



## Inhaltsverzeichnis

I.	Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse .....	3
II.	Planungsziele .....	4
III.	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	5
IV.	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan .....	7
V.	Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.....	8

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist nach Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

## I. Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse

Der Teilbereich 1 liegt im westlichen Teil von Fissau und zwar südlich der Malenter Landstraße (L 174), südöstlich der Straße Wilhelmshöhe und östlich der Alten Malenter Landstraße.

Der Teilbereich 2 befindet sich im südöstlichen Teil von Eutin. Er ist im Süden von der Lübecker Landstraße (L 57) und Westen von der Ohmstraße begrenzt.

Der bereits seit 2007 anzuwendende Entwurf des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2009 ordnet Eutin als „Mittelzentrum“ ein. Nach den Zielen des Planes stellen diese regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu entwickeln. Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II hat die selben Ziele. Auch hier wird Eutin unter dem Grundsatz 6.5 die Bedeutung als Versorgungs- und Arbeitsschwerpunkt zuerkannt.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und die kreisfreie Hansestadt Lübeck von September 2003, Karte 2 gilt die gesamte Region als ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Das Teilgebiet 2 liegt im FFH-Gebiet Nr. 1829-391 „Röbeler Holz und Umgebung“. Der östliche Bereich des Teilgebietes 1 befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Holsteinsche Schweiz“ nach § 18 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).

Der verbindliche Flächennutzungsplan stellt für die östliche Fläche des Teilbereiches 1 eine Waldfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 9b Baugesetzbuch (BauGB) sowie für die westliche Fläche ein „Sonstiges Sondergebiet „Polizei“ nach § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Der Teilbereich 2 ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 9b Baugesetzbuch (BauGB) gekennzeichnet.

Für den Teilbereich 2 gilt der Bebauungsplan Nr. 31a, 1. Änderung und Ergänzung (siehe Bild 1). Dieser setzt für ein Viertel des Gebietes eine Ausgleichsfläche fest und für die Restfläche ein Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Seit dem 28.10.2005 gilt für Eutin ein Landschaftsplan. Im Teilbereich 1 stellt der Landschaftsplan den südlichen und den nordöstlichen Teil des Plangebietes als Nadelwald dar, der langfristig in naturnahe Waldbestände umzubauen ist. Wie in Punkt 1 dargelegt, liegen bereits Genehmigungen für die Beseitigung der betroffenen Waldbestände vor. Somit ist der Landschaftsplan zum gegebenen Zeitpunkt dem geänderten Bestand anzupassen. Bezüglich des Teilbereichs 2 trifft er keine grünordnerischen Aussagen.

## II. Planungsziele

Das Grundstück im Teilbereich 1 gehört zur Seniorenresidenz Wilhelmshöhe in Eutin-Fissau. Dieses ist ein Domizil für aktive Senioren der Generation 60 plus, die den dritten Lebensabschnitt unabhängig und nach eigenen Vorstellungen gestalten wollen. Im Rahmen des „betreuten Wohnens“ werden hier spezielle bzw. umfangreiche Leistungen angeboten. Ein Bestandteil davon ist die medizinische Versorgung. Diese soll zielgruppengerecht durch den Bau einer Geriatrie erweitert werden, die sich vor allem Probleme der Senioren aus den Bereichen der Inneren Medizin, der Orthopädie, Neurologie und Psychiatrie widmet. Der Neubau ist im Plangebiet geplant. Bis auf den südöstlichen, 30 m breiten Streifen, wurde die Fläche bereits in den 60iger Jahren aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen. Folglich ist hier das Landschaftsschutzgebiet bei der Folgeplanung zu beachten. Durch Bescheid vom 29.05.1987 erfolgte die Genehmigung eines ersten Abschnittes zur dauerhaften Umwandlung von Wald in eine Grünfläche. Zudem ist die Fläche nicht Bestandteil des Erholungswaldes „Wilhelmshöhe“ geworden (siehe Erlass vom 26.11.1987). Weiterhin wurde mit Verfügung vom 21.11.2008 eine Waldumwandlungsgenehmigung für den südöstlich gelegenen 30 m breiten Streifen erteilt.

Mit dem Bau der Geriatrie entsteht ein erhöhter Stellplatzbedarf. Dieser soll westlich des Gebietes abgedeckt werden. Allerdings stellt der Flächennutzungsplan diese Fläche als Sondergebiet „Polizei“ dar. Dies entspricht nicht dem Bestand. Um in folgenden baurechtlichen Verfahren keine Unstimmigkeiten zu erzeugen, ist hier eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung erforderlich.

Das geplante und durch Baubescheid bereits baurechtlich genehmigte Vorhaben soll der Erhöhung der Attraktivität der Seniorenresidenz dienen. Daher wird ein Planungserfordernis gesehen.

Für den Teilbereich 2 gilt seit dem 26.05.2004 die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 31A. Er setzt das Plangebiet weitgehend als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Um den Flächennutzungsplan dem Satzungsrecht anzupassen, besteht auch hier ein städteplanerisches Erfordernis.

### III. Berücksichtigung der Umweltbelange

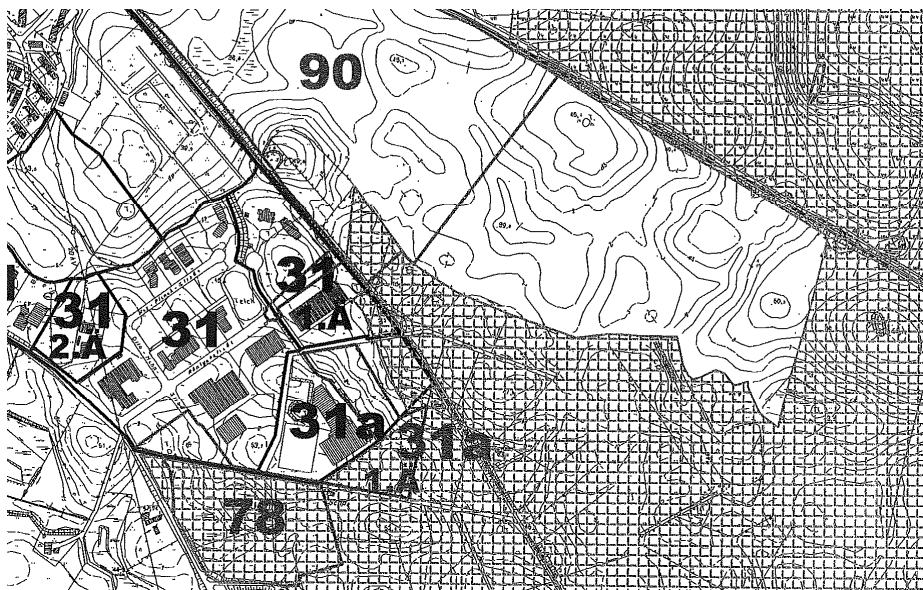
Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB in Ziffer 4.4 und 7 der Begründung (Umweltbericht) beschrieben und bewertet.

Für die 1. Flächennutzungsplanänderung wurde von der Stadt Eutin festgelegt, dass die Ermittlung der Belange für die Abwägung in dem Umfang und Detaillierungsgrad erfolgt, den der Umweltbericht als selbstständigen Bestandteilen der Begründung beschreibt. Die Umweltprüfung dient der Darstellung der mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen in Form einer Risikoanalyse. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde allgemein verständlich als Umweltbericht zusammengefasst.

Der östliche Bereich des Teilbereiches I liegt im Osten im Landschaftsschutzgebiet „Holsteinische Schweiz“. Das Landschaftsschutzgebiet präsentiert vor allem typische Landschaftseindrücke der Holsteinischen Schweiz mit einer abwechslungsreichen Seen- und Hügellandschaft, Flussläufen, Wäldern und Knicks. Für die Fläche liegt bereits eine Waldumwandlungsgenehmigung vor. Die Bewirtschaftung dieser Fläche regelt sich zukünftig nach § 18 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Die Bewirtschaftung dieser Fläche regelt sich zukünftig nach § 18 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Stellungnahme vom 24.07.2009 mitgeteilt, dass sie für die Erweiterung der Seniorenresidenz eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot in Aussicht stellt. Demnach ist hier nur eine Nutzung zulässig, die die angrenzende Wald- bzw. Landschaftsschutzgebietsstruktur nicht schädigt. Daher ist durch diese Planung eine Verschlechterung des Landschaftsschutzgebietes nicht zu erwarten.

Besonderes Augenmerk lag bei der Prüfung der Umweltbelange im Teilbereich 2 auf das östlich des Plangebietes gelegene FFH-Gebiet Nr. 1829-391 „Röbeler Holz und Umgebung“.

Bild: Lage der Bebauungspläne zum FFH-Gebiet Nr. 1829-391 „Röbeler Holz und Umgebung“:





*(Hinweis: B-Plan 31A, 1. Änderung entspricht 1. Flächennutzungsplanänderung)*

Erhaltungsgegenstand ist die Erhaltung folgender Lebensraumtypen des Anhangs I und der Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie:

- ↪ Waldmeister-Buchenwald,
- ↪ Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald,
- ↪ Moorwälder,
- ↪ Rotbauchunke,
- ↪ Kammmolch.

Das übergreifende Ziel besteht in der Erhaltung der vielfältigen, struktur- und kleingewässerreichen, im Norden auch durch naturnahe Waldbäche geprägten Wälder sowie der großflächigen struktur- und kleingewässerreichen Offenland-Agrarhabitate mit den entsprechenden teilweise kleinräumigen Übergängen untereinander als Lebensraum der Rotbauchunke und des Kammmolches.

Die Ziele für Lebensraumtypen und Arten von besonderer Bedeutung ist die Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes der genannten Lebensraumtypen und Arten. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 war bereits die Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsstudie zum B-Plan Nr. 90 der Stadt Eutin erforderlich, die nicht nur das Gebiet selbst, sondern auch die angrenzende Umgebung mit untersuchte. Somit wurde bereits fachlich dargelegt, dass diese Planung nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung der Situation im FFH-Gebiet im Sinne Artikel 6 Abs. 2 FFH-Richtlinie 92/43/EWG führt. Da sich die maßgeblichen Verhältnisse nicht geändert haben, bzw. um eine Mehrfachprüfung des selben Tatbestandes zu vermeiden, wird somit auf die vorliegenden Untersuchungen verwiesen und somit von der Abschichtungsregel nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB Gebrauch gemacht.

Für den Teilbereich 1 gibt es bereits eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war. Somit ist auf diese Planungsebene kein Ausgleich nachzuweisen.

Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Teilbereich 2 wird hier verzichtet. Diese erfolgte bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31A, 1. Änderung und Ergänzung.

Die vergleichenden Betrachtungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter, die bei der „Durchführung der Planungen“ bzw. „Nichtdurchführung der Planungen“ zu erwarten sind, belegen, dass die Neuordnung der Plangebiete für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Plangebiete landschaftlich verträglich sind. Bei einer Umsetzung der Darstellungen der Flächennutzungsplanänderungen werden sich der Umweltzustände in den Geltungsbereichen in Bezug auf das Schutzgut „Boden“ und „Wasser“ verschlechtern, weil unversiegelte Flächen versiegelt werden. Allerdings kann der Teilbereich 2 bereits auf Grundlage des Bebauungsplan Nr. 31A, 1. Änderung und Ergänzung bebaut werden. Bei Nichtdurchführung der Planung für den Teilbereich 1 wäre zu erwarten, dass die Planung an einer anderen Stelle umgesetzt wird, die ebenfalls zu Eingriffen führen wird, weil der Bedarf definitiv besteht.

Es wird davon ausgegangen, dass für die verschiedenen Schutzgüter mit der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung keine Risiken bestehen, die über die bestehenden Risiken hinausgehen.

#### IV. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

##### Kreis Ostholstein - vom 20.05.2009/ Referat für Städtebau und Ortsplanung vom 15.07.2009

- ↳ Es sind im Teilbereich 2 die Eingriffe in Natur und Landschaft (Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet) darzustellen und die Vereinbarkeit mit den Schutzgütern aufzuzeigen → Zum Teilbereich 2 wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 eine FFH-Verträglichkeitsstudie erstellt. Das Ergebnis wurde in die Begründung übernommen. Um also Mehrfachprüfungen zu vermeiden, wird der Abschichtungsregel nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB entsprochen. Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.
- ↳ Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der östliche Teil des Teilbereichs 1 als Erholungswald und Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Die Notwendigkeit einer Entlassung dieser Fläche aus ihrem Schutzstatus ist zu prüfen. → Wie der Begründung unter Ziffer 1 zu entnehmen ist, liegt bereits eine positive Verfügung für eine Waldumwandlung seit dem 21.11.2008 vor. Somit erfolgte hier bereits eine Entlassung aus dem Schutzstatus. Zudem gibt es eine Baugenehmigung. Die von dem Landschaftsschutzgebiet überdeckte Baufläche soll nur als Abstandsfläche zum Wald und nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein dienen. Eine Bebauung oder bauliche Nutzung ist nicht vorgesehen. Gemäß den geltenden Rechtsgrundlagen müssen Landschaftsschutzgebiete nicht zwingend in Grünflächen liegen. Durch die Beibehaltung des Landschaftsschutzgebietes für diese Fläche bleibt das Veränderungsverbot nach § 18 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) bestehen. Dieses ist auch Ziel der Stadt. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist daher nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt**.
- ↳ Nach der Begründung soll der Teilbereich 2 in Übereinstimmung mit dem geltenden Bebauungsplan Nr. 31a, 1. Änderung und Ergänzung gebracht werden. → Die Stellungnahme wird **dahingehend berücksichtigt**.
- ↳ Die geplanten Änderungen in Teilgebiet 1 führen zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung von ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Die Entsorgung für das Niederschlagswassers ist im weiteren Verfahren in der Begründung der Ergänzung des B-Planes (B-Plan 11) eindeutig und verbindlich noch zu beschreiben. → Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der weiterführenden Verfahren berücksichtigt.

## V. Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die geplante Einrichtung im Teilbereich 1 könnte auch an einen anderen Standort im Gelände entstehen. Die bestehenden Baulücken haben jedoch zum Teil eine höhere Bedeutung für Fauna und Flora. Zudem würde dann die vorhandene Gebietsstruktur (Trennung Wohnen und zentral genutzte Objekte) in Frage gestellt werden, was dann wiederum negative Folgen auf die Qualität des Gesamtobjektes hätte. Ein Standort außerhalb des Sondergebietes „Residenz und Hotel“ erfordert hingegen einen hohen logistischen Aufwand, um diese Zielgruppe überhaupt dort hinbringen zu können. Das hätte wiederum negative Auswirkungen auf die Umwelt (spricht: erhöhter Abgasausstoß). Somit ist diese Variante allen anderen vorzuziehen.

Für den Teilbereich 2 gilt ein Bebauungsplan, der bereits umsetzbar ist. Somit bestehen für diesen Standort keine Alternativen.

Eutin, 30.04.2010

gez. Unterschrift  
(Schulz)  
Bürgermeister

**planung:blanck.**  
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz  
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin  
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810  
email: [eutin@planung-blanck.de](mailto:eutin@planung-blanck.de)

Eutin, 21.04.2010 (GT)