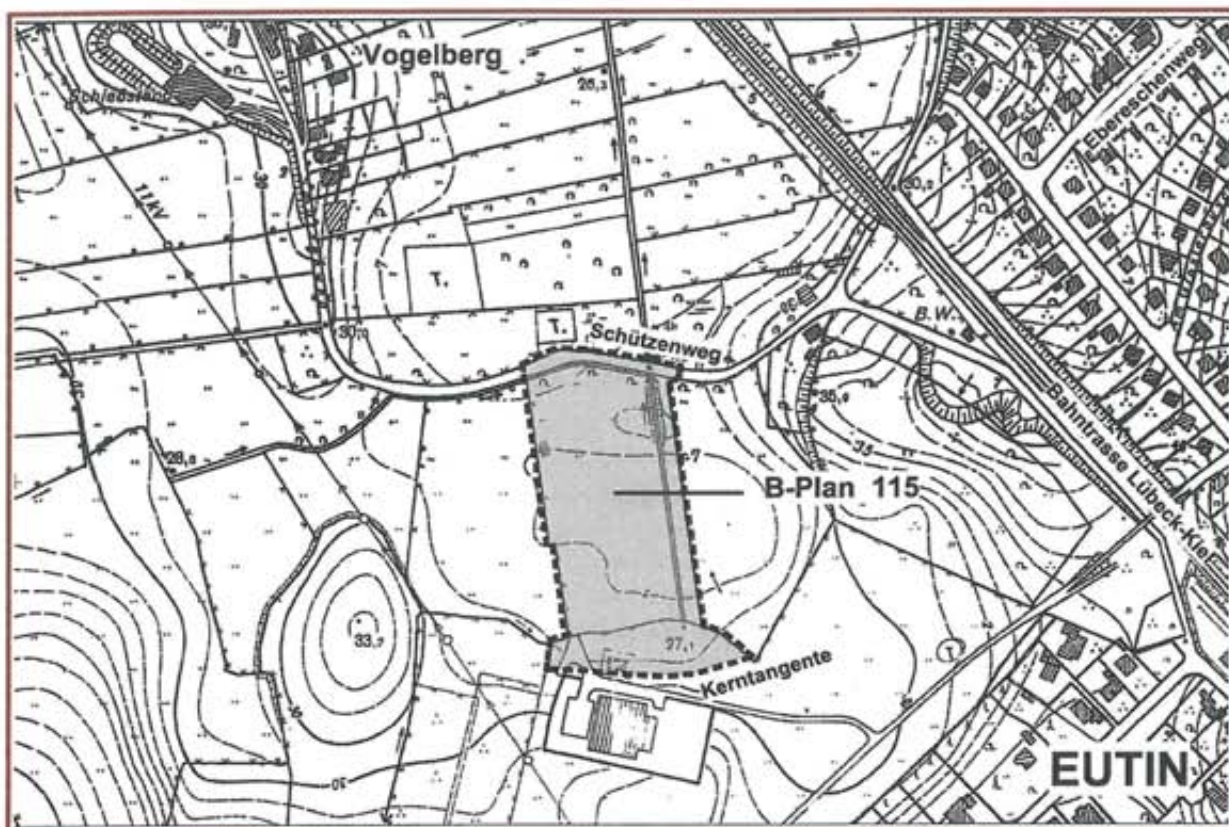




BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 115 DER STADT EUTIN

für das Gebiet des Festplatzes zwischen dem Schützenweg und der
Kerntangente



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 • 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
info@stadtplanung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	10
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	11
2	Planbegründung	13
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	13
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	14
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein	15
2.4	Erschließung	16
2.5	Grünplanung	17
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	22
3	Emissionen und Immissionen	23
3.1	Emissionen	23
3.2	Immissionen	23
4	Ver- und Entsorgung	25
4.1	Stromversorgung	25
4.2	Wasserver- und -entsorgung	25
4.3	Löschwasserversorgung	27
4.4	Müllentsorgung	27
5	Hinweise zum Bodenschutz	27
5.1	Bodenschutz	27
5.2	Altlasten	28
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	28
7	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB	28
7.1	Einleitung	29
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	29
7.3	Zusätzliche Angaben	33
8	Städtebauliche Daten	35
8.1	Flächenbilanz	35
8.2	Bauliche Nutzung	35
9	Kosten für die Stadt	35
10	Verfahrensvermerk	35

Anlage 1: Lage des Ökopools der Stadt Eutin „Dodauer See“

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stadt Eutin, Fachbereich Bauen, Stadt- und Gemeindeplanung, Bearbeitung: Edda Kreidelmeyer, Mai 2012

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Ausweisung einer Fläche für die Feuerwehr, die ausreichend bemessen ist, um hier eine moderne, bedarfsgerechte Feuerwehr zu errichten. Dabei soll die Flächengröße so dimensioniert sein, dass langfristig auf dieser Fläche alle erforderlichen, zweckgebundenen Erweiterungen möglich bleiben.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Dem jetzigen Feuerwehrstandort „Am Priwall“ fehlen Erweiterungsmöglichkeiten für Maßnahmen, die bereits heute durchzuführen wären. Zudem entspricht er nicht mehr den Anforderungen der Feuerwehrunfallversicherung (HFUK). Da Brandschutz eine kommunale Aufgabe ist, muss die Stadt Eutin einen den örtlichen Gegebenheiten angepassten Schutz der Anwohner der Stadt sichern. Dies kann sie unter den genannten Gegebenheiten nicht mehr. Um auch zukünftig das anzustrebende Schutzziel und den dabei einzuhaltenden Erreichungsgrad abzusichern, besteht die Notwendigkeit, einen neuen, geeigneten zentralen Feuerwehrstandort zu suchen.

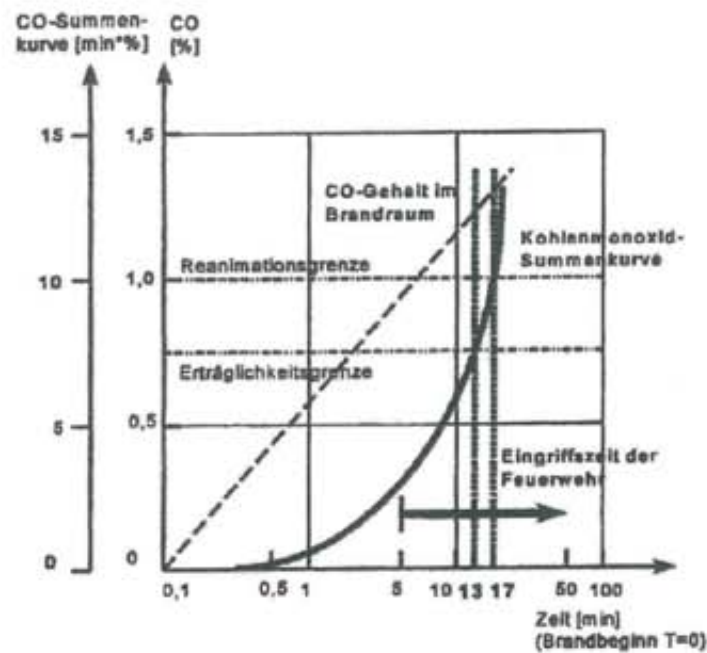
Wesentliche Auswahlkriterien sind dabei:

a) Die Hilfsfrist

Es gibt unterschiedliche Definitionen zur Hilfsfrist. Meist wird sie vom *Beginn der Notrufabfrage* in der Leitstelle an bis zum Eintreffen adäquater Hilfe am Einsatzort definiert. Die Hilfsfrist endet mit dem Eintreffen der Einsatzkräfte am Einsatzort und der Einleitung effektiver Hilfsmaßnahmen. Gemäß dem Erlass des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein haben die erforderlichen Feuerwehrfahrzeuge die unter normalen Umständen anzustrebende Hilfsfrist von **zehn Minuten** innerhalb des Gemeindegebietes einhalten. Dabei sollte die festgelegte Hilfsfrist in 80 – 90 % der Fälle abgedeckt werden, um eine annähernd gleich gute Versorgung aller Menschen im Planungsgebiet zu ermöglichen.

Die 10 Minuten resultiert aus der Tatsache, dass die häufigste Todesursache bei Wohnungsbränden die Rauchgasintoxikation (CO-Vergiftung) ist. Aus dem folgenden Bild 1 ist zu entnehmen, dass sich die Reanimationsgrenze ab 10 Minuten nach Brandausbruch wesentlich verschlechtert und ab 17 Minuten endet.

Bild 1: „Qualitätskriterien für die Bedarfsplanung von Feuerwehren in Städten“
 vom 16.09.1998, am 06.02.2012 um 13.30 Uhr unter:
http://www.agbf.de/pdf/qualitaetskriterien_fuer_bedarfsplanung_von_feuerwehren_in_staedten.pdf



Folglich setzt sich der Ablauf der Hilfsfrist wie folgt zusammen:

Bild 2: Zeitabschnitte der Hilfsfrist am 06.02.2012 um 13 Uhr unter:
<http://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Datei:Hilfsfrist.svg&filetimestamp=20100730173303>

Zeitpunkt	Zeitabschnitt	Merkmal
Eintreten des Brandes / Notfalls		
	Melde- frist	nicht planbar
Beginn des Notrufes in der Leitstelle		
	Gesprächs- und Dispositions- zeit	
Beginn der Alarmierung der Einsatzkräfte		
	Ausrücke- zeit	planbar
Ausrücken der Einsatzkräfte		
	Anfahrts- zeit	
Eintreffen am Einsatzort		

Als ersten Schritt für die Ermittlung eines neuen Standortes für die Feuerwehr, hat daher die Stadtverwaltung am 24.09.2009 – neben einer Analyse der Standorte – die Erreichbarkeit aller freien Flächen minutengenau ermittelt, die durchschnittlich zu allen in Frage kommenden Einsatzorten in Eutin entstehen und umgedreht auch in Anfahrtsrichtung für die Feuerwehrleute. Da die Feuerwehrleute anfahren und gleichzeitig im Einsatz zur Brandstelle fahren müssen, sind die Standorte relevant, die einen Durchschnittswert von 4 Minuten reine Erreichbarkeit absichern.

Danach beträgt die durchschnittliche Entfernung zu allen Einsatzorten in Eutin (umgedreht auch in Anfahrtsrichtung für die Feuerwehrleute) 3,193 Minuten. Zum jetzigen Standort beträgt er 4,364 Minuten. Als Vorzugsvarianten stellten sich bereits zu diesem Zeitpunkt die Flächen am Bahnhof/Elisabethstraße und der Bereich am bzw. gegenüber dem Festplatz dar.

b) Die Erschließungssituation

Die Erschließung muss auf die Bedürfnisse der „Freiwilligen Feuerwehren“ ausgerichtet sein sowie den Forderungen der hanseatischen Feuerwehr-Unfallkasse Nord (HFUK) entsprechen, wie:

- sichere bzw. getrennte Ein- und Ausfahrt der Einsatzkräfte und der Einsatzfahrzeuge auf das jeweilige Grundstück. Gemäß der Mail der HFUK vom 19.04.2010 wird dafür entweder eine Zufahrt benötigt, die breit genug für den Begegnungsverkehr Lkw/Pkw ist, oder eine separate Zufahrt für die anrückenden Feuerwehrangehörigen.
- die Stellplätze der Einsatzkräfte einschließlich deren Wege zu den Einsatzfahrzeugen und die Ausfahrtswege der Einsatzfahrzeuge dürfen sich nicht kreuzen etc.

Der Festplatz ist gut einsehbar erschlossen. Auch besteht hier eine zweite Zufahrt zum Grundstück. Die Fläche gegenüber dem Festplatz liegt in einer Doppelkurve und ist daher schwer einsehbar. Die Fläche am Bahnhof/Elisabethstraße kann nur über eine gemeinsame Zufahrt mit dem öffentlichen Parkplatz erschlossen werden. Eine zweite Zufahrt ist auf Grund der bestehenden Geländesituation in der Umgebung kaum herstellbar.

So zeigte sich bereits frühzeitig, dass der jetzige Festplatz alle technischen Anforderungen an einen Feuerwehrstandort entspricht.

Bisher stehen in diesem Bereich keine Hochbauten. Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt die Fläche daher auch nicht als „*baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich eines zentralen Ortes*“ dar. Somit werden durch der Planung an diesem Standort „*Grundsätze der Raumordnung*“ berührt. Danach sollen neue Bauflächen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft soll geachtet werden. Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Unter Zersiedelung wird sowohl ungeordnete oder unzusammenhängende Bebauung verstanden als auch Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst (Ziff. 2.7 LEP 2010).

Allerdings handelt es sich bei sämtlichen betroffenen Vorgaben der Raumordnung nur um Grundsätze; nicht aber um Ziele der Raumordnung. Sie sind im Wege der Abwägung überwindbar. Um den Nachweis zu erbringen, dass sich die Stadt intensiv mit der Flächensuche für einen neuen Feuerwehrstandort auseinander setzt, gab die Stadt im Jahr 2010 die Erstellung einer „Standortanalyse für die Feuerwehr der Stadt Eutin“ (erstellt: planung:blank) in Auftrag. Das Ziel bestand in der städtebaulich begründeten Findung eines geeigneten Ersatzstandortes. Die Eignungsfläche musste gemäß der Analyse folgende Voraussetzungen erfüllen:

1. der Standort müsste für zukünftige Entwicklungen geeignet sein,
2. die Erschließung muss auf die bereits erläuterten Bedürfnisse entsprechen,
3. die bereits erläuterte anzustrebende Hilfsfrist von zehn Minuten.
4. die Fläche muss sofort verfügbar sein.
5. der Standort sollte in bzw. nahe der Stadt – wie der Bestand – liegen und verkehrlich von mehreren Seiten erreichbar sein. In Anlehnung an Punkt 3 gelten eine Zufahrt für die Einsatzfahrzeuge und eine für die Einsatzkräfte als optimal.
6. in den Umgebungen müssen Nutzungen vorhanden sein, die keinen wesentlichen Schutzanspruch haben (Wohnruhe, Naturschutz). Eine völlig neue Zersiedelung der Landschaft soll durch diese Planung nicht begonnen werden.
7. die Gesamtfläche sollte mindestens 6.500 m² groß sein (Grundlage war die Raumbedarfsermittlung der Stadt Eutin vom 28.01.2010),
8. und die Ortsteile Fissau und Neudorf sollten zusätzlich mit abgedeckt werden können.

Als Standorte wurden untersucht:

1. Fläche nördlich der Schule Blaue Lehmkuhle bzw. nördlich der Kerntangente,
2. Kleingartengelände westlich der Schule Blaue Lehmkuhle/südlich der Kerntangente,
3. Fläche östlich der Schule Blaue Lehmkuhle bzw. südlich der Kerntangente,
4. Ehemaliger Güterbahnhof, zwischen Elisabethstraße und Bahnhof,
5. An der Lübecker Landstraße, östlich der Shell-Tankstelle,
6. Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand, Marie-Curie-Straße.

Die „Standortanalyse für die Feuerwehr der Stadt Eutin“ kam unter Punkt 5 zu folgender Zusammenfassung:

„Wie bereits in Punkt 2.1 dargelegt, ist die Erfüllung der dort genannten Punkte 1 bis 5 Grundvoraussetzung für die Eignung der analysierten Flächen als Feuerwehrstandort. Wird ein Punkt davon nicht erfüllt, fehlt es an der Flächeneignung.“

Die übrigen Punkte sind grundsätzlich durch zusätzliche technische, ordnungsrechtliche oder grünordnerische Maßnahmen erfüllbar. Sie führen jedoch in der Regel zu erhöhten Kosten und sind somit für die Standortwahl mit relevant.“

Aus den Punkten 4.1 bis 4.6 ergibt sich somit folgendes Ergebnis:

Bild 3: Tabelle aus „Standortanalyse für die Feuerwehr der Stadt Eutin“

Lfd.- Nr.	Auswahlkriterien	Fläche					
		1	2	3	4	5	6
1.	Gesamtfläche > 6.500 m ²	☒	☒	☒	☒	☒	☒
2.	Entwicklungsfähig	☒	☒	☒	☒	☒	☒
3.	sichere bzw. getrennte Ein- und Ausfahrt möglich	☒	☒	☒	☒	☒	☒
5.	Sicherung der Einhaltung der Hilfsfrist in 80 – 90 % der Fälle im Ortszentrum und weitgehend in Fissau und Neudorf	☒	☒	☒	☒	☒	☒
5.	Verfügbarkeit	☒	☒	☒	☒	☒	☒
6.	Bebaubarkeit	☒	☒	☒	☒	☒	☒
7.	gesicherte Ver- und Entsorgung vorhanden	☒	☒	☒	☒	☒	☒
8.	Gute Erreichbarkeit durch Einsatzkräfte	☒	☒	☒	☒	☒	☒
9.	Keine bestehenden übermäßigen Schutzansprüche in der Nachbarschaft	☒	☒	☒	☒	☒	☒
10.	Als Feuerwehrstandort geeignet	☒	☒	☒	☒	☒	☒

☒ geeignet

☒ ungeeignet

Somit galten die Flächen 1 und 3 als Eignungsflächen.“

Weiterhin erfolgt eine Bewertung der Eignungsflächen unter Punkt 6 wie folgt:

„6.1 Fläche 1 - nördlich der Schule Blaue Lehmkuhle bzw. nördlich der Kerntangente“

Diese Fläche erfüllt alle Bewertungskriterien.

6.2 Fläche 3 - östlich der Schule Blaue Lehmkuhle bzw. südlich der Kerntangente

Diese Fläche erfüllt alle wesentlichen Bewertungskriterien.

Ein Mangel ist jedoch die Nähe zu einem Wohngebiet. Hier könnten erhebliche Schutzmaßnahmen oder Nutzungseinschränkungen erforderlich werden.

Durch eine massive Bebauung an diesem Standort geht so eine bestehende Naherholungsstruktur verloren.

Auch fehlt häufig die Akzeptanz der Anwohner, dass ihr Baugebiet nun neben einem gewerbetypischen Gebäude steht.

6.3 Vorzugsfläche

Der einzige Mangel der Fläche 1 besteht darin, dass diese Planung einen vorhandenen Parkplatz in der freien Landschaft zu einer Baufläche umnutzt und somit diesen Standort verfestigt. Damit wird den Grundsätzen der Landesplanung widersprochen. Grundsätze sind von der Stadt abwägbar, wenn dieses städtebaulich ausreichend begründet werden kann.

Bei der Fläche 3 sind die Entwicklungen auf Grund der Nachbarschaft nicht vorhersehbar. Daher kann hier keine schnelle Umsetzung gesichert werden.

Somit ist die Eignung und die schnelle Umsetzbarkeit des Projektes nur der Fläche 1 zuzuschreiben.

Fazit: Der Brandschutz ist eine kommunale Aufgabe, die die Stadt Eutin zurzeit nicht mehr ausreichend erfüllen kann. Somit besteht ein dringender Handlungsbedarf.

Wie der Standortanalyse zu entnehmen ist, erfüllen die Flächen 2 bis 6 die festgelegten städtebaulichen Auswahlkriterien nicht. Nur auf der Fläche 1 kann allen Vorgaben entsprochen werden. Da die Stadt über keine andere geeigneteren Fläche, als die Fläche 1, verfügt, ist aus Sicht der Stadt eine Abweichung von den Grundzügen der Landesplanung hinnehmbar. Den Zielen der Stadt wird somit Vorrang vor den Grundzügen der Landesplanung gegeben."

Somit hat die Stadt sehr genau alle technischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Findung eines neuen Feuerwehrstandortes geprüft.

Die in den bisherigen Prüfungen angenommenen 6.500 m² Fläche reichen aus, um langfristig alle drei Ortswehren der Stadt Eutin an diesem Standort konzentrieren zu können.

Allerdings ändern sich stetig die Rahmenbedingungen für die Gewährleistung der Sicherheit. So wird gerade jetzt immer deutlicher, dass schon heute in vielen Orten nicht mehr gesichert werden kann, dass ausreichend freiwillige Feuerwehrleute im Bedarfsfalle vor Ort zur Verfügung stehen. Zudem werden die Feuerwehrfahrzeuge moderner, größer und teurer, so dass sich zukünftig nicht mehr jede kleine Gemeinde größere Feuerwehrfahrzeuge leisten kann. Insgesamt ist erkennbar, dass die Strukturen der Sicherung des Feuerschutzes und auch die Größe der Einzugsbereiche sich mittelfristig ändern werden.

Damit die Stadt Eutin sich alle Voraussetzungen sichern kann, dass dieser Standort in der Region der Hauptsitz der Feuerwehr bleiben kann, werden über die 6.500 m² hinausgehende Reserveflächen als zukünftige Entwicklungsfläche für erforderlich gehalten.

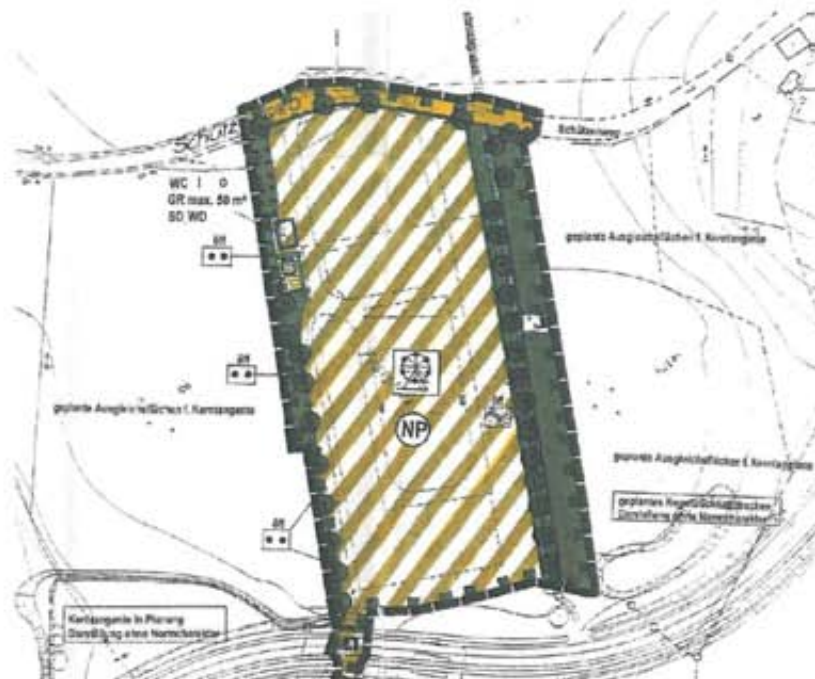
Alle Anforderungen an die g. Entwicklungsbedürfnisse sind nur im Plangebiet erfüllbar. Damit die Stadt Eutin auch zukünftig ihre kommunale Aufgabe erfüllen kann, wird ein städtebaulich begründeter Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden öffentlichen Parkplatz, der temporär als Festplatz genutzt wird. Die Eigentumsverhältnisse bleiben bestehen.

Für das Plangebiet gilt seit dem 15.01.2000 der Bebauungsplan Nr. 69. Er setzt für das Plangebiet eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ fest, mit der Zweckbestimmung „Festplatz der Stadt Eutin (bei Bedarf kann der Platz auch als öffentlicher Parkplatz genutzt werden)“.

Bild 4: Bebauungsplan Nr. 69



Somit richtet sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen nach § 30 BauGB; und nicht nach § 35 BauGB.

Nördlich der Kerntangente stehen bisher keine markanten Hochbauten. Daher werden die neu geplanten hochbaulichen Gebäude das Landschaftsbild in dem Bereich verändern.

In der Umgebung befinden sich grünordnerische Strukturen. Sie verlangen keinen zusätzlichen Schutzanspruch. Durch diesen Bestand an Großgrün werden jedoch die Auswirkungen der neuen Baukörper im Landschaftsbild gemindert.

Die Entfernung zwischen der südlich gelegenen Wohnbebauung und dem Standort beträgt 200 m. Nördlich des Gebietes besteht in mind. 170 m Entfernung eine Splitsiedlung im Außenbereich. Lärmschutzprobleme ergeben sich aufgrund der Entfernung zwischen beiden Nutzungen nicht.

Beim Ausrücken der Feuerwehr – mit Blaulicht und Martinshorn – werden die Baukörper entlang der Kerntangente sehr oft tangiert. Allerdings rücken die Fahrzeuge dann aus, um Menschenleben zu retten. Für diesen Fall gibt es keine gesetzlichen Lärmgrenzen.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) ordnet Eutin als „*Mittelzentrum*“ ein. Unter der Begründung der Inhalte des LEP's steht unter Punkt 2.2.2, Ziel 1, Satz 1: „*Die Zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher*“. Zudem verweist der LEP auf die Lage des Plangebietes in einem deklaratorischen Wasserschongebiet.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (ROP) folgt den Aussagen des LEP's. Auch hier wird Eutin unter dem Grundsatz 6.5 die Bedeutung als Versorgungs- und Arbeitsschwerpunkt zuerkannt. Gemäß dem Grundsatz der ROP's in Punkt 4.3 sind die Stadt- und Umlandbereiche (siehe Nr. 1) in ländlichen Räumen, zu dem auch Eutin gehört, als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte weiter zu entwickeln und zur Stärkung der ländlichen Räume beizutragen (siehe Nr. 2).

Der Regionalplan kennzeichnet den Bereich südlich der Kerntangente und den Bereich nördlich der Kerntangente – zwischen dem Festplatz und dem Bahnhof Eutin – als „*baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes*“. Allerdings gibt es hier bisher keine kompakten hochbaulichen Anlagen. Daher wird die Planung aus landesplanerischer Sicht als „Zersiedelung der Landschaft i. S. Ziff. 2.7 LEP 2010“ eingestuft. Damit berührt die Planung einen Grundsatz der Landesplanung.

Es existiert kein Planungsverbot dahingehend, eine Planung, die zu einer Verfestigung einer bereits genutzten Fläche führt, grundsätzlich zu unterlassen. Weiter handelt es sich bei sämtlichen betroffenen Vorgaben der Raumordnung nur um Grundsätze, nicht aber um Ziele der Raumordnung. Sie sind im Wege der Abwägung überwindbar.

Die Sicherung eines Feuerwehrstandortes gehört zu den Versorgungsschwerpunkten eines Mittelzentrums. Die bauliche Entwicklung im Umfeld der Kerntangente ist nach dem Regionalplan somit möglich, wenn eine geordnete Freiflächenentwicklung gesichert werden kann. Dieses ist somit bei der Standortwahl zu beachten.

Diesem Erfordernis kam die Stadt nach, in dem sie alle möglichen Standorte in der „*Standortanalyse für die Feuerwehr der Stadt Eutin*“ untersucht hat. Im Punkt 1.1.2 dieser Begründung sind die vorgegebenen Rahmenbedingungen und die untersuchten Standorte erläutert. Hier ist zu entnehmen, dass

- ein anderer Standort nicht möglich ist;
- hingegen jedoch ein neuer Feuerwehrstandort zwingend erforderlich ist.

Diese Situation erfordert und begründet ein Abweichungserfordernis von dem Grundsatz der Landesplanung, Landschaftszersiedelungen entgegen zu wirken.

Zudem handelt es sich hier um eine Nutzung, die der Öffentlichkeit dient und deren Umsetzung durch die Stadt selbst erfolgt. Somit liegt es im Interesse der Stadt, den Eingriff so umzusetzen, dass das Landschaftsbild in seiner Gesamtheit nicht übermäßig stark belastet wird. Zudem werden weitere bauliche Entwicklungen nördlich der Kerntangente durch diese Planung nicht vorbereitet.

Somit ist die Abweichung vom Grundsatz der Landesplanung begründbar.

1.2.2 Kommunale Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Verkehrsfläche dar mit der Zweckbestimmung „*ruhender Verkehr*“. In der Umgebung ist ein Landschaftsschutzgebiet vorhanden. Die Fläche liegt jedoch nicht in diesem. Ansonsten grenzt an das Gebiet im Süden die Kerntangente sowie eine Gemeinbedarfsfläche Schule/Sport und an den übrigen Grenzen landwirtschaftliche Flächen, die z. T. von – nicht kartierten – Biotopen gegliedert sind.

Um § 8 BauGB zu genügen, beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 2. Dezember 2010 die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Landschaftsplan kennzeichnet ebenfalls den Parkplatz und die im Süden angrenzenden Gemeinbedarfsflächen. Er empfiehlt, die angrenzenden Grünflächen als diese in ihrer Nutzung zu extensivieren sowie die dort vorhandenen Biotope zu erhalten.

Wie unter Punkt 1.1.3 bereits erläutert, gilt für das Plangebiet bereits der Bebauungsplan Nr. 69 (siehe Bild 4).

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Nördlich des Plangebietes liegt ein festgestellter Wald. Zu diesem ist eine mindestens 30 m breite Baufreihaltezone einzuhalten.

Das Plangebiet ist von einem Landschaftsschutzgebiet (LSG) umgeben. Somit befinden sich im Umfeld hochwertige Flächen. Die Fläche selbst ist jedoch nicht Bestandteil dieses Gebietes. Auf das Landschaftsschutzgebiet ist bei der Planung Rücksicht zu nehmen. Maßnahmen, die dem Gebiet schaden könnten, sind somit zu unterlassen.

Andere gesetzliche Vorschriften greifen nicht in das Plangebiet ein.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Westen von Eutin, und zwar zwischen der Kerntangente, der Bahntrasse Lübeck-Kiel und der Landesstraße L 174.

Der räumliche Geltungsbereich selbst beschränkt sich ausschließlich auf die bereits vorhandene Parkplatzfläche einschließlich seiner Zufahrt.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Mit Eröffnung der neuen Kerntangente, die die L 174 mit der zentral gelegenen Elisabethstraße bzw. der Plöner Straße verbindet, bekam der Festplatz eine völlig neue verkehrliche Bedeutung. Er liegt nun nördlich einer zentralen Gemeindestraße.

Die Haupteinschließung der Fläche erfolgt von Südwesten her. Hier befindet sich eine Kreuzungsanlage mit einer Bedarfsampel. Von hier aus erfolgt die Zufahrt zum Festplatz. Eine asphaltierte Straße führt nach Norden. Sie erschließt direkt zwei Gebäude, in denen Nutzungen der Gas- und Stromversorgung untergebracht sind,

sowie das westlich angrenzende Gelände des Erlebnis Natur e. V. (ERNA). In ihrer Verlängerung stößt die Straße auf den Schützenweg. Vom Schützenweg aus besteht eine weitere Zufahrtsmöglichkeit im Nordosten. Weiterhin befindet sich im Südosten des Plangebietes eine Zufahrtsmöglichkeit. Sie dient zur Zeit der Erschließung des östlich angrenzenden Regenrückhaltebeckens.

Im Gelände selbst befindet sich ein asphaltierter Erschließungsring. Der übrige Bereich des Festplatzes ist in einer wassergebundenen Form hergestellt.

Gerahmt ist diese Fläche nach Osten und Westen durch ältere Baumreihen und im Norden und Süden durch neu angepflanzte Baumreihen. Südlich des Plangebietes steht eine Sporthalle. Nach Osten ist das Plangebiet durch einen Graben klar abgegrenzt. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein Regenrückhaltebecken, dem sich im Norden ein Feuchtbiotop anschließt, welches zum Plangebiet durch eine Gehölzfläche abgegrünt ist. Dieses ist von landwirtschaftlicher Fläche gesäumt. Im Westen befindet sich ein Naturstandort (Projekt ERNA), der gerade ausgebaut wird. Im Norden schließt sich ein Mischwald an das Plangebiet an, der z. T. in einer Wasserfläche steht. Dieser ist im Süden durch eine Lerchenreihe gesäumt und, gemäß einem Ortstermin mit dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Untere Forstbehörde, Außenstelle Süd am 06.05.2011, wie folgt einzustufen:

- Von ihm geht eine erhöhte Brandgefahr aus.
- Bezüglich der Windausrichtung ist keine erhöhte Windwurfgefahr zu erwarten.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Da es beim Bau der Kerntangente Probleme mit der Bodenstruktur gab, erfolgten zwischenzeitlich Bodenbohrungen durch das Baukontor Dümcke. Diese Baugrunduntersuchung und -beurteilung vom 28. April 2010 (Az.: 622-03/) kam unter seinem Punkt 4 „Beurteilung“ zu folgendem Ergebnis:

„Die Organböden, die Wassergehalte zwischen 60 % und fast 400 % aufweisen, und auch die darunter anstehenden holozänen Schluffe in weicher Konsistenz mit Wassergehalten zwischen 32,4 % und 48,2 % sind unter Belastung stark zusammendrückbar und als Gründungsträger für eine Flachgründung im Sinne der DIN 1054 ohne Zusatzmaßnahmen nicht ausreichend tragfähig.

Für eine Flachgründung auf Streifen- und Einzelfundamenten sind zumindest die Organböden vollständig gegen Bodenersatzmaterial (Sand) auszutauschen, wobei für die bis zu 4 m tiefen Baugruben Wasserhaltungsmaßnahmen einzuplanen sind.

Die oberen sandigen Auffüllungen können als Bodenersatzmaterial wiederverwendet werden. Die bindigen Auffüllungen sind für den Wiedereinbau nicht geeignet, da sie nur mit Zusatzmaßnahmen ausreichend verdichtbar sind. Von diesen Böden ist eine Mischprobe hergestellt und gemäß LAGA-Mindestuntersuchungsbedarf chemisch analysiert worden (siehe Anlage 086/10-4). Demzufolge ist von einer Einstufung in die Zuordnungsklasse Z 0 gemäß LAGA TR-Boden auszugehen.*

Die Organböden sind nicht gemäß LAGA, sondern nach Bundesbodenschutzverordnung, zu beurteilen und können z. B. zur Herstellung von „durchwurzelbaren Bodenschichten“ verwendet werden, wenn entsprechende landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung stehen.

Aus den weichen Schluffböden, deren Austausch bis maximal 6,50 m Tiefe nicht wirtschaftlich ist, ergeben sich dann noch mögliche Setzungen von $s = 5 \text{ cm}$, die auch als Setzungsunterschied auftreten können und dann Rissbildungen auch in der tragenden Konstruktion zur Folge haben. Zur Vergleichmäßigung der Setzungen und Erhöhung der Rissesicherheit kann in Aushubebene ein lastverteilendes Geotextil/Geogitter verlegt und unter der Sohle ein Balkenrost ausgeführt werden.

Setzungstechnisch günstiger ist hier eine Tiefgründung auf Pfählen, die in den unteren Sanden und dem Beckenschluff abzusetzen sind. Dazu sind in jedem Fall ergänzende und tiefere Baugrundaufschlüsse erforderlich. Bei einer Pfahlgründung ist ein Balkenrost mit freitragender Sohle erforderlich. Das Balkenrost muss auch die Sohle in den Fahrzeughallen tragen, da hier die Verkehrslasten maßgebend sind."

Technisch ist das Grundstück somit bebaubar. Welche Variante zu wählen ist, kann erst im Rahmen der Projektplanung entschieden werden.

2 PLANBEGRÜNDUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind keine Bauflächen oder –gebiete nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) abgesichert.

Da das Plangebiet nicht unmittelbar an eine vorhandene Bebauung anschließend, besteht ein städtebauliches Erfordernis darin, hier nur eine Bebauung zu ermöglichen, die sich in das Gebiet einpasst.

Der südliche Bereich grenzt an die Kerntangente, die eine Gemeindestraße ist. Sie ist kurvig gebaut. Von ihr sollen zwei Zufahrtsmöglichkeiten zum Plangebiet gesichert werden. Die Planung ist nur mit den vorgegebenen Rahmenbedingungen zu vereinbaren, wenn die Sichtbeziehungen zwischen dem Plangebiet und der Kerntangente gewahrt bleiben. Um diese Zielvorgabe planerisch abzusichern, erfolgt die Festsetzung, dass der Bau von Garagen, Carports, hochbaulichen Nebenanlagen und hochbaulichen Einrichtungen zwischen der Straßenverkehrsfläche der Kerntangente und der Baugrenze im Plangebiet, die der Straßenverkehrsfläche zugewandt ist, unzulässig sind. Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Plangebiet zulässig.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Ziel der Planung besteht darin, einen gewissen städtebaulichen Rahmen zu setzen. So erfolgt die Begrenzung der Oberkante der baulichen Anlagen auf 10 m über den Erdgeschossfußboden. Die mögliche Höhe des Erdgeschossfußbodens regelt die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO).

Feuerwehren benötigen häufig jedoch auch zweckgebundene Einzelgebäude, die weitergehende Gebäudehöhen verlangen, (wie Übungswand oder Schlauchtrocknungsturm). Für diese Nutzungen werden Ausnahmen in Aussicht gestellt. Voraus-

setzung dafür ist jedoch, dass diese Nutzungen erforderlich und der Hauptnutzung untergeordnet sind.

In Gemeinbedarfsflächen kann von der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung abgesehen werden. Da in dem Plangebiet eine flexible Bebaubarkeit gewünscht ist, und letztendlich die Stadt selbst plant, wird von einer übermäßigen Eingengung im Rahmen der Bauleitplanung abgesehen.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Um die gewünschte flexible, zielorientierte Bauweise zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Sie lässt den Bau von Gebäuden über 50 m Länge zu.

Die Baugrenze ist so gesetzt, dass sie die folgenden Rahmenvorgaben berücksichtigt:

- Sicherung eines Sichtdreieckes zur Kerntangente,
- Sicherung des 30 m Waldabstand,
- Einhaltung von Mindestabständen zu den übrigen Nutzungsgrenzen.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Die überwiegende Fläche des Plangebietes wird als Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Somit dient diese Fläche ausschließlich dem Gemeinwohl.

Ein Feuerwehrgebäude bietet i. d. R. Räumlichkeiten, die durchaus durch andere Träger mitgenutzt werden könnten, wie z. B. Nutzung von Schulungsräumen durch die Volkshochschule. Um solch eine Doppelnutzungen zu ermöglichen, werden Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke zugelassen, mit der Voraussetzung, dass sie in der Gesamtheit der Feuerwehrrnutzung untergeordnet sind und dem öffentlichen Zweck dienen.

Die Erfahrungen der Stadt Eutin mit anderer stadteigener Liegenschaft zeigen, dass diese neben der Hauptzweckbestimmung auch ergänzende Nutzungen temporär in den Räumlichkeiten untergebracht werden. Wie bereits aus anderen städtischen Gemeinbedarfsflächen bekannt ist, können die bestehenden räumlichen Einrichtungen, die nicht ständig für die zweckbestimmte Nutzung gebraucht werden, nicht durch andere Träger mitgenutzt werden, wenn dieses der Bebauungsplan nicht ausdrücklich vorsieht. Das Ziel der Stadt besteht darin, dass alle ihre Gebäude sinnvoll und effektiv genutzt werden können. Daher ist die Möglichkeit einer untergeordneten Zusatznutzung städtebaulich gewollt.

Die Begriffe „Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke“ sind klar definierte Begriffe aus der BauNVO. Sie sind durch die Rechtsprechung definiert. Somit handelt es sich um keine „unbestimmten“ Begriffe.

Im Übrigen besagt der Text-Teil, dass die Nutzungen untergeordnet und dem öffentlichen Zweck dienen sollen. Ein Bezug zur Feuerwehr selbst ist dadurch nicht gefordert.

Durch die Freiwilligkeit der Feuerwehr, sind die Feuerwehrgerätehäuser nicht ständig besetzt. Hier ist eine größere Anlage geplant, die schon eine gewisse Kontrolle erfordert. Um diese zu gewährleisten, wird auf dem Gelände eine Betriebsleiterwohnung zugelassen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes stehen zwei Gebäude, in denen Anlagen der Gas- und Stromversorgung untergebracht sind. Weiterhin befindet sich im Südosten ein Regenrückhaltebecken als Abwasseranlage, welches der Kerntangente dient. Diese Flächen werden in ihrem Bestand als „*Flächen für Versorgungsanlagen*“ abgesichert. Zusätzlich erfolgt die Zuordnung der Zweckbestimmungen gemäß dem Bestand.

Das Plangebiet ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 69 rechtswirksam überplant. Er orientiert sich noch an den Erschließungsstrukturen, die vor dem Bau der Kerntangente bestanden (siehe Bild 4).

Der gesamte Bebauungsplan wird aufgehoben und – mit Ausnahme einer kleinen Fläche im Südwesten - im Bebauungsplan Nr. 115 nochmals überplant. Somit gilt nach Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 115 die Neufassung. Ein förmliches Aufhebungsverfahren ist nicht erforderlich.

Dass der Bebauungsplan Nr. 69 wieder in Kraft tritt, falls der Bebauungsplan Nr. 115 nichtig sein sollte, ist der Stadt bekannt und gewollt. Die Fläche dient bereits der bestehenden Infrastruktur der Stadt. Durch den dann wieder auflebenden Bebauungsplan Nr. 69 bleibt der Stadt die Weiternutzung dieser Fläche als Park- und Festplatz nach § 30 BauGB gesichert. Diese Regelungsgrundlage ist eindeutiger, als die Anwendung des § 35 BauGB.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Im Umgebungsbereich des Plangebietes sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Daher wird von der Aufnahme gestalterischer Festsetzungen abgesehen.

Dächer aus reflektierenden bzw. glänzenden Materialien können die Nachbarschaft durch ein Blenden beeinträchtigen. Dieses ist städtebaulich nicht gewollt. Daher werden diese Materialien ausgeschlossen. Abweichungen sind allerdings zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.

Nach LBO sind nur Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Häufig reicht die Höhe nicht aus, wenn eine gewisse Einbruchssicherheit gewährleistet werden soll. Abweichend von der LBO wird daher eine Höhe von max. 1,80 m zugelassen.

2.4 Erschließung

2.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt an der übergeordneten Gemeindestraße; der Kerntangente. Über diese kann fast jeder Teil in Eutin innerhalb der geforderten Hilfsfrist durch die Feuerwehr erreicht werden (siehe dazu Darlegungen unter Punkt 1.1.2).

Die vorhandene Kerntangente mit ihren Verkehrsgrünflächen wird in ihrem Bestand als „Straßenverkehrsfläche“ gesichert.

Die Haupterschließung des neuen Feuerwehrgeländes ist, so wie der Bestand es bereits hergibt, über die Kerntangente vorgesehen. Dabei ist zu beachten, dass gemäß den Vorgaben der HFUK die Zufahrt als ausreichend bemessen gilt, wenn:

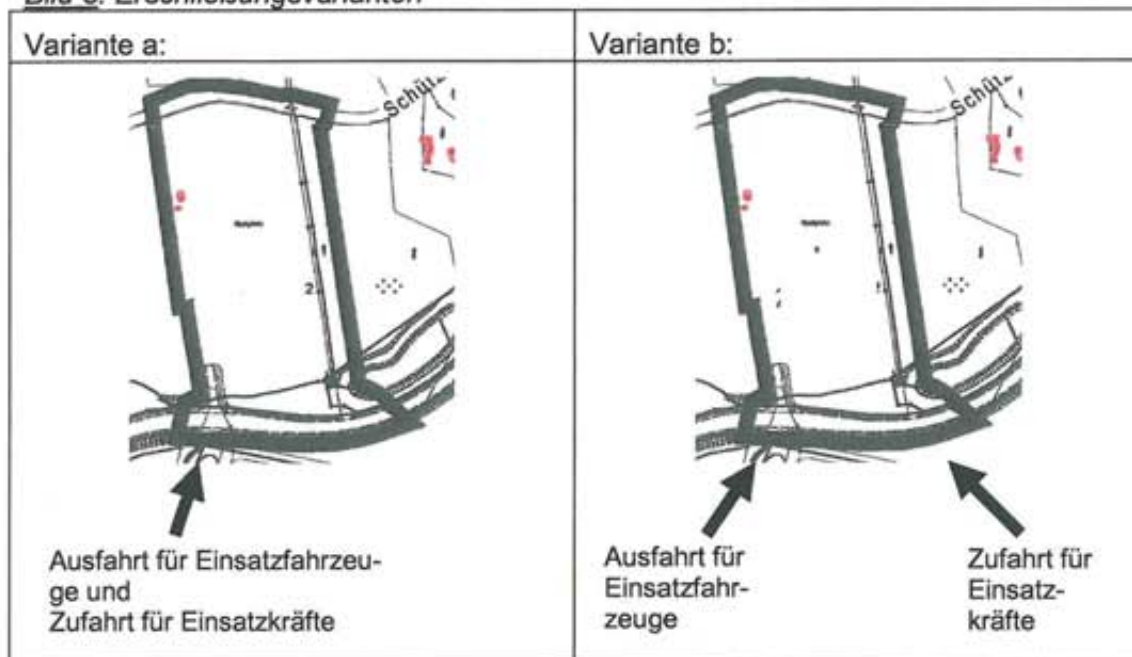
- a) die Hauptzufahrt im Kreuzungsbereich breit genug für den Begegnungsverkehr Lkw/Pkw ist, oder
- b) eine separate Zufahrt für die anrückenden Feuerwehrangehörigen besteht.

Als vorhandene Hauptzufahrt besteht im südöstlichen Bereich bereits eine ausgebaute Kreuzung. In der Umgebung ist ausreichend Freiraum, so dass diese im Bedarfsfall erweitert werden kann. Die vorhandene Ampel lässt sich in ein Notfallsystem integrieren und kann somit im Bedarfsfall mit einer „Alarmampel“ so geschaltet werden, dass die Feuerwehr bei einem Einsatz ausrücken kann.

Zudem gibt es eine Zufahrt in Höhe des östlich gelegenen Regenrückhaltebeckens. Hier ist eine Verlängerung der Zufahrt zur Fläche der Feuerwehr denkbar. Sie könnte dann von den anrückenden Feuerwehrangehörigen genutzt werden. Somit sind beide Varianten umsetzbar und sollen als diese auch abgesichert werden.

Durch die Regelung, dass der Bereich zwischen beiden genannten Zufahrten als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt wird, können auch nur die beiden genannten Varianten umgesetzt werden.

Bild 5: Erschließungsvarianten



In der Verlängerung des Schützenweges, nordwestlich des Plangebietes, befinden sich Wohnbebauungen und ein Schießplatz. Diese Nutzungen werden bisher über den Schützenweg erschlossen. Geplant ist eine zukünftige Erschließung über eine neue Straßenverkehrsfläche (B-B'), die die Kerntangente und den Schützenweg im westlichen Teil des Plangebietes verbindet. Der Schützenweg, der nordöstlich des Plangebietes liegt, soll hingegen in einen Rad- und Fußweg umgewandelt werden, der im Bedarfsfall auch durch die Feuerwehr genutzt werden kann.

Zum Plangebiet bestehen folgende Rad- und Fußweegeanbindungen:

- im Süden über die Verlängerung der Straße Blaue Lehmkuhle und
- im Norden über den Schützenweg.

Diese können durch die Feuerwehrleute ebenfalls genutzt werden.

Das vorhandene Regenrückhaltebecken ist bisher über eine Zufahrt erschlossen, die sich im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet. Diese Zufahrt soll – wie beschrieben – zukünftig als Zufahrt für die Einsatzkräfte genutzt werden. Da ein Regenrückhaltebecken keine ständige Bewirtschaftung erfordert, bestehen keine Bedenken gegen die weitere Sicherung der bestehenden Zufahrt als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen bzw. des Flurstückes 4/5.

2.4.2 Stellplätze

Die Stellplätze können im Plangebiet erbracht werden.

2.4.3 Parkplätze

Das Gemeinbedarfsgebiet dient ausschließlich der Feuerwehr. Daher er ist hierfür kein gesonderter Parkplatznachweis erforderlich.

Westlich des Plangebietes liegt das ERNA-Gelände. Für deren Besucher werden zukünftig ca. 12 Parkplätze parallel der Planstraße (B-B') ausgewiesen.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Parallel der östlichen Gebietsgrenze verläuft ein Graben. Dieser bleibt in seinem Bestand als „Wasserfläche“ gesichert. Östlich und westlich der Wasserfläche werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die als „Uferschutzstreifen“ extensiv (ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr) zu bewirtschaften sind. Auf der Grünfläche westlich des Grabens steht eine Baumreihe. Diese wird in ihrem Bestand gesichert bzw. durch eine Nachpflanzung ergänzt. Weiterer Gehölzbewuchs ist hier nicht erwünscht, da von dieser Seite aus der Graben, bei dem es sich um ein Verbandsgeräuch handelt, zu bewirtschaften ist.

Auf der Fläche östlich des Grabens befindet sich bereits eine intakte Gehölzgruppe. Diese wird gesichert. Zusätzlich sind hier weitere Gehölze aus heimischen, standortgerechten Materialien anzupflanzen. Dadurch soll der Bereich unterhalb der

Baumkronen stärker begrünt werden. Diese Maßnahme dient der Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild.

Weitere Baum- und Gehölzgruppen befinden sich parallel des Schützenweges bzw. an der westlichen Plangebietsgrenze. Auch diese bleiben in ihrem Bestand gesichert. Zudem ist der Bereich zwischen der westlichen Plangebietsgrenze und der Planstraße (B-B') als öffentlicher Schutzgrünstreifen anzulegen und extensiv zu bewirtschaften. Vor allem die Fläche südlich der Versorgungsfläche bzw. westlich der Planstraße (B-B') ist durch den gebietsuntypischen japanischen Knöterich geprägt. Dieser ist zu beseitigen und durch Gehölze aus heimischen, standortgerechten Materialien zu ersetzen.

Innerhalb des Bebauungsplanes gilt die „*Satzung der Stadt Eutin zum Schutz des Baumbestandes*“ vom 14.12.1987 und seine 1. Änderung vom 02.04.1990. Mit der Festsetzung der vorhandenen und geplanten Bäume erweitert sich die Wirksamkeit der Baumschutzsatzung auf das Plangebiet.

Weiterhin liegt das Plangebiet in einem deklatorischen Wasserschongebiet. Diese Kennzeichnung hat bisher keine normativen Auswirkungen.

Das B-Plangebiet Nr. 115 liegt zudem innerhalb des Trinkwassereinzugsgebietes der Stadtwerke Eutin.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

Aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 69 ist nicht erkennbar, ob ein Ausgleich ermittelt bzw. ob Ersatzmaßnahmen umgesetzt worden sind. Daher wird bei der Ausgleichsbilanzierung von dem vorhandenen Bestand ausgegangen.

a) Ermittlung

(siehe dazu Anlage 2)

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig.

Der Bebauungsplan Nr. 69 lässt eine Vollversiegelung zu. Die besteht jedoch nicht. Zudem wurde kein Ausgleich erbracht. Daher werden die Maßnahmen, die neu zu dem jetzigen Bestand hinzukommen können, als neue Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wie folgt angenommen:

Nach dem g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Das Plangebiet dient als Parkplatz und temporär als Festplatz. Die Fläche ist durchweg vollversiegelt bzw. wassergebunden hergestellt.

Die Planung ermöglicht die Erweiterung bestehender Bauflächen wie folgt:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Eingriffsermittlung in Quadratmeter (m²) =		Neueingriff (m²)
1.	Kerntangente	Genehmigt durch eigenständiges Verfahren		---
2.	RRB im Südosten	Genehmigt durch eigenständiges Verfahren		---
3.	Gas/Strom	Genehmigt und gesichert durch B-Plan Nr. 69		---
4.	Schützenweg	Genehmigt durch eigenständiges Verfahren		---
5.	Gemeinbedarfsfläche (= 11.530 m²)	Mögliche Gesamtversiegelung (80 %)	9.220 m²	7.900
	Planstraße B-B'		+ 1.510 m²	
		Vorhandene Asphaltierung	- 2.530 m²	
		Umwandlung von Verkehr- in Grünfläche	- 300 m²	
				7.900
				7.900

Durch die Planung kommt es zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (siehe Anlage 2) wurde untersucht, ob durch die Planung Lebensräume oder Arten geschädigt werden. Zusammenfassend konnte festgestellt werden, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz durch die Planung gegeben sind. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Planbereich umgeben ist von neu ausgewiesenen Flächen, die zur Aufwertung für den Naturschutz als Ausgleich für den Bau der Kerntangente dienen sollen. Daher werden bestimmte Maßnahmen zur Vermeidung später potentiell auftretender Konflikte zur Beachtung bei der Objektplanung empfohlen, wie z. B. der Einsatz von monochromatischen Lichtquellen zum Schutz von nachtaktiven Insekten und Fledermäusen.

Boden: Durch die Planung werden die Voraussetzungen für eine Gesamtversiegelung von ca. 9.220 m² geschaffen. Gleichzeitig erfolgt die Entsiegelung von ca. 300 m² asphaltierter Fläche. Insgesamt verursacht die Planung zusätzlichen Bodenveränderungen auf ca. 7.900 m² durch Verdichtungen, Auskofferungen und Flächenversiegelungen (bauliche Anlagen, Zufahrten).

Bei der neu zu versiegelnden Fläche handelt es sich allerdings um eine vorbelastete Fläche. Diese befindet sich in einen wassergebundenen Zustand. Zudem erfolgen hier Zwischenlagerungen von Baumaterialien.

Wie dem Punkt 1.3.3 zu entnehmen sind, besteht der Untergrund zudem aus Organ- und Schluffböden. Diese haben eine geringe Wasseraufnahmefähigkeit bzw. -leitfähigkeit.

Der Boden darf nach dem geltenden Bebauungsplan Nr. 69 bereits vollständig versiegelt werden; basierend auf den verbindlichen Flächennutzungsplan, der eine Behördenverbindlichkeit hat.

Ausgleichspflichtig sind nach dem BNatschG nur lang andauernde Beeinträchtigungen. Kurzzeitige Bodenveränderungen in Folge einer erforderlichen Baumaßnahme sind weder nach dem BNatSchG noch nach dem Ausgleichserlass des Landes Schleswig-Holstein ausgleichspflichtig.

Kommt es zu der favorisierten Pfahlgründung, dann verändert sich die Bodenstruktur mit Abschluss der Pfahlgründung nicht. Entscheidet sich die Stadt für einen Bodenaustausch, dann greift die LBO, die ab einem bestimmten Erdaushub einen Bauantrag erfordert mit einer verbundenen Ausgleichsbilanzierung.

Somit sichern die geltenden Gesetze, dass ein Ausgleich erfolgen muss, wenn die dafür erforderlichen Rahmenbedingungen gegeben sind. Da die Pfahlgründung von der Stadt favorisiert ist, besteht im Rahmen der Bauleitplanung kein Erfordernis dafür, von darüber hinausgehenden – vermuteten – Eingriffen auszugehen.

Durch die zusätzlichen Eingriffe wird insgesamt unterbunden, dass die Fläche wieder als Pflanzenstandort bzw. als Lebensraum für Tiere zur Verfügung steht. Er fällt der Bereich weitgehend als Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt bzw. als Grundwassererneuerungsbereich weg.

Wasser: Wie bereits beschrieben, ist der Boden im Plangebiet kaum wasseraufnahmefähig. Deutlich wird das bereits jetzt an der Tatsache, dass die gesamte Fläche mit Abläufen zu einer Regenwasserentwässerung ausgestattet ist. Eine mögliche Vollversiegelung von maximal 7.900 m² verändert im Wesentlichen das Abflussverhalten im Plangebiet. Wie dem Punkt 4.2 zu entnehmen ist, muss daher im Rahmen der Projektplanung ein Regenrückhaltebecken (ober- oder unterirdisch) gebaut werden, dass sicherstellt, dass sich die Einleitungsmenge in den angrenzenden Vorfluter nicht ändert.

Klima/Luft: Südlich des Plangebietes steht bereits ein größeres Gebäude. Ein weiteres soll im Plangebiet dazu kommen. Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung von derzeit als ebenerdigem und weitestgehend wassergebundenen Festplatz genutztem Boden zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Dies bewirkt im Hinblick auf die klein-klimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Allerdings liegt die Fläche relativ frei. Die Planung führt somit nicht zu dem Bau einer „Gebäudebarriere“. Zudem ist das Gebiet durch hohe Bäume bereits stark eingegrünt. Somit ist keine unverhältnismäßig hohe Be- und Abstrahlung zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind somit nicht zu erwarten.

Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:

Die genannten Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Landschaftsbild: Es gilt bereits ein Bebauungsplan. Dieser lässt zu, dass Jahrmärkte durchgeführt werden dürfen und auch das Parken größerer Fahrzeuge zulässig ist. Somit geht von dem Plangebiet bereits eine Belastung des Landschaftsbildes aus.

Durch die Bebauung des Plangebietes entsteht mindestens ein neuer Baukörper, der sich auf das Landschaftsbild auswirkt.

Südwestlich des Plangebietes ragt eine Bergkuppe ins Gelände, die die direkte Sicht in Richtung freie Landschaft unterbindet. Im Norden wächst ein Wald. Zudem

stehen insbesondere im Westen und Osten des Plangebietes Baumreihen mit bereits älteren und markanten Bäumen. Im Süden schließt sich die vorhandene Bebauung an. Somit besteht auf Grund der vorhandenen Gelände- und Grünstrukturen bereits eine gewisse Abgrenzung des Plangebietes. Vor allem die g. Grünstrukturen gilt es zu erhalten und zu ergänzen, damit der Eingriff von vornherein gering gehalten werden kann. Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

Biologische Vielfalt: Aufgrund der erläuterten Situation konnte sich bisher keine biologische Vielfalt im Plangebiet entwickeln. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der biologischen Vielfalt durch diese Planung voraussichtlich nicht erkennbar.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Arten- und Lebensgemeinschaften - Sonstige Lebensräume: Die sonstigen Lebensraumverluste durch den Wegfall einer bereits wassergebunden, hergestellten Fläche, zum Beispiel als Aufenthalts- und Nahrungsraum für die Tierwelt, können kaum erfasst werden. Bezüglich der zu berücksichtigenden Belange der Tierarten wird auf die Anlage 2 verwiesen.

Boden: Als optimaler Ausgleich für eine Bodenversiegelung sind eine entsprechende Bodenentsiegelung und die damit verbundene Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion anzusehen. Dieses geschieht auf ca. 300 m² der Fläche. Gleichzeitig werden ca. 7.900 m² einer bisher wassergebundenen Fläche vollversiegelt. Für das Schutzgut Boden ergibt sich, bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5, sowie ein daraus resultierendes Ausgleichserfordernis von ca. 3.950 m². Der Ausgleich selbst wird im Ökopool der Stadt Eutin am Dodauer See (siehe Anlage 1) erbracht.

Landschaftsbild: Die Planung sichert zum einen die vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen. Weiterhin werden folgende Maßnahmen als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt:

- Die Ergänzung der östlichen Baumreihe um einen Baum.
- Die Beseitigung des japanischen Knöterichs im Westen und die Neube-pflanzung der Fläche mit standortgerechten Gehölzen und
- Die Pflanzung eines Gehölzschutzstreifens am östlichen Ortsrand.

Weiterhin beabsichtigt die Stadt im Rahmen der Projektplanung zu prüfen, welche Gebäudeteile mit Grasdächern ausgestattet werden können.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar.

Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar.

Die Stadt Eutin ist eine fremdenverkehrs- und umwelterhaltend orientierte Stadt. Ihr Potential ist die unverwechselbare Landschaft. Daher liegt es im Interesse der Stadt, dass der zu erwartende Eingriff nach der geltenden Richtlinie mit mindestens 100 % erbracht wird.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet dienen der Verringerung der Eingriffe in das Landschaftsbild. Die im Ökopool vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen gleichen die Eingriffe in den Boden aus. Hier entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna, die sich wesentlich besser entwickeln können, als Kleinstmaßnahmen in Ortsrandnähe.

Insgesamt gelten die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft insgesamt als ausgeglichen.

c) Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

Gemäß der Vereinbarung zwischen der Stadt Eutin und der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein beträgt der anzurechnende Faktor beim Ausgleich 2: 1. Danach müssen als Ersatz für das Plangebiet ($3.950 \text{ m}^2 : 2 =$) 1.975 m^2 angesetzt werden.

Folgende Kosten fallen voraussichtlich bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen an, die von dem Begünstigten zu tragen sind:

Lfd.-Nr.	Maßnahme	Einzelpreis	Gesamtpreis in €
1.	1.975 m^2	$2,65 \text{ € je m}^2$	5.233,75
2.	zu erwartende Kosten:		5.233,75

d) Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist gemäß § 135a Abs. 1 BauGB bereits von der Stadt umgesetzt worden. Die Stadt verpflichtet sich, die Kosten für den Ausgleich in das Ökopoolkonto einzubuchen, sobald der erste Bauantrag genehmigt worden ist.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die Planung dient ausschließlich der Errichtung einer Feuerwehr. Spielbereiche sind hier nicht erforderlich.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Die Entfernung zwischen der südlich gelegenen Wohnbebauung und dem Standort beträgt 200 m. Nördlich des Gebietes besteht in mind. 170 m Entfernung eine Splittersiedlung im Außenbereich. Lärmschutzprobleme ergeben sich aufgrund der Entfernung zwischen beiden Nutzungen nicht. Insgesamt ist die Fläche wegen ihrer Größe und Lage keinen Nutzungsbeschränkungen unterworfen.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

a) Kerntangente

Für den Ort Eutin wurde im Jahr 1998 die „Verkehrsuntersuchung Eutin“ durch das Urban-Ingenieurteam, Hamburg, erstellt. Ziel der Planung war die Neuordnung der Verkehrsströme bei Berücksichtigung der neuen gemeindlichen Ziele und Erkenntnisse. Inhalt dieser Planung war auch die Auswirkung einer Kerntangente, die das Ortszentrum mit der im Westen liegenden Landesstraße 174 verbindet. Da bisher keine Zählwerte vorliegen, wird der darin prognostizierte Wert von $(3.764 + 4.834 \text{ Kfz/d}) = 8.598 \text{ Kfz/d}$ angenommen. Bis zum Jahre 2031 wird eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens um 20 % angenommen, da diese neue Straße sich noch etabliert. Somit sind für zukünftige Prognosen auch nur ca. 10.318 Kfz/24h anzunehmen.

Als Immissionsbezugspunkt für die Berechnung der Schallimmissionen im Plangebiet wird der Abstand von 16 m vom Fahrbahnrand der Kerntangente gewählt, da ab dort eine Bebauung möglich ist.

Im Plangebiet wird eine Betriebsleiterwohnung allgemein zulässig. Damit entsteht eine gewisse Sorgfaltspflicht. Diese verlangt, dass der Wohnung ein Schutzanspruch zuerkannt wird, der mit einem Mischgebiet (MI) i. S. § 6 BauNVO vergleichbar ist. Der Schutzanspruch für MI-Gebiet gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wird somit auf die Betriebsleiterwohnung übertragen.

Verkehrsmenge M beträgt:

tags	$10.318 \times 0,06 = 619 \text{ Kfz/h}$
nachts	$10.318 \times 0,011 = 114 \text{ Kfz/h}$

	tags	nachts
Verkehrsstärke	619 Kfz/h	114 Kfz/h
Lkw-Anteil	10 %	3 %
Mittlungspegel	67,82 dB	58,82 dB
Steigung	0 m	0 m
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	70 km/h	70 km/h
Ampel/Kreuzung	3,00 dB	3,00 dB
Emissionspegel	68,16 dB	58,61 dB
Abstand	16 m	16 m
Höhe	0 m	0 m
Orientierungswerte für MI-Gebiete	60,00 dB	50,00 dB
Beurteilungspegel	70,63 dB	61,08 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für Mischgebiete werden somit tags und nachts um 11 dB (A) überschritten.

Aufgrund der vorhandenen, natürlich gewachsenen städtebaulichen Situation ist der Bau von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Ort städtebaulich nicht vertretbar. Stattdessen erfolgt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, die an den Wohn- und Arbeitsgebäuden bei Neu-, Um- und Ausbauten einzuhalten sind wie folgt:

Lärmpegelbereich V	(70 - 65 dB Tags)	16 m – 22 m*
Lärmpegelbereich IV	(65 - 60 dB Tags)	22 m – 30 m*

(*Abstand zwischen Immissionsort und Mittelpunkt der Schallquelle)

Die somit zu verwendenden Baumaterialien nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ müssen sicherstellen, dass das resultierende Schalldämm-Maß R'_{w} , res von 40/35 dB (je nach Lärmpegelbereich) in den Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bäder) bei geschlossenen Fenstern oder bei Verwendung schallgedämpfter Lüftungssystemen eingehalten werden. Dies ist in der Projektplanung nachzuweisen. Somit sichern die Festsetzungen ein gesundes Wohnen und Arbeiten in den Räumen.

Bei Festsetzung eines passiven Schallschutzes bleibt somit der Schallschutz der Freiflächen ein Defizit. Wird die Freifläche in den rückwärtigen Bereich verlegt, der durch eine geschlossene, straßenparallele Bebauung abgeschirmt ist, dann darf bei der von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite nach der DIN 4109 eine Lärminderung von 5 dB angenommen werden.

Allerdings ist das Grundstück so großzügig bemessen, dass die Betriebsleiterwohnung auch außerhalb der Fläche entstehen kann, die die Umsetzung von Lärminderungsmaßnahmen erfordert.

Da es sich um eine Betriebsleiterwohnung handelt, muss der auf dem Grundstück verursachte Lärm hingenommen werden.

b) Landesstraße 174

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck, teilte am 10.11.2010 mit, dass im Rahmen der Verkehrszählung 2005 an der Landesstraße L 174 ca. 7.042 Kfz/24h gezählt worden sind. Bis zum Jahre 2030 wird keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens angenommen, da auf der Landesstraße das Verkehrsaufkommen zwischen den Jahren 1995 bis zum Jahr 2005 stetig von 9.293 Kfz/24h auf 7.042 Kfz/24h gesunken ist. Somit sind für zukünftige Prognose auch nur ca. 7.042 Kfz/24h anzunehmen.

Die Fahrbahn der L 174 liegt 400 m entfernt vom Plangebiet.

Die Verkehrsmenge M beträgt:

$$\begin{aligned}\text{tags } 7.042 \times 0,06 &= 423 \text{ Kfz/h} \\ \text{nachts } 7.042 \times 0,008 &= 57 \text{ Kfz/h}\end{aligned}$$

	tags	nachts
Verkehrsstärke	423 Kfz/h	57 Kfz/h
Lkw-Anteil	20 %	10 %
Mittlungspegel	67,78 dB	57,46 dB
Steigung	0 m	0 m
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	70 km/h	70 km/h
Ampel/Kreuzung	0,00 dB	0,00 dB
Emissionspegel	65,52 dB	54,80 dB
Abstand	400 m	400 m
Höhe	0 m	0 m
Orientierungswerte für MI-Gebiete	60,00 dB	50,00 dB
Beurteilungspegel	47,57 dB	36,85 dB

Die ermittelten Immissionswerte sind sehr gering und daher für dieses Plangebiet ohne Bedeutung.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Hinweise:

Auf dem Gelände des Festplatzes gibt es einen Versorgungsring für die Wasser- und Stromversorgung (Schaustellerbetrieb). Dieser muss rückgebaut werden.

Die Gas- und Wasserleitung am westlichen Grenzweg des Festplatzes liegt zwischen dem Abwasserpumpwerk und der südlichen Seite der Kerntangente in einer Tiefe von ca. 3,5 m.

Durch den moorigen Boden können die Gas- und Wasseranschlussleitung für das geplante Feuerwehrgelände nur an die nördlich liegenden Versorgungsleitungen angeschlossen werden. Eine entsprechende Trassenführung ist bei Planung zu berücksichtigen.

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stadtwerke Eutin GmbH vorgenommen. Auf dem Gelände ist bereits eine Starkstromerschließung vorhanden.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz durch die Stadtwerke Eutin GmbH. Entsprechende Leitungen sind im Plangebiet vorhanden. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb des Trinkwasser-einzugsgebietes der Stadtwerke Eutin.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Trennsystem der städtischen Kanalisation. Für die erforderlichen zentralen Abwasseranlagen werden

entsprechend den Erfordernissen Anträge gemäß § 36 c LWG, bzw. § 7 WHG gestellt.

Bezüglich der Regenwasserbeseitigung wurde vom Ingenieurbüro Höger und Partner GmbH Eutin am 19.07.2011 eine „Hydraulische Erstbetrachtung“ wie folgt erstellt:

„Das vorhandene Gelände im Bereich des Bebauungsplanes fällt von Süden (Kerntangente) mit —29,06 m NN bis nach Norden (Schützenweg) mit —26,50 m NN um ca. 2,50 m ab. Die Sohle des Verbandsgewässers am Durchlass Schützenweg beträgt 25,76mNN und am südlichen Ende des Grabens —26,40 m NN.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 115 quert das vorhandene Verbandsgewässer Nr. 1.12 des Wasser- und Bodenverbandes Schwentine in Form einer Betonrohrleitung DN 800 den B-Plan vom vorhandenen Graben an der südöstlichen B-Plan-Grenze bis zum vorhandenen südöstlichen Graben.

Um das im Zuge der Kerntangente hergestellte kombinierte Regenklär- und Regenrückhaltebecken für den Bebauungsplan nutzen zu können, müsste das Verbandsgewässer gekreuzt werden. Dies ist aus den gegebenen topografischen Verhältnissen nur möglich, wenn das Gelände auf ca. 30,00 m NN aufgehöhrt wird (-2,00 m i. M.). Auch dann wäre nur eine offene Ableitung über Muldensysteme zu realisieren. U. E. kommt eine derartige Lösung nur dann in Betracht, wenn aufgrund der Untergrundverhältnisse ggf. sowieso eine Geländeerhöhung als Gründungspolster für die Hochbauten angedacht wird.

Für den geplanten Standort der Feuerwehr wird aus wasserrechtlicher Sicht normal verschmutztes Oberflächenwasser anfallen, das vor Einleitung in ein Gewässer gemäß den „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ behandelt werden muss. Weiterhin ist nach dem Schreiben des Wasser- und Bodenverbandes vom 23.03.2011 eine Rückhaltung vor Einleitung in das Gewässer vorzusehen.

Das Rückhaltevolumen wird eine Größenordnung von ca. 560 cbm aufweisen, was bei technischer Ausbildung eines Erdbeckens einen Flächenanteil von ca. 2000 qm beanspruchen wird. Das kombinierte Regenklär- und Regenrückhaltebecken ist im topografischen Tiefpunkt des Geländes, also im Norden des B-Planes, anzuordnen.

Unterirdische Rückhalteräume als Alternative zu offenen Becken müssen in der Regel eine Mindestüberdeckung von 0,80 m aufweisen. Demnach wäre der nördliche Bereich entsprechend aufzuhöhen. Die Rückhaltung von Sand und Leichtstoffen hat hier separat zu erfolgen.“

Somit kann das Regenwasser – gemäß den technischen Erfordernissen - schadlos aus dem Plangebiet abgeführt werden. Im Rahmen der Projektplanung ist sich für eine Variante zu entscheiden und die entsprechenden Nachweise zu erbringen.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/5249.529 (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) hingewiesen.

Das offene Verbandsgewässer Nr. 1.12 (Ehmbruchgraben) -WBV Schwentine kreuzt das überplante Gebiet im Westen. Hier ist ein Räumstreifen von 5,0 m Breite

ab Böschungsoberkante erforderlich. Dieser wird auf der öffentlichen Grünfläche westlich des Gewässers gesichert.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Eutin wird durch die *"Freiwillige Feuerwehr der Stadt Eutin"* gewährleistet.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 48 m³/h innerhalb von 2 h abzusichern und bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 bis 1,2 von 96 m³/h innerhalb von 2 h.

Es ist davon auszugehen, dass ein Gebäude mit einem erhöhten Löschwasserbedarf entstehen wird. Laut Angaben der Stadtwerke Eutin GmbH vom 28.03.2011 können aus dem Hydrant Schützenplatz ca. 120 m³/h entnommen werden. Die Stadtwerke sicher jedoch nur zu, dass letztendlich nur soviel Löschwasser bereitgestellt werden kann, wie zum jeweiligen Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz bei dem sich dann einstellenden Druck entnommen werden kann.

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

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

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5 HINWEISE ZUM BODENSCHUTZ

5.1 Bodenschutz

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

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vor-

gaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

5.2 Altlasten

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

Anhaltspunkte sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke ist nach § 24 BauGB ist nicht erforderlich, da die Fläche der Stadt gehört.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt, da die Fläche der Stadt gehört (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken sind nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nur vorgesehen, wenn Erschließungsflächen für die Feuerwehr benötigt werden.

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

Vorbemerkung:

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Stadt für diese Bauleitplanung folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“. Das Grundstück kann bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 69 baulich genutzt werden. Das Ziel der Planung besteht darin, das Plangebiet dahingehend zu ändern, dass hier eine zielgerechte Bebauung möglich ist.

7.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Der Planungszweck ist dem Punkt 1.1 zu entnehmen und die inhaltlichen Planungen dem Punkt 2.

b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet nicht.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Die entsprechenden Aussagen sind den Punkten 1.1.3 und 1.3 sowie der Anlage 2 zu entnehmen.

Durch die Planung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

A Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Wie bereits in Punkt 2.5.2 dargelegt, dient das Plangebiet als Parkplatz und temporär als Festplatz. Die Fläche ist durchweg voll- bzw. teilversiegelt.

Im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde zwischenzeitlich untersucht, ob durch die Planung Lebensräume oder Arten geschädigt werden. Zusammenfassend konnte festgestellt werden, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz durch die Planung gegeben sind.

Eine erhebliche Beeinträchtigung ist durch die Planung somit nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden und Wasser: Wie bereits in Punkt 2.5.2 dargelegt, handelt es sich bei dem Plangebiet um eine vorbelastete Fläche, die sich in einen wassergebundenen Zustand befindet. Zudem erfolgen hier Zwischenlagerungen von Baumaterialien. Der Untergrund besteht aus Organ- und Schluffböden mit geringer Wasseraufnahmefähigkeit bzw. -leitfähigkeit.

Durch die zusätzlichen Eingriffe wird unterbunden, dass die Fläche wieder als Pflanzenstandort bzw. als Lebensraum für Tiere zur Verfügung steht. Er fällt der Bereich weitgehend als Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt bzw. als Grundwassererneuerungsbereich weg.

Eine mögliche Vollversiegelung von maximal 7.900 m² verändert im Wesentlichen das Abflussverhalten im Plangebiet. Wie dem Punkt 4.2 zu entnehmen ist, muss daher im Rahmen der Projektplanung ein Regenrückhaltebecken (ober- oder unterirdisch) gebaut werden, dass sicherstellt, dass sich die Einleitungsmenge in den angrenzenden Vorfluter nicht ändert.

Klima/Luft: Wie bereits in Punkt 2.5.2 dargelegt, ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Klimas und der Luft nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/ Luft:

Wie bereits in Punkt 2.5.2 dargelegt, sichert die Planung auch weiterhin eine ungehinderte Frischluftzufuhr. Somit sind voraussichtlich keine Auswirkungen aufgrund der geplanten Bebauung in Bezug auf Luft/Klima zu erwarten.

Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:

Die genannten Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft:

Wie bereits in Punkt 2.5.2 dargelegt, ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Zudem werden grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die bewirken, dass der östliche und westliche Ortrand - unterhalb der Baumkronen - stärker begrünt wird.

biologische Vielfalt:

Aufgrund der in der Anlage 2 untersuchten Situation konnte sich bisher keine biologische Vielfalt im Plangebiet entwickeln. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der biologischen Vielfalt durch diese Planung voraussichtlich nicht erkennbar.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Schutzgebiete vorhanden. Auch dient das Plangebiet nicht als Brut- oder Rastplatz für Vögel.

C Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

In der unmittelbaren Umgebung liegen keine schutzbedürftigen Nutzungen. Die Kerntangente dient der Entlastung der innerörtlichen Straßen. Damit wirkt sich die zusätzliche Nutzung durch die Feuerwehr hier nicht aus.

Bei Errichtung einer Betriebswohnung im Plangebiet ist der Wohnbereich vor den Immissionen von der Kerntangente zu schützen (siehe Punkt 3.2). Dieses ist durch die Verwendung von Baumaterialien mit der entsprechenden Schallschutzklasse oder durch die Anordnung dieser Wohnung außerhalb der Lärmpegelbereiche möglich.

Somit sind voraussichtlich keine wesentlichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Nachbarn durch diese Planung zu erwarten.

D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Im Umfeld befinden sich keine entsprechenden Anlagen.

E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Bezüglich der Emissionen wird auf die Begründung Ziffer 3 verwiesen. Wie der Ziffer 4 zu entnehmen ist, erfolgt eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Ortes Eutin und somit auch des Plangebietes.

F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebietes wird auf die Festsetzung von bestimmten baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 23a Baugesetzbuch verzichtet.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Siehe Ziffer 7.2 A „Luft/ Klima“

H Wechselwirkungen zwischen Tiere, Boden, Wasser und den einzelnen Belangen des Umweltschutzes:

Alle Schutzgüter werden nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher - nach derzeitigem Planungsstand - nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt keine erheblichen Auswirkungen.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Schutzgut Mensch:

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der erforderliche Brandschutz in Eutin und seiner Umgebung langfristig nicht normgerecht sichergestellt werden kann.

Denkbar ist auch die Bebauung an einem nicht so geeigneten Standort in Zentrumsnähe. In dem Fall wären sicherlich die Auswirkungen auf die direkte Nachbarschaft höher. Auch müsste binnen kurzer Zeit darüber nachgedacht werden, woanders einen neuen Standort zu suchen, was letztendlich eine wesentlich höhere Gesamtversiegelung zur Folge hätte.

Bei Durchführung der Planung kann hier ein Feuerwehrstandort entstehen, der auch langfristig entwicklungsfähig ist. Dadurch könnten sicherlich andere, wesentlich schlechter gelegene Bauflächen von neuen – notwendigen – Feuerwehrbauten bzw. zusätzlichen Versiegelungen frei gehalten werden.

Somit ist der Variante „Eingriff“ der Vorrang vor einer Nullvariante zu geben.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Boden/ Wasser/ Klima/ Luft/ Landschaft:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung werden im Plangebiet keine neuen Lebensräume entstehen, da die Fläche voll- bzw. teilversiegelt ist und auch stetig genutzt wird.

Daher gilt die Planung als Vorzugsvariante.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Eine Betroffenheit besteht hier nicht.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden kaum berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen:

- Siehe Ziffer 6.2 C –

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

Siehe 6.2 F –

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Verringernde Maßnahmen sind hier dahingehend möglich, dass der westliche und östliche Gebietsrand stärker eingegrünt wird (siehe Punkt 2.5.2).

Der Planbereich ist von neu ausgewiesenen Flächen umgeben, die zur Aufwertung für den Naturschutz als Ausgleich für den Bau der Kerntangente dienen sollen. Daher werden bestimmte Maßnahmen zur Vermeidung späterer potentiell auftretender Konflikte zur Beachtung bei der Objektplanung empfohlen, wie z. B. der Einsatz von monochromatischen Lichtquellen zum Schutz von nachtaktiven Insekten und Fledermäusen. Die Stadt verpflichtet sich, entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Projektplanung zu prüfen und umzusetzen.

Aufgrund der in Punkt 1.1 genannten Planungsabsicht sind jedoch weitergehende vermeidende oder verringernde Maßnahmen in diesem Bereich nicht sinnvoll. Auch sind keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar.

d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:

Eine Beeinträchtigung ist grundsätzlich vermeidbar, wenn es andere Planungsalternativen gibt. Diese sind in der bereits genannten „Standortanalyse für die Feuerwehr der Stadt Eutin“ abgeprüft worden, deren Ergebnisse bereits Inhalt dieser Begründung sind (siehe Punkt 1.1). Danach gibt es keinen geeigneten Standort, der für diese Planung in Frage kommt.

Somit hat sich die Stadt mit ausreichend anderweitigen Planungsmöglichkeiten auseinandergesetzt.

7.3 Zusätzliche Angaben

a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

Die Stadt führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden:

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden:

- Innenministerium vom 03.06.2011, Kreis Ostholstein - vom 06.05.2011 und vom 26.07.2012:
 - *Der beabsichtigte Standort entspricht nicht dem im Baugesetzbuch und dem Landesentwicklungsplan verankerten Grundsatz, dass eine Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat.* → Es wurde eine „Standortanalyse für die Feuerwehr der Stadt Eutin“ erstellt, die 6 mögliche Standorte auf alle planerischen und feuerwehrbezogenen wesentlichen Belange untersucht hat. Zudem wurde dargelegt, dass das Plangebiet durch die Ausweisung im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan Nr. 69 bereits als Verkehrsfläche gilt und die Umgebung auch hochbaulich vorbelastet ist.
 - *Es wird eine Begrenzung der Grundfläche empfohlen, um den Landschaftsraum nicht zu beeinträchtigen.* → Es handelt sich hier um eine Gemeinbedarfsfläche, die nicht als Baufläche nach der BauNVO gilt. Somit ist für diese Fläche das Maß der baulichen Nutzung nicht zwingend festzusetzen. Die Stadt ist Eigentümerin der Fläche und wird eigenverantwortlich für ein verträgliches Stadtbild sorgen.
 - Das B-Plangebiet Nr. 115 liegt innerhalb des Trinkwassereinzugsgebietes der Stadtwerke Eutin. → Der Plan wird um diesen Hinweis ergänzt.
 - *Der Emissionen auf die angrenzenden Lebensräume wird kritisch gesehen.* → Die in der Bauleitplanung anzuwendende DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ fordert keinen Schutzanspruch für Ackerflächen.
 - *Die geplante Bebauung ist mit erheblichen Veränderungen der Bodenverhältnisse und des Wasserhaushaltes verbunden.* → Der Boden darf nach dem

geltenden Bebauungsplan Nr. 69 bereits vollständig versiegelt werden. Ausgleichspflichtig sind nach dem BNatschG nur lang andauernde Beeinträchtigungen. Dem wird nachgekommen. Da die Pfahlgründung von der Stadt favorisiert ist, besteht im Rahmen der Bauleitplanung kein Erfordernis dafür, von darüber hinausgehenden – vermuteten – Eingriffen auszugehen.

- *Es wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung eingefordert. → Dem wird gefolgt. Sie ist Anlage der Begründung.*
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Außenstelle Süd - vom 29.03.2011:
 - *Am Gebiet für den B-Plan 115 der Stadt Eutin grenzt im Norden eine Waldfläche mit einem Kleingewässer hinter dem Schützenweg an. Hiervon ist der Waldschutzstreifen mit 30 m von der ersten Baumreihe an in südlicher Richtung in die Planung aufzunehmen. → Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass der einzuhaltende Waldabstand in der Planzeichnung dargestellt wird.*
- Wasser- und Bodenverband Ostholstein - vom 28.03.2011:
 - *Das Gewässer 1.12 des WBV Schwentine verläuft durch das Plangebiet. Entsprechend der Verbandssatzung sind beidseits der Ufer mind. 5 m breite Verfügungstreifen zu sichern. → Die Räumung soll zukünftig von der Seite der Gemeinbedarfsfläche aus gesichert bleiben. Daher wird hier ein 5 m breiter Streifen – ab Böschungsoberkante – als extensiv bewirtschafteter Uferschutzstreifen gesichert.*

b) Monitoring (gemäß § 4c BauGB): Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und deren Umweltauswirkungen werden im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben überwacht.

c) Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Die Stadt plant im Geltungsbereich den Bau einer neuen Feuerwehr, welche den heutigen gesetzlichen und versicherungstechnischen Ansprüchen gerecht wird. Die Fläche ist Ergebnis einer „Standortanalyse für die Feuerwehr der Stadt Eutin“, in der sechs mögliche Standorte untersucht wurden.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

8.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Gemeinbedarfsfläche	11.530 m ²
Grünfläche	4.090 m ²
Versorgungsflächen	650 m ²
Wasserfläche	200 m ²
Verkehrsfläche	4.530 m ²
Gesamt	21.000 m² (2,1 ha)

8.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung erhöht sich die Anzahl der Wohnungen und Einwohner in Eutin um eine Betriebsleiterwohnung.

9 KOSTEN FÜR DIE STADT

Es entstehen der Stadt folgende – geschätzte - Kosten:

Maßnahmen	Kosten in Euro (€)
Planungskosten	ca. 550.000
Bebauung	ca. 3.450.000
Ausgleich	20.935,00
Gesamt	ca. 4.020.935,00

10 VERFAHRENSVERMERK

Die Stadtvertretung der Stadt Eutin hat den Bebauungsplan Nr. 115, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12. Dezember 2012 als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

Stadt Eutin, 31.05.2013




(Schulz)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 115 trat am 06.06.2013 in Kraft.
Die zusammenfassende Erklärung liegt seit dem 17. Dezember 2012 vor.