

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 111
mit Umweltbericht**

**Für das Gebiet nördlich der Oldenburger Landstraße (L 57) und südlich des
Großen Eutiner Sees für den Bereich Pulverbeck**

**Stadt Eutin
Kreis Ostholstein**



Stand August 2010
Fassung gemäß Satzungsbeschluss der Stadtvertretung am 29.09.2010

Stadt Eutin, Markt 1, 23701 Eutin

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6 b, 22765 Hamburg

Mail: plankontor-hamburg@t-online.de

Tel.: 040-39 17 69 / Fax: 040-39 17 70

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Dipl.-Geoökol. Stefan Stitz (geb. Skradde)

E 478 / 17.11.2010

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlage des Bebauungsplanverfahrens.....	1
2.0	Lage und Größe des Plangebietes	1
3.0	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes.....	1
4.0	Ziele der Raumordnung, Regional- und Landesplanung.....	2
5.0	Inhalt der Flächennutzungsplanung.....	2
6.0	Zustand und Umgebung des Plangebietes	3
7.0	Planinhalt.....	4
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
7.3	Bauweisen, überbaubare Grundstücksflächen	6
7.4	Erschließung.....	7
7.4.1	Verkehrerschließung	7
7.4.2	Technische Infrastruktur.....	8
7.4.3	Immissionsschutzbelange.....	10
7.5	Belange des Denkmalschutzes	10
7.6	Grünordnerische Belange	11
8.0	Umweltbericht	11
8.1	Lage des Plangebietes und Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	11
8.2	Inhalte des Landschaftsplans der Gemeinde Eutin	12
8.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
8.3.1	Schutzgut Mensch.....	13
8.3.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Biotope.....	14
8.3.3	Schutzgüter Boden und Wasser	18
8.3.4	Luft und Klima.....	18
8.3.5	Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild.....	18
8.3.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
8.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	19
8.5	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	19
8.6	Alternativenprüfung	20
8.7	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	20
8.8	Überwachung der Umweltauswirkungen	20
8.9	Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	21
9.0	Flächenangaben.....	22

10.0	Planungsverfahren.....	22
------	------------------------	----

1.0 Rechtsgrundlage des Bebauungsplanverfahrens

Die Rechtsgrundlage des Verfahrens des Bebauungsplanes Nr. 111 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585). Weiterhin ist die Landesbauordnung (LBO) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVBOl. Schleswig-Holstein, S. 6) eine Rechtsgrundlage des Planverfahrens.

2.0 Lage und Größe des Plangebietes

Das 2,28 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 befindet sich östlich der Kernstadt von Eutin im Siedlungsbereich Pulverbeck südlich des Großen Eutiner Sees und nördlich der Landesstraße 57, der Oldenburger Landstraße. Der Siedlungsbereich Pulverbeck liegt 2,0 km Luftlinie östlich des Eutiner Zentrums und ist gemäß § 35 BauGB als Außenbereich einzuordnen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich in der Flur 16 der Gemarkung Eutin und umfasst ausschließlich die Flurstücke 34 und 35/6, welche im Süden an die Oldenburger Landstraße (L 57) und im Norden an den Großen Eutiner See grenzen. Der Eutiner See einschließlich des ca. 8,0 m breiten Uferstreifens ist das Flurstück 1/9 in der Flur 17.

Östlich des Plangebietes befinden sich die bebauten Flurstücke 35/1 und 35/3 sowie das zum See gelegene Waldflurstück 35/5. Westlich des Plangebietes befinden sich die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 21/12 im Südwesten und 21/21 der Flur 16 im Nordwesten.

3.0 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Auf dem Flurstück 34 befindet sich eine bauliche Anlage, die bis 1992 als Telekomausbildungseinrichtung der damaligen Deutschen Bundespost genutzt wurde. Im Zuge der Trennung der Deutschen Bundespost in die Deutsche Post AG und die Deutsche Telekom AG sowie im Rahmen erfolgter Umstrukturierungen nach der Wiedervereinigung hat die Post, bzw. die Telekom auf dieser Fläche den Betrieb eingestellt und die Telekomausbildungsstätte wurde nach Vorpommern verlegt. Die Gebäude stehen nun seit 1992 leer und sind ungenutzt. Das Gelände und die Gebäude wurden allerdings über den Zeitraum des Leerstandes mit einem Minimalaufwand instand gehalten einschließlich eines leichten winterlichen Heizungsbetriebes, damit es nicht zu Frostschäden kommen konnte. Somit gibt es in Bezug auf eine Nutzung der Gebäude und des Grundstückes seit vielen Jahren keinen Bestandsschutz mehr.

Die ursprünglich als "Fläche für Gemeinbedarf - Post" im Flächennutzungsplan der Stadt Eutin dargestellte Fläche wurde aufgrund einer damals vorliegenden Planung geändert in eine "Sonderbaufläche GR", d.h. für Gesundheit und Rehabilitation. Diese Planung ist nicht umgesetzt worden und erst im Jahre 2009 wurde das Grundstück mit den Gebäuden an die Beschäftigung und Qualifizierung Ostholstein gGmbH (BQOH), mit Sitz in Eutin verkauft. Die Hauptaufgabe der BQOH ist, Langzeitarbeitslose und sozial benachteiligte Menschen durch Schulung und Weiterbildung schrittweise auf den 1. und 2. Arbeitsmarkt, oder in weiterführende Maßnahmen zu vermitteln.

Die trotz 17 Jahren Leerstand sich in einem guten baulichen Zustand befindlichen Gebäude sollen intern um- und ausgebaut werden und zukünftig als Betriebsstätte für diese spezielle berufliche Weiterbildung und berufliche Qualifizierung dienen.

Da die frühere Nutzung nicht mehr vorhanden war, das Gebiet sich in einem nach § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereich befindet und die geplante neue Nutzung im Außenbereich gemäß § 35 BauGB regelhaft nicht zulässig ist, ergab sich nun die Erforderlichkeit einer Bauleitplanung zur Sicherstellung dieser geplanten neuen Nutzung.

Zum einen ist der Flächennutzungsplan zu ändern, da die neue Nutzung weder der Gesundheit noch der gesundheitlichen Rehabilitation dient, und zum anderen ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren ein Bebauungsplan aufzustellen, um für die jetzt geplante Nutzung ein gesichertes verbindliches Bau- und Nutzungsrecht zu schaffen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin hat daher in seiner Sitzung am 11. Juni 2009 beschlossen hierfür den Bebauungsplan Nr. 111 aufzustellen und gleichzeitig das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für diese Fläche einzuleiten.

4.0 Ziele der Raumordnung, Regional- und Landesplanung

Im Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein und im Regionalplan für den Planungsraum II (Hansestadt Lübeck, Kreis Ostholstein) (Stand September 2004) wird Eutin als Mittelzentrum eingestuft. Die nächstgelegenen Oberzentren sind in ca. 35 km Entfernung die Hansestadt Lübeck und in ca. 40 km Entfernung die Landeshauptstadt Kiel. Eutin liegt im Naturraum der Holsteinischen Schweiz mit ihrer durch die letzte Eiszeit vor ca. 12.000 Jahren geprägten, hügeligen Moränenlandschaft mit Wald- und Seenflächen in einem heutigen Schwerpunktbereich für Erholung. Eutin und Umgebung werden im Regionalplan ausgewiesen als Stadt- und Umlandbereich Eutin-Neustadt im ländlichen Raum.

Daneben ist der Entwurf des Landesentwicklungsplans 2009 (LEP) des Landes Schleswig-Holstein, für den Ende Januar 2008 das Anhörungs- und Beteiligungsverfahren eingeleitet wurde, zu beachten.

Das Plangebiet liegt außerhalb des baulichen Siedlungszusammenhangs des Mittelzentrums Eutin und laut Darstellung der Karte für den Planungsraum II im Bereich eines regionalen Grünzuges. Aus diesen Gründen soll an diesem Standort keine größere neue Siedlungsentwicklung erfolgen. Die neuen Nutzung vorhandener baulicher Ressourcen, wie der ehemaligen Telekommunikationsstätte für eine neue Bildungsnutzung bei gleichzeitiger geringer baulicher Erweiterungsmöglichkeit, steht aus Sicht der Stadt nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung an diesem Standort.

Die für diesen B-Planbereich geplante Nutzung auf dem Gebiet der beruflichen Qualifizierung wird die zentrale Funktion von Eutin stützen. Somit steht die Planung nach Auffassung der Stadt in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

5.0 Inhalt der Flächennutzungsplanung

Die Erstfassung des Flächennutzungsplanes wurde am 13.09.1977 rechtswirksam und in den Jahren 2005 bis 2007 grundlegend überarbeitet, mit dem Ziel der Neufeststellung des FNP. Dieser neue Flächennutzungsplan erlangte am 01.10.2008 seine Rechtskraft. Seit dem 07.07.2006 war dieser neue Flächennutzungsplan bereits teilweise wirksam - auch für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 111. Im Flächennutzungsplan wird der nördliche Teilbereich in einem Abstand von ca. 50,0 m vom Seeufer aus gemessen als Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung dargestellt. Die Fläche südlich davon bis zur L 57 ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Gesundheit/Rehabilitation" dargestellt, da ursprünglich geplant war dort eine Reha-Klinik

einzurichten. Diese Sonderbauflächendarstellung umfasst auch die direkt östlich an das Plangebiet angrenzenden bebauten Grundstücke.

Der Geltungsbereich der 2. Flächennutzungsplanänderung umfasst auch die östlich angrenzenden Flächen. Auf dem Flurstück 35/3 befand sich früher ein Blindenwohnheim. Das dortige villenartige Gebäude (Nr. 7-9) in einer großzügigen Parklandschaft unterliegt seit längerer Zeit der Wohnnutzung. Das steht in Widerspruch zu der bisherigen FNP-Darstellung. Auch die Häuser Nr. 5 und Nr. 11 dienen der Wohnnutzung, so dass im Rahmen der 2. FNP-Änderung die Darstellung als Sonderbaufläche "Gesundheit/Rehabilitation" entfällt. Zukünftig soll dort eine "Fläche für Landwirtschaft" im Sinne von "sonstigen Außenbereichsflächen" dargestellt werden.

Es ist nicht beabsichtigt diese Fläche tatsächlich als Ackerland oder Grünland zu nutzen, sondern in diesem bewohnten Außenbereich soll die vorhandene und genehmigte Wohnnutzung im Bestand geschützt werden und im Rahmen des § 35 Abs. 2 BauGB im Bedarfsfall auch geringfügige Erweiterungen zugelassen werden.

Im Zuge der parallelen 2. Flächennutzungsplanänderung wird die Zweckbestimmung dieser Sonderbaufläche im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 geändert in die Zweckbestimmung "Berufliche Bildung und Qualifikation (BBQ)". Somit wird sichergestellt, dass nach Rechtswirksamkeit der FNP-Änderung der Bebauungsplan Nr. 111 sich aus der zu einem späteren Zeitpunkt rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen als Grünfläche dargestellte Waldsaum parallel zum Seeufer wird zukünftig auch im Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt.

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Norden bis zum Seeufer im FNP eine Fläche für Landwirtschaft, während der südliche Teil der landwirtschaftlich genutzten Fläche, bis zur L 57, im FNP als "Grünfläche ohne Zweckbestimmung" dargestellt ist. Diese Flächendarstellung begründet sich darin, dass dort früher ein Golfplatz geplant war, für den der Bebauungsplan Nr. 49 aufgestellt wurde. Der Bebauungsplan ist weiterhin rechtswirksam, wobei zurzeit davon ausgegangen wird, dass der Golfplatz wahrscheinlich nicht realisiert wird.

6.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes

Das zwischen 180 m (Ostseite) und 300 m (Westseite) tiefe Grundstück zwischen der L 57 und dem großen Eutiner See im Norden ist sehr stark durch den angrenzenden und das Grundstück einrahmenden Wald- und Großbaumbestand geprägt.

Dem Flurstück 35/6 direkt vorgelagert befindet sich ein 5,0 m bis 8,0 m breiter Ufersaum, der zum Seeflurstück (Flurstück 1/9 der Flur 17) gehört und auf dem der uferparallele für die Allgemeinheit zugängliche Uferwanderweg verläuft. Der Große Eutiner See und damit auch der vorgelagerte Uferbereich mit dem Wanderweg befinden sich im Landesbesitz. Der Wasserspiegel liegt bei ca. 26,50 m ü. NN-Höhe und der Uferweg auf ca. 27,10 m ü. NN. Direkt südlich des Uferweges innerhalb des dort 25 bis 50 m tiefen Waldsaumes befindet sich die Seeuferhangkante, so dass die grüne Freifläche nördlich des Hauptgebäudes etwa 9,0 m höher, bei rund 36,0 m ü. NN, liegt. Von dort aus verläuft das Grundstück in Richtung Süden bei relativ gleich bleibenden Höhen bis ca. 37,0 m ü. NN an der Landesstraße. In der Südwestecke innerhalb der dort mit Bäumen und Gehölzen bestockten Fläche steigt das Gelände dann gering bis ca. 39,0 m ü. NN an.

Das im Norden befindliche zweigeschossige Hauptgebäude mit 310 qm Grundfläche wurde in den 1930er Jahren als Dienststelle für die Deutsche Wehrmacht gebaut. Bis zum Ende des 2. Weltkrieges war das gesamte Grundstück für die Allgemeinheit nicht zugänglich. Das Grundstück ist später ins Eigentum der Deutschen Bundespost übergegangen. Hier wurde eine Ausbil-

dungsstätte für die Fernmeldetechniker im Telekommunikationsbereich der Bundespost geschaffen, zuletzt noch mit einem im südlichen Teil, in den 1970er Jahren neu gebauten Werkstattgebäude für Ausbildungszwecke. Zu diesem Zeitpunkt wurden auch die Stellplätze gebaut, die einerseits direkt an der Ostseite der Gebäudezufahrt und damit an der östlichen Grundstücksgrenze liegen und ein größerer Parkplatz im Südwesten der Zufahrt. Aufgrund des langen Gebäudeleerstandes und der Nichtnutzung der Stellplätze waren diese z.T. durch Grasbewuchs stark überwachsen.

Dieser in Nord-Süd-Richtung insgesamt 100 m lange Gebäudekomplex mit den ehemaligen Ausbildungs- und Werkstattbereichen und der Kantine überbaut eine Grundfläche von 1.990 qm, so dass im gesamten Plangebiet 2.300 qm Grundfläche durch die Hauptgebäude überbaut sind. Trotz des sehr langen Leerstandes befinden sich diese Gebäude in einem sehr guten baulichen Zustand. Im Nordwesten des in den 1950er Jahren gebauten Gebäudekomplexes ragt unter dem Erdniveau in bis zu 7,90 m Breite ein Luftschutzbunker in die hausangrenzende Freifläche, so dass dort knapp 150 qm "unterbunkert" sind. Hier besteht ein bauliches Dokument des Kalten Krieges der westdeutschen Nachkriegszeit.

Durch die lange Zeit nicht vorhandene Nutzung des Grundstückes ist der Bewuchs zum Teil sehr nah an die Gebäude herangerückt und das gesamte Grundstück sowie manche früheren Freiflächen, die in der Zeit der Bundespostnutzung auch als Freizeitflächen in den Pausen der Ausbildungszeit genutzt wurden, waren zu Planungsbeginn stark verwildert und zum Teil verbuscht.

Auf den östlich direkt an das B-Plangebiet angrenzenden Flurstücken 35/3, 35/1 und 35/7 befinden sich in dem gemäß § 35 BauGB als Außenbereich einzustufenden Gebiet ausschließlich Wohnnutzungen. Früher wurde die dortige Anlage als Blindenwohnheim genutzt. Daher wird im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes hier anstelle der bisherigen Sonderbaufläche "Gesundheitliche Rehabilitation" zukünftig eine "Fläche für Landwirtschaft" dargestellt.

7.0 Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen in dem Bebauungsplan sind stark am heutigen Gebäudebestand orientiert und sollen nur eine relativ geringfügige bauliche Erweiterung ermöglichen. Ein wesentlicher Inhalt sind die Festsetzungen im Teil B in der städtebaulichen textlichen Festsetzung Nr. 1 mit der Bestimmung der in dem Sonstigen Sondergebiet zulässigen Nutzungen.

In dem Plangebiet wird mit einer Fläche von 9.354 qm gemäß § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt, deren konkrete Nutzung über die textliche städtebauliche Festsetzung Nr. 1 bestimmt wird.

In dem Sonstigen Sondergebiet sind überwiegend Anlagen und Nutzungen zulässig für die Erwachsenenbildung und hier vorrangig zur beruflichen Bildung, zur beruflichen Qualifizierung sowie zur beruflichen Rehabilitation.

Die Eigentümerin der Flächen des Bebauungsplangebietes, die Beschäftigung und Qualifizierung Ostholstein gGmbH (BQOH), beabsichtigt in den Räumen der ehemaligen Fernmeldeausbildungsanlage Langzeitarbeitslose und sozial benachteiligte Menschen gezielt und professionell zu schulen und weiterzubilden, um sie so schrittweise in den 1. und 2. Arbeitsmarkt vermitteln zu können. Im endgültigen Ausbauzustand soll die Möglichkeit bestehen bis zu 80 Menschen gleichzeitig in verschiedenen Gruppen zu unterrichten. 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stehen für diese Tätigkeit zur Verfügung.

Viele der diese Maßnahmen in Anspruch nehmende Personen haben Kinder, und häufig sind diese alleinerziehende Mütter. Eine oft nicht vorhandene Betreuung der Kinder während der Ausbildungszeit führt häufig zum Abbruch der Maßnahme, oder die angebotene Maßnahme wird von diesem Personenkreis gar nicht erst wahrgenommen. Daher plant die BQOH in dem Plangebiet, in dem vorhandenen Gebäudekomplex, eine betriebs- und maßnahmebezogene Kinderbetreuungseinrichtung zu betreiben. Diese Kinderbetreuungseinrichtung darf nur von Kindern der Mitarbeiter und der Teilnehmer von dortigen Bildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen besucht werden. Diese Nutzung wird ebenfalls im Teil B in der städtebaulichen Festsetzung Nr. 1 zugelassen. Eine Öffnung dieser Einrichtung für externe Kinder ist nicht zulässig.

Die Lage der Räume zur Kinderbetreuung sollte dabei so gewählt werden, dass in unmittelbarer Nachbarschaft Freiflächen zur Verfügung stehen, welche für die Kinder als Außenspielflächen genutzt werden können. Derartige Spielflächen, auch mit Spielgeräten, können ebenfalls in den privaten Grünflächen angelegt werden, so dass keine Spielplatzfläche in der Planzeichnung festgesetzt wird.

Weiterhin ist es zulässig in der Gesamtanlage maximal 2 Wohnungen zu errichten für Personen, die dem dortigen Betrieb oder der Gesellschaft zugeordnet sind. In dem im Norden befindlichen alten Haupthaus befinden sich bereits heute Räumlichkeiten, die für eine Nutzung als Betriebswohnung geeignet sind.

Da es im Rahmen der beruflichen Qualifikation auch Ausbildungsgänge gibt, die für Berufe im Gastronomiebereich qualifizieren, wird ergänzend festgesetzt, dass in dem Sondergebiet auch der Bau einer gastronomischen Einrichtung zulässig ist. Voraussetzung hierfür ist, dass diese im Zusammenhang mit der beruflichen Ausbildung oder Qualifizierung betrieben werden muss und diese gastronomische Einrichtung als Kantinenbetrieb nur für Mitarbeiter und Personen, die an beruflichen Qualifikations- oder Bildungsmaßnahmen teilnehmen, dient.

Neben der Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes wird im Norden an der Hangkante zum Großen Eutiner See der Waldstreifen mit dem zum Teil schon alten Baumbestand in einer Größe von 4.191 qm als Waldfläche festgesetzt. Diese Festlegung als Waldfläche und damit auch die Festsetzung der Waldgrenze, wie sie jetzt in den Planzeichnungen des Bebauungsplans Nr. 111 und der 2. Flächennutzungsplanänderung dargestellt sind, wurde in einem gemeinsamen Vororttermin mit der zuständigen Forstbehörde festgesetzt. Dieses wird betätigt in einem Schreiben der Forstbehörde Süd (Eutin) an die Stadt Eutin vom 7. Juni 2010 im Zusammenhang mit der erneuten öffentlichen Auslegung der 2. Flächennutzungsplanänderung.

Südlich davon und gewissermaßen als "Einrahmung" des Sonstigen Sondergebietes erfolgt die Festsetzung von insgesamt 9.220 qm privater Grünflächen. Da diese privaten Grünflächen insbesondere im südwestlichen und im südlichen Teil des Plangebietes, zur Oldenburger Straße gelegen, bereits einen waldartigen Charakter aufweisen, werden auf der Grünfläche gleichzeitig Festsetzungen getroffen zum flächenhaften Erhalt der dort vorhandenen Bäume und Gehölze. Siehe hierzu Teil B, grünordnerische Festsetzung Nr. 2. Die Wiederherstellung früherer kleinerer Spazierwege für die "Mittagspausenerholung", oder Pfade für die Kinder aus der maßnahme- und betriebsbezogenen Kindereinrichtung sollen möglich sein.

Im Bereich der vorhandenen Grundstückszufahrt bindet das Sondergebiet an die Verkehrsfläche der Oldenburger Landstraße, der Landesstraße 57, an. Das Sondergebiet wird direkt am Grundstückseingangsbereich etwas aufgeweitet, um dort den Bau eines Hinweisschildes in Bezug auf die im Sondergebiet befindliche Anlage zu ermöglichen.

In der Planzeichnung werden beidseitig der Grundstückszufahrt zwei kleine Flächen für mögliche Werbeschilder festgesetzt. Die Flächen sind so weit vom Rand der L 57 zurückgesetzt, dass die Freihaltung von Sichtdreiecken, die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt sind, ge-

währleistet ist. Im Teil B wird außerdem festgesetzt, dass ein dort anzubringendes Werbeschild die Größe von maximal 1,50 m in der Höhe und 3,00 m in der Breite aufweisen darf.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen bestimmt durch die gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzte maximale Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen. Die vorhandenen Gebäude haben zu Planungsbeginn bereits eine Grundfläche von insgesamt 2.300 qm (historisches Haupthaus mit 310 qm und der Ausbildungs- und Werkstattgebäudetrakt mit 1.990 qm). Im Teil B wird in der städtebaulichen Festsetzung Nr. 3 die maximal zulässige Grundfläche mit 2.600 qm festgesetzt, so dass der Bebauungsplan die Möglichkeit gibt, die Gebäudegrundfläche durch ergänzende Bauten oder Anbauten um 300 qm zu vergrößern.

Die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Wege, Nebenanlagen, unterirdische Anlagen) betragen zu Planungsbeginn bereits 3.290 qm. Auch hier sollte die Möglichkeit einer geringfügigen Erweiterung bestehen, so dass (ebenfalls in der städtebaulichen Festsetzung Nr. 3) eine zulässige Überschreitung der Grundfläche von 2.600 qm für die Hauptgebäude durch die o.a. baulichen Anlagen um weitere 3.650 qm zulässig ist. Somit könnten nochmals zusätzlich 360 qm durch die angeführten Nebenanlagen versiegelt werden. Insgesamt wäre dann durch Hauptgebäude und Nebenanlagen eine Überbauung mit maximal 6.250 qm Grundfläche möglich. Bezogen auf das gesamte Grundstück, d.h. das gesamte Plangebiet mit einer Größe von 22.760 qm, entspräche dieses einem Versiegelungsgrad von ca. 27,5%. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. An dem nördlichen ehemaligen Haupthaus werden am Bestand orientiert 2 Vollgeschosse zugelassen. Die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen wird ebenfalls für den nördlichen und älteren Gebäudeteil des Ausbildungs- und Werkstattteiles zugelassen. In dem südlichen neueren Teil mit z.T. sehr hohen Pult- und Sheddachkonstruktionen bleibt es bei der Zulässigkeit von nur 1 Vollgeschoss.

7.3 Bauweisen, überbaubare Grundstücksflächen

In dem Plangebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Im Teil B, in der städtebaulichen Festsetzung Nr. 7, wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise in der Form festgesetzt, dass es zulässig ist, innerhalb des Baufensters Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zu errichten. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise. Diese Festsetzung begründet sich in der Tatsache, dass das vorhandene Werkstatt- und Ausbildungsgebäude in Nord-Süd-Richtung bereits eine Länge von 100 m aufweist.

Die innerhalb des Sonstigen Sondergebietes überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Im südlichen Teil wird die Baugrenze ca. 5,0 m parallel zur privaten Erschließungsstraße festgesetzt, so dass in diesem Bereich spätere bauliche Erweiterungen des vorhandenen Gebäudes in Richtung Osten erfolgen können. Im Nordteil wird die Baugrenze um beide Gebäude herum gezogen, so dass auch dort ergänzende Anbauten möglich sind.

Im Norden des Sondergebietes, im Bereich des aus den 1930er Jahren bestehenden Hauptgebäudes hat die zuständige Forstbehörde Süd (Forstamt Eutin) zugestimmt, dass der nach § 24 Landeswaldgesetz einzuhaltende 30m-Abstand zur Waldfläche im Bereich der bestehenden Gebäude um 10,0 m unterschritten werden darf. Von der Nordostecke des alten Haupthauses sind es dann an der dichtesten Stelle 20,0 m zu der festgesetzten Waldgrenze. Daher wird auf der Nordseite und auf der Ostseite des alten Hauptgebäudes die Baugrenze am Bestand orientiert festgesetzt.

Westlich des alten Haupthauses, in dem Bereich möglicher An- oder Neubauten wird die am Nordrand festgesetzte Baugrenze um 5,0 m nach Süden verzogen, so dass dort der Waldschuttreifen von 30,0 m zwischen Baugrenze und Grenze der Waldfläche im beginnenden Hangbereich eingehalten wird.

Auf der Westseite des großen Ausbildungs- und Werkstattgebäudes wird die Baugrenze direkt an der vorhandenen Außenfassade festgesetzt. Im westlichen Grundstücksteil kommt der waldartige Grünflächenbereich sehr dicht an das Gebäude heran, und damit dieser gebietsprägende Baumbestand als "Grüner Rahmen" in seiner bisherigen Ausprägung erhalten bleibt, soll es keine bauliche Erweiterung in Richtung Westen geben.

Im Nordwesten ist die westliche Baugrenze so festgesetzt, dass der unterirdische Luftschutzbunker (als "LSB" in der Planzeichnung gekennzeichnet) innerhalb des Baufensters liegt.

7.4 Erschließung

7.4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird am östlichen Rand des Grundstücks über eine Zufahrt direkt an die Landesstraße 57 angebunden. Dieses ist ein Bereich außerhalb des festgesetzten Ortsdurchfahrtsbereiches. Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 25.11.2003 dürfen außerhalb des festgesetzten Ortsdurchfahrtsbereiches Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20,0 m von der Landesstraße 57 (L 57), gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Daher ist in der Planzeichnung dieser 20,0 m Anbaufreihalteabstand nachrichtlich dargestellt.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Anlagen der Außenwerbung gemäß § 29 Abs. 2 StrWG SH den Hochbauten (§ 29 Abs. 1 StrWG SH) gleich gesetzt sind und einer gesonderten Genehmigung durch die Straßenbauverwaltung bedürfen. Dieses ist zu beachten, in dem Fall, dass auf den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Nebenanlagen im Bereich der Grundstückszufahrt Werbeanlagen errichtet werden sollen.

Nachrichtlich werden in die Planzeichnung außerdem Sichtfelder eingetragen für die Grundstückszufahrt in Bezug auf die L 57, wobei hier von einer maximal zulässigen Kfz-Geschwindigkeit von 70 km/h ausgegangen wird. In diesen Sichtfeldern ist auf jegliche Bebauung und die Sicht behindernde Bepflanzung von mehr als 0,7 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd zu verzichten, sowie jede andere Handlung zu unterlassen, die die Sichtverhältnisse beeinträchtigen könnte.

Die grundstücksinterne Erschließung erfolgt über eine gut 130 m lange Zufahrt bis vor das Haupthaus. Die erforderlichen Stellplätze sind einerseits auf 2 Parkplätzen westlich der internen Zufahrtsstraße und andererseits direkt an der Zufahrtsstraße angeordnet. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung standen dort 49 Stellplätze zur Verfügung. Die in der Planzeichnung als Nebenanlagen für Stellplätze gekennzeichneten Flächen, d.h. auch die "Parktaschen" an der Ostseite der Grundstückszufahrt, sind seit den 1970er Jahren vorhandene Stellplatzanlagen und stellen keine Neuanlage dar.

Für die geplante Bildungs- und Qualifizierungseinrichtung ist beabsichtigt, einen betriebseigenen Kleinbusshuttlebetrieb einzurichten. Für die dort angebotenen 80 Maßnahmenplätze wird davon ausgegangen, dass ca. 25 Personen mit dem auf der L 57 verkehrenden Linienbus kommen, 30 bis 35 Personen mit dem betriebseigenen Kleinbusshuttleverkehr und nur ca. 20-25 Personen mit dem eigenen PKW. Dazu kommen dann noch ca. 15 PKW für die mit dem PKW anreisenden Mitarbeiter. Für Maßnahmenteilnehmer aus dem angrenzenden Eutiner Stadtbereich ist es auch

relativ problemlos die Ausbildungsstätte auf dem landesstraßenparallelen Geh- und Radweg zu erreichen, so dass sich die Anzahl der Kraftfahrzeugfahrten zumindest in der Sommerhälfte aufgrund des Umsteigens auf das Fahrrad noch verringern kann. Da die Teilnehmer allerdings nicht nur aus der Stadt Eutin, sondern auch aus der weiteren Umgebung kommen, ist es erforderlich die Anfahrtsmöglichkeiten auch mit einem Shuttlebusverkehr und mit eigenem PKW zu ermöglichen.

Der Bedarf an Stellplätzen für die geplante Einrichtung ermittelt sich wie folgt, wobei hier zu berücksichtigen ist, dass unter den an Maßnahmen teilnehmenden Langzeitarbeitslosen, die Verfügung über einen eigenen PKW unterdurchschnittlich ist.

Für 15 Mitarbeiter/innen:	15 STP
Für max. 80 Maßnahmenplätze	
Es erfolgt mit 3 Kleinbussen (mit je 8 Sitzplätzen) ein Shuttleverkehr. Nach Eutin fährt der Bus zweimal.	
4 x 8 Personen = 32 Personen mit Busverkehr	0 STP
Mit öffentlichem Linienbusverkehr: 25 Personen	0 STP
(Haltestelle direkt vor dem Grundstück an der L 57)	
Anreise mit eigenem PKW: 23 Personen	23 STP
Besucherparkplätze	5 STP
3 Kleinbusparkplätze	<u>3 STP</u>
Summe	46 STP

Die Zahl von 49 Stellplätzen wird für ausreichend angesehen. Im Bedarfsfall könnten parallel der grundstücksinternen Zufahrtsstraße noch weitere Besucherstellplätze angeboten werden.

7.4.2 Technische Infrastruktur

Die Stadt Eutin ist nach §§ 30-31 Landeswassergesetz zuständig für die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist an das zentrale Schmutzwasserentsorgungsnetz der Eutiner Stadtentwässerung angeschlossen. Die grundstücksinternen Leitungen laufen in Richtung Norden zu dem im B-Plan festgesetzten Standort der dort vorhandenen unterirdischen Pumpstation (im bewaldeten Hangbereich zum Großen Eutiner See).

In diese Pumpstation wird auch eine von Osten kommende Schmutzwasserleitung eingeführt. Von dort aus wird das gesammelte Schmutzwasser in Richtung Süden in die im Verlauf der Oldenburger Landstraße befindliche Schmutzwassersammelleitung gepumpt. Von dort aus wird das Schmutzwasser zur Klärung in die zentrale Kläranlage der Stadt Eutin geführt. Für diese Schmutzwasserleitungen wird in der Planzeichnung und in der städtebaulichen Festsetzung Nr. 5 im Teil B ein Leitungsrecht zugunsten der Eutiner Stadtentwässerung festgesetzt.

Einerseits wird für die grundstücksinterne Erschließungsstraße flächenhaft ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für sämtliche öffentliche und nicht öffentliche Aufgaben erfüllende Leitungsträger festgesetzt. Zwischen dem Nordende der Erschließungsstraße und der innerhalb der Waldfläche, auf halber Hanghöhe gelegener Schmutzwasserpumpstation laufen die unterschiedlichen Wege

und Leitungen so auseinander, dass hier verschiedene Leitungsrechte für die Stadtwerke und die Stadtentwässerung festgesetzt werden müssen: An der Ostseite befindet sich der den Hang bis zur Pumpstation hinabführende Weg. Westlich davon verläuft die Schmutzwasserdruckrohrleitung und westlich davon befindet sich die Stromleitung der Stadtwerke zur Energieversorgung des Pumpwerks.

Niederschlagswasserentsorgung

Das angefallene Niederschlagswasser aus dem Plangebiet kann schadlos innerhalb des Plangebietes entsorgt werden. Durch eine grundstücksinterne Regenwasserleitung wird das anfallende Niederschlagswasser von den Dächern und von den befestigten Flächen (Parkplätze) gesammelt, zum Teil in den Großen Eutiner See eingeleitet und zum Teil vor Ort auf dem Grundstück zur Versickerung geführt.

Die Regenwassereinleitung in den Eutiner See besteht seit dem Bau der Bildungsstätte. Bei den befestigten Außenflächen, z.B. Parkplätzen kann das Niederschlagswasser problemlos zur Versickerung vor Ort geführt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden durch die Festsetzung maximaler Grundflächen nur in geringem Umfang zusätzliche Versiegelungsflächen (maximal 660 qm) ermöglicht. Aufgrund der großen Grundstücksflächen und der vorhandenen Bodenverhältnisse können die Niederschlagsmengen auf diesen maximal zusätzlich versiegelten Flächen problemlos vor Ort zur Versickerung geführt werden.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Veränderungen der bestehenden Niederschlagswasserentsorgung zu prüfen ist, ob diese dann der Erlaubnispflicht nach §§ 8-13 WHG unterliegen.

Trinkwasser/Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem Leitungsnetz der Stadtwerke Eutin GmbH.

Das vorhandene Gebäude ist mit einem Trinkwasseranschluss versorgt.

Löschwasser wird von den Stadtwerken Eutin in der Menge zur Verfügung gestellt, die zum Zeitpunkt der Entnahme aus dem Trinkwassernetz bei dem sich dann einstellenden Druck entnommen werden kann. Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung - ist von einer Löschwassermenge von 48m³/h auszugehen. Dieses wird sichergestellt durch eine Kombination der direkten Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz und einer Entnahmestelle am See. An dem Hydrant an der Grundstücksgrenze (zur L 57) stehen 20 m³/h zur Verfügung und an der Entnahmestelle am See sind 114 m³/h verfügbar.

Bezüglich der feuerwehrtechnischen Erschließung wird auf folgenden Umstand hingewiesen: Da keine Umfahrt für die Feuerwehr planerisch gesichert ist, muss die feuerwehrtechnische Erschließung fußläufig für das 2-geschossiges Baufeld vorgenommen werden. Im Rahmen der Objektplanung müssen in diesem Gebäude oder den Gebäudeteilen zwei bauliche Flucht- und Rettungswege geplant werden, bzw. die Anleitbarkeit durch Geräte der Feuerwehr (z.B. durch auskragende Balkone) sichergestellt sein.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes erfolgt über die Stadtwerke Eutin GmbH.

Auf der Westseite der Grundstückszufahrt befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Eutin, für die in der Planzeichnung eine Fläche für "Ver- und Entsorgungsanlagen" festgesetzt ist. Hier ist es erforderlich, eine entsprechende Stationsdienstbarkeit auf dem Flurstück 34 im Grundbuch einzutragen. Dieses ist allerdings nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Eine Gasversorgung des Plangebietes ist nicht vorhanden und auch nicht geplant.

7.4.3 Immissionsschutzbelange

Von dem Betrieb als Ausbildungs- und Weiterbildungsstätte gehen keine Schall- oder Geruchs- immissionen aus, die zu einer Beeinträchtigung der örtlich angrenzenden Wohnnutzung führen könnten. Auf der anderen Seite war zu prüfen, ob von dem auf der L 57 vorhandenen Kfz-Verkehr eine Schallbelastung zu erwarten wäre, die besondere Immissionsschutzmaßnahmen erfordern würde.

Bei dem Landesbetrieb für Verkehr, NL Lübeck, liegen keine aktuellen Verkehrswerte für die L 57 im Bereich Pulverbeck vor. Allerdings kann der Zählwert von der Zählstelle 0114 am östlichen Ortsausgang der Siedlungsfläche von Eutin auf der L 57, in Richtung Kasseedorf, verwendet werden. Dort wurde im Jahr 2005 ein DTV-Wert von 5.020 Kfz/24 h ermittelt. Als maßgeblicher Wert zur Schallermittlung wurde ein Tagesstundenwert von 291 Kfz/h mit 6,8% LKW-Anteil ermittelt. Dieser Wert wird auch für den Bereich Pulverbeck auf der Oldenburger Landstraße angesetzt als Grundlage für die überschlägige Schallermittlung.

Nach grober Schallberechnung und unter der Annahme eines mittleren Tagesstundenwertes (zwischen 6 - 22 Uhr) von 291 Kfz/h mit 6,8% LKW-Anteil und einer angenommenen Streckengeschwindigkeit von 70 km/h im Abschnitt Pulverbeck der L 57, würde sich in 25 m Entfernung vom Fahrbahnrand ein Schallwert von 62 dB (A) und bei Tempo 50 km/h von 60 dB (A) ergeben. In dem Sondergebiet wird auf der Ebene des Bebauungsplanes die Baugrenze 47,0 m von dem Fahrbahnrand der L 57 entfernt sein, so dass dort bei Tempo 70 km/h der ermittelte Tages-schallwert bei 58 dB (A) läge.

In Bezug auf die Anwendung schalltechnischer Orientierungswerte für dieses sonstige Sondergebiet für Bildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen, auch mit Werkstattbetrieb, können die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete angesetzt werden. Nach DIN 18005 wären dann tagsüber 60 dB (A) und nachts 50 dB (A) anzuwenden, wobei aufgrund der ausschließlichen Betriebsnutzung hier nur der Tageswert entscheidend ist.

Aufgrund der vorhandenen Verkehrswerte auf der L 57 und den in erheblichem Abstand von der Fahrbahn befindlichen Gebäuden ist festzustellen, dass die hier angewendeten Richtwerte nach DIN 18005 für Misch- und Dorfgebiete noch unterschritten werden, so dass keine besonderen Schallschutzmaßnahmen planerisch gesichert werden müssen.

7.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Es sind auch keine Einzeldenkmale vorhanden.

Östlich angrenzend an das Plangebiet ist auf dem Flurstück 35/3 der Flur 16 der Gemarkung Eutin befindet sich das Villengebäude Oldenburger Landstraße 7-9, welches als ein Kulturdenkmal gemäß § 1 Abs. 2 DSchG SH in der Denkmalkartei des Kreises Ostholstein eingetragen ist. Bei dem Gebäude handelt es sich um eine zwischen 1908 und 1910 errichtete reich gegliederte Villa in Anlehnung an die damalige englische Landhausarchitektur. Architekt war der damalige Bauherr und Grundbesitzer, der Baurat Zimmermann.

7.6 Grünordnerische Belange

In dem Plangebiet werden 4.190 qm als Waldfläche und 9.220 qm als Grünfläche festgesetzt, so dass für 13.410 qm, d.h. für 59% des Gesamtgrundstückes eine "grüne" Flächenfestsetzung gilt.

In Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde Süd (Forstamt Eutin) war der dichte und zum Teil auch alte Baumbestand im Norden des Plangebietes, an der Hangkante zum Großen Eutiner See, als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein (LWaldG) zu definieren und wird daher im B-Plan als Wald festgesetzt. Bei einem Ortstermin wurden dabei die Waldfläche und die Waldgrenze definiert.

Mit Schreiben vom 07. Juni 2010 im Zusammenhang mit der erneuten Auslegung der 2. FNP-Änderung hat die Forstbehörde der in den Planzeichnungen dargestellten Waldgrenze zugestimmt. Außerdem hat die Forstbehörde im Bereich des seit den 1930er Jahren vorhandenen alten Haupthauses zugestimmt, dass der sonst 30 m breite Waldschutzstreifen gemäß § 24 LWaldG um 10,0 m unterschritten werden darf, so dass an der engsten Stelle zwischen Nordost-ecke des Altbaus, bzw. der dort festgesetzten Baugrenzen und der Waldgrenze ein Abstand von nur noch 20,0 m zwischen Gebäude und Waldgrenze gesichert wird.

Bei dem zum Teil ebenfalls relativ dichten, aber nicht erheblich großflächigem Baum- und Gehölzbestand, der zwischen Werkstattgebäude und der Oldenburger Landstraße steht, handelt es sich nicht um eine Waldfläche im Sinne des LWaldG Schleswig-Holstein. Daher werden diese Flächen als private Grünflächen festgesetzt. Zum Erhalt dieses dichten Gehölzbestandes wird in der B-Planzeichnung die Grünfläche mit dem gem. § 9 Abs. 25b BauGB festgesetzten flächenhaften Gebot zum Erhalt der Bäume ergänzt.

An insgesamt 10 Standorten mit besonders erhaltenswerten Bäumen werden Festsetzungen getroffen zum Erhalt dieser Einzelbäume.

Weitere Belange der Grünordnung sowie der Natur und Landschaft sind dem Textteil des Umweltberichtes zu entnehmen.

8.0 Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 111 der Stadt Eutin sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Daher wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese wurden in Form eines Umweltberichtes gemäß § 2a Nr. 2 BauGB als Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 111 beschrieben und bewertet.

8.1 Lage des Plangebietes und Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich etwa 2 km östlich der Eutiner Altstadt und wird im Norden durch den Großen Eutiner See und im Süden durch die Landesstraße 57 begrenzt. Während westlich intensiv genutzte Ackerflächen anschließen, befindet sich östlich des Plangebietes eine alte Villa mit Parkanlage. Auf dem Plangebiet befinden sich ein Gebäudekomplex der ehemaligen Deutschen Bundespost mit neueren Wegen und Parkplätzen sowie dichtere Gehölzbestände. Die Flächengröße des Plangebietes beträgt etwa 2,28 ha.

Die Stadt Eutin beabsichtigt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 111 ein sonstiges Sondergebiet für eine berufliche Bildungs- und Qualifikationsstätte festzusetzen. Dieses Sondergebiet umfasst eine Fläche von 9.350 qm und ist im Bestand großflächig durch Gebäude, Nebenanlagen und Wege- sowie Parkplatzflächen versiegelt. Für das festgesetzte Sondergebiet ist eine Grundfläche (GR) von 2.600 qm durch Hauptgebäude und weitere 3.650 qm durch Nebenanlagen gemäß den Bebauungsplanfestsetzungen nicht zu überschreiten. Eine zusätzliche Versiegelung von Flächen im Verhältnis zum bestehenden Versiegelungsgrad ermöglicht der Bebauungsplan Nr. 111 daher nur in einem geringen Umfang (siehe hierzu Kapitel 8.5)

Großflächig werden Grün- und Waldflächen festgesetzt. Die Grünflächen sind zu größeren Teilen mit dichten Baumbeständen bewachsen. Für diese werden im Bebauungsplan durch Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Sonstiges Sondergebiet (zur berufl. Qualifizierung)	9.350 qm
Grünflächen	9.220 qm
(davon Grünflächen mit Bindungen zum Baumerhalt von 5.210 qm)	
Waldfläche	<u>4.190 qm</u>
<i>Gesamtfläche Plangebiet</i>	<i>22.760 qm</i>

8.2 Inhalte des Landschaftsplans der Gemeinde Eutin

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 111 wird im seit Oktober 2005 wirksamen Landschaftsplan der Stadt Eutin als Sonderbaufläche / sonstiges Sondergebiet mit Erhalt und Förderung von Parks mit altem Baumbestand dargestellt.

Im Speziellen wird ein etwa 25 m breiter Flächenstreifen entlang des Eutiner Sees als Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung mit einzelnen Laubbäumen ausgewiesen sowie die Südwestspitze des B-Plan-Geltungsbereiches als Gebüsch mit einzelnen Laubbäumen.

Westlich des dargestellten Grünflächenstreifens schließt ein Verlandungsbereich aus Röhricht und Bruchwald als gesetzlich geschütztes Biotop an, das sich in einer Länge von über 600 m entlang des Uferbereiches des Eutiner Sees bis zum Ortseingang Eutins zieht. Dieses geschützte Biotop wird von den Planungen nicht berührt.

8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der durch den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 111 vorbereiteten Umweltauswirkungen (Eingriffe) sowie deren Kompensation sind die Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume.

Weitere Grundlagen für Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen werden in den Abschnitten der einzelnen Schutzgüter aufgeführt.

8.3.1 Schutzgut Mensch

In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen und auf die Erholungseignung, die durch das Plangebiet bzw. dessen Zusammenwirken mit angrenzenden Landschaftsteilen gegeben sein können, zu prüfen.

Dabei ist die Situation im Bestand und nach erfolgten Eingriffen auf Grundlage der B-Planfestsetzungen bezüglich Immissionen und der Erholungseignung zu bewerten, insbesondere im Hinblick auf Lärm, Geruch, Schadstoffe, ggf. visuelle Beeinträchtigungen bzw. Orts- und Landschaftsbild und Wegenutzung.

Im Plangebiet werden zwei bestehende Gebäude für die Nutzung als berufliche Qualifizierungs- und Weiterbildungsstätte bauleitplanungsrechtlich gesichert. Gebäudeerweiterungen um insgesamt bis zu 300 qm und zusätzlich weitere Nebenanlagen, wie z.B. Parkplätze oder Schuppen um weitere 360 qm werden zugelassen. In diesem Rahmen ist gemäß dem Bebauungsplan neben der Nutzung als Qualifizierungsstätte die Errichtung von 2 Wohnungen zulässig für Personen, die dem dortigen Betrieb oder der Gesellschaft zugeordnet sind.

Lärminmissionen und -emissionen

Südlich des Plangebietes befindet sich die Landesstraße 57. Laut Schallpegelberechnung (vgl. Kapitel 7.4.3 der Begründung) ergeben sich am südlichen Rand der Baugrenzen und somit laut B-Plan der für die berufliche Qualifizierung genutzten Gebäude Schallpegel von 58 dB (A).

Da das hiesige Sondergebiet schalltechnisch wie ein Mischgebiet zu bewerten ist und im Mischgebiet tagsüber 60 dB (A) und nachts 50 dB (A) zulässig sind und das Sondergebiet nur tagsüber der Nutzung unterliegt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch aufgrund von Schallimmissionen zu erwarten. Das Sondergebiet wird zur Vegetationszeit zusätzlich durch einen 25 – 110 m breiten dichten Baumbestand von der L 57 abgeschirmt.

Die östlich des Plangebietes angrenzenden Grundstücke unterliegen der Wohnnutzung. Durch die Bauleitplanung sind keine erheblichen Lärminmissionen für diese benachbarten Wohngrundstücke oder die betrieblichen Wohnungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten.

Geruchsimmissionen und -emissionen

Geruchsimmissionen sind nur aufgrund von Agrarflächendüngungen im näheren Umfeld des Plangebietes zu erwarten.

Schadstoffe

Schadstoffeinwirkungen auf den Menschen im Bestand oder durch die Planung sind nicht bekannt.

Erholungseignung

Das Plangebiet weist im Bestand großflächig private und nicht öffentlich zugängliche Wald- und Parkflächen auf. Durch diese kommt dem Plangebiet eine hohe Erholungseignung zu. Zusätzliche Bebauungen können laut B-Plan in bereits versiegelten Bereichen, auf Zierrasenflächen oder z.T. auch in Bereichen der Zierrasenflächen des im Norden des Plangebietes bestehenden Parks ohne älteren Baumbestand erfolgen. Die daraus resultierende Wirkung für die Erholungseignung wird als nicht erheblich bewertet, da die Parkanlage großflächig bestehen bleibt und keine älteren Bäume betroffen sind.

Der Erholungswert für die östlich des Plangebietes angrenzende Parkanlage mit einer alten Villa wird nicht berührt, da eine Kastanienbaumreihe auf dem Nachbargrundstück und z.T. zusätzlich auch Einzelbäume und Baumgruppen innerhalb des Plangebietes im Bestand und nach Vollzug des Eingriffs als Sichtbarriere fungieren.

Näheres zum Orts- und Landschaftsbild ist Gegenstand des Kapitels „Schutzgut Landschafts- und Ortsbild“ und wird dort behandelt.

8.3.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Biotope

Tiere und Pflanzen der für die Planung relevanten Schutzgebiete

Als Quelle für die Schutzgebietsinformationen dient der digitale Agrar- und Umweltatlas Schleswig-Holstein (letzter Abruf 27.11.2009) und für dort (vorübergehend) nicht abrufbare Informationen zu Landschaftsschutzgebieten der Landschaftsplan der Stadt Eutin (Stand Oktober 2005). Ggf. aktuellere Schutzgebietsinformationen werden im Rahmen des Verfahrens der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange abgefragt.

Schutzgebiete von internationaler Bedeutung

Es befinden sich keine SPA-Gebiete (gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie) im Plangebiet oder in relevanter Entfernung (< 10 km) zum selben.

Südlich der Landesstraße 57 beginnen 250 bzw. 500 m entfernt vom Plangebiet nördliche Ausläufer des FFH-Gebietes „Röbeler Holz und Umgebung“ (DE 1829-391). Das Gebiet setzt sich aus einem Standortübungsplatz, naturnahen Waldmeister-Buchenwäldern und vielfach sehr klein strukturierten Agarflächen zusammen. Alle Teilbereiche sind reich an mehr oder weniger großen Stillgewässern (insbesondere StÜPI). Das FFH-Gebiet weist das größte Kammolch-Vorkommen (*Triturus cristatus*) der kontinentalen Region und das zweitgrößte des Landes auf. Darüber hinaus kommt in dem Gebiet ein bedeutender Bestand der Rotbauchunke (*Bombina orientalis*) mit einer großen Zahl an Rufgewässern vor. Weitere FFH-Arten sind hier der Moorfrosch (*Rana arvalis*) und der Grasfrosch (*Rana temporaria*).

Ca. 1 km nördlich des Plangebietes und somit nördlich des Großen Eutiner Sees, der direkt an das Plangebiet anschließt, ist das FFH – Gebiet „Obere Schwentine“ gelegen. Dieses beschreibt ein charakteristisches Fließgewässer im Bungsberggebiet mit bewaldeter Quellregion und Durchflußökotypen kleiner Seen mit Vorkommen des Fischotters (*Lutra lutra*), der Ottermuschel (*Lutaria lutaria*) und der Bauchigen Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*).

Baumaßnahmen sind an Gebäude- und Wege- bzw. Parkplatzstruktur innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen, da bestehende Strukturen für die Nutzung als berufliche Bildungs- und Qualifikationsstätte gut ausgestattet ist. Bestehende Grünstrukturen werden durch die B-Planfestsetzungen geschützt (z.B. flächenhafte Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

Das Plangebiet bietet keine Stillgewässer als Lebensraumhabitate für oben aufgeführte Amphibienarten. Hingegen ist es nicht auszuschließen, dass die relativ kleinflächigen (verglichen mit denen des FFH-Gebietes „Röbeler Holz und Umgebung“) vorkommenden Gehölz- und Grünstrukturen potentiell als Winterquartiere für genannte Amphibien fungieren. Jedoch bleiben diese bestehen und werden zusätzlich durch die Bebauungsplanfestsetzungen gesichert.

Des Weiteren trennt die Landesstraße 57 das Plangebiet von den nördlichen Ausläufern des FFH-Gebietes „Röbeler Holz und Umgebung“ mit einer gewissen Barrierewirkung. Von einer erheblichen Beeinträchtigung ggf. vorkommender Winterquartiere bzw. Arten des FFH-Gebietes im Plangebiet ist entsprechend nicht auszugehen.

Für die Lebensraumwahl des Fischotters als geschützte faunistische Art des FFH – Gebietes „Obere Schwentine“, der sich hervorragend an den Lebensraum Wasser angepasst hat, ist wesentlich von der Ausstattung und Struktur der Gewässer und deren Ufer abhängig. Untersuchungen zu Habitatansprüchen des Fischotters in Mecklenburg (BEHL & FRITZ 1993) zeigten, dass qua-

litativ und quantitativ ausreichende Nahrung in störungsarmen Gebieten das wichtigste Kriterium bei der Lebensraumwahl des Fischotter ist. Mit zunehmendem anthropogenem Störungseinfluss erlangt die Ufervegetation mit ihrer Schutzfunktion an Bedeutung. Seinen Bau legt der Fischotter 50 cm unter der Wasseroberfläche im Wurzelbereich der Ufervegetation an. Die Wohnkammer befindet sich im trockenen Bereich über der Hochwassergrenze und ist durch einen Luftschacht zur Außenwelt verbunden. Ein ethologischer Vergleich (BEHL & FRITZ 1991) in verschiedenen Biotopen des Otterhabitates machte deutlich, dass in Gebieten ohne Ufervegetation die Biotopstrukturen dem Otter nur wenig Möglichkeiten für die Einteilung seines Reviers bieten, da hier keine oder nur wenig Deckung und Unterschlupfmöglichkeiten vorhanden sind.

Die Waldstrukturen im nördlichen Teilgebiet könnten dem Fischotter ggf. als Deckung dienen. Diese bleiben jedoch bestehen und werden durch die Festsetzungen des B-Plans 111 gesichert. Eine erhebliche Beeinträchtigung des ggf. kurzzeitig das Plangebiet nutzenden Fischotter ist nicht anzunehmen.

Von einer Beeinträchtigung der FFH – Gebiete „Röbeler Holz und Umgebung“ sowie „Obere Schwentine“ ist nicht auszugehen.

Schutzgebiete von nationaler Bedeutung

Das Plangebiet ist Teil des Naturparks „Holsteinische Schweiz“.

Das Plangebiet ist Teil des im Jahre 1965 ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes „Holsteinische Schweiz“.

Es befinden sich keine Naturschutzgebiete im Plangebiet oder in relevanter Nähe zum selben.

Durch den Bebauungsplan Nr. 111 der Stadt Eutin sind im Hinblick auf die abrufbaren Schutzgebietsinformationen im Agrar- und Umweltatlas S.-H. keine erheblichen Auswirkungen auf nationale Schutzgebiete zu erwarten.

Tiere im Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes vorkommende Lebensräume (Wald- und Gehölzbestände sowie Grünflächen) für verschiedene Tierarten bleiben bestehen und werden nicht direkt von den Planungen berührt.

Die zur Bestandserfassung 2009 bereits bestehenden Gebäude befinden sich in einem guten baulichen und regelmäßig gepflegten Zustand, so dass diese lediglich der Nutzung wieder zugeführt werden. Ein Gebäudeabbruch ist nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan folgt daher z.T. bei der Festsetzung der Baugrenzen den bestehenden Gebäudeformen.

Die Grundfläche (hier durch Hauptgebäude bebaute Fläche) beträgt im Bestand (Jahr 2009) 2.300 qm. Der B-Plan setzt eine maximale Grundfläche von 2.600 qm fest, so dass zusätzlich zu den bestehenden Gebäuden (Jahr 2009) maximal auf einer Fläche von 300 qm neue Hauptgebäude entstehen können, wodurch eine geringfügige langfristige bauliche Erweiterungsmöglichkeit vorbereitet wird. Anbauten sind jedoch kurz bis mittelfristig nicht vorgesehen, da die Bestandsgebäude 2009 mehr als ausreichend viel Platz für die geplante Bildungs- und Qualifizierungsstätte bietet.

Oftmals nutzen Fledermäuse bestehende Gebäude als Sommer- bzw. als Winterquartier (insbesondere Keller). Fledermausvorkommen innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt. Evt. po-

tentiell vorkommende Fledermausquartiere innerhalb der bestehenden Gebäude sind aufgrund der Planungen nicht berührt, da die Gebäude (Bestand Jahr 2009) bestehen bleiben.

Sowohl für die ggf. vorkommende Fledermausfauna als auch für ggf. vorkommende Gebäudebrüter bleiben die langjährig regelmäßig gepflegten Gebäude mit angrenzenden z.T. verwilderten Gehölz- und Grünstrukturen erhalten. Von einer erheblichen Beeinträchtigung der ggf. vorkommenden Fledermausarten und Gebäudebrüter ist daher nicht auszugehen.

Sollten langfristig Gebäudeneu-, an- oder -umbauten erfolgen, sind im Rahmen von Baugenehmigungen auch die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Pflanzen und Biotope im Plangebiet

Während einer Begehung im Oktober 2009 wurden die Biotop- und Nutzungstypen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 in Anlehnung an die "Standardliste der Biotoptypen in Schleswig-Holstein, 2. Fassung, Stand: Mai 2003" des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein kartiert. Die Ergebnisse der Kartierung wurden im Biotopbestandsplan zum Bebauungsplan Nr. 111 dargestellt.

Während sich westlich und südlich des Plangebietes großflächige Intensivackerflächen (AA) erstrecken, schließt sich im Norden des Plangebietes der Große Eutiner See und im Osten eine alte Villa mit einer parkartige Anlage (SBv) an. Das an das Plangebiet im Südosten angrenzende Flurstück ist als Einzelhausbebauung (SBe) einzustufen. Die Oldenburger Landstraße (L 57) (SVs) trennt das Plangebiet im Süden von den Ackerflächen.

Das Plangebiet wird beschrieben durch private parkähnliche Anlagen, die z.T. verwildern bzw. sich waldartig entwickeln, Gehölze in Form von Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäumen sowie einer Siedlungsfläche eines privaten Dienstleisters (BQQH - Beschäftigung und Qualifizierung Ostholstein gGmbH), der hier eine berufliche Qualifizierungsstätte für Langzeitarbeitslose und sozial benachteiligte Menschen entwickeln möchte.

Siedlungsbiotop für Dienstleister ($S_{\text{Dienstleister}}$)

Ein ca. 1.990 qm großer 1-geschossiger Gebäudekomplex sowie ein nördlich davon gelegenes 2-geschossiges Hauptgebäude aus den 1930er Jahren mit einer Fläche von ca. 310 qm sind zusammen mit den gepflasterten Parkplätzen rechts- und linksseitig eines gepflasterten Erschließungsweges, der von der Landesstraße 57 (hier: Oldenburger Landstraße) im Osten parallel zur Grundstücksgrenze bis ins nördliche Drittel des Plangebietes führt, im Jahr 2009 die wesentlichen baulichen Charakteristika des Plangebietes.

Daneben sind kleinere Ziergrünflächen sowie zwei größere Zierrasenflächen östlich des Gebäudekomplexes mit einer Flächengröße von 950 qm und südlich des Gebäudekomplexes mit einer Flächengröße von ca. 700 qm innerhalb des als zusammenhängendes Siedlungsbiotop dargestellten Bereiches prägend.

Parkanlagen (SPp(w), SPpw) und intensiv gepflegte Grünanlage (SPi)

Auf Höhe des 2-geschossigen Hauptgebäudes sich in Richtung Norden fortsetzend beginnt eine private relativ offene intensiv gepflegte Grünanlage (SPi) aus Zierrasen mit z.T. älteren wertvollen Bäumen. Dazu zählen insbesondere eine Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*) mit einem Stammdurchmesser von 100 cm und einem Kronendurchmesser von 10,0 m und zwei Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) (40 und 70 cm Stamm, 8,0 und 10,0 m Krone) sowie ein Walnussbaum (*Juglans regia*) (80 cm Stamm, 10 m Krone).

Diese Anlage verdichtet sich in Richtung Norden bis zum Uferweg des Eutiner See. Hier sind wertvolle Stieleichen (*Quercus robur*) (z.B. 80 und 100 cm Stamm, 14,0 und 12,0 m Krone) charakteristisch. Spitzahorn ist hier überall als Jungpflanze aufwachsend, so dass dieser Teil verwildert. In der Nordwestspitze der nicht gepflegten Parkanlage sind Pappelgehölze prägend. Totholz ist nicht bzw. kaum vorhanden. Als eine zusammenhängende Fläche entwickelt sich der dichtere Baumbestand in Richtung einer waldartigen Parkanlage (SPp(w)). Im Sinne des LWaldG S.-H. handelt es sich hierbei nach Auskunft des zuständigen Forstamtes bereits um Waldflächen.

Der Süden des Plangebietes wird durch einen dichten Baumbestand von Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Hängebirken (*Betula pendula*) bestimmt. Des Weiteren kommen Kiefer (*Pinus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Robinie (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Fichten (*Picea*) vor. Spitzahorn ist in allen Bereichen des z.T. relativ dichten Baumbestandes aufwachsend. Dieser Baumbestand, der in einigen Bereichen bereits einen größeren Totholzanteil aufweist, wird als waldartige Parkanlage (SPpw) eingestuft. Es handelt sich um keine Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes S.-H.

Gemäß der Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung vom MLUR S.-H. werden die Bereiche der Parkanlagen mit älterem wertvollen Baumbestand als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz bewertet, ohne einen solchen Baumbestand als Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Der Bebauungsplan (als Angebot für eine Bebauung) lässt maximal eine zusätzliche Versiegelung von 660 qm innerhalb des Plangebietes zu. Dafür können bereits versiegelte Flächen, Zierrasen innerhalb des Siedlungsbiotops für Dienstleitung und Zierrasenflächen ohne älteren wertvollen Baumbestand (als Teil der intensiv gepflegten Grünanlage (SPi)) in Anspruch genommen werden. Die Zierrasenflächen sind als Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten und der Verlust dieser Flächen auszugleichen (siehe hierzu Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Kapitel 8.5).

Baumgruppen und Einzelbäume

Innerhalb des o.g. bebauten Siedlungsbiotops wurde im Bereich der größeren Parkplatzflächen überwiegend die Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) angepflanzt. Optisch besonders auffällig sind zwei ältere Schwarzpappeln (*Populus nigra*) (1,0 und 1,2 m Stamm, 12,0 und 14,0 m Krone) in der Zierrasenfläche östlich des Gebäudekomplexes. Weiterhin befinden sich südwestlich des Gebäudekomplexes 3 zusammenhängende Hängebirken (*Betula Pendula*) mit einem Stammdurchmesser von 40 cm und einem Baumkronendurchmesser von zusammen 8,0 m sowie eine Esskastanie (*Castanea sativa*) mit einem Stammdurchmesser von 60 cm und einem Baumkronendurchmesser von 8,0 m.

Mehrere Baumgruppen grenzen direkt an das o.g. bebaute Siedlungsbiotop, im Nordosten des Plangebietes eine Gehölzgruppe aus Hängebirken (*Betula Pendula*) und Pappeln (*Populus*). Östlich des Gebäudekomplexes befindet sich eine Baumgruppe aus Silberpappeln (*Populus alba*) und südlich daran anschließend ein für das Plangebietsbild wertvolleres Gehölz aus Rotbuchen und Roteichen.

Nordöstlich des Gebäudekomplexes befinden sich zwei Baumgruppen, aus einmal 3 und einmal 20 Hainbuchen (*Carpinus betulus*) (Stammdurchmesser 15 bis 50 cm). Die Bäume der größeren Baumgruppe stehen sehr dicht beieinander auf einer Fläche von etwa 130 qm und werden dadurch in ihrer Entwicklung eingeschränkt. Ein ähnliches Bild weist eine weitere Hainbuchen-Gruppe im Südosten des Plangebietes östlich des Erschließungsweges auf. An diese wiederum schließt im Süden eine Baumgruppe von 16 Kiefern (*Pinus*) und Lärchen (*Larix*) an (Stammdurchmesser 20 bis 40 cm).

Entlang der gesamten westlichen Plangebietsgrenzen verläuft eine ältere Baumreihe, die fast ausschließlich von Rotbuchen (*Fagus Silvatica*) bestimmt wird. Östlich des Plangebietes reihen sich ältere Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) in regelmäßigen Abständen zueinander entlang der Plangebietsgrenze.

Der Bebauungsplan setzt die Mehrzahl der Baumgruppen und Einzelbäume innerhalb des Plangebietes als zu erhalten fest durch Bindungen für die Erhaltung von Bäumen innerhalb der Grünflächen und Erhaltungsgebote für Einzelbäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB innerhalb des Sondergebietes und der Grünflächen sowie besonders wertvoller Bäume im Übergangsbereich von der intensiv gepflegten Grünanlage (SPi) im Norden des Plangebietes bis zur dichteren (nach Landeswaldgesetz bereits als Wald zu beurteilende) sich waldartig entwickelnden Parkanlage. Damit wird der Bebauungsplan den Vorgaben des Landschaftsplans gerecht, der eine Sonderbaufläche mit Erhalt und Förderung von Parks mit altem Baumbestand für das Plangebiet darstellt.

Gesetzlich geschützte Biotop- und Nutzungstypen oder besonders und/oder streng geschützte Pflanzenarten wurden im Ergebnis der Biotopbestandsaufnahme im Herbst 2009 nicht festgestellt.

8.3.3 Schutzgüter Boden und Wasser

Im Jahr 2009 liegt für das 22.760 qm große Plangebiet ein Versiegelungsgrad von 5.590 qm (25 %) vor. Die maximal zusätzlich mögliche Versiegelung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auf 660 qm (was ca. 3 % der Plangebietsfläche entspricht) auf Zierrasenflächen des Siedlungsbiotops für einen Dienstleister bzw. Zierrasenflächen einer Grünanlage als Biotopstypen, die im Zuge dessen in Anspruch genommen werden können, beschränkt.

Bodenversiegelung ist gemäß der Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung vom MLUR S.-H grundsätzlich als erheblicher Eingriff für die Schutzgüter Boden und Wasser zu bewerten. Daraus ergibt sich ein Ausgleicherfordernis für den Bebauungsplan Nr. 111 der Stadt Eutin (siehe Kapitel 8.5).

8.3.4 Luft und Klima

Es ist aufgrund der Planungen von keinen negativen Auswirkungen für die Schutzgüter Klima und Luft auszugehen.

8.3.5 Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild

Das Plangebiet ist im Bestand vollständig von höheren Gehölzen eingerahmt (siehe auch Biotopbestandsplan bzw. Kapitel 8.2.2, Abschnitt Biotopbestand), so dass die bestehenden 1- bis 2-geschossigen Gebäude des Plangebietes nicht über das Plangebiet hinaus bzw. aus Richtung Osten (alte Villa mit Parkanlage) nicht störend sichtbar sind.

Da diese Gehölzstrukturen gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten sind und die Gebäudehöhen durch eine maximale Anzahl von einem Vollgeschoss im südlichen Teil des Sondergebietes und 2 Vollgeschossen im nördlichen Teil des Sondergebietes begrenzt werden, ist von keinerlei negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen.

Innerhalb des Plangebietes wird der etwa 100 m lange im Jahr 2009 bestehende Gebäudekomplex durch seine mehrfach verspringende Kubatur und seine 1-Geschossigkeit aufgelockert. Des Weiteren sind bestehende einzelne Gehölze und Gehölzgruppen als positiv für das Orts- bzw. Plangebietsbild zu bewerten, da der Gebäudekomplex durch diese optisch unterbrochen wird und

auch das 2-geschossige Hauptgebäude mit ausgebautem Dachgeschoss für das Orts- bzw. Plangebietsbild aufgrund dieser nicht störend wirkt, sondern sogar die Eigenart des Plangebietes erhöht. Daher sollten diese Einzelgehölze und Baumgruppen erhalten werden.

Der Bebauungsplan wird diesem Aspekt des kleinräumigen Orts- bzw. Plangebietsbildes gerecht, indem er zusammenhängende Gehölzstrukturen sowie die Mehrzahl der einzelnen Gehölze als zu erhalten festsetzt. Durch den weitestgehenden Erhalt der Gehölzstrukturen im Plangebiet wird der im Jahr 2009 bestehende hohe Wert der Eigenart und Schönheit des Plangebietes für das weiter reichende Landschaftsbild bewahrt, z.B. für Spaziergänger entlang des Eutiner Sees aber auch für Verkehrsteilnehmer auf der L 57.

Durch Pflege der Parkanlagen können diese die Bedeutung für das Landschaftserleben der Angestellten und Auszubildenden bzw. Weiterzubildenden erhöhen z.B. bei Spaziergängen während der Pausen.

8.3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Norden des Bebauungsplangebietes befindet sich ein Waldstück im Sinne des Landeswaldgesetzes S.-H. Der Bebauungsplan setzt diese Fläche entsprechend als Wald fest.

Die im Jahr 2009 bestehenden Gebäude mit Erschließungsweg und Parkplätzen sind die einzigen Sachgüter im Plangebiet. Aufgrund des durch regelmäßige Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen gut erhaltenen Zustandes der baulichen Anlagen, ist nicht davon auszugehen, dass diese im Zuge der Realisierung der beruflichen Qualifizierungs- und Weiterbildungsstätte abgängig werden.

8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Durch die Begrenzung der Grundfläche und der Begrenzung der Überschreitung derselben (vgl. Kapitel 8.5) wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden sowie der Vermeidung von erheblichen Eingriffen Sorge getragen. Eine zusätzliche Versiegelung ist aufgrund dessen nur um eine Fläche von 660 qm möglich, was 3 % der Fläche des gesamten Plangebietes entspricht.

Zur Verringerung von Eingriffen ist eine Festsetzung denkbar für neu anzulegende Parkplätze mit einer Wasser- und Luftdurchlässigen Befestigung. Des Weiteren könnten neue Dachflächen oder auch z.T. (in Abhängigkeit von der Dachneigung) im Jahr 2009 bestehende sind als Gründach festgesetzt werden. Dies wird im weiteren Verfahren geprüft.

8.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Das 22.760 qm große Plangebiet ist im Jahr 2009 zu 25 % (5.590 qm) versiegelt. Der Bebauungsplan erlaubt durch die Festsetzung einer maximalen Grundfläche (GR) von 2.600 qm und einer maximalen Überschreitung derselben um weitere 3.650 qm für Nebenanlagen (dies sind z.B. Schuppen, versiegelte Wege und Stellplätze) eine zusätzliche Versiegelung (zur im Bestand 2009 vorhandenen Versiegelung) von maximal 660 qm. Es ergibt sich ein Ausgleicherfordernis für die Schutzgüter Boden und Wasser (vgl. hierzu Kapitel 8.3.3).

Als Ausgleichsmaßnahme wird gemäß der „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume eine gleichgroße Entsiegelung sowie Wiederherstellung der Bodenfunktionen anerkannt. Stehen keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung, sind für Vollver-

siegelungen (neue Gebäudeflächen, vollversiegelte Wege etc.) im Verhältnis 1 zu 0,5 und für teilversiegelte wasserdurchlässige Oberflächenbeläge im Verhältnis 1 zu 0,3 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln.

Innerhalb des Plangebietes stehen keine Flächen zur Entsiegelung oder zur Umsetzung anderer Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

Die Stadt Eutin verfügt über ein Ökokonto, das 152.515 qm (= 69 %) der „Ausgleichsfläche Dodauer See“ beschreibt. An der Dodauer See stehen insgesamt 221.410 qm bereits realisierte Ausgleichsfläche zur Verfügung, die sich im Eigentum des Wasser- und Bodenverbandes Schwartau befinden und durch vertragliche Vereinbarungen zu 69 % durch die Stadt Eutin nutzbar sind.

Da der Bebauungsplan maximal 660 qm Neuversiegelung zulässt, beträgt der Kompensationsbedarf unter Beachtung des anzusetzenden Ausgleichsverhältnisses (1 zu 0,5) 330 qm. Der Eigentümer leistet eine einmalige Ausgleichszahlung für die benötigten 330 qm innerhalb des Ökokontos. Details zur Ausgleichszahlung erfolgen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB.

8.6 Alternativenprüfung

Ein alternativer Standort für die Umsetzung eines beruflichen Qualifizierungs- und Weiterbildungsdienstleisters ist nicht bekannt. Da mit dieser Standortwahl eine vorhandene und dafür geeignete Liegenschaft neu genutzt wird und damit ein an einem anderen Standort sonst erforderlicher Neubau mit damit verbundenen stärkeren Eingriffen in Natur und Landschaft entfallen kann, wurde auf die Prüfung zusätzlicher Alternativstandorte verzichtet. Das Planvorhaben ist als verträglich mit den übergeordneten gemeindlichen Planungen (Flächennutzungs- und Landschaftsplan) einzustufen.

8.7 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die zur Untersuchung der Umweltauswirkungen verwendeten Quellen und angewendeten Verfahren, Methoden, Anleitungen etc. werden in den entsprechenden Abschnitten genannt bzw. beschrieben.

8.8 Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umweltauswirkungen („Monitoring“) dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können. Vor diesem Hintergrund sollen Überwachungsmaßnahmen vor allem in den Bereichen durchgeführt werden, in denen Prognoseunsicherheiten bestehen. Zu überwachen sind (gemäß § 4c BauGB) nur die erheblichen Umweltwirkungen, und hier insbesondere die unvorhergesehenen Umweltwirkungen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nur durch die Flächenversiegelungen für das Schutzgut Boden und damit einhergehend das Schutzgut Wasser zu erwarten.

8.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Das 2,28 ha große Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 der Stadt Eutin und befindet sich 2 km östlich der Stadt Eutin und grenzt im Norden direkt an den Großen Eutiner See.

Das Plangebiet wird neben dem Sondergebiet mit seinen versiegelten Flächen und Zierrasenflächen von Parkanlagen und anderen Gehölzstrukturen bestimmt. Der Landschaftsplan der Stadt Eutin sieht eine Entwicklung dieser Parkanlagen mit gleichzeitiger Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes vor.

Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung eines Sondergebietes sowie den Schutz der Gehölzstrukturen durch verschiedene Festsetzungen vor und wird somit den Vorgaben des Landschaftsplanes gerecht. Neben der Festsetzung des ältesten und wertvollsten Baumbestandes als Wald, der sich im Norden des Plangebietes am Eutiner See befindet, werden flächenhafte Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Einzelbaumerhaltungsgebote festgesetzt. In der Konsequenz können die im Jahr 2009 bestehenden Parkanlagen und Gehölzstrukturen erhalten werden.

Es wird die Verträglichkeit der Bebauungsplanung mit räumlich relevanten Schutzgebieten und deren zu schützende Arten geprüft. Im Ergebnis wird festgestellt, dass von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete und Arten auszugehen ist.

In den Gehölz- und Grünstrukturen vorkommende faunistische Arten werden von der Planung nicht beeinträchtigt, ihr Lebensraum wird durch die Bebauungsplanfestsetzungen gesichert. Von einer erheblichen Beeinträchtigung potentiell vorkommender Fledermausarten und Gebäudebrüter ist durch die wieder in Nutzung gehenden langjährig regelmäßig gepflegten Gebäude nicht auszugehen.

Dem Sondergebiet wird die Zweckbestimmung „berufliche Qualifizierung und Weiterbildung“ zugeordnet, um andere Sondergebietsnutzungen auszuschließen.

Im Jahr 2009 sind 25 % (5.490 qm) des Plangebietes versiegelt. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans können maximal weitere 3 % Fläche des Plangebietes (660 qm) im Rahmen von Baumaßnahmen innerhalb des Sondergebietes versiegelt werden.

Dies ist im Rahmen der Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung als erheblicher Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser gemäß den Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung vom MLUR S.-H zu bewerten und entsprechend dieser auszugleichen. Gemäß der „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume ist hier ein Ausgleichsverhältnis von 1 zu 0,5 anzuwenden. Die Stadt Eutin verfügt über ein Ökokonto („Dodauer See“), aus welchem im Rahmen des hiesigen B-Plans 330 qm der bereits im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erworben werden sollen. Die Sicherung des Ausgleichsmaßnahmenerwerbs erfolgt mittels städtebaulichen Vertrages.

9.0 Flächenangaben

Folgende flächenhafte Festsetzung werde im Plangebiet getroffen:

Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO	9.340 qm
---	----------

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Pumpstation, Trafo)	10 qm
---	-------

Grünflächen

Grünfläche 1	4.020 qm
--------------	----------

Grünfläche 2	440 qm
--------------	--------

Grünfläche 3	4.470 qm
--------------	----------

Grünfläche 4	190 qm
--------------	--------

Grünfläche 5	<u>100 qm</u>
--------------	---------------

Summe der Grünflächen	9.220 qm
-----------------------	----------

(davon bestehen auf 5.205 qm Bindungen zum Erhalt der Bäume und Gehölze)

Waldfläche	<u>4.190 qm</u>
------------	-----------------

Gesamtfläche Plangebiet	22.760 qm
-------------------------	-----------

10.0 Planungsverfahren

Am 11. Juni 2009 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin beschlossen den Bebauungsplan Nr. 111 für den Bereich Pulverbeck aufzustellen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch die Möglichkeit vom 15.07.2009 bis zum 31.07.2009 im Stadtbauamt Eutin in die Unterlagen zur Planaufstellung mit der Darstellung der Grundzüge der beabsichtigten Planung einzusehen und der Möglichkeit hierzu Stellungnahmen abzugeben. Im Herbst 2009 erfolgte die öffentliche Vermessung durch den öffentlich bestellten Vermesser Vogel und Uliczka aus Eutin, und ebenfalls im Herbst 2009 erfolgte die Biotopbestandsaufnahme des Plangebietes.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 7. Januar 2010 den Entwurf des B-Plans (Stand Januar 2010) nebst dem Entwurf der Begründung und dem Entwurf des Umweltberichtes beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 111 nebst Begründung und Umweltbericht haben, ebenso wie die Entwurfsunterlagen zur 2. Flächennutzungsplanänderung, in der Zeit vom 16.02.2010 bis zum 16.03.2010 öffentlich ausgelegen. Mit Schreiben vom 28.01.2010 wurden parallel dazu die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden an der Planung beteiligt. Im Rahmen des parallelen Beteiligungsverfahrens wurden sowohl vom Landkreis als auch vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein Bedenken gegen die in der ersten Entwurfsfassung der 2. FNP-Änderung geplante Wohnbauflächendarstellung östlich des Sondergebietes vorgebracht.

Die Stadt hat sich dann entschlossen, zuerst den Entwurf der 2. Flächennutzungsplanänderung nochmals zu ändern und nach Abschluss der erneuten Beteiligung die abschließenden Beschlüsse sowohl zur 2. Flächennutzungsplanänderung als auch für den Bebauungsplan Nr. 111 zu fassen.

Nachdem im Jahr 2010 alle Stellungnahmen zur erneuten Auslegung der 2. FNP-Änderung vorlagen, konnten im August 2010 die abschließenden Beschlussfassungen vorbereitet werden und somit war es möglich, am 29. September 2010 in der Stadtvertretung der Stadt Eutin über die

Abwägung der Stellungnahmen zu beschließen und den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 111 zu fassen.

Stand August 2010

Eutin, den 08.06.2011




.....
(Schulz)
Bürgermeister

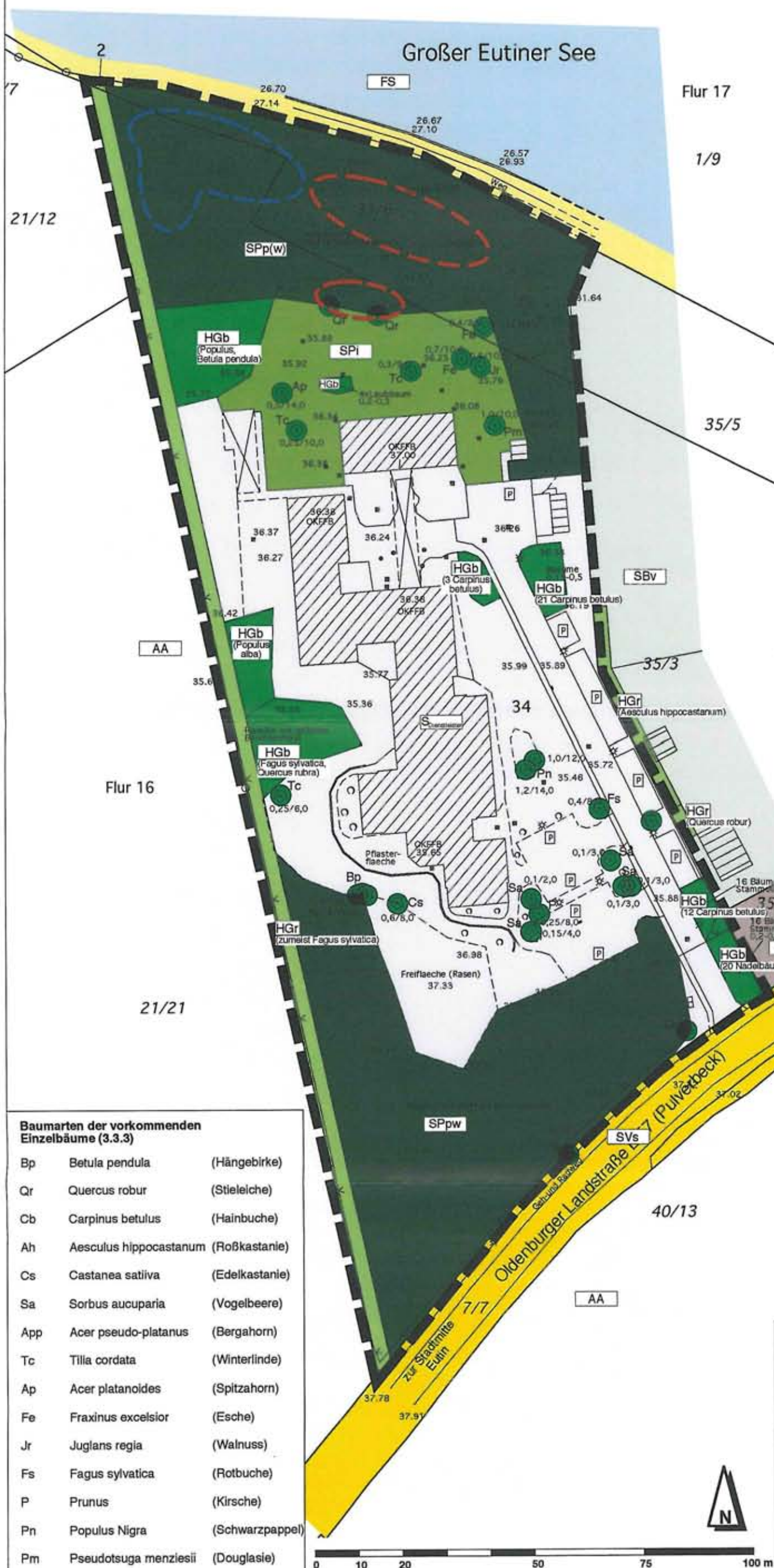
Stadt Eutin
Markt 1, 23701 Eutin

Bearbeitung der Planung durch:
Plankontor Stadt und Land GmbH
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin, Stadtplaner/SRL
Dipl. Geoökol. Stefan Stitz (geb. Skradde)
Am Born 6 b, 22765 Hamburg
Tel.: 040-39 17 69
Fax: 040-39 17 70
Mail: plankontor-hamburg@t-online.de
E 478

Differenzierung der Biotoptypen in Anlehnung an die "Standardliste der Biotoptypen in Schleswig-Holstein" (2. Fassung, Stand Mai 2003 vom Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein)

Biotopbestandsaufnahme Spätsommer 2009

- | | | |
|---------------|----------|---|
| H | 3 | Gehölze und sonstige Baumstrukturen |
| HGb | 3.3.3 | Baumgruppe |
| ● | 3.3.3 | Einzelbäume |
| HGr | 3.3.4 | Baumreihe (Angabe der Baumart) |
| FS | 4.8 | Großer Eutiner See mit Uferweg |
| A | 9 | Acker- und Gartenbau-Biotope |
| AA | 9.1 | Acker |
| S | 12 | Siedlungsbiotope |
| S | 12 | BQQH Beschäftigung und Qualifizierung Ostholstein gGmbH (Gebäude, versiegelte Wege und Freiflächen sowie Grünflächen) |
| SBe | 12.1.7 | Einzelhausbebauung |
| SBv | 12.1.8 | Villa mit parkartiger Anlage |
| SPi | 12.4.1 | Intensiv gepflegte Grünanlage (privat) |
| SPpw | 12.4.3.1 | (private) waldartige Parkanlage (verwildert, ungenutzt) |
| SPp(w) | 12.4.3.1 | (private) Parkanlage, großflächig ungenutzt mit aufwachsendem Spitzahorn |
| ○ | | ältere (wertvolle) Bäume |
| ○ | | von Pappeln dominiert |
| SVs | 12.7.2 | Straßenverkehrsfäche, hier: Landesstraße 57 |
| SVs | | Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 111 "Pulverbeck" |



Baumarten der vorkommenden Einzelbäume (3.3.3)

Bp	Betula pendula	(Hängebirke)
Qr	Quercus robur	(Stieleiche)
Cb	Carpinus betulus	(Hainbuche)
Ah	Aesculus hippocastanum	(Roßkastanie)
Cs	Castanea sativa	(Edelkastanie)
Sa	Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
App	Acer pseudo-platanus	(Bergahorn)
Tc	Tilia cordata	(Winterlinde)
Ap	Acer platanoides	(Spitzahorn)
Fe	Fraxinus excelsior	(Esche)
Jr	Juglans regia	(Walnuss)
Fs	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
P	Prunus	(Kirsche)
Pn	Populus nigra	(Schwarzpappel)
Pm	Pseudotsuga menziesii	(Douglasie)

Ämtlicher Lage- und Höhenplan

(Die Höhenangaben beziehen sich auf N.N.)

Gemeinde : Eutin
Gemarkung : Eutin
Flur (RK) : 16
Flurstück : 34, 35/6
Maßstab : 1:1000
Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Vögel & Uliczka
Alb.-Mahlstedt-Str. 15
23701 Eutin

Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 111 "Pulverbeck"

Biotopbestand
Biotopbestandsaufnahme
Spätsommer 2009

Maßstab: 1 : 1.000
Stand: 08. Dezember 2009
Bearbeitung: Dipl.-Geoökol. Stefan Skradde
Projekt: E 478

Stadt Eutin • Markt 1 • 23701 Eutin

Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6b • 22765 Hamburg • Tel.: 040-391769 • Fax: 040-391770
e-mail: plankontor-hamburg@t-online.de
web: www.plankontor-stadt-und-land.de