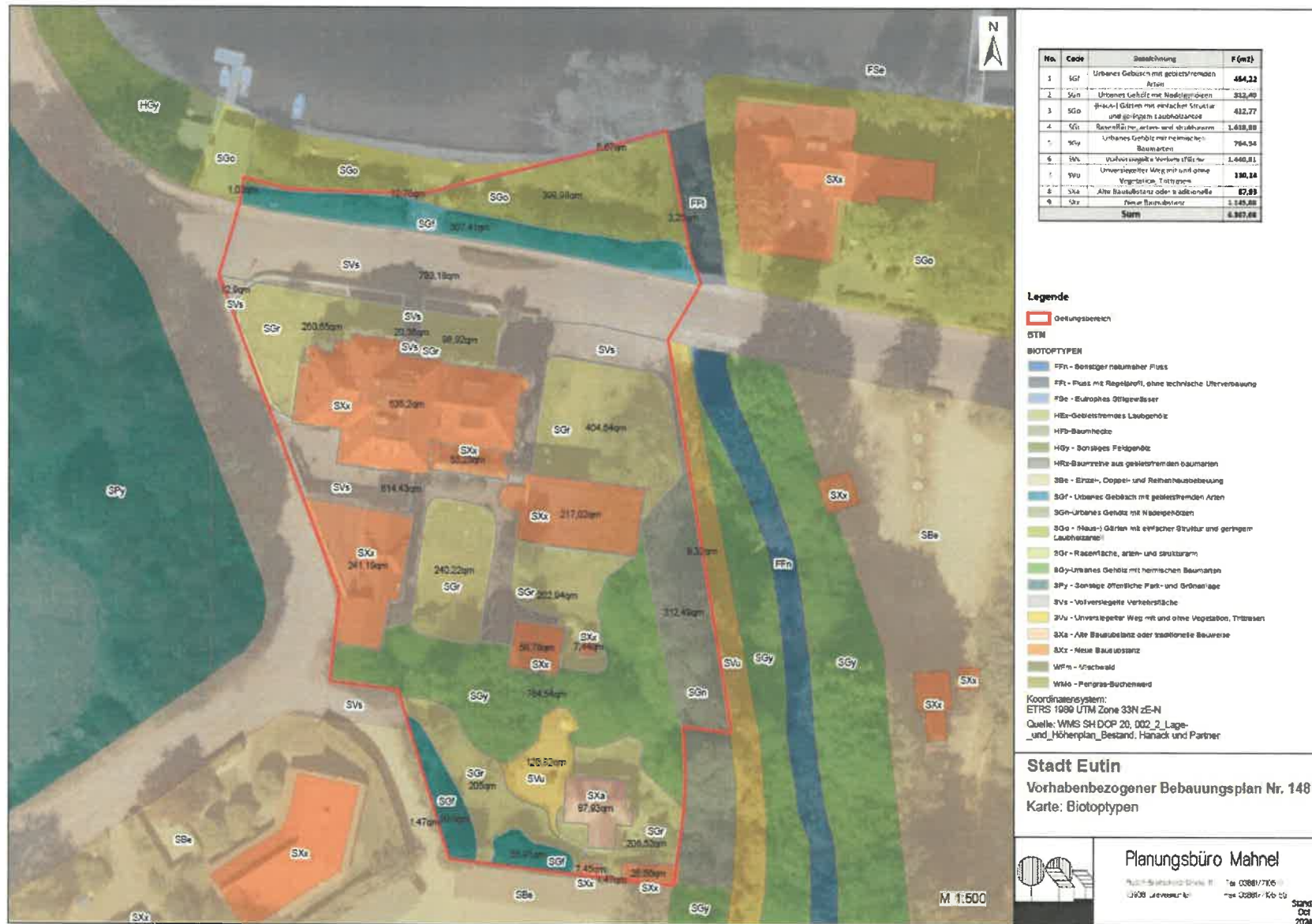


Abb. 4: Karte Biotoptypen, unmaßstäbig, Planungsbüro Mahnel

Der Boden im Plangebiet wird gemäß Umweltportal Schleswig-Holstein, Bodenübersichtskarte, beschrieben als Braunerde Pseudogley-Braunerde und Kolluvisol. Der Boden im Plangebiet ist dem bodenkundlichen Hauptnaturraum „Östliches Hügelland“ zugeordnet.

Das Baugrundstück befindet sich im Grenzbereich von Endmoränenzügen und glazifluvialen Sanden zu Grundmoränenbildungen der Weichsel-Kaltzeit, die im Bereich des Kellersees von organischen / organogenen Sedimenten des Holozän überprägt sind. In diesem Gebiet ist mit Abfolgen von Sanden und Sand-Schluff-Gemischen mit unterschiedlichen Korngrößenanteilen zu rechnen, die die Kiesfraktion einerseits und die Schluff-Fraktion andererseits erreichen können und im Uferbereich des Kellersees von organogenem Schluff und Torfen unterschiedlicher Zersetzungsgrade überlagert sind. Auf Grund der glazialen Genese des Untergrundes können auch größere Blöcke mit mehreren m³ Rauminhalt vorhanden sein.³

Die Höhenlage des Geländes liegt zwischen ca. 24,79 m (DHHN2016_HN) im Bereich des Seeufers und ca. 31,79 m im Süden des Baugebietes. Das Gelände steigt in südliche Richtung an.

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Archäologischen Interessengebiet. Hier ist mit einem erhöhten Aufkommen an archäologischen Denkmälern zu rechnen. Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein ist bei den Maßnahmen zu beteiligen.⁴

Altlasten oder Altablagerungen sind nicht bekannt.⁵

Bewertung

Die Böden im Plangebiet sind durch die vorhandene Bebauung überprägt. Den Böden, die für die geplante bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden, wird eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

6.3.5 Schutzgut Wasser

Bestand

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Es werden aus Sicht des Grundwasserschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben geäußert.⁶

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet (Malente-Ringstraße) befindet sich in einer Entfernung von ca. 3,0 km westlich des Plangebietes. Südlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 200 m ist ein Trinkwasserschutzgebiet (Eutin) geplant (Quelle: Umweltportal-Schleswig-Holstein.de).

³ Baugrundgutachten zum Neubau „Seeschloss“ mit Tiefgarage, Mitarbeiterhaus und Apartmenthaus Leonard-Boldt-Straße 19-23 in 23701 Eutin OT Fissau, Andreas Zill, Beratender Ingenieur, Sachverständiger für Ingenieurgeologie, Berlin, Projekt-Nr.: 7541223 vom 11.12.2023

⁴ Stellungnahme Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein vom 31.08.2023 zum Vorentwurf

⁵ Stellungnahme Kreis Ostholstein, Fachdienst Regionale Planung, Bauleitplanung/ TÖB-Stelle vom 26.09.2023 zum Vorentwurf

⁶ Stellungnahme Kreis Ostholstein, Fachdienst Regionale Planung, Bauleitplanung/ TÖB-Stelle vom 26.09.2023 zum Vorentwurf

Oberflächengewässer

Östlich des Plangebietes verläuft das Gewässer 1 (Schwentine). Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Uferzone des Kellersees, dessen Vorrangstatus mit C = Naturschutz- und Verbindungsee beschrieben wird.

Die „Schwentine“ ist Bestandteil des FFH-Gebietes (DE 1830-391) „Gebiet der Oberen Schwentine“. Der Kellersee ist Bestandteil des FFH-Gebietes (DE 1828-392) „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“.

Bewertung

Grundwasser

Das Plangebiet hat lediglich eine allgemeine Bedeutung für das Grundwasser. Das Gebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungsgebieten.

Oberflächengewässer

Das Gewässer „Schwentine“ hat eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

6.3.6 Schutzgut Klima/ Luft

Bestand

Das Klima wird als warm und gemäßigt klassifiziert. Die Jahresdurchschnittstemperatur in Eutin liegt bei 9,5°C. Im Juli ist die Temperatur mit 18°C am höchsten, im Januar am niedrigsten. Der Juni ist der sonnenreichste Monat. Im April fällt die geringste, im August die höchste Niederschlagsmenge, im gesamten Jahr beträgt die Niederschlagsmenge 820 mm (Quelle: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/schleswig-holstein/eutin-10780/>).

Die Aufgabe der Überwachung und Beurteilung der Luftqualität in Schleswig-Holstein wird von der Lufthygienischen Überwachung (LÜSH) übernommen (Quelle: umweltportal.schleswig-holstein.de). Zur Bewertung der Luftqualität wurde auf die Messwerte der nächstgelegenen Messstation Bornhöved zurückgegriffen. Im Zeitraum 01.01.2024 bis 29.08.2024 gab es für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO2) keine Überschreitungen, für OZON (O3) gab es in den Monaten Mai, Juli und August jeweils an einem Tag Überschreitungen der Grenzwerte.

Bewertung

Das Klima wird als warm und gemäßigt beschrieben. Das Klima in Schleswig-Holstein ist geprägt von der Nähe zum Meer und den geringen Geländehöhen. Das Klima wird als angenehm empfunden.

Die Luftqualität wird zu mehr als 90% mit sehr gut bis gut bewertet.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Bereiche mit auffälligen Beeinträchtigungen der Luftqualität. Dem Schutzgut Klima/ Luft wird eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

6.3.7 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Im Plangebiet südlich der Leonard-Boldt-Straße befinden sich bauliche Anlagen des ehemaligen Seeschloss-Hotels mit Blickbeziehung zum Kellersee. Nördlich der Leonard-Boldt-Straße befindet sich die untere Uferzone des Kellersees am Ortsrand von Fissau. Auf den Grünflächen hier befinden sich uferbegleitende Gehölze/ Bäume. Straßenbegleitend nördlich der Leonard-Boldt-Straße befindet sich eine Hecke bzw. Gehölzstreifen. Das Gewässer „Schwentine“ mit

Gehölzbeständen an den Uferflächen und einem begleitenden Weg liegt östlich außerhalb des Plangebietes.

Bewertung

Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Bebauung sowie die naturräumliche Ausstattung (Gehölzbestand) geprägt. Der vorhandene Baum-/ Gehölzbestand steht dem städtebaulichen Konzept nicht entgegen und sollte erhalten werden.

6.3.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches unmittelbar am Südufer des Kellersees. Der gesamte Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung (Quelle: umweltportal.schleswig-holstein.de). Gebiete mit besonderer Erholungseignung umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft besonders für die landschaftsgebundene Erholung eignen (Quelle: Landschaftsrahmenplan Schleswig-Holstein, Planungsraum III).

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich Bereiche mit Erholungsfunktion, die fußläufig gut durch Wegebeziehungen erreichbar sind. Durch das Plangebiet auf der Leonard-Boldt-Straße führt der Wanderweg „Kellersee-Rundweg“ (Quelle: <https://www.malente-tourismus.de/fileadmin/media/Aktiv/Wandern/kellersee-rundweg.pdf>). Dem Plangebiet selbst wird eine hohe Erholungsfunktion beigemessen (Park, Einbettung in umliegende Naherholungsgebiete).

Auf das Plangebiet wirken im Bestand Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht) aufgrund bestehender Nutzungen innerhalb des Plangebietes und der Umgebung (Straße, Wohnbebauung, Ferien-/ Freizeiteinrichtungen am Kellersee).

Bewertung

Das Plangebiet selbst befindet sich in einem Gebiet mit hoher Erholungseignung. Es ist umgeben von Bereichen mit Erholungsfunktion. Dem Schutzgut Mensch wird eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

6.3.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb Archäologischer Interessengebiete. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine Stelle, von der bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die Fläche liegt im Bereich eines Brandgräberfeldes, das in der Archäologischen Landesaufnahme verzeichnet ist. In der überplanten Fläche sind Funde von Objekten mit archäologischem oder kulturhistorischem Wert, die bisher noch nicht nachgewiesen wurden, mit hoher Wahrscheinlichkeit vorhanden.⁷

⁷ Stellungnahme Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde, Planungskontrolle vom 31.08.2023 zum Vorentwurf

Bewertung

Die Fläche befindet sich in einem Archäologischen Interessengebiet. Es ist in diesem Bereich mit einem erhöhten Aufkommen an archäologischen Denkmälern zu rechnen, das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein ist bei den Maßnahmen zu beteiligen. Dem Gebiet wird eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter beigemessen.

6.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Die zu betrachtende sogenannte Nullvariante stellt die Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dar.

Die Immobilie wird aktuell weiterhin als Hotel genutzt. Der jetzige Betreiber hat allerdings keinen langfristigen Vertrag. Die Anlage verfügt über die üblichen gastronomischen Einrichtungen und Dienstleistungen eines Hotels. Die Nutzung des Hotels kann jedoch so nicht dauerhaft fortgeführt werden, da das Gebäude stark sanierungsbedürftig ist. Ein wirtschaftlicher Betrieb ist so nicht möglich. Das Haus kann lediglich mit der aktuellen Nutzung vor Vandalismus geschützt werden. Der seitliche Anbau wird für Wohnungen der Mitarbeiter genutzt.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die dauerhafte Nutzung der vorhandenen historischen Gebäude als Hotel fortgeführt, die jedoch den heutigen Anforderungen an eine Ferienanlage nicht gerecht wird. Eine Sanierung des Gebäudebestandes ist unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit unwirtschaftlich. Das Gebäude steht zwar nicht unter Denkmalschutz (siehe Denkmalkartierung SH), ist jedoch Ortsbildprägend. Deshalb erfolgt der Ersatz unter Beachtung eines vergleichbaren städtebaulichen Leitbildes in moderner Architektur. Gemäß Einleitungsbeschluss soll das mit einem deutlichen Sanierungsstaus belegte Seeschloß am Kellersee standortnah erneuert und in ähnlicher Kubatur wieder aufgebaut werden. Die dargestellten Eingriffe in die Schutzgüter, insbesondere in den Baumbestand, würden entfallen. Die bestehende Biotopfunktion für die im Plangebiet vorkommenden Arten bliebe bestehen.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

6.5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Potentielle Umweltauswirkungen des Vorhabens sind im Hinblick auf die Betroffenheit relevanter Arten und ihrer Erheblichkeit zu prüfen.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Störungen und Beunruhigungen der Tiere durch die Vorbereitung der Baumaßnahme bzw. durch die Einrichtung von nur während der Baumaßnahme notwendigen Anlagen kommen, wie z.B. Anlage einer Baustraße, sonstigen Baustelleneinrichtungen. Dies führt potentiell zur Zerstörung bzw. zum Verlust von Habitaten. Eine Beeinträchtigung wird durch

Lärmimmissionen und Lichtimmissionen hervorgerufen. Auswirkungen können auch durch die Bodenverdichtungen durch Baumaschinen und Erschütterungen sowie die Schadstoff- und Geruchsmissionen durch Baumaschinen entstehen.

Fledermaus

Es ist im Ergebnis der Begutachtung auszuschließen, dass maßgebliche Habitatbestandteile von Fledermäusen (Wochenstuben und Winterquartiere usw.) im und am untersuchten Gebäudebestand vorkommen. Der Artenschutz gilt unmittelbar, entsprechend ist eine ökologische Baubegleitung beim Gebäudeabbruch der Dachbereiche durchzuführen.

Brutvögel

Plangebiet:

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es bei Einhaltung des Zeitraumes der Abholung der Gehölze in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar nicht zur Beeinträchtigung der Brutvögel gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG. Die ökologische Funktion wird nach der Baumaßnahme weiterhin erfüllt. Relevante Auswirkungen auf die Brutvogelarten sind nicht zu erwarten. Entsprechend besteht bezüglich der Brutvögel keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Gebäude:

Es kommt im Ergebnis der Begutachtung zum Verlust von 15 besetzten Mehlschwalbennestern. Um diese Betroffenheit auszugleichen bzw. zu ersetzen ist auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Liegewiese am Kellersee ein Schwalbenturm mit ca. 30 Nistmöglichkeiten zu errichten. Der Schwalbenturm ist mit Beschallung auszustatten, um die Mehlschwalben anzulocken. Die Wirksamkeit der Maßnahme ist durch das Monitoring nachzuweisen. Der Zaunkönig ist nicht artenschutzrechtlich relevant und sein genutztes Nest muss nicht ausgeglichen werden.

Reptilien

Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen und in Ergebnis der Untersuchung war potenziell von einer geringen Bedeutung für Reptilien auszugehen. Dies war auch aufgrund der Biotopausstattung und der Verinselung zu erwarten. Entsprechend erfolgt die Betrachtung dieser Artengruppe, um mögliche artenschutzrechtliche Tatbestände zu verifizieren bzw. Maßnahmen zur Minimierung ableiten zu können.

Amphibien

Im Vorhabenbereich bzw. angrenzend liegen keine Kleingewässer, die eine Habitatfunktion als Vermehrungsgewässer für Amphibien haben könnten. Innerhalb des Plangeltungsbereiches liegt ein kleiner Zierteich, der keinen maßgeblichen Habitatbestandteil für Amphibien darstellt. Der Kellersee ist durch für Amphibien nicht passierbare Straßentrassen vom eigentlichen Plangeltungsbereich getrennt. Die Schwentine liegt östlich im Abstand von 3,50–22,00 m zum Plangebiet. Die Planung der Gebäude sieht einen Abstand von ca. 30 m zur östlich des Plangebietes gelegenen Schwentine vor. Zwischen Plangeltungsbereich und Schwentine befinden sich ein Radweg und für Amphibien unüberwindbare Mauern bzw. steile Böschungen.

Die baubedingten Eingriffe werden als gering erheblich eingeschätzt. Für die Art der Mehlschwalbe sind CEF-Maßnahmen durchzuführen. Durch

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die baubedingten Auswirkungen vermieden werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Bei Umsetzung der Planung sind die anlagebedingten Auswirkungen vergleichbar mit denen der bisherigen zulässigen Nutzung des Plangebietes. Anlagebedingte Störungen der Art Brutvögel sind unter Beachtung der vorgeschlagenen CEF-Maßnahme nicht zu erwarten. Für die Artengruppen Reptilien und Amphibien besteht keine Betroffenheit.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere werden als mäßig erheblich eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung werden keine anderen Nutzungen als die bisherigen zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes etabliert. Es wird durch die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes Auswirkungen durch Geräusche, Licht, Verkehrsbewegungen und –abgase kommen. Es bestehen bereits gleichartige Vorbelastungen des Plangebietes durch die vorhandene Nutzung (Hotelbetrieb, Straße, Wanderweg) in der Umgebung. Betriebsbedingte Störungen der Arten Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien sind nicht zu erwarten.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere werden als unerheblich eingestuft. Die Habitatfunktion bleibt im Umfeld weiterhin erfüllt.

6.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen kann es durch die Inanspruchnahme unversiegelter Vegetationsstrukturen durch Befahren mit Baufahrzeugen sowie die Nutzung als Nebenflächen für Baustelleneinrichtung sowie Material- und Lagerflächen zu Beeinträchtigungen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen. Durch die Wiederherstellung von in Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden.

Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt als nicht erheblich eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen

Der Eingriff (Versiegelungen und Nutzungsänderungen) in Vegetationsstrukturen wurde ermittelt. Aufgrund der Geringfügigkeit erfolgt der Ausgleich durch Dachflächenbegrünung. Zusätzlich werden Schottergärten ausgeschlossen.

Aufgrund der geringen Bedeutung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet für die biologische Vielfalt sind erhebliche Auswirkungen durch den Verlust von Vegetation und Habitaten nicht zu erwarten.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt als gering erheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Innerhalb des Plangebietes kommt es bei Umsetzung des Planvorhabens zu Nutzungsintensivierungen und damit einhergehend kann es zu einer geringfügigen Erhöhung von Lärm-, Licht-, Staub- und Abgasemissionen kommen. Das Plangebiet ist durch die bisher zulässigen Nutzungen und die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete bereits vorbelastet.

Zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Beleuchtungen wird darauf hingewiesen, dass neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben sind, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes, § 41a Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen). Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden zu beachtende Hinweise zur Außenbeleuchtung im Text-Teil B berücksichtigt.

Folgende Hinweise für Maßnahmen zur Außenbeleuchtung werden berücksichtigt: *„Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweiß Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.“* (Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, Licht & Naturschutz – Arbeitshilfe zur naturschutzfachlichen Einschätzung von Licht zum Schutz der Artenvielfalt, 2022).

Insgesamt werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt als nicht erheblich bewertet.

6.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen werden mit den betriebsbedingten Auswirkungen und anlagebedingten Auswirkungen überlagert. Baubedingt wird das Schutzgut Fläche über die vorgesehenen Baufenster und Erschließungsstraßen hinaus beansprucht werden. Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und auf ein Minimum zu beschränken.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden daher als nicht erheblich bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,64 ha. Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es

sich um eine zum Teil bebaute Fläche. Der vorhandene Gebäudebestand wird abgerissen.

Mit der Planung sind folgende Flächennutzungen vorgesehen:

Plangebiet INSGESAMT:	6.381,7 m ²
Fläche des SO-Gebietes:	4.943,3 m ²
Verkehrsfläche:	799,5 m ²
Private Grünfläche:	638,9 m ²

Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung erfolgt eine Gegenüberstellung der Bestandsflächen mit den Neubauplächen. Danach wäre eine zusätzliche Überbauung von ca. 88 m² nach den rechtlichen Vorgaben zulässig. Die zulässige Versiegelung nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan beträgt 38 m². Die Nachverdichtung an dem Standort wird im Vergleich zu einer Neuversiegelung an anderer Stelle als positiv angesehen, da eine neue Nutzung der bisher bereits bebauten Flächen vorbereitet wird.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden daher als gering erheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine relevanten Auswirkungen durch die zulässigen Nutzungen zu prognostizieren, da kein zusätzlicher Flächenverbrauch über den Plangeltungsbereich hinaus vorbereitet wird.

Für die Nutzung der landeseigenen Fläche Flurstück 60 Flur 8 Gemarkung Fissau wurde ein Nutzungsvertrag zwischen dem Land Schleswig-Holstein und der Walcon Concept Projektentwicklung GmbH geschlossen. Der Schutz von Natur und Landschaft sind in § 12 des Nutzungsvertrages geregelt: „Der Nutzer verpflichtet sich, Landschafts- und Naturschutzgebiete, schutzwürdige Biotope und andere für Naturschutz und Landschaftspflege erhaltenswerte Flächen auch auf den angrenzenden Grundstücken und Wasserflächen nicht zu beeinträchtigen. Das Lagern von Gartenabfällen sowie die Nutzung von wasser- bzw. bodengefährdenden Stoffen sind untersagt.“

Die Auswirkungen durch den Betrieb der Anlagen und den damit verbundenen Verkehr auf das Schutzgut Fläche werden als gering erheblich bewertet.

6.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung kommen und damit einhergehend zum Verlust von Bodenfunktionen durch Verdichtung und Zerstörung des Bodengefüges durch die Schaffung von Material- und Lagerflächen und das Befahren mit schwerem Baugerät. Bodenveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Verdichtungen führen bei natürlich gewachsenen Böden zu einer Veränderung der vorhandenen Bodenverhältnisse. Die vorhandenen Böden sind durch die bisherige Nutzung bereits gestört.

Im Plangeltungsbereich sind keine umfassenden Aufschüttungen vorgesehen. Abgrabungen sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Abgrabungen gemäß Planzeichnung – Teil A bis auf das Niveau der vorhandenen Erschließungsstraße zulässig. Das natürliche Gelände soll genutzt werden.

Wasserhaltungsmaßnahmen sind bei den zum Untersuchungszeitpunkt erkundeten hydrologischen Gegebenheiten im Bereich der Tiefgarage und in sonstigen unterkellerten Bereichen erforderlich. Anfallendes Niederschlagswasser ist zu fassen und schadlos abzuleiten. Bei den Erdarbeiten sind die Forderungen der DIN 4124 zu beachten⁸

Zur Dachflächenentwässerung wurde eine Berechnung und Bemessung einer Versickerungsanlage erstellt. Es wurden unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse die Anlagenarten Rigolenversickerung und Schachtversickerung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 berücksichtigt. Bei einer Dachflächenentwässerung über Versickerungsschächte ist auf Grund der maximal möglichen Sohlentiefe von 2,0 m eine Aufteilung auf mindestens 5 Schächte erforderlich. Für eine Rigolenversickerung bietet sich auf Grund der rechnerisch erforderlichen Rigolenlänge eine Aufteilung auf 2-3 Einzelrigolen an, die dann auch besser den einzelnen Gebäuden zugeordnet werden können.⁹

Des Weiteren kann es durch den Betrieb der Baugeräte zu Schadstoffeinträgen (z.B. Unfällen und Havarien) und somit zu Verunreinigungen des Bodens und folglich auch des Grundwassers kommen. Dies ist in der Regel bei dem sachgerechten Umgang mit den Baumaschinen eher unwahrscheinlich.

Im Bereich der neu zu versiegelnden Flächen (Verkehrsflächen und überbaubare Flächen) werden die Auswirkungen mit den betriebsbedingten Auswirkungen überlagert.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden, sodass **die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als unerheblich bewertet werden.**

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Überbauungen innerhalb der Sondergebietsflächen – Ferienhausgebiet (SO-FE) sowie zu Versiegelungen im Bereich der privaten Verkehrsflächen. Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung und seine Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Der Oberbodenverlust durch zusätzliche Versiegelungen ist gering und wird somit als gering erheblich bewertet. Kompensationsmaßnahmen, wie die Dachbegrünung werden vorgesehen.

Insgesamt werden durch den Bebauungsplan in geringem Umfang Neuversiegelungen von 38 m² bis 88 m² ermöglicht. Eine Bilanzierung für die

⁸ Baugrundgutachten zum Neubau „Seeschloss“ mit Tiefgarage, Mitarbeiterhaus und Apartmenthaus Leonard-Boldt-Straße 19-23 in 23701 Eutin OT Fissau, Andreas Zill, Beratender Ingenieur, Sachverständiger für Ingenieurgeologie, Berlin, Projekt-Nr.: 7541223 vom 11.12.2023

⁹ Geotechnischer Bericht zum Neubau „Seeschloss“ mit Tiefgarage, Mitarbeiterhaus und Apartmenthaus Leonard-Boldt-Straße 19-23 in 23701 Eutin OT Fissau, Andreas Zill, Beratender Ingenieur, Sachverständiger für Ingenieurgeologie, Berlin, Projekt-Nr.: 7541223-1 vom 15.05.2024

Straßenverkehrsflächen erfolgt nicht. In der Bewertung wird maßgeblich darauf Bezug genommen, dass es ein anthropogen vorbelasteter Standort ist, der nachverdichtet wird. Durch die Planung ergeben sich gering erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, die es jedoch zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen gilt.

Insgesamt ist durch die anlagebedingten Auswirkungen von einer gering erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge in den Boden durch den Fahrzeugverkehr innerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

Für Ausgleichsmaßnahmen ist Dachflächenbegrünung vorgesehen. Diese genügen um die geringe zusätzliche Versiegelung auszugleichen. Andere Maßnahmen im Gemeindegebiet für die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind nicht vorgesehen.

Insgesamt ist durch die betriebsbedingten Auswirkungen von einer gering erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens auszugehen.

6.5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potentielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Vorübergehend kommt es durch Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Errichtung von Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei sachgerechter Durchführung der Baumaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers auszuschließen.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben sich durch die Versiegelung. Demgegenüber stehen Versickerungsanlagen, die lokal in das Konzept eingebunden werden und die beabsichtigte Dachflächenbegrünung.

In der Stellungnahme des Kreises Ostholstein vom 26.09.2023 zum Vorentwurf werden keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich des Grundwasserschutzes gegen das Vorhaben geäußert. Es werden allgemeine Hinweise bzgl. Pfahlgründungen, Erdaufschlüssen, Grundwasserhaltung, Durchstoßen von Deckschichten des Grundwasserleiters und Vorkehrungen hinsichtlich austretender Betriebsstoffe gegeben.

Gemäß § 6 Abs. 2 der Satzung des WBV Schwentine ist neben den offenen Gewässern ein Geländestreifen von 5,00 m Breite ab der oberen Böschungskante zu jeder Seite als Verfügungstreifen von jeglicher Bebauung

freizuhalten. Die uneingeschränkte Zuwegung zum Gewässer für die maschinelle Gewässerunterhaltung muss jederzeit gewährleistet sein.¹⁰

Niederschlagswasserentsorgung:

Auf Grund der im mittleren und tieferen Teil des Planungsareals oberflächennah anstehenden wasserstauenden Böden ist die Dachflächenentwässerung über Versickerungsanlagen nur bereichsweise möglich. Versickerungsanlagen sind östlich des „Seeschlosses“ und im Bereich des Apartmenthauses denkbar, wobei die Sickersohle max. 2,0 m unter derzeitiger Geländeoberfläche gelegen sein sollte. Bei offenem Auslauf oder Muldenversickerung kann ein oberflächlicher Abfluss in tiefer gelegene Bereiche erfolgen, wobei insbesondere bei Starkregenereignissen eine Beeinträchtigung tiefer gelegener Gebäude entstehen kann.¹¹

Das Büro Dipl.-Geol. Andreas Zill wurde am 15.05.2024 von der WALCON-CONCEPT Projektentwicklungsgesellschaft mbH über das Büro hkt-Architekten beauftragt, die Berechnung und Bemessung einer Versickerungsanlage zur Dachflächenentwässerung zu erstellen. Im Ergebnis wurde festgestellt: Bei einer Dachflächenentwässerung über Versickerungsschächte ist auf Grund der maximal möglichen Sohlentiefe von 2,0 m eine Aufteilung auf mindestens 5 Schächte erforderlich. Für eine Rigolenversickerung bietet sich auf Grund der rechnerisch erforderlichen Rigolenlänge eine Aufteilung auf 2-3 Einzelrigolen an, die dann auch besser den einzelnen Gebäuden zugeordnet werden können.

Für das Gebiet des Vorhabens wurde eine Wasserhaushaltsbilanz¹² gemäß dem Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW 1“ aufgestellt. Hierbei wurden drei Varianten geprüft:

Variante 1 – Ist-Zustand ohne zusätzliche Bebauung,

Variante 2 – Bebauung gemäß B-Plan,

Variante 3 – Bebauung gemäß B-Plan + intensives Gründach.

Die Bewertung der Varianten 1+2 zeigt, dass der Wasserhaushalt durch den B-Plan Nr. 148 der Stadt Eutin für das Gebiet in Fissau, Leonhardt-Boldt-Straße (ehemaliges Seeschloss - Hotel am Kellersee) trotz der gewählten Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung im Fall 2 liegt und als deutlich geschädigt gilt. Der Vergleich zwischen Bestand und Neubau (Variante 1 und Variante 2) zeigt allerdings eine Verbesserung.

Die direkte Einleitung in ein Fließgewässer bzw. das Grundwasser stellen erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen gem. Wasserhaushaltsgesetz dar, die vom Abwasserbeseitigungspflichtigen (hier Städtische Betriebe Eutin) bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises zu beantragen sind, dies gilt auch für bestehende Rechte, sofern eine wesentliche Änderung in Menge oder Qualität

¹⁰ Stellungnahme Wasser- und Bodenverband Schwentine vom 23.08.2023 zum Vorentwurf

¹¹ Baugrundgutachten zum Neubau „Seeschloss“ mit Tiefgarage, Mitarbeiterhaus und Apartmenthaus Leonard-Boldt-Straße 19-23 in 23701 Eutin OT Fissau, Andreas Zill, Beratender Ingenieur, Sachverständiger für Ingenieurgeologie, Berlin, Projekt-Nr.: 7541223 vom 11.12.2023

- ¹² Entwässerungskonzept Neubau „Seeschloss“ am Kellersee – EUTIN – B-Plan Nr. 148, HKT Architekten, Hamburg, vom 22.09.202 – Überarbeitet 24.10.2024

vorliegt, was bei Variante 1 und 2 der Fall ist. Abwasserbehandlungsanlagen (z.B. Mulden) sind ebenfalls genehmigungspflichtig. Die hydraulische Bemessung und Antragsgestaltung auf Grundlage dieses Entwässerungskonzeptes erfolgt nach Beschluss des B-Planes, es empfiehlt sich hierzu eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde.

Der Idealfall würde eine Begrünung aller Dächer vorsehen, hier eine fiktive Variante 3 mit reinen Gründächern. Die Begrünung aller Dachflächen steht jedoch der von der Gemeinde und dem Vorhabenträger gewünschten Architektur und dem Neubau des Seeschlosses entgegen. Die hier dargestellte Variante 1 sieht im oberen Flachdachbereich ein gängiges Flachdach (Blech, Bitumen etc.) vor.

Wird, wie bei Variante 2, der Bau einer extensiven Dachbegrünung in den oberen Flachdachbereichen berücksichtigt, tritt eine Verbesserung ein. Es wird empfohlen, Maßnahmen, die die Verdunstungsfähigkeiten verbessern, anzuwenden z.B. Dachbegrünung oder Vorschriften für die Gestaltung von Freiflächen (Verbot von Schottergärten, Vorgaben für Terrassen/ Zuwegung).

Für den Nachweis der schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurde durch HKT-Architekten eine Stellungnahme zu den wasserrechtlichen Anforderungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 148 „Seeschloss“ Eutin erstellt. Im Teil 1 dieser Begründung, Städtebaulicher Teil, wird darauf unter Gliederungspunkt 8.1 „Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung“ eingegangen. Nach der Variantenüberprüfung wird die Variante 2 des Konzeptes zugrunde gelegt und verwendet. Die Begründung berücksichtigt die Ergänzungen zum Entwässerungskonzept und erbringt damit den Nachweis, dass die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers möglich ist.

Nachfolgend wird das Entwässerungskonzept zitiert (04.11.2025):

„1. Nachweis der Einhaltung des bordvollen Abflusses

Gemäß § 55 WHG und A-RW 1 „Mengenbewirtschaftung“ sind Regenwasserabflüsse so zu gestalten, dass der natürliche Wasserhaushalt möglichst erhalten bleibt und keine Erhöhung des bordvollen Abflusses erfolgt.

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes (Stand 24.10.2024) wurde die Wasserhaushaltsbilanz nach dem Berechnungsprogramm des Landes Schleswig-Holstein ermittelt.

Die Ergebnisse zeigen:

- Reduktion des direkten Abflussanteils gegenüber dem Bestand,
- Erhöhung der Verdunstungs- und Versickerungsanteile durch Gründächer und Muldenversickerung,
- Nutzung bestehender Einleitstelle in die Schwentine ausschließlich für Teilflächen des Seeschlosses.

Die entwässerungstechnischen Maßnahmen gewährleisten, dass der Gesamtabfluss im Bemessungsfall **nicht über dem Bestand** liegt.

Somit ist der **bordvolle Abfluss nach A-RW 1** eingehalten.

Zur hydraulischen Sicherung der Abflussmengen erfolgt die Auslegung der Mulden-Rigolen-Systeme nach DWA-A 138 für einen Bemessungsregen von 5 Jahren Wiederkehr ($R = 5a$).

Empfohlenes Speichervolumen: $\geq 30 \text{ l/m}^2$ angeschlossener Dachfläche.

2. Nachweis der Vermeidung von Erosion

Das Baugrundgutachten (Ingenieurbüro Dipl.-Geol. Zill, Dez 2023) weist für das Gelände eine leicht geneigte Hanglage aus.

Zur Vermeidung erosiver Oberflächenabflüsse werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

1. **Dachbegrünung** auf allen Flachdachbereichen zur Rückhaltung und Verdunstung,
2. **Mulden-Rigolen mit flachen Böschungen** (1:3–1:5) zur schadlosen Ableitung ohne erosive Strömung,
3. **Wasserdurchlässige Oberflächen** (Pflaster mit Fugen, Rasengittersteine) in Park- und Wegeflächen,
4. **Begrünte Böschungen** mit tiefwurzelnden Pflanzen zur Stabilisierung,
5. Ableitung in oberflächennahe Versickerungssysteme ohne konzentrierten Abfluss in tiefergelegene Bereiche.

Mit diesen Maßnahmen wird der maximale spezifische Oberflächenabfluss $< 5 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$ eingehalten, womit Erosionsgefahr ausgeschlossen ist.

Die Anforderungen aus DWA-M 153 und DWA-A 138, Abschnitt 10 werden erfüllt.

3. Nachweis der Vermeidung einer Grundwasser-Aufhöhung

Die Versickerung erfolgt ausschließlich in den oberflächennahen, ebenen Grundstücksbereichen des Baugrundes (oberhalb Kellerseeufer), nicht in grundwassernahen oder hangseitigen Lagen.

Das Bodengutachten weist eine ausreichende Durchlässigkeit ($k_f \approx 10^{-5} - 10^{-6} \text{ m/s}$) und eine mächtige ungesättigte Bodenzone auf.

Die geplanten **Mulden-Rigolen-Versickerungen** sind oberflächennah ausgeführt, sodass keine hydraulische Verbindung mit dem Grundwasser entsteht.

Durch die Kombination aus

- oberflächlicher Versickerung,
- Teillableitung über die bestehende Einleitstelle,
- extensiven Dachbegrünungen (Verdunstung),

wird eine dauerhafte Grundwasseranhebung ausgeschlossen.

Dies entspricht den Vorgaben aus BWK-M 3-4 / DWA-M 102-4 („Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers“).

4. Zusammenfassung der Nachweise

<u>Nachweis</u>	<u>Ergebnis</u>	<u>Erfüllte Regelwerke / Grundlage</u>
1. Bordvoller Abfluss	eingehalten	§ 55 WHG, A-RW 1, DWA-A
2. Erosion	vermieden	DWA-M 153, DWA-A 138
3. Grundwasser-Aufhöhung	ausgeschlossen	DWA-M 102-4 / BWK-M 3-4

Fazit:

Die geplanten Maßnahmen des Entwässerungskonzeptes gewährleisten die Einhaltung der wasserrechtlichen Anforderungen nach A-RW 1.

Die Nachweise zur Einhaltung des bordvollen Abflusses, zur Vermeidung von Erosion und zur Vermeidung einer Grundwasseraufhöhung sind erbracht.

Das Konzept ist somit wasserwirtschaftlich genehmigungsfähig."

Abwasserentsorgung:

Der Bestand wurde dem geplanten Neubau für die Entwässerung gegenübergestellt.¹³

Ergebnis

Objekt	Anzahl Bestand	Anzahl Neubau
WC	56 Stück	78 Stück
Küche	6 Einläufe	66 Einläufe
Küche	5 Bodeneinläufe	
Waschtische	69 Stück	79 Stück
Duschen	54 Stück	76 Stück
Kochnischen	12 Stück mit Abwaschbecken	

Die technische Gegenüberstellung des Abwasseranfalls im jetzigen Altbestand und geplantem Neubau (SW-Entwässerung Schlosshotel, Leonard-Boldt-Straße 19) hat eine geringfügige Mehrbelastung für das Schmutzwasserkanalnetz aufgezeigt. Bei Umsetzung/ Einhaltung und Darstellung im Entwässerungsantrag wird ein positiver Genehmigungsbescheid in Aussicht gestellt.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in Form von Schadstoffeinträgen sind aufgrund der geplanten Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich bewertet.

6.5.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft

Die Stadt Eutin verfügt über ein integriertes Klimaschutzkonzept (Stand: November 2022). Das Klimaschutzkonzept stellt einen Fahrplan zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 des gesamten Stadtgebietes dar. Als kurzfristige Maßnahme zur Erreichung der Klimaziele wird die Klimaanpassung in der Bauleitplanung aufgeführt. Hierbei wird die umfangreiche Berücksichtigung von

¹³ Angaben Herr Waldeck

Klimaanpassung bei allen zukünftigen Flächennutzungs- und Bebauungsplänen gefordert.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu einer zeitlich begrenzten Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher als nicht erheblich einzustufen.

Für das Schutzgut Klima/ Luft besteht keine Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung von Baukörpern sowie durch die Versiegelung von Flächen (Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze) kann es lokal geringfügig zu einer stärkeren Erwärmung begründet durch einen geringfügig erhöhten Versiegelungsgrad durch die geplante Bebauung im Vergleich zur bisher vorhandenen Bebauung kommen. Grundsätzlich wirkt sich der Erhalt von Gehölzen positiv aus. Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 sind Gehölze vorhanden, die erhalten werden. Dies wird sich für den Bebauungsplan entsprechend positiv auswirken. Das Plangebiet besitzt keine erhebliche klimatische Ausgleichsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche, da eine ohnehin günstige klimatische Ausgangssituation durch die Nähe zum Kellersee besteht.

Die lufthygienische Situation wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine zusätzliche Luftbelastung verursachen.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden als unerheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Verkehre auf den angrenzenden öffentlichen Straßen (Leonard-Boldt-Straße und Malenter Landstraße) werden sich geringfügig durch die Umsetzung des Planvorhabens ändern. Eine maßgebliche Erhöhung der Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden als unerheblich bewertet.

6.5.7 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1830-391 „Gebiet der Oberen Schwentine“:

Zielarten gemäß Anhang II der FFH-Richtlinie

Eine potenzielle Betroffenheit des GGB besteht nur für die Art Fischotter.

Aufgrund der Habitatansprüche der einzigen Zielart Fischotter und deren enge Bindung an Gewässer und deren Uferbereiche unter Berücksichtigung der Wirkungen des Vorhabens besteht keine Betroffenheit der Habitate der Zielart Fischotter. Entsprechend ist das Vorhaben in Bezug auf die Zielart Fischotter des FFH-Gebietes als verträglich zu bewerten.

LRT gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie

Es kann im Vorfeld eine Betroffenheit der LRT ausgeschlossen werden, da keine nachhaltig wirkenden Eingriffe in die LRT-Flächen „Natürliche eutrophe

Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions“ (LRT 3150) erfolgen. Entsprechend ist das Vorhaben in Bezug auf die Betroffenheit von LRT des FFH-Gebietes als verträglich zu bewerten.

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1828-392 „Seen des mittleren Schwentinesystems und Umgebung“:

Zielarten gemäß Anhang II der FFH-Richtlinie

Eine potenzielle Betroffenheit des GGB besteht nur für die Art Fischotter.

Aufgrund der Habitatansprüche der einzigen Zielart Fischotter und deren enge Bindung an Gewässer und deren Uferbereiche unter Berücksichtigung der Wirkungen des Vorhabens besteht keine Betroffenheit der Habitate der Zielart Fischotter. Entsprechend ist das Vorhaben in Bezug auf die Zielart Fischotter des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) als verträglich zu bewerten.

LRT gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie

Es kann im Vorfeld eine Betroffenheit der LRT ausgeschlossen werden, da keine nachhaltig wirkenden Eingriffe in die LRT-Flächen der FFH-Gebiete erfolgen. Eine Betroffenheit des FFH-LRT ist auch aufgrund der großen Entfernung zum überwiegenden Teil der FFH-LRT der planungsrelevanten FFH-Gebiete auszuschließen.

Entsprechend ist das Vorhaben in Bezug auf die Betroffenheit von FFH-LRT der FFH-Gebiete „Gebiet der Oberen Schwentine“ (DE 1830-391) und „Seen des mittleren Schwentinesystems mit Umgebung“ (DE 1828-392) als verträglich zu bewerten.

Baubedingte Auswirkungen

Die Baumaßnahmen selbst beschränken sich ausschließlich auf den Plangeltungsbereich. Maßgebliche nachhaltige baubedingte Wirkungen auf die Zielarten der FFH-Gebiete einschließlich der FFH-LRT sind auszuschließen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die anlagebedingten Auswirkungen beschränken sich auf den Betrieb des Hotels.

Anlagebedingt kommt es zu keinen nachhaltigen Wirkungen auf die Zielarten der FFH-Gebiete einschließlich der FFH-LRT.

Maßgebliche nachhaltige anlagebedingte Wirkungen auf die Zielarten der FFH-Gebiete einschließlich der FFH-LRT sind auszuschließen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Auswirkungen sind vergleichbar mit der bisherigen Nutzung des Plangeltungsbereiches. Diese betriebsbedingten Wirkungen sind zu vernachlässigen. Maßgebliche nachhaltige betriebsbedingte Wirkungen auf die Zielarten der FFH-Gebiete einschließlich der FFH-LRT sind auszuschließen.

Kumulative Wirkungen

Da vom Vorhaben keine nachhaltigen Wirkungen ausgehen, die auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Zielarten der FFH- und die FFH-LRT wirken könnten, ist die Betrachtung von kumulativen Wirkungen mit anderen Projekten nicht erforderlich und nicht zielführend.

Insgesamt ist das Vorhaben als verträglich und vereinbar mit den Schutz- und Erhaltungszielen der FFH-Gebiete „Gebiet der Oberen Schwentine“ (DE 1830-391) und „Seen des mittleren Schwentinesystems mit

Umgebung“ (DE 1828-392) zu bewerten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind mit Sicherheit auszuschließen. Eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung muss nicht durchgeführt werden.

6.5.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen werden für einen begrenzten Zeitraum erwartet, wie z.B. Baustelleneinrichtungen, Bautransporte und -arbeiten. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden die baubedingten Auswirkungen als unerheblich betrachtet.

Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht eine mäßige Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Das geplante Baugebiet stellt nach seiner Umsetzung eine relativ unwesentliche Veränderung dar. Das Erscheinungsbild des Gebietes ist maßgeblich geprägt durch das vorhandene Seeschloss-Hotel. Mit der Neubebauung von Ferienapartments bleibt der bisherige Charakter des Gesamtensembles weitestgehend erhalten.

Es wird eine anthropogen vorgeprägte Fläche als Baugebiet ausgewiesen. Die Zahl der Vollgeschosse für das Schloss-Hotel ist auf maximal 4 zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss sowie für das Apartmenthaus und das Mitarbeiterhaus auf je maximal 3 Vollgeschosse zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss begrenzt. Dies wirkt sich positiv auf die Wahrnehmung der geringen Veränderung des Landschaftsbildes aus.

Der innerhalb des Plangebietes vorhanden Baumbestand soll, soweit es aufgrund des städtebaulichen Konzeptes möglich ist, erhalten bleiben. Im Falle von Beschädigung oder Abgang ist er gleichwertig zu ersetzen.

Die Bäume, die aufgrund der Neubebauung nicht erhalten bleiben können, sollen gerodet werden und sind im Bebauungsplan als "künftig fortfallend" dargestellt. Als Ersatzpflanzungen für die vorgesehenen Rodungen sind innerhalb des Plangebietes 11 Einzelbäume anzupflanzen.

Die Grünfläche im Bereich des Seeufers, nördlich der Leonard-Boldt-Straße, soll den Feriengästen künftig weiterhin als Liegewiese zur Verfügung stehen. Die freie Sicht auf den See bleibt unberührt.

Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht eine unerhebliche Betroffenheit durch anlagebedingte Auswirkungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Anwohner und Besucher der Ferienanlage werden sich künftig überwiegend im Planbereich aufhalten. Es erfolgt eine Nutzungsintensivierung durch An- und Abreise der Gäste. Durch ein umfangreiches und qualitativ hochwertiges Angebot soll die Ferienanlage zur Belebung des Standortes auch außerhalb der Saison beitragen. Etwaige Immissionen in Bezug auf den Schall sind mit denen einer herkömmlichen Wohnanlage gleichzustellen. Lieferverkehr ist lediglich durch einen Wäscheservice zu erwarten.

Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht eine unerhebliche Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

6.5.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind unmittelbar Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden. Innerhalb des Plangebietes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Entwicklung im Bereich des ehemaligen Seeschloss-Hotels zur Neuerrichtung einer Apartmentanlage für die touristische Nutzung inklusive Mitarbeiterunterkünfte in Anlehnung an das "Hotel Seeschloss" geschaffen.

Baubedingte Auswirkungen

Durch Baufahrzeuge kann es innerhalb des Plangebietes sowie der benachbarten Siedlungsbereiche während der Bauphase zu Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigungen kommen. Baubedingte Störungen der Erholungsfunktion, Störungen durch Baulärm, baubedingten Verkehrslärm, in geringen Mengen an Schadstoffeinträgen, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen, Staubeentwicklung und erschwerte Zugänglichkeit können auftreten.

Durch die zeitliche Befristung baubedingter Störungen und Emissionen sind diese als unerheblich zu bewerten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Zur Beurteilung der schalltechnischen Einflüsse der vorhandenen und geplanten Nutzungen auf das Plangebiet sowie die umliegende Bebauung wurde eine Prognose von Schallimmissionen¹⁴ erstellt. Hierbei wurden die Geräuschimmissionen durch Nutzung einer Tiefgarage sowie von oberirdischen Parkplätzen untersucht. Für die geplante Apartmentbebauung wurde die Entwicklung durch Verkehrslärm von öffentlichen Straßen untersucht. Aus schalltechnischer Sicht wurde abschließend die planbedingte Verkehrssteigerung beurteilt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die planbedingte Verkehrssteigerung schalltechnisch als nicht relevant anzusehen ist. Siehe hierzu auch Aussagen im Teil 1 – Städtebaulicher Teil dieser Begründung.

Die bisherige Nutzung des Plangebietes zur Erholung soll mit der Umsetzung des Planvorhabens aufgewertet werden. Es sollen hochwertige Ferienimmobilien entstehen, die für eine deutliche Belebung des Standortes sorgen und auch außerhalb der Saisonzeiten in den Wintermonaten attraktiv sind. Das Betreiberkonzept zum Seeschloss am Kellersee bietet den Gästen ein neues angenehmes privates „Serviced Apartment“ Wohnambiente. Es ist ein privates Wohnambiente mit Hotelannehmlichkeiten wie Rezeption und Service sowie Restaurant und Wellness im Umfeld. Die Erholungsfunktion der Anlage wird deutlich verbessert.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als unerheblich bewertet. Mit Umsetzung der Planung wird der Standort als Ferien-Hotelapartment deutlich aufgewertet und damit die Erholungsfunktion gestärkt.

¹⁴ Prognose von Schallimmissionen (Entwurf), DEKRA Automobil GmbH – Industrie, Bau und Immobilien, Dipl.-Ing. (FH) Pit Breitmoser, Hamburg, vom 07.06.2024

6.5.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bau- und anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Vorhabengebiet befindet sich gemäß Stellungnahme der oberen Denkmalbehörde, Planungskontrolle, innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes.¹⁵ Erdarbeiten an dieser Stelle bedürfen gemäß § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG SH 2015 der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein. Nach Abwägung der Belange des Verursachers mit denen des Denkmalschutzes stehen aus Sicht der Denkmalschutzbehörde an dieser Stelle keine Gründe des Denkmalschutzes einer Genehmigung entgegen. Sie ist daher gemäß § 13 Abs. 2 DSchG SH zu erteilen. Die Genehmigung wird mit Auflagen in Form von archäologischen Untersuchungen gemäß § 13 Abs. 4 DSchG SH versehen, um die Beeinträchtigungen von Denkmalen zu minimieren. Der Verursacher des Eingriffs hat gemäß § 14 DSchG SH die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Des Weiteren wird verwiesen auf § 15 DSchG SH: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich, unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Diese Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer oder die Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Verpflichtenden haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

6.5.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang und beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichen Maßen. Im Rahmen der schutzgutbezogenen Bestandsbeschreibung sowie bei der Beschreibung und Beurteilung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden Wechselwirkungen, soweit diese bestimmbar waren, bereits berücksichtigt.

Die Wechselwirkungen der Planung sind vorrangig zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und Boden/ Fläche zu erwarten. Die Beeinträchtigungen resultieren aus den geplanten Neuversiegelungen für Baugebiete und Straßen womit der Verlust von Vegetation und damit verbunden der Verlust von Habitaten für Tiere einhergeht.

Die Umsetzung der Planung ist mit Versiegelungen verbunden, die Auswirkungen auf das Bodengefüge sowie auf das Grundwasser haben. Die Entsorgung des Niederschlagswassers kann teilweise durch die Versickerung vor Ort erfolgen. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. Schadstoffeinträge werden durch die vorgesehene Nutzung nicht erwartet.

Durch Versiegelung von Flächen und Bebauung kommt es zu einer stärkeren Erwärmung. Die Erhöhung des bisherigen Versiegelungsgrades ist Aufgrund der günstigen klimatische Ausgangssituation und der umliegenden Grünflächen sind klimatische Änderungen jedoch unwahrscheinlich.

¹⁵ Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde, Planungskontrolle vom 31.08.2023 zum Vorentwurf

Für das Schutzgut Mensch sind keine Wechselwirkungen durch die Bebauung zu prognostizieren.

Wechselwirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter bestehen aufgrund des möglichen Vorhandenseins von Bodendenkmalen.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen keine erheblichen oder sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern auftreten werden. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Plangebiet unter Berücksichtigung der schutzgutübergreifenden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich nicht zu erwarten.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist zu erwarten, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen beim Bau von Gebäuden eingehalten werden, sodass die Emissionen der neuen Gebäude niedrig ausfallen werden.

Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen.

Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die geplante Nutzung sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch die zuständigen Entsorgungsunternehmen zu entsorgen.

6.5.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten.

6.5.13 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Die Stadt Eutin verfügt über einen Landschaftsplan. Im Bereich des vorliegenden Bauleitplans ist am Seeufer eine Fläche "Erhalt der Kleinteiligkeit" dargestellt; ebenso wurde die Gestaltung bzw. Leitgrün an wichtigen Zugängen zum Seeufer dargestellt. Südlich der Straße ist im eine Baugebietsfläche dargestellt. Östlich der Schwentine ist ein Parkplatz dargestellt. Die Schutzgebiete wurden übernommen.

Die Stadt Eutin geht davon aus, dass die Planung mit den Grundzügen der baulichen und landschaftlichen Entwicklung vereinbar ist.

Sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen für das Plangebiet nicht vor.

6.5.14 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Staaten der Europäischen Union beurteilen die Luftqualität nach einheitlichen Regelungen auf Grundlage der Richtlinie 2008/50/EG über Luftqualität und saubere Luft für Europa vom 21. Mai 2008. Diese Richtlinie ist mit der 39. BImSchV, der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010, in nationales Recht umgesetzt worden.

6.5.15 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind

Durch die Ausweisung des Plangebietes werden keine Vorhaben begründet, in denen schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich nach dem Kenntnisstand der Stadt Eutin keine Störfallbetriebe.

Insgesamt sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch schwere Unfälle und Katastrophen nicht zu erwarten.

6.5.16 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Anlagen von denen Gefahren oder Katastrophen ausgehen können.

Das Vorhabengebiet befindet sich gemäß Stellungnahme der oberen Denkmalbehörde, Planungskontrolle, innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes. Erdarbeiten an dieser Stelle bedürfen gemäß § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG SH 2015 der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein.

Risiken für die menschliche Gesundheit durch die geplanten Nutzungen sind nicht erkennbar. Eine deutliche Erhöhung der Verkehrslärmemissionen ist nicht zu erwarten, Risiken für die menschliche Gesundheit nicht zu prognostizieren.

6.5.17 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten

Benachbarte Planungen

B-Plan 66 (westlich) – Seniorenwohnanlage mit 63 Apartments und 24 WG-Zimmern

Der Bebauungsplan Nr. 66 beinhaltet die Schaffung einer Seniorenwohnanlage mit 63 Apartments und 24 WG-Zimmern.

B-Plan 140 (westlich angrenzend) – Villenensemble mit 31 unterschiedlich großen Wohneinheiten

Das Konzept des Bebauungsplanes Nr. 140 der Stadt Eutin sieht die Schaffung von Wohnraum sowie die Entwicklung von Wohnstätten vor. Es sollen 31 unterschiedlich große Wohnungen verteilt auf 5 Gebäude entstehen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der verkehrlichen Anbindung auf das öffentliche Straßennetz durch die Bauvorhaben Bebauungsplan Nr. 66 „Seniorenwohnanlage mit 63 Apartments und 24 WG-Zimmern“, Bebauungsplan Nr. 140 „Villenensemble mit 31 unterschiedlich großen Wohneinheiten“ und Bebauungsplan Nr.- 148 „Feriengebiet in Fissau, Leonard-Boldt-Straße (ehemaliges Seeschloss-Hotel Am Kellersee)“ wurde ein Verkehrsgutachten¹⁶ erstellt.

Das Verkehrsgutachten bestätigt, dass die Anbindung der drei geplanten Neuansiedlungsgebiete an das bestehende Straßennetz der Malenter

¹⁶ Verkehrsgutachten für die verkehrliche Anbindung von 3 Bauvorhaben im Rahmen der B-Planverfahren Nr. 66, 140 und 148 in Eutin Fissau an das öffentliche Straßennetz, VTT-Version 41314_V 1.2, VTT Planungsbüro, Sevetal, Hamburg, vom 07.04.2022

Landstraße und Sielbeker Landstraße an den 3 unsignalisierten Knotenpunkten mit geplanten Zu- und Ausfahrten leistungsfähig zu den verkehrlichen Tagespitzen abgewickelt werden kann. Dies gilt sowohl für die Hauptvariante ohne Gastronomiebereich im neuen Seeschloss, als auch für die Untervariante mit Gastronomiebereich.

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

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

6.5.18 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels erkennbar.

6.5.19 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Festsetzungen zu eingesetzten Techniken und Stoffen nicht möglich. Konkrete Angaben können auf dieser Ebene nicht getroffen werden.

7. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 148 der Stadt Eutin sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung der Feriennutzung für das ehemalige Seeschloss-Hotel am Kellersee im Plangeltungsbereich geschaffen werden. Hierfür wird eine bereits touristisch genutzte Fläche in Anspruch genommen.

7.1 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Eutin und ist durch anthropogene Nutzung geprägt. Im Norden grenzt der Kellersee an das Plangebiet. An welchen sich im Nordosten ein Fährhaus mit angrenzender Parkanlage anschließt. Im Osten grenzt die Schwentine mit angrenzendem Wohngebiet an den Plangeltungsbereich. Im Süden grenzt weitere Wohnbebauung an das Plangebiet. Im Westen grenzt die Leonhard-Boldt-Straße an das Plangebiet. An die Straße schließt sich ein Wald an, in welchem ein Wohnhaus steht. Die Bestandsbeschreibung basiert auf den Vorortbegehungen im Jahr 2023 und Kontrollen im Jahr 2024. Zusätzlich werden Ausführungen der vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeiträge von 2024 genutzt. Weiterhin wurden Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des Kartenportal „Geodateninfrastruktur Schleswig-Holstein“ herangezogen.

Bilanzierungsgrundlagen

Für die Berechnung der Versiegelung ist der Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Hanack und Partner, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Hamburg maßgebend.

Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt rund 6.380 m².
Eine Darstellung des Bestandes mit den vorhandenen Biotoptypen ist der Begründung beigelegt.

Abb. 5: Biotoptypen

7.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Auf eine Ermittlung der Biotopbeeinträchtigung wurde verzichtet, da sich hinsichtlich der Biotoptypen zwischen Bestand und Planung keine Änderungen ergeben und die Nutzung und Funktion der Flächen erhalten bleibt.

Darüber hinaus wird ein Vergleich der Bestandsversiegelung und der maximal möglichen Versiegelung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) vorgenommen.

7.3 Vergleich der Versiegelung im Bestand und in der Planung

Um die Bestandsversiegelung mit der geplanten Versiegelung zu vergleichen, wurde zunächst die real versiegelte Fläche des SO-Gebietes bewertet (siehe hierzu Abbildung Nr. 1).

Flächen gemäß Vorentwurf der Bauleitplanung

Plangebiet:	6.381,7 m ²
Fläche des SO-Gebietes:	4.943,3 m ²
Verkehrsfläche:	799,5 m ²
Grünfläche:	638,9 m ²

Bewertung überbauter Flächen

Die Versiegelten Flächen im Bestand sind in der Abbildung Nr. 1 dargestellt.

SO-Gebiet:	2.136,2 m ² (davon 894,4 m ² für Nebenanlagen)
Grünfläche:	47,7 m ² (davon 23,6 m ² teilversiegelt)

Versiegelte Flächen in der Planung

Für die Verkehrsfläche und die Grünfläche ergeben sich keine Änderungen für die Betrachtung im Rahmen der E+A Bilanz. Die plangemäßen Änderungen beziehen sich ausschließlich auf das Sondergebiet „Ferienhausgebiet“. Bei der Planung wird zwischen GRZ-1 und GRZ-2 unterschieden. Die GRZ-1 mit 0,3 gilt für Hauptgebäude und die GRZ-2 mit 0,15 für Nebenanlagen (siehe Abbildung Nr. 2). Für das SO-Gebiet wurde anhand der GRZ die maximal mögliche Versiegelung auf der Fläche ermittelt.

	<u>GRZ-1</u>	<u>GRZ-2</u>	<u>Gesamt</u>
SO-Gebiet:	1.483,0 m ²	741,5 m ²	2.224,5 m ²

Vergleich von Bestand und Planung

Die gesamte Versiegelung innerhalb des Bestandes innerhalb der SO-Fläche beträgt 2.136,2 m². Die maximale mögliche Versiegelung innerhalb der SO-Fläche 2.224,5 m². Somit ergibt sich eine Differenz von 88,3 m² und eine zusätzliche mögliche Versiegelung von 88,3 m². Neben dem hier vorliegenden Vergleich zwischen der vorhandenen Versiegelung und der plangemäßen Versiegelung und der Differenz von 88,3 m³ wurde vergleichend überprüft, wie sich die Versiegelung gemäß V+E Plan auswirken würde. Die zusätzliche

Versiegelung gemäß V+E-Plan beträgt 38 m² und bleibt hinsichtlich der
plangemäß zulässigen Versiegelung zurück.

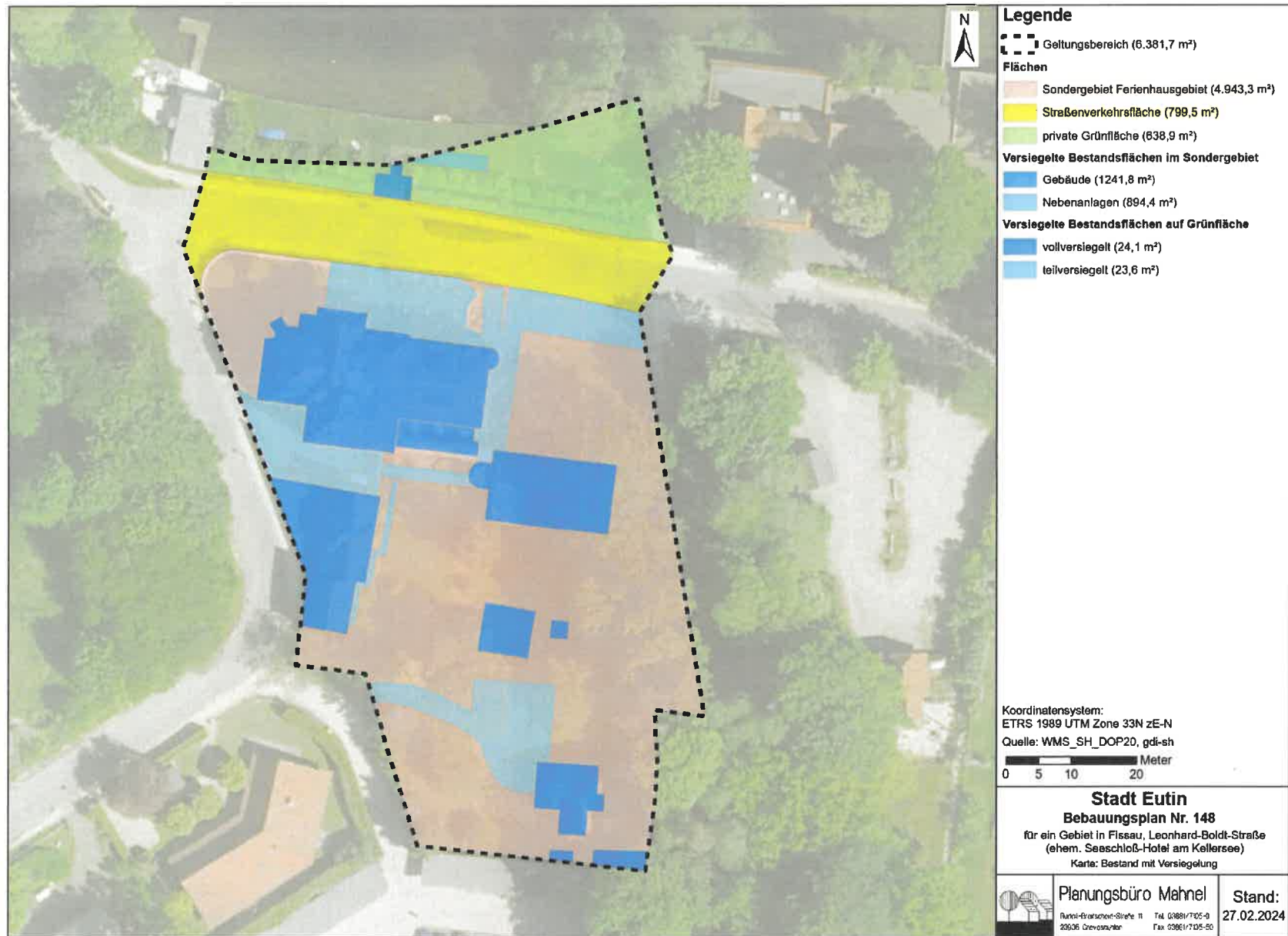


Abb. 6: Versiegelte Flächen, Bestand

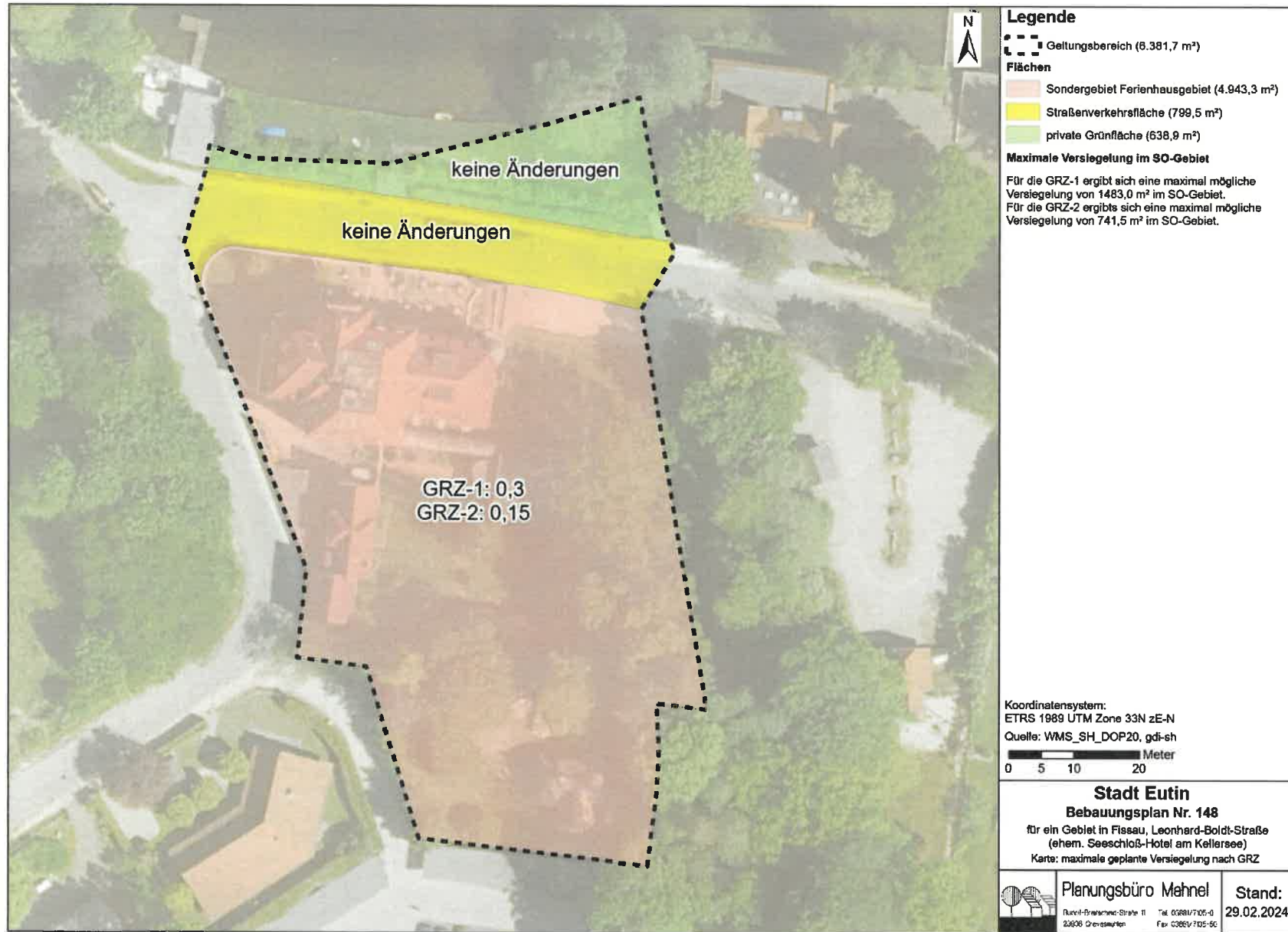


Abb. 7: maximal mögliche Versiegelung, Planung

7.4 Einzelbäume

Innerhalb des Plangebietes sind keine nach Baumschutzsatzung geschützten Einzelbäume vorhanden. Für die beabsichtigten 11 Rodungen sind 11 Neupflanzungen innerhalb des Gebietes vorgesehen. Die Standorte werden nicht konkret festgesetzt, sondern die Einzelbäume sollen variabel in das Gestaltungskonzept eingefügt werden.

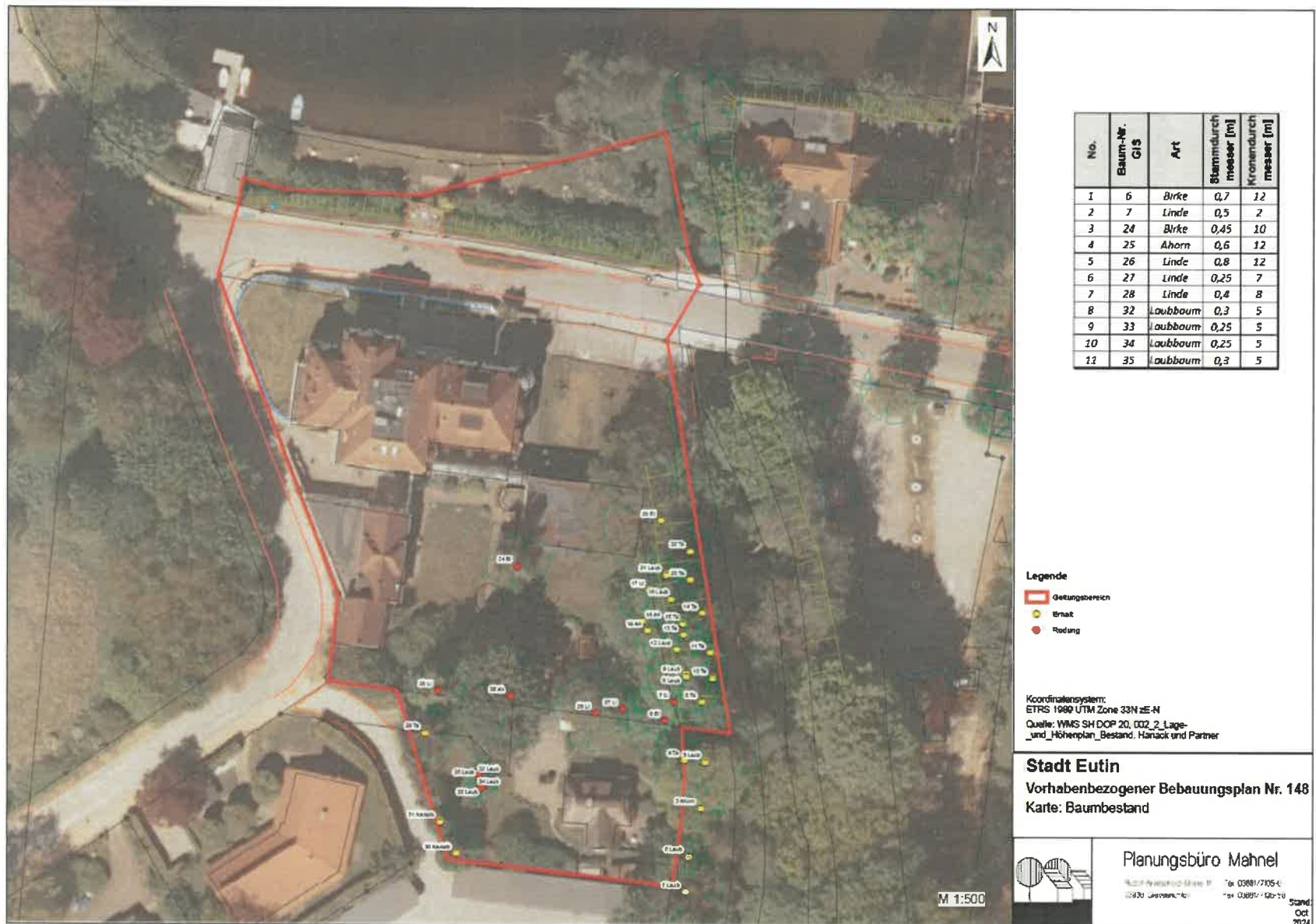


Abb. 8: Baumbestand

7.5 Ausgleichsumfang

Innerhalb der Fläche des Sondergebietes entsteht mit Umsetzung der Planung eine theoretisch mögliche Erhöhung an versiegelter Fläche von maximal 88,3 m². Die minimale Erhöhung der Versiegelung um 38 m² gegenüber dem derzeitigen Bestand ist durch die planungsrechtlichen Festsetzungen gesichert. Im worst-case in der Umsetzung, bei vollständiger Ausnutzung der planungsrechtlichen Festsetzungen würden maximal 88,3 m² mehr versiegelt werden. Der Eingriff durch zusätzliche Versiegelung wird durch die beabsichtigten Dachbegrünungen auf den Mansarden zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers kompensiert. Zusätzlich wird als Minimierungsmaßnahme der Ausschluss der sogenannten Schottergärten vorgesehen. Anderweitige flächenhafte Maßnahmen sind im Gebiet nicht vorgesehen. Die Ersatzpflanzung von 11 Einzelbäumen erfolgt im Plangebiet. Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die Eingriffe in den Baumbestand und in die Wurzelschutzbereiche wurden bilanziert. Die erforderlichen 11 Ausgleichspflanzungen erfolgen im Plangebiet.

8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

8.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung

Gemäß § 15 Absatz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Hierbei gelten Beeinträchtigungen als vermeidbar, wenn der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen ist.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung entsprochen wird.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt

- Fledermäuse

Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme ist für die Artengruppe der Fledermäuse eine ökologische Abbruchbegleitung durchzuführen.

- Brutvögel

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen muss die Beseitigung der Gehölze und Gebüsche in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Bezüglich der Zeiten des Gebäudeabbruchs sind detaillierte Aussagen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags bezüglich der Gebäude dargelegt.

Die Durchführung von CEF-Maßnahmen ist für die Mehlschwalbe erforderlich.

Aufgrund des Bestandes von 15 Mehlschwalbennestern soll am Kellersee ein Schwalbenturm mit etwa 30 Nistmöglichkeiten errichtet werden. Der Schwalbenturm ist mit Beschallung auszustatten, um die Mehlschwalben anzulocken.

Im Zusammenhang mit dem Stellungnahmeverfahren der Behörden kam es zu einer Abstimmung der Maßnahme. Durch die untere Naturschutzbehörde war die Geeignetheit der Maßnahme zu prüfen. Im Rahmen der Abwägung hat sich die Stadt Eutin damit auseinandergesetzt.

Die zur Beurteilung der Behörde dienende Literatur (Elle & Lanfer (2023)) ist nach Aussage des Gutachters nicht auf norddeutsche Verhältnisse bezogen. In Norddeutschland wurden ganz wenig Schwalbentürme untersucht. Es handelt sich aus Sicht des Gutachters um nicht repräsentative Erhebungen ohne Bezug auf Naturräume. Diese differenzierte Betrachtung ist aber bei einer Untersuchung unabdinglich. Die Veröffentlichung (Elle & Lanfer (2023)) ist ein erster Ansatz bzw. Diskussionsgrundlage zur weiteren Auseinandersetzung mit dem Thema. Die gutachterliche Bewertung stellt in der derzeitigen Form aus Sicht des Gutachters kein Grundlagendokument zur Bewertung der Eignung von Standorten von Schwalbentürmen dar. Aufgrund der Erfahrungen des Gutachters handelt es sich um einen sehr günstigen Standort im direkten Umfeld der alten Schwalbennester. Auch in diesem Bereich sind hohe Gebäude bereits vorhanden. Der Gutachter hat in der norddeutschen Region bereits mit Partnern Schwalbentürme in Bobitz, Boltenhagen, Wedendorf, Grevesmühlen, Schwaan und im Ribnitzer Stadthafen in Mecklenburg-Vorpommern gebaut. Die Schwalbentürme sind auch aufgrund der durchgeführten Beschallung und der Gestaltung angenommen. Die Schwalbentürme erfüllen auch eine wichtige Funktion für Haussperlinge, Hausrotschwanz und Rauchschwalbe sowie durch Verwendung von Fledermaus-Fassadenflachkästen auch als Sommerquartier/Vermehrungsquartier für Fledermäuse.

Der Verlust der geringen Anzahl von Mehlschwalbennestern hat keine Auswirkungen auf die lokale Population. Die zeitliche Reihenfolge wird dadurch gelockert. Die Anregung wurde behandelt. Aufgrund konkreter Erfahrungswerte geht der Gutachter davon aus, dass der Schwalbenturm angenommen wird. Die CEF-Maßnahme wird entsprechend umgesetzt und ein Monitoring durchgeführt. Voraussetzung für die Durchführung des Vorhabens ist, dass die Maßnahme angenommen wird.

Es ist die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme durch Monitoring nachzuweisen. Erst nach diesem Nachweis sind Vergrämnungsmaßnahmen notwendig und zulässig. Durch diese Vergrämnungsmaßnahmen, die als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zu betrachten sind, ist eine Wiederbesiedlung vor dem Abbruch zu verhindern. Sollten die Vergrämnungsmaßnahmen nicht umgesetzt werden können, ist der Abbruch in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen bzw. in dieser Zeit zu beginnen und ohne Unterbrechung fortzuführen.

Die Vergrämnungsmaßnahmen werden im Zuge der ökologischen Baubegleitung, die ebenfalls als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme erforderlich ist, operativ abgestimmt. Bei Umsetzung der CEF-Maßnahmen und der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen bestehen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG. Gebüsche und Gehölze sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar vor dem Gebäudeabbruch zu entfernen oder die Gebäude in dieser Zeit abzubereiten.

- Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben

schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

- **Maßnahmen zur Beleuchtung**
„Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweiß Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.“ (Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, Licht & Naturschutz – Arbeitshilfe zur naturschutzfachlichen Einschätzung von Licht zum Schutz der Artenvielfalt, 2022).

Maßnahmen zum Schutzgut Wasser

- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden und das Grundwasser, insbesondere während der Bauphase.

Maßnahmen zum Schutzgut Boden

- Zum Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen sollen schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, eine unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, den Verlust von Oberboden oder Verdichtung und Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

8.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bei Umsetzung des städtebaulichen und grünordnerischen Konzeptes entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan für Eingriffe innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen. Maßgeblich ist in der Bewertung, dass ein vorhandener Standort fortgenutzt und verdichtet wird. Bei Gegenüberstellung ist der Umfang an Mehrversiegelungen in dem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich marginal.

9. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich würde die Möglichkeit bestehen, den vorhandenen Gebäudebestand zu modernisieren bzw. umzubauen. Ein Umbau wurde vom Vorhabenträger als unwirtschaftlich bewertet, insbesondere auch wegen der für die geplante Nutzungsabsicht ungünstig geschnittenen Grundrisse und der Bausubstanz, die nicht dem heutigen Standard entspricht.

Für eine Neubebauung wurden verschiedene Bebauungskonzepte seitens des Vorhabenträgers entwickelt. Nach Abstimmungen insbesondere mit dem Ortsbeirat Fissau und der Dorfschaft Fissau wurde bspw. die Höhenentwicklung der Gebäude angepasst. Im Planungsprozess hat der Vorhabenträger 3 grundsätzlich unterschiedliche Varianten auf dem Grundstück erarbeitet und zur Diskussion gestellt. Final wurde die Planungsvariante weiterentwickelt, die die ursprüngliche Gestalt des Seeschlosses nachempfindet und das Flächenpotenzial im rückwärtigen Grundstücksbereich ebenfalls nutzt.

10. Zusätzliche Angaben

10.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Neben den eigenen städtebaulichen und naturräumlichen Bestandsaufnahmen liegen zusätzlich folgende Gutachten vor; darüber hinaus gehende örtliche Erfassungen wurden nicht vorgenommen.

Schutzgut Boden und Wasser

- Baugrundgutachten zum Neubau „Seeschloss“ mit Tiefgarage, Mitarbeiterhaus und Apartmenthaus Leonard-Boldt-Straße 19-23 in 23701 Eutin OT Fissau, Andreas Zill, Beratender Ingenieur, Sachverständiger für Ingenieurgeologie, Berlin, Projekt-Nr.: 7541223 vom 11.12.2023
- Geotechnischer Bericht zum Neubau „Seeschloss“ mit Tiefgarage, Mitarbeiterhaus und Apartmenthaus Leonard-Boldt-Straße 19-23 in 23701 Eutin OT Fissau, Andreas Zill, Beratender Ingenieur, Sachverständiger für Ingenieurgeologie, Berlin, Projekt-Nr.: 7541223-1 vom 15.05.2024
- Entwässerungskonzept Neubau „Seeschloss“ am Kellersee – EUTIN – B-Plan Nr. 148, HKT Architekten, Hamburg, vom 22.09.2024 - Überarbeitet 24.10.2024

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage einer Potenzialabschätzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.148 der Stadt Eutin für ein Gebiet in Fissau, Leonard-Boldt-Straße (ehemaliges Seeschloss – Hotel am Kellersee), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 27. September 2024
- Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 148 der Stadt Eutin für ein Gebiet in Fissau, Leonard-Boldt-Straße (ehemaliges Seeschloss – Hotel am Kellersee), Artenschutzfachliche Begutachtung des Gebäudebestandes und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 27. September 2024

Schutzgut Mensch

- Prognose von Schallimmissionen (Entwurf) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 148 (Bauleitplanung – Apartmentanlage), Bericht-Nr.: 244-86/A42687/551467937-B01, DEKRA Automobil GmbH -Industrie, Bau und Immobilien, Dipl.-Ing. (FH) Pit Breitmoser, Hamburg, vom 07.06.2024

Für die Schutzgüter Luft, Boden und Wasser wurde auf die Aussagen des Kartenportals des Dienstleistungszentrums des Bundes für Geoinformation und Geodäsie, Ministerium für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur des Landes Schleswig-Holstein zurückgegriffen (Zugriff August 2024).

Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet. Auch durch genauere Erfassungen der Standortfaktoren im Bebauungsplangebiet würden voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

10.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind gemäß Anlage 1 Nr. 3b zum BauGB im Umweltbericht darzustellen.

Im Rahmen der Umweltprüfung zu diesem Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Realisierung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorrufen wird, da diese durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung überwiegend vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen und biologische Vielfalt

Überwacht wird der Vollzug der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durch die Stadt Eutin in Zusammenarbeit mit der Fachbehörde Naturschutz des Kreises Ostholstein.

Während der Baumaßnahmen erfolgt die Überwachung der Bauzeitenregelung durch die Fachbehörde mit der Stadt Eutin. Der Vollzug der artenschutzrechtlichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist zu sichern.

Schutzgut Boden

Überwacht wird vor und während der Baumaßnahme die Gewährleistung der Anforderungen des Bodenschutzes durch die Stadt Eutin in Zusammenarbeit mit der Fachbehörde Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutz des Kreises Ostholstein.

Schutzgut Fläche

Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung unter Berücksichtigung von bereits versiegelten Flächen wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs bilanziert und ist über geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Die Überwachung der Einhaltung der getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde. Im Zuge von Anzeigeverfahren erfolgt die Überprüfung durch das zuständige Amt des Kreises Ostholstein.

Schutzgut Kultur und sonstige Güter

Vor Durchführung der Baumaßnahme ist ein Antrag auf Genehmigung von Bodeneingriffen im Bereich der Bodendenkmale durch den Vorhabenträger an das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein zu stellen. Die Begleitung der Baumaßnahme durch die Fachbehörde erfolgt im Rahmen der Bauausführung bei Bodeneingriffen.

10.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 ist die vorgesehene Entwicklung im Bereich des ehemaligen Seeschloss-Hotels

zur Neuerrichtung einer Apartmentanlage für die touristische Nutzung inklusive Mitarbeiterunterkünfte in Anlehnung an das "Hotel Seeschloss".

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148 wird zur Regelung der Neubebauung mit einer Apartmentanlage für die touristische Nutzung als erforderlich erachtet.

Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes und der angrenzenden nationalen und internationalen Schutzgebiete. Die durchgeführte Umweltprüfung ergab, dass aus der Umsetzung der Planung unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter resultieren können.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan ermittelt und sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten und werden durch die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen berücksichtigt. Die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG können so vermieden werden.

Es sind Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt vorgesehen.

- Brutvögel

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen muss die Beseitigung der Gehölze und Gebüsche in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Bezüglich der Zeiten des Gebäudeabbruchs sind detaillierte Aussagen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags bezüglich der Gebäude dargelegt.

Die Durchführung von CEF-Maßnahmen ist für die Mehlschwalbe erforderlich.

Aufgrund des Bestandes von 15 Mehlschwalbennestern ist auf dem Grundstück am Kellersee ein Schwalbenturm mit etwa 30 Nistmöglichkeiten zu errichten werden. Der Schwalbenturm ist mit Beschallung auszustatten, um die Mehlschwalben anzulocken.

- Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Durch die Planung ergeben sich negative Auswirkungen auf das Schutzgut, die es zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen gilt. Mit der Umsetzung der Planung kommt es durch Bebauung zu weiteren Versiegelungen. Durch den Abriss der bestehenden Gebäude kommt es zu Entsiegelungen. Der bisher überbauten Fläche von ca. 1.254 m² steht eine Fläche mit Neuversiegelung von ca. 1.292 m² gegenüber (Flächenaufstellung HKT vom 04/2022). Die zusätzlich versiegelte Fläche ist damit verhältnismäßig gering.

Die durch die geplante Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser nicht zu erwarten. Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich bewertet.

Die Auswirkungen auf die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung „Gebiet der Oberen Schwentine“ (DE 1830-391) und „Seen des mittleren

Schwentinesystems und Umgebung“ (DE 1828-392) wurden in einer FFH-Verträglichkeitsstudie bezüglich der Schutz- und Erhaltungsziele durch das Gutachterbüro Martin Bauer mit Datum vom 27. September 2024 betrachtet und bewertet. Insgesamt ist das Vorhaben als verträglich und vereinbar mit den Schutz- und Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung „Gebiet der Oberen Schwentine“ (DE 1830-391) und „Seen des mittleren Schwentinesystems mit Umgebung“ (DE 1828-392) zu bewerten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind mit Sicherheit auszuschließen. Eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung muss nicht durchgeführt werden.

Die Fläche befindet sich in einem Archäologischen Interessengebiet. Es ist in diesem Bereich mit einem erhöhten Aufkommen an archäologischen Denkmälern zu rechnen, das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein ist bei den Maßnahmen zu beteiligen. Dem Gebiet wird eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter beigemessen.

Die Überwachung der zur Vermeidung und Verminderung vorgesehenen Maßnahmen erfolgt durch Kontrollen. Sollten bei Umsetzung des Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen auftreten, werden nach Möglichkeit geeignete Maßnahmen ergriffen.

10.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Fachgesetze

Die Fachgesetze sind unter dem Punkt 4.1 Fachgesetze dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Fachpläne

Die Fachpläne sind unter dem Punkt 4.2 Fachpläne dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Schutzgebiete und Schutzobjekte sind unter dem Punkt 4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Gutachten und sonstige Quellen

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage einer Potenzialabschätzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.148 der Stadt Eutin für ein Gebiet in Fissau, Leonard-Boldt-Straße (ehemaliges Seeschloss – Hotel am Kellersee), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 27. September 2024
- Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 148 der Stadt Eutin für ein Gebiet in Fissau, Leonard-Boldt-Straße (ehemaliges Seeschloss – Hotel am Kellersee), Artenschutzfachliche Begutachtung des Gebäudebestandes und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 27. September 2024
- FFH-Verträglichkeitsprüfung bezüglich der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets „Gebiet der Oberen Schwentine“ (DE 1830-390) und des FFH-Gebiets „Seen des mittleren Schwentinesystems mit Umgebung“ (DE 1828-

392), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 27. September 2024

- Baugrundgutachten zum Neubau „Seeschloss“ mit Tiefgarage, Mitarbeiterhaus und Apartmenthaus Leonard-Boldt-Straße 19-23 in 23701 Eutin OT Fissau, Andreas Zill, Beratender Ingenieur, Sachverständiger für Ingenieurgeologie, Berlin, Projekt-Nr.: 7541223 vom 11.12.2023
- Geotechnischer Bericht zum Neubau „Seeschloss“ mit Tiefgarage, Mitarbeiterhaus und Apartmenthaus Leonard-Boldt-Straße 19-23 in 23701 Eutin OT Fissau, Andreas Zill, Beratender Ingenieur, Sachverständiger für Ingenieurgeologie, Berlin, Projekt-Nr.: 7541223-1 vom 15.05.2024
- Prognose von Schallimmissionen (Entwurf) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 148 (Bauleitplanung – Apartmentanlage), Bericht-Nr.: 244-86/A42687/551467937-B01, DEKRA Automobil GmbH -Industrie, Bau und Immobilien, Dipl.-Ing. (FH) Pit Breitmoser, Hamburg, vom 07.06.2024
- Verkehrsgutachten für die verkehrliche Anbindung von 3 Bauvorhaben im Rahmen der B-Planverfahren Nr. 66, 140 und 148 in Eutin Fissau an das öffentliche Straßennetz, VTT-Version 41314_V 1.2, VTT Planungsbüro, Hamburg, vom 07.04.2022
- Entwässerungskonzept Neubau „Seeschloss“ am Kellersee – EUTIN – B-Plan Nr. 148, HKT Architekten, Hamburg, vom 22.09.2024 - Überarbeitet 24.10.2024
- Stellungnahme zu den Wasserrechtlichen Anforderungen – B-Plan Nr. 148 „Seeschloss“ Eutin, HKT Architekten, Hamburg, vom 04.11.2025
- Eutin – Schloss am Kellersee, Betreiberkonzept, HKT Architekten, 09.01.2024
- Stadt Eutin - Integriertes Klimaschutzkonzept, Fachbereich Bauen, Stadtentwicklung und Klimaschutz, November 2022

Literatur und Arbeitshilfen

- Luftdaten, Umweltbundesamt, umweltbundesamt.de/daten/luft/luftdaten
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).
- Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

Geodaten und Karten

- Dienstleistungszentrum des Bundes für Geoinformation und Geodäsie, Ministerium für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur des Landes Schleswig-Holstein, (Zugriff: August 2024)

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 148 der Stadt Eutin wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 24. Juni 2026 gebilligt.

Eutin, den 17. Juli 2026




Sven Radestock
Bürgermeister
der Stadt Eutin

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Stadt Eutin und dem Vorhabenträger und Bauherrn, Walcon Concept Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Dehnhaid 73, 22081 Hamburg, vertreten durch HKT ARCHITEKTEN, Sierichstraße 38d, 22301 Hamburg, durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

TEIL 4 Anlagen

- Anlage 1: Visualisierung des geplanten Apartmenthauses an der Leonhard-Boldt-Straße
- Anlage 2: Stellplatznachweis
- Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage einer Potenzialabschätzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.148 der Stadt Eutin für ein Gebiet in Fissau, Leonhard-Boldt-Straße (ehemaliges Seeschloss – Hotel am Kellersee), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 27. September 2024
- Anlage 4: Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 148 der Stadt Eutin für ein Gebiet in Fissau, Leonhard-Boldt-Straße (ehemaliges Seeschloss – Hotel am Kellersee), Artenschutzfachliche Begutachtung des Gebäudebestandes und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 27. September 2024
- Anlage 5: FFH-Verträglichkeitsprüfung bezüglich der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets „Gebiet der Oberen Schwentine“ (DE 1830-390) und des FFH-Gebiets „Seen des mittleren Schwentinesystems mit Umgebung“ (DE 1828-392), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 27. September 2024
- Anlage 6: Prognose von Schallimmissionen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 148 (Bauleitplanung – Apartmentanlage), Bericht-Nr.: 244-86/A42687/551467937-B01, DEKRA Automobil GmbH -Industrie, Bau und Immobilien, Dipl.-Ing. (FH) Pit Breitmoser, Hamburg, vom 07.06.2024
- Anlage 7: Verkehrsgutachten für die verkehrliche Anbindung von 3 Bauvorhaben im Rahmen der B-Planverfahren Nr. 66, 140 und 148 in Eutin Fissau an das öffentliche Straßennetz, VTT-Version 41314_V 1.2, VTT Planungsbüro, Hamburg, vom 07.04.2022
- Anlage 8: Entwässerungskonzept Neubau „Seeschloss“ am Kellersee – EUTIN – B-Plan Nr. 148, HKT Architekten, Hamburg, vom 22.09.2024 - Überarbeitet 24.10.2024
- Anlage 9: Eutin – Schloss am Kellersee, Betreiberkonzept, HKT Architekten, 09.01.2024
- Anlage 10: Stellungnahme zu den Wasserrechtlichen Anforderungen – B-Plan Nr. 148 „Seeschloss“ Eutin, HKT Architekten, Hamburg, vom 04.11.2025