

**GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM B-PLAN NR. 66
DER STADT EUTIN**

**FÜR DAS GEBIET SÜDWESTLICH DER L 174
EUTIN-MALENTE UND NORDÖSTLICH DER PARK-
WOHNANLAGE „WILHELMSHÖHE“**

AUFTRAGGEBER:

**MAGISTRAT DER STADT EUTIN
STADTBAUAMT**

VERFASSER:

**TRÜBER GONDESEN TGP
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN PARTNER
AN DER UNTERTRAVE 17 23552 LÜBECK BDLA**



KREIS OSTHOLSTEIN

**Der Landrat
als untere Naturschutzbehörde
Amt für Natur und Umwelt
Abt. Naturschutz**

AUFGESTELLT:

**LÜBECK, IM APRIL 2000
ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG: 28.06.00**

**Tillmann
6.9.00**


INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	1
2.	LAGE DES GELTUNGSBEREICHES	3
3.	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG	4
3.1	LANDSCHAFTLICHE UND STÄDTEBAULICHE SITUATION	4
3.2	NATÜRLICHE GRUNDLAGEN	5
3.2.1	NATURRAUM / GEOLOGIE / RELIEF	5
3.2.2	HYDROLOGIE	8
3.2.4	VEGETATION / LEBENSÄRÄUME (KARTE 1)	8
3.2.4.1	Bewertung der Schutzwürdigkeit	12
3.3	LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG	12
3.3.1	ERHOLUNGSANGEBOT	12
3.3.2	LANDSCHAFTSBILD UND IHR WERT FÜR DIE ERHOLUNG (ABB. 3)	13
3.4	ERSCHLIESSUNG	15
4.	PLANERISCHE VORGABEN UND AUSSAGEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN	16
4.1	REGIONALPLAN	16
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	16
4.3	LANDSCHAFTSRAHMENPLAN	16
4.4	NATURPARKPLANUNG	17
4.5	LANDSCHAFTSPLAN	17
4.6	LANDSCHAFTSSCHUTZ	18
4.7	WASSERSCHONGEBIET	18
4.8	STANDORTUNTERSUCHUNG	18

5.	EINGRIFFSERMITTLUNG UND -BEWERTUNG	19
5.1	MINIMIERUNG DER ZU ERWARTENDEN EINGRIFFE	19
5.1.1	ALTERNATIVSTANDORTE (ABB. 4)	19
5.1.2	ANLAGEBEDINGTE MINIMIERUNG	21
5.2	BESCHREIBUNG DER BAUMASSNAHME	21
5.2.1	SONDERGEBIET HOTEL	21
5.2.2	ERSCHLIESSUNG	22
5.2.3	GRÜNFLÄCHEN	23
5.2.4	IMMISSIONSSCHUTZBEZOGENE FESTSETZUNGEN	23
5.2.5	FREIFLÄCHEN	23
5.3	QUALITATIVE BEWERTUNG DES EINGRIFFS	24
5.4	QUANTITATIVE BEWERTUNG DES EINGRIFFS	25
5.4.1	ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSERFORDERNISSSES NACH DEM GEMEINSAMEN RUNDERLASS	25
5.4.2	ERMITTLUNG DER WALDERSATZFLÄCHEN	27
6.	PLANUNGSZIELE	29
7.	GRÜNORDNUNGSKONZEPT	30
7.1	MASSNAHMEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DES B-PLANES	30
7.1.1	ERHALTUNG VON BÄÜMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25 BAUGB)	30
7.1.2	PRIVATE GRÜNFLÄCHE	30
7.1.3	PFLANZGEBOTE (§ 9 (1) NR. 25 BAUGB)	30
7.1.3.1	Wall- und Böschungsbepflanzung	30
7.1.3.2	Waldrand	32
7.1.3.3	Rasen- und Wiesenflächen mit Großbäumen	32
7.1.3.4	Bäume entlang der Erschließungsstraße	34

7.1.3.5	Staudenflächen	34
7.1.3.6	Eingangsbereich	36
7.1.3.7	Regenwasserversickerung	36
7.1.3.8	Befestigte Straßen-, Terrassen- und Wegeflächen	36
7.1.3.9	Sonstiges	37
7.2	MASSNAHMEN AUSSERHALB DES B-PLAN-GEBIETES	38
8.	GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH	39
8.1	UMFANG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN	39
8.1.1	INNERHALB DES B-PLANGEBIETES	39
8.1.2	AUSSERHALB DES B-PLANGEBIETES	39
8.2	BILANZ VON EINGRIFF UND AUSGLEICH	40

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Auf dem Gelände der „Wilhelmshöhe“ KG mit der Parkwohnanlage - Residenz für Senioren - ist der Bau eines Kurhotels geplant.

Die Stadt Eutin hatte mit der 40. Flächennutzungsplanänderung die planerische Voraussetzung für die Erarbeitung des Bearbeitungsplanes Nr. 66 geschaffen.

Der Nachweis einer Standorteignung mit der Möglichkeit der Einbindung des Bauwerks in die Landschaft ist vorab in einer landschaftsplanerischen Standortuntersuchung im Dezember 1994 erbracht worden.

Bereits im Landschaftsplan der Stadt Eutin aus dem Jahre 1990 ist unter mehreren aufgezeigten Alternativstandorten auch ein möglicher Hotelstandort oberhalb des Kellerses vorgeschlagen worden.

Mit einem zusätzlichen Hotelneubau soll sich das geringe Bettenangebot und die Fremdenverkehrssituation des heilklimatischen Kurortes Eutin verbessern.

Im Auftrag der Stadt Eutin wird nun der Grünordnungsplan (GOP) für das geplante Sondergebiet erstellt, der in die Satzung des B-Planes einfließt.

Grünordnerische Ziele sind, die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens zu ermitteln und Maßnahmen zu deren Verminderung und zum Ausgleich im Sinne des § 8 LNatSchG zu entwickeln.

Einzelne Schritte dabei sind:

- Erfassen der landschaftlichen und ökologischen Situation sowie der Siedlungsstruktur
- Erarbeiten eines Freiflächenkonzeptes für das Planungsgebiet mit Aussagen zur Gestaltung und Begrünung der Freiflächen
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Ermittlung der Ersatzfläche für eine Bewaldung, deren Gestaltung und Ausbildung

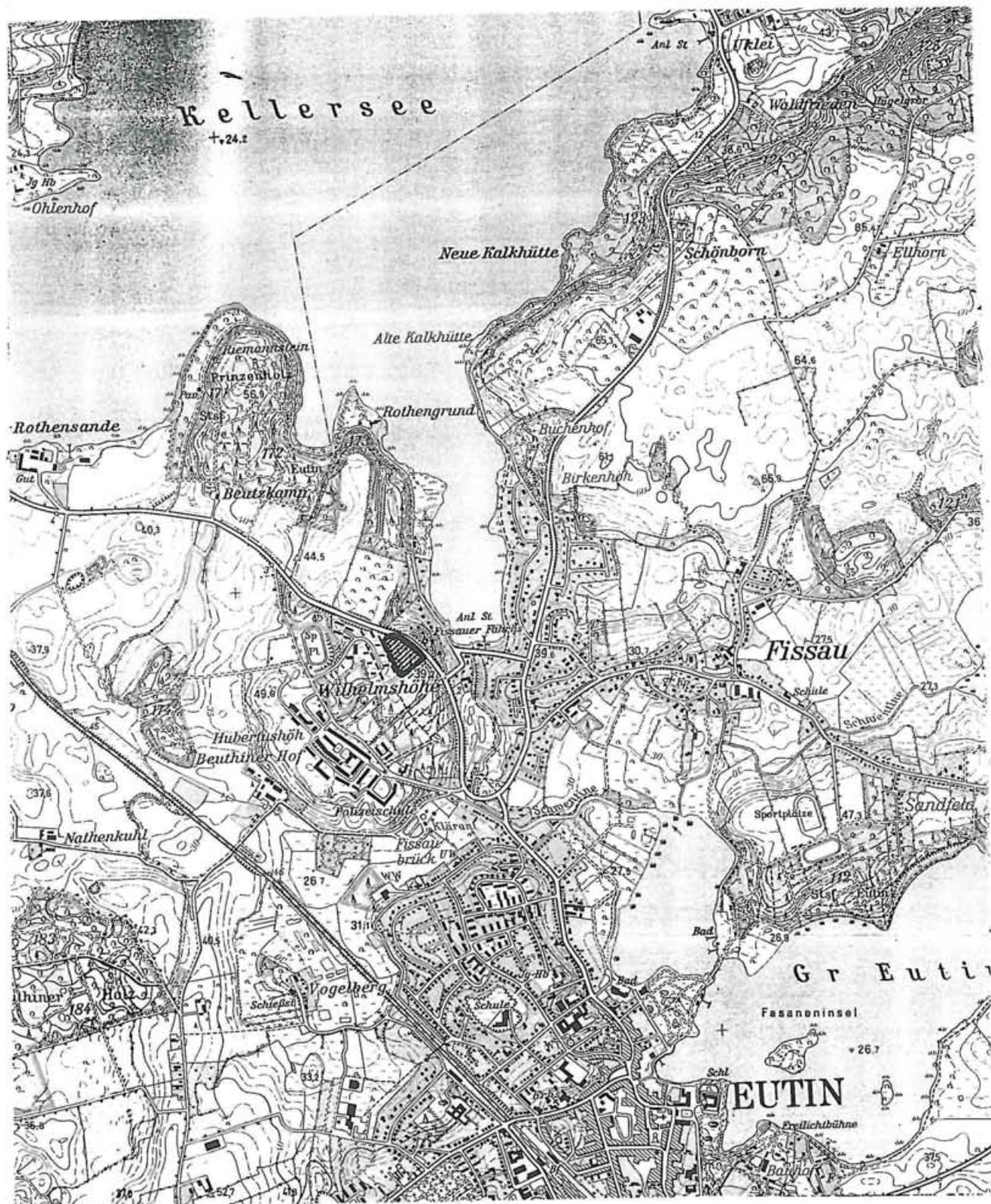


Abb. 1: Lage des B-Plangebietes M 1: 25 000

2. LAGE DES GELTUNGSBEREICHES

Das Bebauungsplangebiet liegt am nordwestlichen Ortsausgang von Eutin an der L 174, die nach Malente führt, auf einer Anhöhe oberhalb des Kellersees.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfaßt das Flurstück 92/94 der Flur 8 in der Gemarkung Fissau. Das B-Plangebiet liegt westlich der L 174 und ist Teil der Parkwohnanlage. Begrenzt wird dieser Teil von der L 174 im Nordosten, von Freiflächen vor einer Häuserzeile im Westen und von Waldflächen im Süden.

3. BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

3.1 LANDSCHAFTLICHE UND STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,03 ha war Teil einer zusammenhängenden Nadelwaldfläche, die die westlich angrenzende Wohnanlage umgab. Im August 1990 ist sie durch Windbruch zum größeren Teil freigestellt worden. Die Wiederbewaldung wurde wegen der Baupläne zurückgestellt. Inzwischen hat sich die Fläche mit Magerrasen und einer typischen Kahlschlagvegetation besiedelt. Für die Bewohner ist dieser Teil durch einen Rundweg mit kleinem Pavillon und Sitzplatz erschlossen worden.

Die Parkwohnanlage ist gekennzeichnet von Häuserzeilen - ein und zweigeschossig - und einem Hochhaus auf dem höchsten Punkt des Höhenrückens - 56 m üNN sowie von parkartig weitläufigen Freiflächen mit Waldanteilen in Randbereichen.

Nördlich der L 174 fällt das Gelände z.T. steil zum Kellersee ab (siehe Abb. 2). Grünland und Waldflächen prägen die Hänge, Ackerflächen die nördlich davon liegende Hochebene und Villengrundstücke die unteren Hangbereiche am Kellersee.

Die jetzige Erschließung der Parkwohnanlage erfolgt abgehend vom Knotenpunkt Fissaubrücke über den Abzweig L 174 und Abzweig Kastanienberg / Alte Malenter Landstraße. Vom Kastanienberg führt eine Privatstraße durch das Gelände. Ein direkter Straßenanschluß an die L 174 fehlt.

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich an der L 174 die Bushaltestellen für beide Fahrtrichtungen, die von der Wohnanlage direkt über eine Fußwegverbindung zu erreichen sind.

An der gegenüberliegenden Straßenseite grenzt ein Park- und Rastplatz an, von dem man Aussicht auf den Kellersee hat.

Die Lage zum Stadtzentrum und zu Erholungseinrichtungen stellt sich wie folgt dar:

- Entfernung zur Innenstadt
mit vielen Einkaufsmöglichkeiten und Erholungseinrichtungen 2.000 - 2.500 m über Wanderwege auch fußläufig zu erreichen

- Entfernung zum Erholungszentrum am Süden des Kellersees mit Bootsanleger und Ausgang für Rundwanderungen und Einkehrmöglichkeiten 500 m
Eine direkte fußläufige Anbindung fehlt
- Entfernung zum Nachbarort
Bad Malente - Gremsmühlen 2.500 m
auch über Wanderwege zu erreichen.

Aus Karte 1.1 wird deutlich, daß im Umkreis von 4 bis 5 km viele attraktive Erholungseinrichtungen liegen, die auf Straßen, Wald-, Ufer- und Feldwegen des Naturparks Holsteinische Schweiz erreicht werden können.

3.2 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

3.2.1 NATURRAUM / GEOLOGIE / RELIEF

Bei der Planung eines Hotels ist die topographische Situation besonders zu berücksichtigen. Das Bearbeitungsgebiet ist dem Naturraum „Östliches Hügelland“ und der Teillandschaft „Holsteinische Schweiz“ zuzuordnen. Die Wilhelmshöhe ist Teil eines in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Moränenrückens. Er besteht aus sandigen, nährstoffarmen Material. Die Böden sind als leichte Böden mit Ackerzahlen von 24 bis maximal 30 eingestuft. ¹

Der Kellersee ist ein Becken, das aus einer eiszeitlichen Gletscherzunge entstanden und später abgeriegelt worden ist.

Die Wilhelmshöhe ist - wie der Name sagt - einer der höchsten Punkte am Stadtrand von Eutin.

Mit 57 m üNN liegt sie rd. 33 m über dem Kellersee-Wasserspiegel (24,2 m üNN) und 30 m über der Uferzone und der Schwentine-Niederung sowie dem Großen Eutiner See.

¹ Ackerzahl nach dem Ackerschätzungsrahmen (bis max. 100) als Maßstab für die durch Ertragsfähigkeit und Ertragsfaktoren bedingte Ertragsleistung.

Vom Kellerseeufer steigt das Gelände zunächst bis zum Bismarck-Turm (56 m üNN) sehr steil an.

Auf dem Gelände der Parkwohnanlage mit dem Planungsgebiet fällt das Gelände flach von 54 m bis zu einer Senke auf 50 m üNN ab und von hier steigt es wieder flach, im Bereich der angrenzenden ersten Häuser steiler (2 - 3 m hohe Böschungen) an. Das Hochhaus mit 8 Geschossen steht auf einer Geländehöhe von 56 m üNN und ist daher extrem weit sichtbar.

Ein Schnitt durch das Untersuchungsgelände verdeutlicht seine Höhenlage und die Begrenzung des Planungsgebietes durch den 2 - 3 m hohen Lärmschutzwall (Abb. 2).

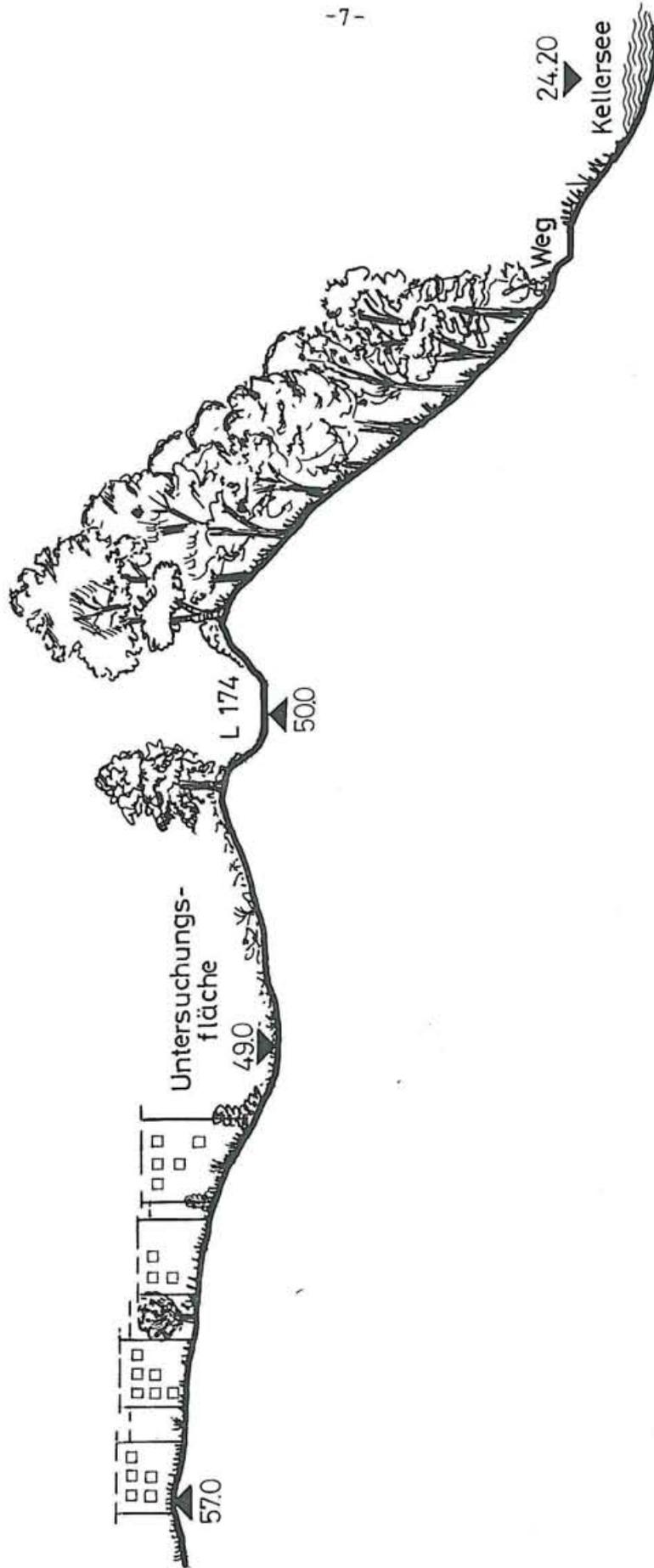


Abb. 2
Geländeschnitt Wilhelmshöhe - Kellersee
M. d. L. 1 : 2.000 M. d. H. 1 : 500

3.2.2 HYDROLOGIE

Im Planungsgebiet gibt es keine Fließ- und stehenden Kleingewässer.

Angaben zum Bodenschichtenaufbau und Grundwasserspiegel liegen nicht vor. Der Wasserspiegel des Kellersees von 24,20 m üNN gibt Anhalt über die mögliche Grundwasserspiegelhöhe.

Die in der Nachbarschaft liegenden Kleingewässer haben Wasserspiegelhöhen von ca. 41 m üNN. Daraus läßt sich schließen, daß es höher (über dem Kellersee-Wasserspiegel) liegende Schicht- bzw. Stauwasserhorizonte gibt.

Für das Planungsgebiet bedeutet das, daß der Stau- oder Schichtwasserspiegel ca. 8 m bis 10 m unter Gelände ansteht. Die Gründung eines Bauwerkes wird diesbezüglich nicht zu Konflikten führen.

3.2.4 VEGETATION / LEBENSÄÄUME (KARTE 1)

Die Darstellung des Bestandes an Landschaftselementen und der Vegetation beruht auf Bestandskartierungen zur Standortuntersuchung im Sommer 1994 und einer aktuellen Gelände- und Biotopkartierung im Sommer 1997.

Das Plangebiet umfaßt fünf unterschiedliche Bereiche:

1. Lichter Nadel-Restwald im Süden
2. Junge Pflanzung im Südosten des Pavillons
3. Straßenböschung im Südosten des Plangebietes
4. Lärmschutzwall an der L 174 - eingespannt zwischen die Straßenböschung im Süden und Norden
5. Zentrale, offene, durch Windbruch abgetriebene Fläche mit Gras und Lichtungsfluren

1. Lichter Nadel-Restwald

Auf einem 30 - 40 m breitem Streifen (ca. 4.800 m² Fläche) stockt ein lückiger, ca. 40 Jahre alter Fichtenbestand. Die ca. 140 Bäume haben einen Stammdurchmesser von 25 und 30 cm. Die Baumkrone ist klein, unregelmäßig und schütter ausgebildet. Die Bäume sind nicht erhaltenswert.

Auf den südlich angrenzenden Waldflächen findet bereits ein Umbau zum Mischwald mit überwiegendem Anteil an Laubbäumen statt.

Erhaltenswert sind eine Stieleiche mit Stammdurchmesser von 40 cm und eine Dreiergruppe von Feldahorn mit jeweils 25 m Stammdurchmesser.

Der lückige Fichtenbestand und der damit verbundene Lichteinfall ermöglichte die Entwicklung einer üppigen Strauchschicht. Es treten Art der Wald-Schlagfluren auf. Der Traubenholunder erreicht neben der Himbeere und der Brombeere hohe Deckungsgrade. Sie nehmen fast die gesamte Fläche ein. Eine Feldschicht ist dagegen nur stellenweise vorhanden. Sie ist artenarm. Moose saurer Standorte treten auf. Der Artenreichtum ist gering.

2. Junge Pflanzung im Südosten des Pavillons

Östlich des Pavillons besteht eine junge Pflanzung aus Bergahorn, Hängebirken, Vogelbeere, Eichen und (Zier-) Sträuchern (randlich). Der Unterwuchs wird eindeutig von Himbeer-Gestrüppen dominiert. Daneben treten als Arten der Wald-Schlagfluren Traubenholunder (*Sambucus racemosa*) und Roter Fingerhut (*Digitalis purpurea*) auf.

3. Straßenböschung im Südosten des Plangebietes

Die Böschung ist zu ca. 60 % mit Gehölzen und zu ca. 40 % mit Himbeergestrüppen bewachsen. Ca. 20 - 30 % sind offene Grasflur.

Bei dem Gehölz handelt es sich um ein Spontangebüsch aus Salweiden. Hängebirken als Vorwaldart haben sich angesiedelt. Die Krautschicht besteht aus Arten frischer Buchenwälder (*Fagion sylvaticae*), z.B. Sternmiere, Gundermann, weiße Taubnessel, Dorniger Wurmfarne, u.a..

Aufgrund der geringen Ausdehnung treten Arten der Säume (*Artemisietea*) als Verlichtungszeiger auf, wie Giersch, Brennessel, Labkraut, Kälberkopf, Bisamkraut und Gräser.

4. Der Lärmschutzwall

Bei dem aufgeschütteten Boden handelt es sich um junge Rohböden - steinige, wasserdurchlässige Sande, basen- und vermutlich auch kalkhaltig.

Der Lärmschutzwall weist eine noch lückige Grasflur auf, in der Moose z.T. hohe Deckungsgrade erreichen. Pionierarten treten noch auf. Die Kuppe wurde mit einer Strauchreihe aus bepflanzt, die noch lückig ist und einen geringen Einfluß auf die Vegetation hat.

Die Artenvielfalt der Gras- und Krautflur ist recht groß, jedoch treten viele Arten nur in wenigen Exemplaren auf.

Hauptvertreter sind:

Löwenzahn, Spitzwegerich, Schafgarbe, Krauser und Kleiner Sauerampfer, Kreuzkraut, Wiesenklees, Wicken, Beifuß, Rotschwingel u.a..

5. Zentrale offene Fläche

Die Vegetation entspricht der auf sandigen, nährstoff- und basenarmen Böden. Durch den Abtrieb der Fichten kam es zur Nährstofffreisetzung aus Humus (insbesondere Stickstoff). Die Bestockung mit Fichten hat andererseits zur Versauerung des Bodens geführt. In Zusammenhang mit der Anlage des Parkweges ist wohl kalkreiches Bodenmaterial angeschüttet worden, was das Vorkommen des Wundklee am Rand des Weges erklärt.

Im Osten der Fläche herrscht Magerrasen vor. Die bestimmende Grasart ist hier das Gemeine Straußgras. Häufig dominieren jedoch Moose entsprechender Standorte. Einige gefährdete Arten treten hier auf wie

Wundklee	<i>Anthyllis vulneraria</i>
Filzkraut	<i>Filago spec.</i> (Art zum Kartierzeitpunkt nicht bestimmbar)
Aufrechtes Fingerkraut	<i>Potentilla recta</i>

Eingestreut in die mageren Rasen sind ruderale Grasfluren, die von wenigen Grasarten dominiert werden: Hain-Rispengras (*Poa nemoralis*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Weiches Honiggras (*Holcus lanatus*).

Bezeichnend für die Fläche ist das Eindringen von Arten der Wald-Schlagfluren. Es herrschen mit dem Roten Fingerhut (*Digitalis angustifolium*) Arten vor, die sich auf Standorten oligotropher Buchen-Eichenwälder ansiedeln. Mit dem Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*) tritt zerstreut eine Art saurer, aber nährstoffreicher Böden auf (Nitrifizierungszeiger).

Nach Westen nimmt der Artenanteil von Wiesen- und Grasfluren zu und es wandern Gartenpflanzen - vermutlich aus den benachbarten älteren Pflanzungen und Beeten ein. Im Norden wurde vermutlich auf einer kleinen Fläche bei der Anlage des Lärm-

schutzwalles nährstoffreicher Boden aufgetragen, sodaß sich hier Giersch und Quecke als Nährstoffzeiger und das Wollige Honiggras ausbreiten.

Der Artenreichtum der Gesamtfläche ist erfreulich groß.

6. Angrenzende Bereiche in der Parkwohnanlage (außerhalb des B-Plangebietes)

Westlich des Plangebietes bildet auf der Böschungskrone ein Gehölzstreifen aus Feld- und Ziergehölzen den optischen Abschluß zwischen Parkwohnanlage und ehemaliger Wohnfläche. Gehölzarten sind: Pfaffenhütchen, Liguster, Feldahorn (Stamm \varnothing 20-25 cm), Berg- und Spitzahorn, Flieder, Apfelrose, Berberitze, Vogelkirsche, Grauerle (\varnothing 25 cm) u.a.. Feldahorn und Grauerlen dominieren, wobei die Grauerle als nicht bodenständiges Pioniergehölz krank, abgängig ist und dadurch einen überwiegend schlechten Habitus aufweist.

Die Terrassen an den Häusern und im Eingangsbereich sind eingebunden mit Rasenflächen, Staudenbeeten, niedrigen bodendeckenden Ziergehölzen, Klettergehölzen und durch Plattenwege miteinander verbunden.

Die Böschung zwischen Straße und Wohnanlage nordwestlich des Lärmschutzwalles ist knickartig ausgebildet und enthält z.T. wertvollen Baumbestand (Ahorn und Ulmen).

Die Rasenflächen sind typische Vielschnittrasen, die durch einige wenige Gräser aufgebaut sind. Als typische Begleiter unter den Krautarten fallen das Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und der Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) auf. Stellenweise erreicht das Moos (*Rhytidiadelphus squarrosus*) saurer, magerer Standorte nennenswerte Anteile an der Gesamtdeckung.

Die Vegetation ist artenarm.

3.2.4.1 Bewertung der Schutzwürdigkeit

Für die einzelnen Vegetationsflächen ergibt sich folgende Bewertung:

	Beurteilung
Die zentrale Fläche	Erfreulich artenreiche Vegetationsdecke, Extremstandort, Vorkommen seltener Arten = sehr wertvoll ¹⁾
Lärmschutzwall	Durchaus artenreich, aber von wenigen Gräsern und Moosen dominiert, hohes Entwicklungspotential der Böschungen (Sommerwarme Standorte) = wertvoll
Die alte Straßenböschung	Gut strukturiertes Gebüsch mit typischem Arteninventar. Wertbeschränkung durch angrenzende Straße, natürlich = mäßig wertvoll
Junge Pflanzung	Eher artenarm, deutlich strukturiert, naturnah = mäßig wertvoll
Nadel-Restwald	Strukturreich, aber artenarm, z.T. naturfern = mäßig wertvoll
Rasenflächen	artenarm, wenig strukturiert = von geringerem Wert

1) Teile der Flächen müßten nach § 15a (1) Nr. 9a (Trockenrasen) als schutzwürdig angesprochen werden. In Hinblick auf die Planungsabsichten, die seit Freistellung der Fläche bestehen, wird einvernehmlich mit der UNB auf eine Behandlung nach § 15a verzichtet.

3.3 LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

3.3.1 ERHOLUNGSANGEBOT

Wie unter Pkt. 3.1 erläutert und aus Karte 1.1 deutlich wird, sind im Umkreis von 4 - 5 km vom Plangebiet entfernt verschiedene Erholungsschwerpunkte und -einrichtungen erreichbar.

In unmittelbarer Nähe können von Hotelbesuchern folgende Einrichtungen und Wege besucht bzw. benutzt werden:

- Erholungswaldflächen der Wilhelms- und Hubertushöhe mit Senken, Kleingewässern, von Wanderwegen durchzogen. Kleinere und größere Rundwandermöglichkeiten mit weitergehenden Wegeanschlüssen
- Kureinrichtungen, Restaurant und Kulturangebot der Parkwohnanlage

- Kellerseeufer mit Badestellen, Einkehrmöglichkeiten (Fissauer Fährhaus), Uferterrasse (Aussichtspunkt), Schiffs-Anlegestelle, Parkanlagen
- Kellerseeufer-Rundweg mit
- Prinzenholzweg - als Uferstraße bis zum Campingplatz
- Bismarck-Aussichtsturm im Hangwald gegenüber der Wilhelmshöhe unweit der Straße - ein Granitquaderbau aus dem Jahre 1890, kaum sichtbar, seit 1914 außer Betrieb, verfallen und durch Einzäunung des Privatgeländes für die Öffentlichkeit unzugänglich. Eine Aktivierung dieses Aussichtspunktes und der Wegeverbindung zwischen Wilhelmshöhe, Bismarckturm und Kellerseeufer sollte im Zusammenhang mit dem Hotelbau realisiert werden.
- Schwentine-Niederung mit Wegen bis Eutin, Fissau und um den Großen Eutiner See
- Dorflage Fissau mit Gastronomie, Reitmöglichkeiten, Sportplätzen und einer Galerie u.a.

3.3.2 LANDSCHAFTSBILD UND IHR WERT FÜR DIE ERHOLUNG (ABB. 3)

Für das engere Plangebiet ist der Wert des in die Fläche hineinwirkenden Landschaftsbildes bedeutend. Deshalb wurde ein größerer Ausschnitt betrachtet.

Der aufgerissene Waldrand mit den Stangenholz-Fichten wirkt unschön und ist deshalb nur mäßig wertvoll.

Böschungen mit Großbäumen und die Randlagen der Parkwohnanlage sind mit ihren raumwirksamen Gehölzkulissen wertvoll.

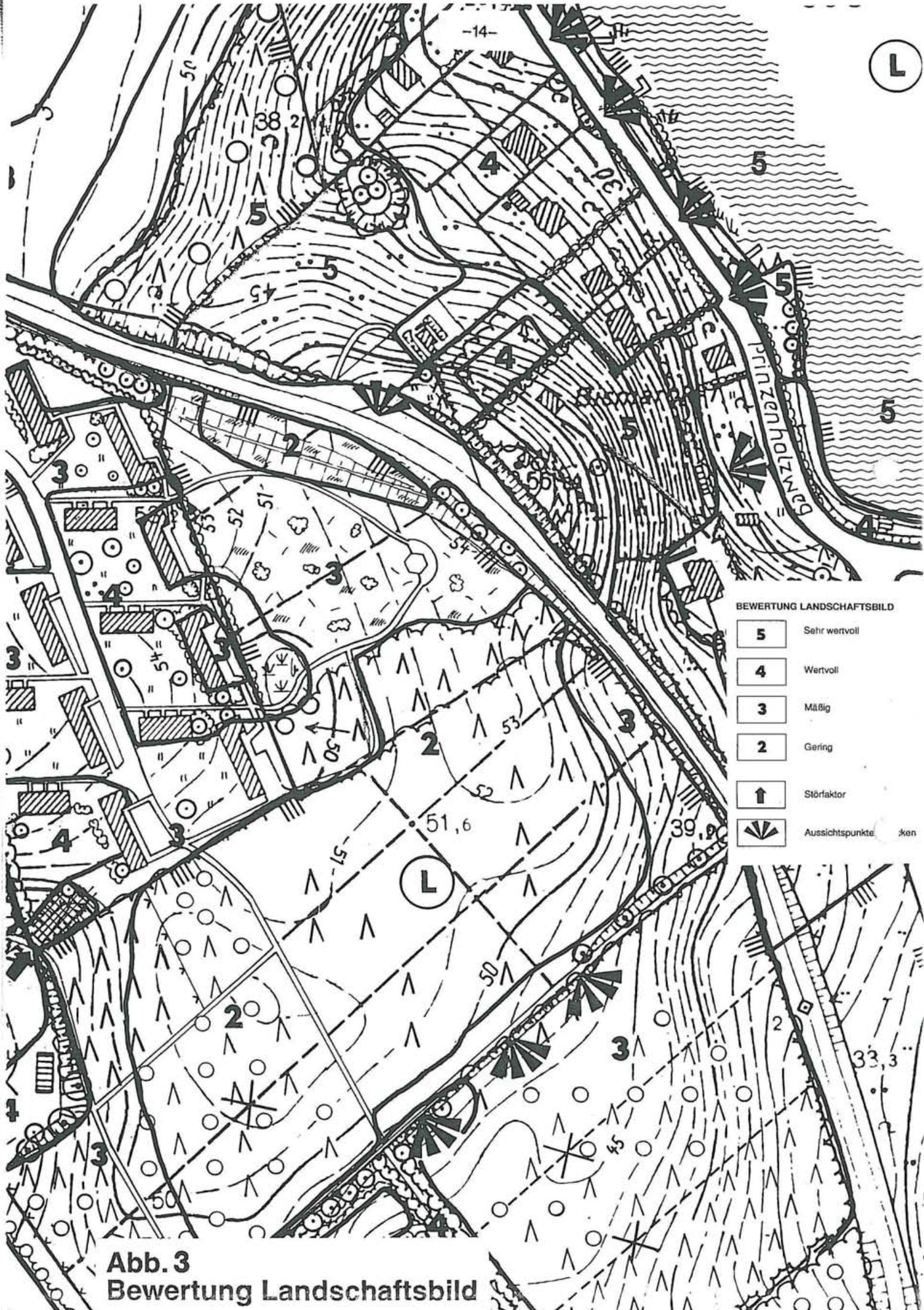


Abb. 3
Bewertung Landschaftsbild

Der Lärmschutzwall, noch ohne wirksame Gehölzkulisse, ist nur mäßig wertvoll.

Die offene ehemalige Windbruchfläche mit dem Rundweg ermöglicht Blickbeziehungen zur Wohnanlage und dem Waldrand und das Erlebnis der Vegetation von Schlagfluren und hat daher mittlere Werte für das Landschaftsbild.

Sehr wertvoll sind die Hänge und Waldrandflächen oberhalb des Kellersees sowie das hängige Grünland mit Blick bis zum Kellersee.

Geringwertig sind die größeren, ebenen Ackerflächen nördlich der L 174.

3.4 ERSCHLIESSUNG

Die Malenter Landstraße (L 174) ist zweispurig mit kombinierten Geh- und Radweg auf der östlichen Straßenseite ausgebaut.

Die Böschungen sind mit Knickgehölzen z.T. dicht bewachsen. Nur wenige Bäume prägen das Straßenbild. Auf halber Höhe zweigt die Leonhardt-Boldt-Straße ab, die zum Kellerseeufer, Prinzenholzweg führt und Anschluß an die Sielbecker Straße hat. In der Straßenkurve der L 174 liegen östlich der Park- und Rastplatz. Der Rastplatz ist mit Tischen und Bänken ausgestattet und mit Eichen und Ahorn überstellt. Aussicht auf den Kellersee hat man nur über die nördlich angrenzende Weidefläche. Das Verkehrsaufkommen auf der L 174 ist relativ hoch, sodaß die Häuser in Randlage und das geplante Hotel durch den Lärmschutzwall und ggf. weitere Maßnahmen am Gebäude geschützt werden müssen.

Durch den Ausbau des Knotenpunktes Fissaubrück hat in Hinblick auf die Anbindung des Kastanienberges und der Wilhelmshöhe besonders für Ortsunkundige kompliziert.

Deswegen strebt die Wilhelmshöhe KG eine direkte Anbindung an die L 174 an, was ebenfalls Inhalt des B-Planes Nr. 66 ist. Ein Erschließungsplan für das B-Plan-Gebiet von der Firma Gosch - Schreyer - Partner fließt in den B-Plan ein.

Auch der Fußweg auf dem Höhenrücken durch den Wald zum Knotenpunkt Fissaubrück ist aufgehoben worden. Fußgänger von der Wilhelmshöhe müssen derzeit einen Umweg über das Restaurant Hubertushöhe machen.

Insgesamt hat sich damit die Erschließung des Wohnparkgeländes kompliziert und verschlechtert.

Der geplante Bau einer Westtangente wird in diesem Bereich weitere Veränderungen bringen.

4. PLANERISCHE VORGABEN UND AUSSAGEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

4.1 REGIONALPLAN

Im Regionalplan sind für Eutin als Mittelzentrum u.a. folgende Ziele formuliert:

- Ausbau des Mittelzentrums und der Funktion als Bezugspunkt der Fremdenverkehrsentwicklung in der Holsteinischen Schweiz, die zum Fremdenverkehrsgestaltungsraum im Landesinnern gehört
- Stärkung des Wohn- und Freizeitwertes sowie auch
- Stärkung des industriell-gewerblichen Bereichs
- Verbesserung der innerstädtischen Verkehrsverhältnisse durch Herausnahme des Durchgangsverkehrs im Zuge der B 76 (Ortsumgehung Süd - in Betrieb) und Westtangente (L 174 - in Planung)

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eutin vom 13.01.1977 weist beide Teile des Bebauungsplangebietes als Flächen für die Forstwirtschaft aus. Für den Teil I widerspricht dies den inzwischen von der Stadt Eutin verfolgten Planungsabsichten. Deshalb ist von der Stadt Eutin am 25.03.1993 ein Änderungsverfahren (40. Änderung des Flächennutzungsplans) im Sinne dieses beabsichtigten Bebauungsplans eingeleitet worden.

Gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 66 gleichzeitig mit der 40. Änderung des Flächennutzungsplans im „Parallelverfahren“ aufgestellt.

Das Planungsgebiet Teil I war mit den südlich angrenzenden Waldflächen durch Verordnung vom 26.11.1987 zum Erholungswald „Wilhelmshöhe“ erklärt worden. Auf Antrag der Stadt ist durch die Änderung der Landesverordnung vom 14.07.97 aufgrund des § 26 Landeswaldgesetz das Planungsgebiet Teil I aus dem Erholungswaldstatus entlassen worden (siehe auch Anhang).

4.3 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN

Im Landschaftsrahmenplan sind die Waldflächen vom Kellersee bis zur L 174 als Bereiche mit besonderen ökologischen Funktionen ausgewiesen, ebenso als Ge-

bierte mit besonderer Erholungseignung. Dieses Gebiet erstreckt sich auch auf den Bereich der Wilhelmshöhe mit dem „Erholungswald“.

Die Grenzen für eine bauliche Entwicklung liegen hierbei nördlich der Parkwohnanlage und nördlich der vorhandenen Bebauung am Kellerseeufer.

4.4 NATURPARKPLANUNG

Das Zonierungskonzept des **Naturparkes Holsteinische Schweiz** weist auch den Bereich der „Wilhelmshöhe“ als Vorranggebiet für Erholung und Fremdenverkehr aus.

Als Entwicklungsmaßnahmen werden aufgezeigt:

- Umwandlung der Nadelholz- in Laubholzwälder (Wilhelmshöhe),
- Anlage eines Wanderparkplatzes,
- Anlage von Rast- und Grillplätzen in Randbereichen des Kellersees und
- Ausweisung des Prinzenholzweges als regionalen Wanderweg,
- Eutin mit seinen zentralen Funktionen im Naturpark gilt auch als wesentlicher Wegeknotenpunkt im Wegesystem für Wanderer, Rad- und Wasserwanderer

4.5 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan kommt zu den gleichen Aussagen in Bezug auf die Gestaltung der Landschaft für Erholungszwecke

- Aufwertung des Waldgebietes Wilhelmshöhe - Umwandlung in Laubholzbestände
- Stärkung des Fremdenverkehrs durch Vorschläge für ein Hotel am Kellersee und ein Ferienhausgebiet
- Möglichkeiten für zusätzliche Bewaldungen auf den Ackerflächen hoch über dem Kellersee
- Anlage eines Parkplatzes für Erholungssuchende.

4.6 LANDSCHAFTSSCHUTZ

Die unbebauten Flächen der Wilhelmshöhe liegen einschließlich des zum Plangebiet gehörenden Flurstücks 92/24 im Landschaftsschutzgebiet „Holsteinische Schweiz“, das 1986 zum Naturpark erklärt worden ist.

Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein hat inzwischen mit Schreiben vom 19.06.98 eine Ausnahmegenehmigung für die Errichtung eines Hotelbaus innerhalb des Landschaftsschutzgebietes in Aussicht gestellt, unter der Bedingung, daß hinsichtlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ein städtebaulicher Vertrag oder eine Verpflichtungserklärung vorgelegt wird.

4.7 WASSERSCHONGEBIET

In Landschaftsrahmenplan und F-Plan ist für Eutin ein großräumiges Wasserschongebiet dargestellt, das das B-Plangebiet einschließt. Das Wasserschongebiet weist ohne Rechtsverbindlichkeit auf die besondere Schutzwürdigkeit des Grundwasser-einzugs- und zuzugsgebiet für die Trinkwassergewinnung in Eutin hin (Wasserwerk am Deefstieg).

4.8 STANDORTUNTERSUCHUNG

In einer 1994 initiierten Objektstudie für die Errichtung eines Hotels ließ der Grundeigentümer der Parkwohnanlage „Wilhelmshöhe“ das Bebauungsplangebiet städtebaulich, landschafts- und verkehrsplanerisch sowie betriebswirtschaftlich untersuchen. Das Ergebnis soll als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen werden.

5. EINGRIFFSERMITTLUNG UND -BEWERTUNG

In der von dem Grundeigentümer der Parkwohnanlage initiierten Standortuntersuchung wurde ein Konzept erarbeitet und abgestimmt, das die Grundlage für den Bebauungsplan darstellt.

Die Vorschläge in diesem Konzept sind besonders mit dem Ziel der Minimierung der Eingriffe entwickelt worden.

5.1 MINIMIERUNG DER ZU ERWARTENDEN EINGRIFFE

Nach § 8, Abs. 1 LNatSchG sind die Verursacher von Eingriffen in Natur und Landschaft angehalten, diese so gering wie möglich zu halten.

Dazu gehörte auch die Untersuchung alternativer Standorte im Einzugsbereich der Parkwohnanlage Wilhelmshöhe, die hier zusammengefaßt wiedergegeben wird.

5.1.1 ALTERNATIVSTANDORTE (ABB. 4)

Wegen der Einbeziehung und Auslastung der vorhandenen Kureinrichtungen und Infrastruktur scheiden entferntere Standorte (z.B. Bauhof, Schloßterrassen) für den Grundeigentümer und möglichen Investor der Parkwohnanlage aus.

Es wurden 6 Standorte - zwei auf dem Gelände der Parkwohnanlage und vier außerhalb - untersucht, die in Abbildung 4 gekennzeichnet sind, hier aber im einzelnen nicht besprochen werden.

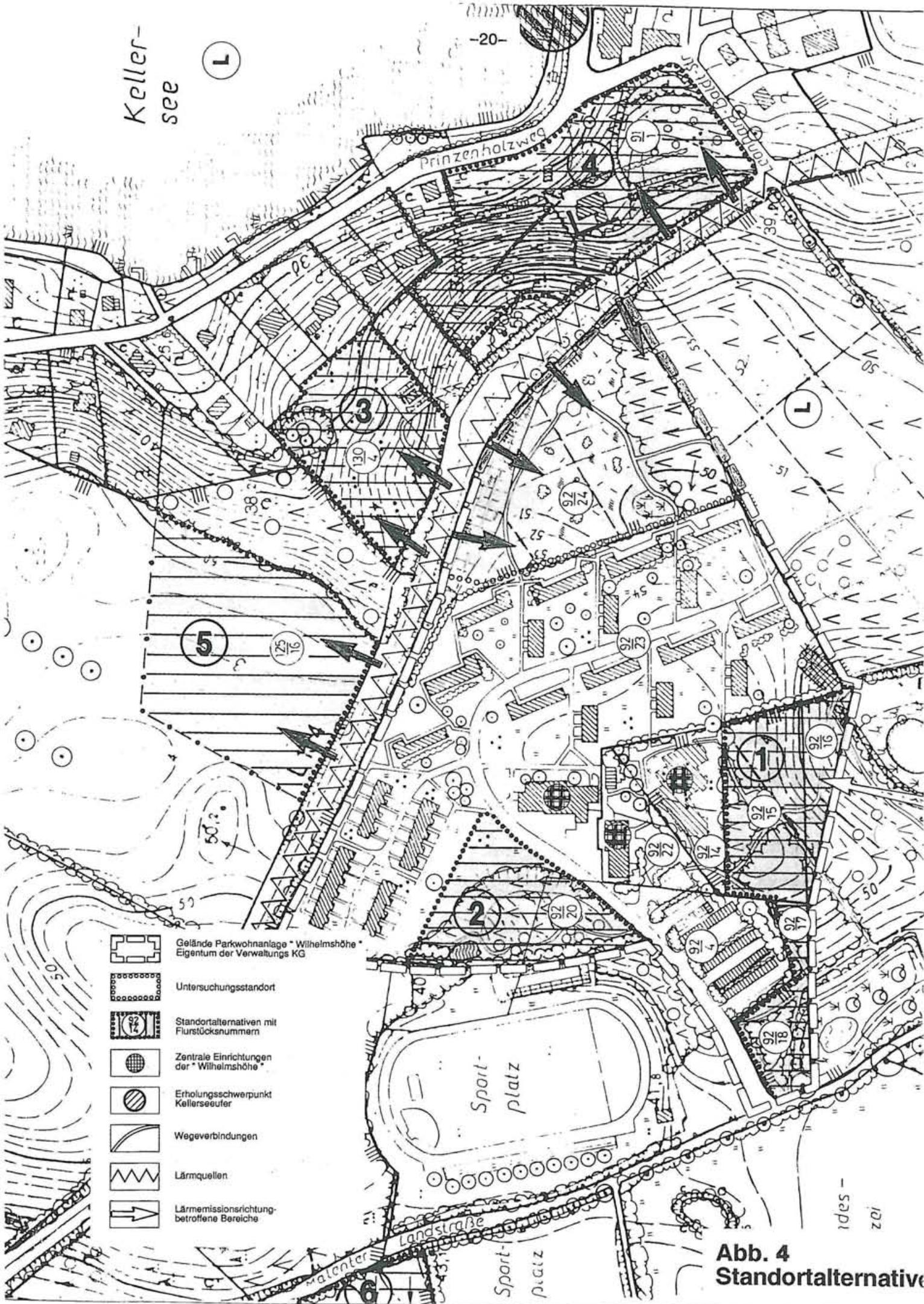
Das Ergebnis dieser Standortsuche zeigt, daß die meisten Standorte nach Ausschluß nicht bebaubarer Flächen zu klein sind und daß alle Hanglagen größere Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild verursachen würden als die Untersuchungsfläche. Die Standorte 5 und 6, die aufgrund ihrer Ausstattung weniger Eingriffe verursachen würden, sind wegen ihrer Lage außerhalb der zusammenhängenden Bebauung - vor dem deutlich ausgeprägten Ortsrand als Alternative auszuschließen.

Auch die sonstigen Kriterien der Beurteilung weisen neben einigen Nachteilen, die abbaubar sind, durchaus Vorteile für das Planungsgebiet aus, insbesondere wegen direkter Anbindung an die Parkwohnanlage Wilhelmshöhe.

Keller-
see

1

-20-



-  Gelände Parkwohnanlage * Wilhelmshöhe *
Eigentum der Verwaltungs KG
-  Untersuchungsstandort
-  Standortalternativen mit
Flurstücknummern
-  Zentrale Einrichtungen
der * Wilhelmshöhe *
-  Erholungsschwerpunkt
Kellerseeufer
-  Wegeverbindungen
-  Lärmquellen
-  Lärmemissionsrichtung-
betroffene Bereiche

Abb. 4
Standortalternative

5.1.2 ANLAGEBEDINGTE MINIMIERUNG

Hierbei sind folgende Kriterien und Planungsziele berücksichtigt worden:

- eine maßvolle Anordnung und Dimensionierung des Baukörpers, besonders bei der Höhenentwicklung
- Einhalten eines räumlich ideellen Abstandes zu der vorhandenen Wohnhausreihe
- Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse bei der Stellung des Gebäudes, Aussparen der Geländesenke und Hochlage
- Freihalten des nach § 32 (5) Landeswaldgesetz geforderten Abstandes zum Wald von 30 m Breite
- Geringhalten der Flächenversiegelung durch Nachweis der Stellplätze in einer Tiefgarage
- Verzicht auf einen Buswendeplatz
- Lärmschutzmaßnahmen durch Festsetzen eines dicht zu bepflanzenden Lärmschutzwalles, Anordnung der Baukörper und bautechnische Festsetzungen gemäß DIN Schallschutz
- Geringe Durchschneidung der Freifläche durch randliche Führung der Erschließungsstraße

5.2 BESCHREIBUNG DER BAUMASSNAHME

Im folgenden werden die Maßnahmen entsprechend der Begründung zum B-Plan wiedergegeben

5.2.1 SONDERGEBIET HOTEL

- Hotel

Mit Ausnahme der Flächen für den Lärmschutzwall, der Flächen, die aus Gründen der Verkehrssicherheit von einer Bebauung freizuhalten sind, und der Flächen für Straßenbegleitgrün wird für das Flurstück 92/24 „Sondergebiet - Hotel“ mit einer überbaubaren Grundfläche von höchstens 1.800 qm festgesetzt.

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebiet - Hotel - sind zulässig:

1. Ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes einschließlich Restauration
2. Ein Kurzentrum mit entsprechenden Einrichtungen
3. Ein Tagungszentrum mit entsprechenden Einrichtungen
4. Je eine Wohnung für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Hausmeister.

Der Betrieb ist auf Fremdversorgung abzustimmen. Er muß im Umfang eine Vollverpflegung gewährleisten und in der Kapazität der Anzahl der Betten entsprechen.

Der Einbau von Küchen oder sonstigen Kochgelegenheiten in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern ist unzulässig.

- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB -

Die Baugrenzen legen den Baukörper auf einen Bereich fest, der einerseits die gegebenen topographischen Hoch- und Tiefpunkte ausspart und der andererseits einer lärmschutzwirksamen Anordnung entspricht. Außerdem wird ein 30 m breiter Waldschutzstreifen freigehalten.

Festgelegt sind für das Gebäude höchstens zwei Vollgeschosse, eine maximale Traufhöhe von 59,00 m üNN bei einer Fußbodenoberkante des Erdgeschosses von max. 53 m üNN, eine Firsthöhe von 64,75 m und eine Dachneigung von 35°.

- Tiefgarage

Die Errichtung der Tiefgarage ist nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

- Oberirdische Stellplätze (10 Stck.)

Sie sind südlich der Zufahrt, östlich des Gebäudes, verdeckt durch die Straßenböschung, anzuordnen.

Die Stellplatzfläche soll gleichzeitig als Wendepplatz für Feuerwehrfahrzeuge, Müllfahrzeuge und Lastkraftwagen bis zu 8 m Länge dienen. Für größere Fahrzeuge besteht eine Wendemöglichkeit innerhalb der Parkwohnanlage

- Pumpenanlage zur Schmutzwasserentsorgung außerhalb der Baugrenzen

5.2.2 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt von der L 174 - Malenter Landstraße. Die bestehende Landesstraße L 174 (Verkehrsfläche) muß, um den Verkehrsfluß durch abbiegende Fahrzeuge nicht zu beeinträchtigen, für die Errichtung einer Linksabbiegespur entsprechend verbreitert werden. Der Zufahrtsbereich zum geplanten Hotel wird als öf-

fentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um außerhalb der geschlossenen Ortschaft keine private Zufahrt an eine Landesstraße zu schaffen. Der Seitenstreifen auf öffentlichem Grund ist für Straßenbegleitgrün vorgesehen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Straße mit 4,50 m Fahrspurbreite, 2 m breitem Grünstreifen und 1,50 m breitem Gehweg.

- Entwässerung

Das Schmutzwasser wird über eine Pumpenanlage auf dem Hotelgelände (Nebenanlage) der öffentlichen Kanalisation und Kläranlage am Beuthiner Weg zu geführt.

Das Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen soll vollständig in der vorgesehenen Mulde versickert werden. Größenordnung: Fassungsvermögen 373 m³, Wassertiefe 1 m, Grundfläche ca. 650 m² (Berechnung: Gosch, Schreyer, Partner).

5.2.3 GRÜNFLÄCHEN

Die Fläche für den Lärmschutzwall und die Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, Sichtdreiecke werden als private Grünflächen festgesetzt.

5.2.4 IMMISSIONSSCHUTZBEZOGENE FESTSETZUNGEN

Der Lärmschutzwall liegt einen Meter hinter der Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, um eine Bepflanzung zu ermöglichen, ohne die Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich der Hotelzufahrt in die Landesstraße zu beeinträchtigen. Die Höhe wird auf mindestens 3 m über Straßenniveau festgelegt.

5.2.5 FREIFLÄCHEN

Die Fichten des verbliebenen Waldstreifens sind zu roden. Der Lärmschutzwall und die südliche Straßenböschung müssen für die Zufahrt und Einrichtung der Linksabbiegespur versetzt werden.

Teile des Rundwanderweges müssen ergänzt und z.T. als Zufahrt für die Feuerwehr befestigt werden.

Die Versickerungsmulde ist in o.g. Größenordnung auszuheben.

Das Gelände ist parkartig zu gestalten entsprechend der erläuterten Ziele (siehe Pkt. 6.).

5.3 QUALITATIVE BEWERTUNG DES EINGRIFFS

Die Anlage des Baukörpers und der notwendigen Erschließung greifen vor allem in den gewachsenen Boden ein.

- Eingriffe in den Boden

Die oberflächennah anstehenden Böden des größten Teils der Windbruchfläche sind sandige Waldböden, relativ arm an Nährstoffen, aber mit Bedeutung für den Naturschutz (siehe Pkt. 3.2.4).

- Eingriffe in den Wasserhaushalt

Die sandigen Schichten gehören großräumig betrachtet zu den leitfähigen Böden. Das bedeutet, daß das Oberflächenwasser über Stauwasserabflüsse in tiefere Schichten dringt und damit zur Grundwasserneubildung beiträgt.

Durch die geplante Bebauung und Vollversiegelung würde die Zurückhaltungsrate für das Oberflächenwasser verringert. Den Ausgleich dafür soll die kombinierte Versickerungs- und Rückhaltungmulde bringen.

- Eingriff in Vegetation / Lebensräume

Die Fichten des Restwaldstreifens sind nicht erhaltenswert, der Wegfall der Sträucher im Unterwuchs ist leicht und schnell ausgleichbar im Zuge von Neuanpflanzungen. Eine Eiche mit Stammdurchmesser von 40 cm entfällt mit der Anlage der Versickerungsmulde.

Das Weidengebüsch sowie die Gras- und Krautvegetation von Lärmschutzwall und südlicher Straßenböschung fallen zunächst durch die Baumaßnahme weg. Der Eingriff ist durch Neuanpflanzungen auszugleichen, der Biotopwert noch zu steigern.

Die Vegetation der offenen Windbruchfläche siedelt sich kurzfristig auf gleichartigen Standorten in der Umgebung der Wilhelmshöhe, z.B. auf Randflächen und vorübergehend innerhalb der geplanten Ersatzaufforstungen wieder an.

Für die von dem Bauvorhaben betroffene Waldfläche wird nach § 12 Landeswaldgesetz ein Antrag auf Waldumwandlung bei der Forstbehörde gestellt. Auf die Festsetzung einer Waldersatzfläche wird im B-Plan verzichtet. Über die Waldumwandlung wird im Rahmen der Baugenehmigung entschieden.

- Eingriffe in das Landschaftsbild

Das Landschaftsbild der Wilhelmshöhe stellt sich als bewaldete Kuppe dar, in das die Wohnanlage parkartig eingefügt ist. Durch Zurückdrängen des Waldes und Freistellen der 1. Häuserzeile durch den Windbruch hat sich das Landschaftsbild bereits geändert. Die Bewohner hatten einen freieren, weiteren Blick und neben den Waldflächen nun erweiterte Parkflächen mit Sitzmöglichkeit zum Sonnen und für Rundwanderungen.

Ein Baukörper dieser Flächengröße und Höhe verändert trotz der aufgelockerten mehrflügeligen Anordnung das Landschaftsbild erheblich.

Zur optimalen Einfügung in die Umgebung von Wald und parkartigen Siedlungsstrukturen sind Anpflanzungen in größerem Umfang notwendig, die einerseits den Wald- und Parkcharakter herstellen, die aufgerissene Lücke verkleinern und die starken baulichen Kontraste mildern.

Der Erholungswert der Freiflächen ist sowohl für Hotelbesucher als auch für die Bewohner der Wilhelmshöhe benutzbar und attraktiver zu gestalten.

5.4 QUANTITATIVE BEWERTUNG DES EINGRIFFS

5.4.1 ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSERFORDERNISSSES NACH DEM GEMEINSAMEN RUNDERLASS

Für die Ermittlung wird die Eingriffsregelung zum Baurecht - §§ 8a bis 8c des Bundesnaturschutzgesetzes und §§ 6 und 10 des Landesnaturschutzgesetzes - zugrundegelegt.

Die Größenermittlung orientiert sich an den Empfehlungen des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt durch den gemeinsamen Runderlaß vom 08.11.1994, der das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht beinhaltet.

Danach werden die **Eingriffe** werden wie folgt bemessen:

Betroffenes SchutzgutAusgleichsbemessung

Boden mit Bedeutung für den Naturschutz:

für dauerhaft und undurchlässig versiegelte Flächen

1 : 0,5

für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

1 : 0,3

Wasser:

Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers

kein zusätzlicher Ausgleich

Vegetation mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

1 : 1

Tabelle 1: Ausgleichsbedarf für Bodenversiegelung

Eingriff		Ausgleichserfordernis	
Eingriffsart	Fläche/m ²	Kompensationsverhältnis	Fläche/m ²
<u>Vollversiegelung</u>			
- Gebäudegrundfläche	1.800	1 : 0,5	900
- Zufahrt Erschließungsstraße, Eingangsbereich	2.000	1 : 0,5	1.000
- Wirtschaftshof, Straßenverbreiterung, Linksabbiegerspur L 174	<u>360</u>	1 : 0,5	<u>180</u>
	4.160		2.080
<u>Teilversiegelung</u>			
- Fußweg entlang der Erschließungsstraße	170	1 : 0,3	51
- Parkwege	450	1 : 0,3	135
- Terrasse	<u>110</u>	1 : 0,3	<u>33</u>
	730		219

Tabelle 2: Ausgleichsbedarf für den Verlust von Vegetation mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (hochwertige Biotope)

Eingriff		Ausgleichserfordernis	
Eingriffsart	Fläche/m ²	Kompensationsverhältnis	Fläche/m ²
<u>Verlust durch Überbauung</u>			
- Gehölzvegetation auf der Südböschung	500	1 : 1	500
- Mager- und Trockenrasen (Teil der Windwurffläche)	<u>7.100</u>	1 . 1	<u>7.100</u>
	7.600		7.600

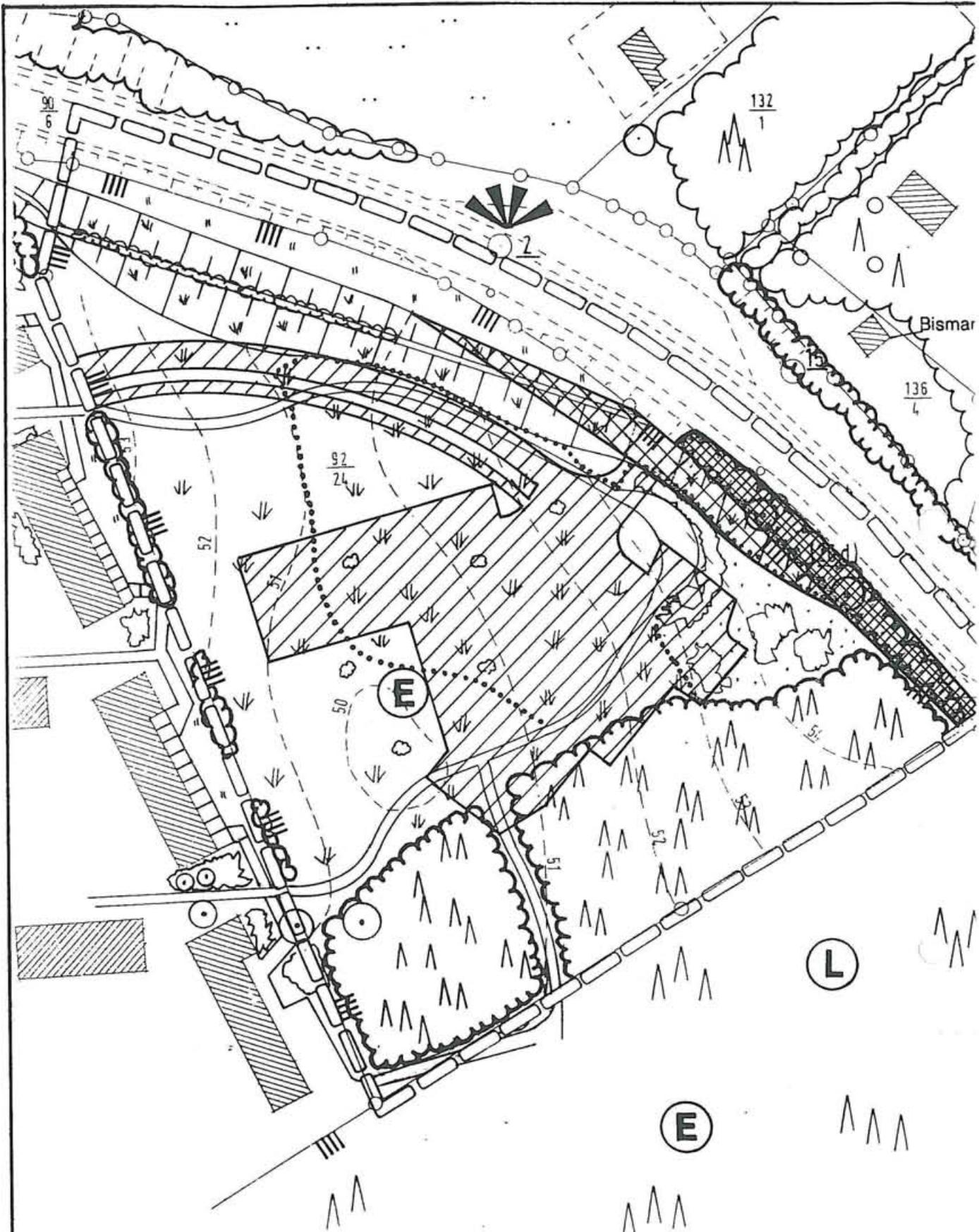
5.4.2 ERMITTLUNG DER WALDERSATZFLÄCHEN

Durch die geplante Baumaßnahme werden Waldflächen unmittelbar überbaut oder gehen als Waldbestandsflächen verloren. Nach Absprache mit der unteren Forstbehörde sind die Eingriffe in Windwurfflächen im Verhältnis 1:1 und in sonstige Waldflächen im Verhältnis 1:2 mit Ersatzwaldflächen auszugleichen.

Das ergibt das folgende Ausgleichserfordernis:

Windwurffläche	$11.200 \text{ m}^2 \times 1 =$	11.200 m^2
Restwaldfläche	$4.800 \text{ m}^2 \times 2 =$	<u>9.600 m^2</u>
		20.800 m^2

Auf die Festsetzung einer Waldersatzfläche wird im Bebauungsplan verzichtet. Über die Waldumwandlung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden.



- EINGRIFFSBEREICH**
-  - Windbruch-/Waldfläche
 -  - Wall
 -  - Gehölzböschung

Abb.5 Eingriffssituation

M 1 : 1000

6. PLANUNGSZIELE

Mit den Darstellungen und Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind folgende Zielsetzungen vorhanden:

- Maßnahmen innerhalb des B-Plangebietes
 - Landschaftsgerechte Einbindung des Baukörpers durch Begrünungsmaßnahmen
 - Qualitativ hochwertige und naturnahe Ausstattung der Freiflächen bei Verwendung ortstypischer Materialien. Diese Flächen sollen eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten
 - Überziehen mit Großgrün
 - Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Wegebelägen auf geeigneten Flächen
 - Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers und Versickerung auf dem Grundstück
 - Gestaltung der Freiflächen
- Maßnahmen außerhalb des B-Plan-Gebietes auf dem Gebiet der Gemeinde Süsel (Gemarkung Meinsdorf, Flur 1, Flurstück 13)
 - Sukzession einer bisher intensiv genutzten Grünlandfläche

7. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

7.1 MASSNAHMEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DES B-PLANES

7.1.1 ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25 BAUGB)

Im Südwesten des Plangebietes sind vor der Häuserzeile die vorhandenen Laubgehölze insbesondere die 3-stämmige Feldahorngruppe zu erhalten.

Der Gehölzbestand von Wall und Böschung, der sich für eine Umpflanzung eignet, ist vor Beginn der Baumaßnahme fachgerecht zu entnehmen und einzuschlagen.

7.1.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHE

Die Fläche für den Lärmschutzwall, die südliche Straßenböschung sowie die Flächen, die als Sichtdreiecke freizuhalten sind, werden als private Grünfläche festgesetzt.

7.1.3 PFLANZGEBOTE (§ 9 (1) NR. 25 BAUGB)

In dem Plangebiet sind zahlreiche Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehen, die die Einbindung in die umgebende Landschaft herstellen sollen. Die reich auszustattenen Freiflächen sollen einen hohen Aufenthaltswert erhalten.

Ein Hauptelement bilden die knickartigen Randpflanzungen entlang der Straße und des Waldes. Dieser Gehölzgürtel verbindet die nördlich und südlich angrenzenden Waldstücke. Um zu einer schnelleren Wirkung zu kommen, sind bereits größere Bäume einzustreuen.

7.1.3.1 Wall- und Böschungsbepflanzung

Der Lärmschutzwall ist nach Bau der Erschließung wieder herzustellen und in mindestens 3 m Höhe aufzusetzen. Die Breite beträgt im Eingangsbereich 5-6 m und im Norden bis zu 10 m. Dementsprechend ist er mindestens dreireihig, im Norden mehrreihig zu bepflanzen. Großkronige Bäume sind als Überhälter entsprechend der Planzeichnung dazwischen zu pflanzen.

Die Böschung südlich der Einfahrt ist neu zu profilieren, mit Mutterboden anzudecken und dicht zu bepflanzen (zwei- bis mehrreihig).

Die Bepflanzung soll sich bis zu den Stellplätzen verbreitern und diese einfassen und abschirmen. Auch hier sind einige Bäume einzufügen.

Die Gehölzarten entstammen den „Reichen-Schlehen-Hasel-Knicks“ Schleswig-Holsteins. Um eine dichte und hochwachsende Eingrünung zu gewährleisten, sind mind. 40 % der Fläche mit hochwachsenden Feldgehölzen zu bepflanzen. Eine Unterpflanzung mit Zierpflanzen ist zu unterlassen.

Die jeweilige Artenzusammensetzung ist aus der folgenden Übersicht zu entnehmen.

		1 %	2 %	3 %	M1
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	10	15		x
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	20	10		x
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	8	5	20	x
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	20	10		x
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	5	5	15	
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>		5	10	
Salweide	<i>Salix caprea</i>	-	2		x
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	10	10	25	x
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	5	10		x
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	5	10		
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	5	8		x
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	5	5	30	x
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	2			x
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	3	3		x
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	2	2		x
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>				x

1 Wall- und Böschungsbepflanzung

2 Waldrandvorpflanzung

3 Stellplatzeingrünung

Mindestgröße: Heister und leichte Sträucher
Pflanzdichte: 1 Strauch / 1,5 m²

/ Forstpflanzen und
leichte Sträucher

7.1.3.2 Waldrand

Der südliche Waldrand ist nach Fällen und Roden der Restbäume nachzuprofilieren. Ggf. kann hier Aushubboden wallartig aufgebracht werden, jedoch nicht höher als 1,00 m über Niveau. Dann ist dieser durchschnittlich 3-5 m breite Randstreifen buchtenartig mit Baum- und Straucharten der Reichen-Schlehen-Hasel-Knicks in der Artenzusammensetzung, wie oben angegeben, anzupflanzen.

7.1.3.3 Rasen- und Wiesenflächen mit Großbäumen

Dem Charakter der Parkwohnanlage angepaßt sollen die offenen Bereiche nur an Terrassenrand- und begehbaren Gebäuderandflächen als Rasen, die übrigen nicht bepflanzten Flächen als Wiesen angelegt und gepflegt werden. Die Flächen sind behutsam zu profilieren (nach Ausführungsplanung) und mit großen Laubbäumen zu überziehen - dichter - südlich des Gebäudes bis zum Waldrand oder locker in Bereichen, wo große sonnige Räume gebildet oder wertvolle Blickbeziehungen geschaffen werden sollen.

Dieses Gerüst aus Bäumen soll den parkartigen Charakter begründen. Ergänzend zu den Einzelbäumen sind Solitärsträucher - einzeln und in Gruppen anzupflanzen, die eine Staffelung in den Gehölzhöhen bringen und bestimmte Punkte hervorheben sollen.

Dem jeweiligen Standort angepaßt sind folgende Baum- und Straucharten für die Anpflanzung geeignet:

- Laubbäume, Hochstämme und Stammbüsche
StU 20 - 25 cm, 4xv., z.B.

Traubeneiche	Quercus petraea
Pyramideneiche	Quercus petraea 'Fastigiata'
Rotbuche	Fagus silvatica
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
- im Eingangsbereich
- auf der Parkwiese zwischen Hotel und Planstraße

- Laubbäume, Hochstämme und Stammbüsche
StU 16 - 18 cm, 3xv., z.B.

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Eschen-Ahorn	Acer negunda
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Sandbirke	Betula pendula
Waldkiefer	Pinus sylvestris

 - am Waldrand
 - am Stellplatz

- Laubbäume wie vor
StU 18 - 20 cm, 3xv., z.B.
Arten wie vor, außerdem

Kirschen	Prunus spec.
Kastanie	Aesculus hippocastanum
Trompetenbaum	Catalpa bignoides

 - am Westrand zwischen Häusern und Wanderweg

- Laubbäume wie vor

Esche	Fraxinus excelsior
Silberweide	Salix alba
Flügelnuß	Pterocarya fraxinifolia

 - am Rand des Versickerungsbeckens und in der Senke

- Solitärsträucher, 125 - 150 cm, 3xv. m.B., z.B.

Hartriegel	Cornus spec.
Hasel	Corylus avellana
Geflügeltes Pfaffenhütchen	Euonymus alatus
Rosen	Rosa spec.
Schneeball	Viburnum spec.

- Rasen und Wiesenflächen
Ansaat Landschaftsrasenmischung - 20 g/m², bei Wiesen Zugabe von stand-
ortgerechten Wiesenkräutern.

7.1.3.4 Bäume entlang der Erschließungsstraße

Die Erschließungsstraße soll durch großkronige, hochwachsende Einzelbäume (Abstand der Bäume auf der Nordseite ca. 10 m) und locker angeordnete großkronige, hochwachsende Einzelbäume auf der Südseite Führung erhalten. Als Baumarten sind z.B. Winterlinde (*Tilia cordata*), Spitzahorn (*Acer platanoides*) oder Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) geeignet. Sie sind als Hochstamm mit StU 18-20 cm, 4xv. zu pflanzen.

7.1.3.5 Staudenflächen

Staudenflächen sind in Randbereichen der Versickerungsmulde, der Terrasse und zwischen Hotel und Wanderweg vorzusehen. Sie haben neben ökologischen Funktionen auch Schmuckwert und erhöhen das Parkerlebnis der Anwohner und Gäste. In niedrigen Uferrandbereichen sollten dabei vorwiegend Uferstauden Verwendung finden wie z.B.:

Wasserdost	<i>Eupatorium cannabinum</i>
Erzengelwurz	<i>Angelica archangelica</i>
Wolfstrap	<i>Lycopus europaeus</i>
Blutweiderich	<i>Lythrum salicaria</i>
Gilbweiderich	<i>Lysimachia vulgaris</i>
Münzkraut	<i>Lysimachia nummularia</i>
Sumpfdotterblume	<i>Caltha palustris</i>
Sumpfwolfsmilch	<i>Euphorbia palustris</i>
Greiskraut	<i>Ligularia hessii</i>
Seggen	<i>Carex pendula</i>
	<i>Carex nigra</i>
	<i>Carex paniculata</i>
Pfeifengras	<i>Molinia coerulea</i>
Gelbe Schwertlilie	<i>Iris pseudacorus</i>
Schilf	<i>Phragmites australis</i>

Einige wenige Kleinsträucher sind ggf. am Beckenrand anzuordnen wie z.B.

Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Kriechweide	<i>Salix repens</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i> „Pendula“

Auf den übrigen, gekennzeichneten Staudenbeeten (Terrasse, Wanderweg) sind Schmuckstauden und Rosen (Beet- und Strauchrosen) anzupflanzen.

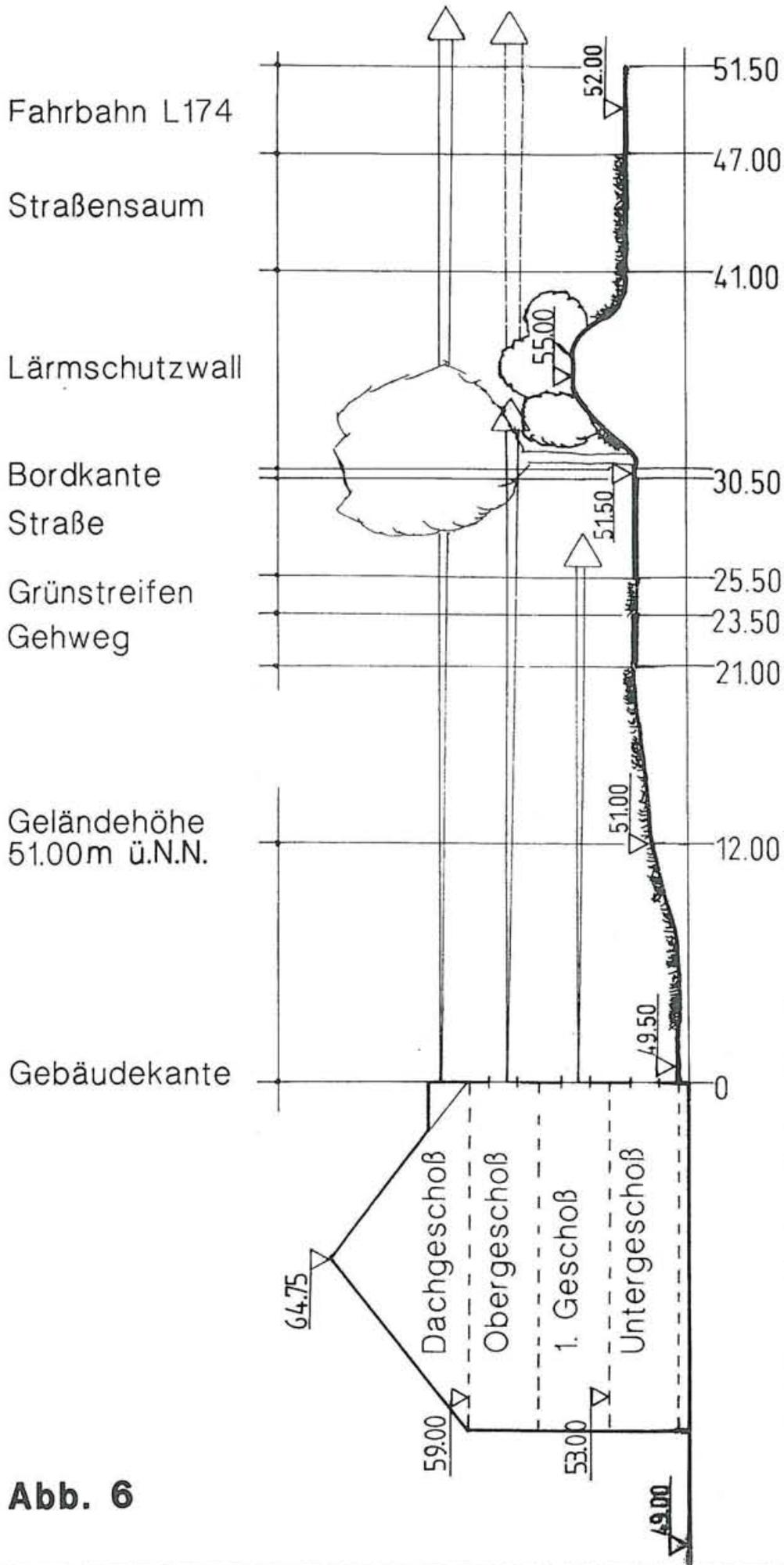


Abb. 6

Abb. Schnitt A-A

Sichtbeziehungen Gebäude-Landschaft-Kellersee
M 1:300

7.1.3.6 Eingangsbereich

Anfahrt und Hoteleingang liegen in einer Achse. Seitlich zweigen nach Norden die Erschließungsstraße ins Parkwohngelände und die Zufahrt zur Tiefgarage ab, nach Süden die Zufahrt zu Stellplätzen und Wirtschaftstrakt ab.

Gliederungselemente dieser befestigten Eingangsfläche sind Beete, die mit niedrigen und halbhoher, bodendeckenden Laubholzhecken zu bepflanzen sind, z.B.

Hainbuchenblöcke aus Heckenpflanzen (2xv. m.B.)

80 - 100 cm, geschnitten

Pflanzdichte: 4 Stck. / m²

Schmalblättrige Lorbeerkirsche *Prunus laurocerasus* 'Zabeliana'

Pflanzdichte: 3 - 4 Stck. / m²

Sträucher 2xv. m.B.

7.1.3.7 Regenwasserversickerung

Im Bereich der natürlichen Senke, die auf 50 m üNN liegt, soll eine ca. 10 m schmale und 65 m lange, geschwungene Mulde etwa 1 m tief ausgehoben werden. Sie ist naturnah zu gestalten und dient der Rückhaltung und Verrieselung des anfallenden Oberflächenwassers. In Trockenzeiten wird eine schnelle Besiedlung mit Vegetation einsetzen, so daß Beckenboden und Böschungen nur kurzfristig (nach Anlage und Pflegemaßnahmen) nackten Boden zeigen werden.

Insgesamt soll diese Mulde auch das Parkbild bereichern und von Wegen, Hotelterrassen und von den Wohnhäusern sichtbar sein. Über das Becken ist die Wegeverbindung durch eine schlichte Holzbrücke herzustellen.

7.1.3.8 Befestigte Straßen-, Terrassen- und Wegeflächen

Zufahrt und Eingangsbereich sollen sich gestalterisch von den asphaltierten Straßen durch Verwendung von Pflaster landschaftstypischer Materialien (mit Fugenanteil) abheben.

Wege und Terrassen sind in möglichst wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden, z.B.

- Gehweg parallel zur Straße:
Pflaster oder Platten in Sand
- Terrassen und Schrittplattenwege:
Pflaster oder Platten
- Parkwege außerhalb der anders befestigten Flächen (Stellplatz, Gehweg) in wassergebundener Decke.
Wegeabschnitte, die als Feuerwehrezufahrt mitgenutzt werden, erhalten seitlich Schotterrasenspuren.

Der Rundweg durch das geplante Hotelgelände hat Anschluß an die vorgegebenen Wege in die Parkwohnanlage und die angrenzenden Wald- und Erholungsflächen. Die Terrassen sind durch schmale Schrittplattenpfade an diesen Parkweg anzubinden. Im Bereich der Regenwassermulde ist der Weg über eine Brücke zu führen.

7.1.3.9 Sonstiges

- Geländemodellierung
Aushubboden kann zur Geländemodellierung verwendet werden.
Geeignete Bereiche sind:
 - Lärmschutzwall und angrenzende Bereiche bis zur Erschließungsstraße
 - Waldrandstreifen für knickartige Aufwallung (Pkt. 7.3.1)
 - Höhenrücken zwischen Wanderweg und Hangoberkante vor den angrenzenden Wohnhäusern
 - Südostwinkel, zur optischen Überhöhung des höchsten Geländepunktes
 - ausgewählte Baumstandorte, punktuelle Erhöhung

Eine gestalterisch ansprechende Geländemodellierung sollte durch Ausführungspläne vorbereitet werden.

- Ausführungsplanung

Für die Freiflächengestaltung und zur Absicherung der Festsetzungen ist für das Plangebiet ein Fachplan vom Landschafts-/Grünplaner zu fordern.

7.2 AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN AUSSERHALB DES B-PLAN-GEBIETES

Mit den innerhalb des B-Plan-Gebietes vorgesehenen Maßnahmen kann die erforderliche Kompensation der Eingriffe nicht nachgewiesen werden. Durch entsprechende Maßnahmen soll deshalb auf dem Gebiet der Gemeinde Süsel an der Stadtgrenze zu Eutin das Defizit ausgeglichen werden. Im einzelnen ist vorgesehen, eine vorhandene Grünlandfläche der Sukzession zu überlassen.

Ziel ist es, langfristig über eine strauchreiche Verbuschungsphase die ungestörte Entwicklung naturnaher Waldgesellschaften zu fördern.

- Die Fläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Begrenzende Knickstrukturen auf dem Flurstück sind in die Fläche miteinzubeziehen.

8. GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH

8.1 UMFANG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

8.1.1 INNERHALB DES B-PLANGEBIETES

Nach dem Erlaß „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Bau-recht“ kann der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf für Eingriffe in den Bodenhaushalt (hier: 2.300 m²) ermäßigt werden um:

- 75 % der Flächen der Grundstücke, die aufgrund von Festsetzungen naturnah zu gestalten sind (hier: 3.950 m²).

Die Größenordnung dieser Flächen ergibt sich wie folgt:

• Wallbegrünung Gehölzgürtel einschließlich Krautsäumen	1.400 m ²
• Gehölzgürtel südlich der Zufahrt	450 m ²
• Gehölzgürtel Waldrand	600 m ²
• Wiesenflächen mit dichtem Baumbestand zwischen Gehölzgürtel am Waldrand, Hotel und Versickerungsmulde - ein Anreicherungsstreifen von ca. 100 m x 15 m	<u>1.500 m²</u>
	3.950 m ²

Die Ermäßigung sollte jedoch nicht mehr als die Hälfte des ermittelten Flächenbedarfs betragen. Somit sind theoretisch $3.950 \text{ m}^2 \times 0,75 = 2.963 \text{ m}^2$ abzugsfähig, jedoch max. die Hälfte des ermittelten Ausgleichsbedarfes. Somit ergibt sich ein verbleibender Ausgleichsbedarf von 1.150 m² für Eingriffe in den Boden. Dieser Bedarf wird durch die außerhalb des B-Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in den Boden gedeckt.

8.1.2 AUSSERHALB DES B-PLANGEBIETES

• Boden Verbleibender Ausgleichsbedarf:	1.150 m ²
Natürliche Entwicklung (Sukzession) einer Grünlandfläche 1.600 m ² x Ausgleichsfaktor 0,75 =	1.200 m ²

- Wasser

Unvermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ gelten als ausgeglichen, sofern normal verschmutztes Niederschlagswasser mindestens in naturnah gestalteten Regenklär- und Regenrückhaltebecken behandelt wird und wenn gering verschmutztes Niederschlagswasser im Untergrund zur Versickerung gebracht wird.

Durch die Anlage der naturnah gestalteten Rückhalte-/bzw. Versickerungsmulde gilt der Ausgleich für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser im Sinne des Erlasses als erbracht.

- Vegetation

Natürliche Entwicklung (Sukzession) von Intensivgrünland

10.400 m² x Ausgleichsfaktor 0,75 =

7.800 m²

- Landschaftsbild

Alle grünordnerischen Maßnahmen sind zusammen mit wertvoller und ansprechend gestalteter Architektur geeignet, den Baukörper in die Landschaft und die Parkwohnanlage zu integrieren und ihn erlebbar zu machen.

8.2 BILANZ VON EINGRIFF UND AUSGLEICH

EINGRIFF	AUSGLEICH
Boden-/Wasserhaushalt <ul style="list-style-type: none"> - vollversiegelte Fläche 4.160 m² x 0,5 = 2.080 m² - teilversiegelte Fläche 730 m² x 0,3 = <u>220 m²</u> Gesamt: 2.300 m² abzgl. 75 % der Flächen, die naturnah gestaltet werden (jedoch max. 50 % des Ausgleichsbedarfes) <u>-1.150 m²</u> 1.150 m² 	<ul style="list-style-type: none"> - Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Regenwassers im B-Plangebiet. - Verbesserung des Bodenklimas durch natürliche Entwicklung (Sukzession) von Intensivgrünland 1.600 m² x 75 % = 1.200 m²
Vegetation <ul style="list-style-type: none"> - Wegfall von Gehölzvegetation (Südböschung) 500 m² x 1 = 500 m² - wertvolle Biotopfläche (Magerrasen) 7.100 m² x 1 = <u>7.100 m²</u> Gesamt: 7.600 m² 	<ul style="list-style-type: none"> - Natürliche Entwicklung (Sukzession) von Intensivgrünland 10.400 m² x 0,75 = 7.800 m²
Landschaftsbild <ul style="list-style-type: none"> - starke bauliche Kontraste - Einengung der Freifläche 	<u>Teil I</u> <ul style="list-style-type: none"> - Eingrünung und Durchgrünung der Gesamtfläche - Zahlreiche Baumpflanzungen - Abwechslungsreiche, parkartige Gestaltung der Freiflächen <u>Teil II</u> <ul style="list-style-type: none"> - Natürliche Entwicklung (Sukzession) von Intensivgrünland

Nach der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sind auf der Grundlage der anzuwendenden Bewertungsverfahren die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe kompensierbar.

Anhang

Landesverordnung
zur Änderung der Landesverordnung über den Erholungswald „Wilhelmshöhe“*)
Vom 14. Juli 1997

Aufgrund des § 26 des Landeswaldgesetzes verordnet das Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten:

Artikel 1

§ 2 der Landesverordnung über den Erholungswald „Wilhelmshöhe“ vom 26. November 1987 (GVOBl. Schl.-H. S. 352) erhält folgende Fassung:

„§ 2

(1) Der Erholungswald ist rund 15,7 ha groß und umfaßt die im Kreis Ostholstein, Gemeinde Eutin, Gemarkung Fissau, Flur 8, gelegenen Flurstücke 93/5, 98 und 92/11 teilweise. Er wird im Osten durch die LIO Nr. 174 von Eutin nach Malente und im Westen teils durch die Alte Malenter Landstraße begrenzt.

Anl. (2) Die genaue Grenze des Erholungswaldes ist in dem dieser Verordnung als Anlage beigefügten Kartenausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 durch eine gestrichelte Linie dargestellt. Sie verläuft auf der dem Gebiet abgewandten Seite dieser Linie. Die Anlage ist Bestandteil dieser Verordnung.”

Artikel 2

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung in Kraft.

Die vorstehende Verordnung wird hiermit ausgefertigt und ist zu verkünden.

Kiel, 14. Juli 1997

Minister
für Umwelt, Natur und Forsten
In Vertretung
Henriette Berg
Staatssekretärin

*) Ändert LVO vom 26. November 1987, GS Schl.-H. II, Gl.Nr. 790-3-74

Anlage

