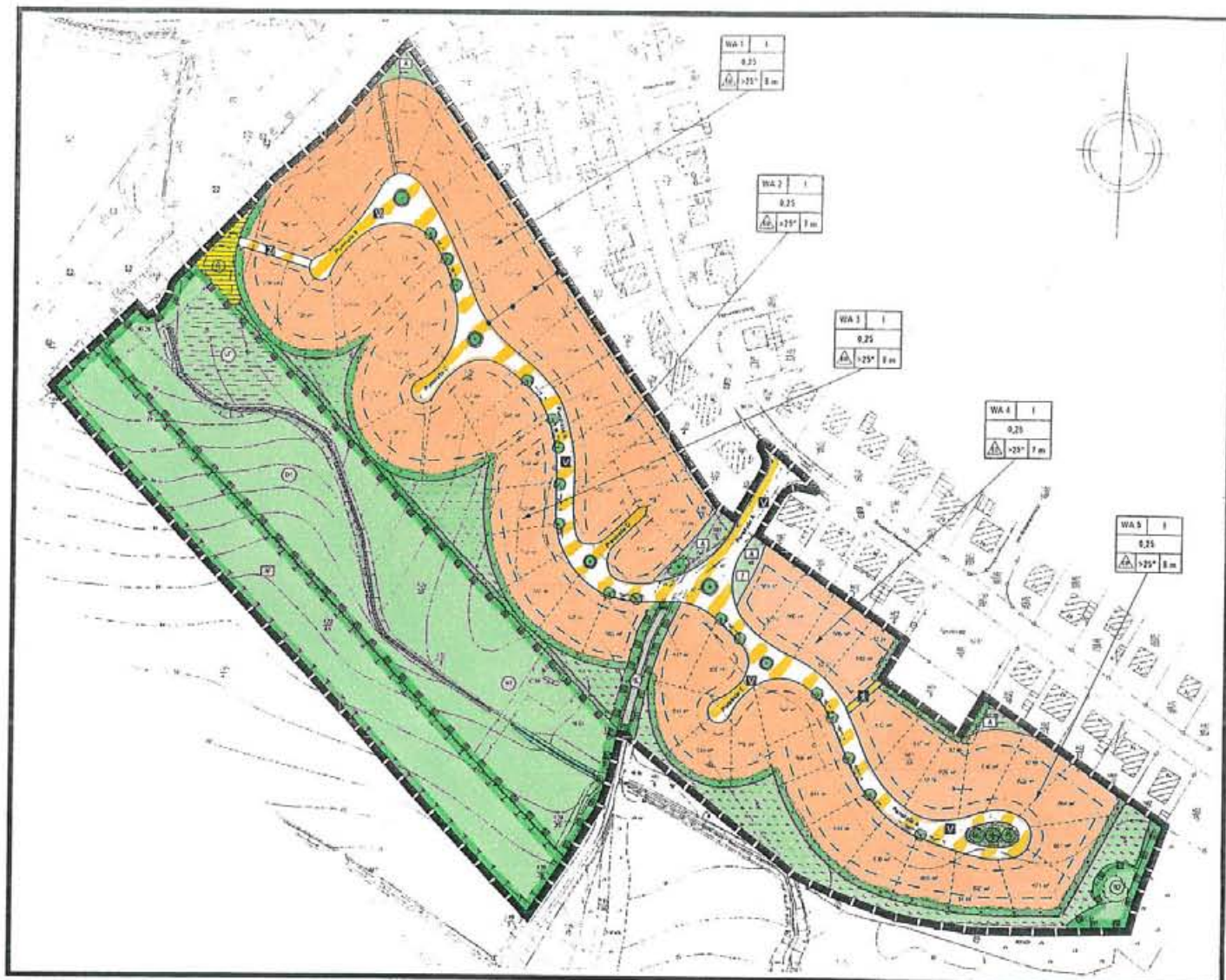




Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 89

Für das Gebiet der rückwärtigen Bebauung des Braaker
Mühlenweges und der Bundesstraße 76.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Allgemeines	1
1.1.	Charakteristik des Plangebietes	1
1.2.	Rahmenbedingungen	1
1.3.	Ziel und Zweck der Planung	1
2.	Städtebauliches Konzept	2
3.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	2
3.1.	Art der baulichen Nutzung	2
3.2.	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	3
3.2.1	Baugestalterische Festsetzungen	3
4.	Grünordnungsplanung	5
5.	Verkehrerschließung	7
6.	Technische Ver- und Entsorgung	7
6.1.	Wasser und Abwasser	7
6.2.	Energieversorgung	8
6.3.	Abfallentsorgung	8
6.4.	Löschwasserversorgung	8
6.5.	Telekommunikation	8
7.	Wechselwirkungen mit der Umgebung	8
7.1.	Verkehr	8
7.1.1	Verkehrslärm	9
7.2.	Landschaft und Natur	9
7.3.	Ortsbild	9
7.4.	Sonstiges	10
8.	Flächenbilanz	10
9.	Kosten für die Gemeinde	10

1. Allgemeines

1.1. Charakteristik des Plangebietes

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Eutin hat am 04.05.2000 und am 05.10.2000 beschlossen für das Gebiet zwischen der rückwärtigen Bebauung des Braaker Mühlenweges und der Bundesstraße 76 einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 101/5, 101/6, 101/10, 128/1, 129/34, 129/35, 129/36, 129/39, 129/40, 129/41 und 131/13. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 7,38 ha. Der Bebauungsplan trägt die Ordnungsnummer 89.

Das Bebauungsplangebiet stellt den Abschluss der Ortslage Eutins nach Süden für das Gebiet zwischen der Wilhelm-Wisser Straße und dem Meinsdorfer Weg dar. Das angrenzende bestehende Baugebiet um den Bereich des Braaker Mühlenweges ist geprägt von Einfamilienhausbebauung mit Satteldächern und verputzter oder verblendeter Fassade. Die Bebauung stammt hauptsächlich aus den vergangenen 25 Jahren.

1.2. Rahmenbedingungen

Für die Stadt Eutin gibt es einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der bestehende Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Wohnnutzung aus. Parallel mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wird deshalb die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat bereits die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist in Bearbeitung und weist die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche aus.

1.3. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen und ungenutzten Freiflächen. Die vorhandenen Nutzungen entsprechen nicht dem Potential der Flächen. Die Stadt Eutin benötigt Wohnbauflächen, um die wachsende Nachfrage - insbesondere im Segment Einfamilienhausbebauung - zu befriedigen. Eine Ausweisung der Grundstücke als Wohnbauland ist damit im öffentlichen Interesse.

Die Stadt Eutin verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 89 folgende Ziele:

1. Ergänzung des vorhandenen Wohngebietes
2. Abrundung der vorhandenen Ortslage
3. Befriedigung der Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser
4. Schaffung eines gestalterisch befriedigenden Ortsabschlusses

2. Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan 89 verfolgt mit der Eingrünung des Baugebietes die Schaffung eines gestalterisch befriedigenden Ortsabschlusses. Die Bebauung erfolgt durch frei stehende Einfamilienhäuser. Die Mindestgröße der Grundstücke ist auf 500 qm festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an einem Südhang. Der Entwurf versucht die Standortvorteile Besonnung und Topographie durch verschiedene gestalterische Elemente und Festsetzungen zu nutzen:

- Verlängerung der Südabwicklung durch mehrfach gekrümmten Verlauf der Grundstücksgrenze, um möglichst vielen Grundstücken diesen Lagevorteil zukommen zu lassen
- Ost-West-Orientierung der Haupteerschließung (Planstraße A), um größtmögliche Anzahl von Grundstücken von Südlage profitieren zu lassen
- Reduzierung der Erschließungsflächen auf Minimallänge, um Grundstücksflächen zu maximieren
- Beibehaltung der topographischen Bewegtheit des Geländes durch Festsetzungen, die Auf- und Abträge minimieren

Der Straßenraum bildet den öffentlichen Bereich mit Baumanpflanzungen und Besucherstellplätzen. Die Vorgärten haben – wenn auch nicht von der Öffentlichkeit betretbar – über die mögliche Einsichtnahme einen halböffentlichen Charakter. Die Hausgärten sind meist im rückwärtigen Teil der Grundstücke gelegen und bekommen somit eher privaten Charakter.

Die Erschließung erfolgt über eine parallel zum Braaker Mühlweg verlaufende Planstraße A, die über den Alten Braaker Mühlenweg angebunden wird. Von der Planstraße A gehen vier Stichstraßen ab (Planstraßen B bis E), die der weiteren Erschließung dienen. Die Verkehrsflächen werden als Mischflächen ausgebildet. An den Endpunkten Planstraße A befinden sich Wendemöglichkeiten für Müll- und Rettungsfahrzeuge.

Für die Kinder gibt es einen Bolzplatz und einen Spielplatz in unmittelbarer Nachbarschaft. Außerdem ist im gesamten verkehrsberuhigten Bereich des Wohngebietes Spielen auf der Straße möglich und gewollt.

Verschiedene gestalterische Festsetzungen sollen das Baugebiet klar strukturieren und charakterisieren:

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Als Bauform sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Diese Festsetzungen folgen den eingangs formulierten Zielen der Planung: Ein vorhandenes Baugebiet wird ergänzt und die Ortsrandlage wird abgerundet. Wohnraumbedarf im Segment des Einfamilienhauses wird befriedigt.

3.2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Als Maß der baulichen Nutzung werden gemäß § 11 BauNVO ein Vollgeschoss als Höchstgrenze und 0,25 als Grundflächenzahl festgesetzt.

Diese Festsetzungen orientieren sich an den Bindungen durch die Art der baulichen Nutzung, dem Baubestand des Braaker Mühlenweges und den nachgefragten Wohnformen.

Die Dachneigung wird auf mindestens 25° und die Firsthöhe auf 8,0 m festgesetzt. Damit schließt die Stadt Eutin unerwünschte Flachdächer oder sehr flach geneigte Dächer aus. Für einen Teil des Gebietes, im einem Bereich nordöstlich der Planstraße A, wird eine Firsthöhe von 7m festgesetzt. Mit den Festsetzungen der Firsthöhe soll auf den Charakter des Gebietes und die Verschattung der vorhandenen Bebauung Rücksicht genommen werden.

Die Sockelhöhe wurde auf 0,5 m begrenzt. Ziel ist es, die Bebauung in Ortsrandlage niedrig zu halten und gleichzeitig auf das topographisch bewegte Gelände mit einem größeren Spielraum im Sockelbereich reagieren zu können. Die weiteren Höhenfestsetzungen sollen großflächige Aufschüttungen (Plateaus) oder Eingrabungen verhindern. Auf stark bewegten Grundstücken sind starke Höhenunterschiede durch Terrassierungen überwindbar, die bei relativ planer Hausgrundfläche die Eingriffe minimieren und Schutz vor Erosion bieten. Dadurch wird auf den meisten Grundstücken die Möglichkeit geschaffen auch eine nicht ortsbezogene, individuellen Architektur (z.B. Fertighäuser) einzufügen.

Die meisten Grundstücke bieten allerdings optimale Voraussetzungen in einem charaktvollen und individuellen Baugebiet mit ebensolcher Architektur zu arbeiten. Einfache Ebenenvorsprünge in den Gebäuden sind ebenso denkbar wie Split-Level-Lösungen.

3.2.1 Baugestalterische Festsetzungen

Die Schaffung von Baurecht schränkt gleichzeitig die Eigentumsrechte der Eigentümer ein. Ziel der Bauleitplanung ist es, die Nutzungsrechte der Eigentümer mit gewünschten Einschränkungen durch das öffentliche Interesse abzuwägen.

Zur Sicherung einer gemäß Baugesetzbuch und Bauordnung erforderlichen erträglichen städtebaulichen Gestalt des Gesamtgebietes werden folgende grundsätzliche Vorgaben in Bezug auf die Gestaltung des Straßenraumes, der Fassaden, der Dachgestaltung, der Nebengebäude, der Vorgärten sowie bezüglich der Stellplätze festgesetzt. Diese Elemente des Baugebietes sind für den optischen Eindruck einer Bebauung, insbesondere die Fernwirkung, von besonderer Bedeutung. Vorgaben zu diesen Eigenschaften sind wesentliche Bestandteile des städtebaulichen Konzepts und des Bebauungsplanes:

Die Dächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung größer 25° auszubilden. Eine Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Dachdeckung hat durch rote oder rotbraune Dachsteine zu erfolgen. Bei roten oder rotbraune Fassaden sind auch braune, oder anthrazitfarbene Dachsteine zulässig. Solarzellen und Solarkollektoren in Dachflächen sind zulässig.

Die PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück innerhalb des Baufensters anzuordnen. Damit werden Konflikte mit dem Straßenraum und den dort befindlichen Bäumen, Straßenleuchten und Besucherstellplätzen ausgeschlossen. Die Fassaden der Garage müssen in Farbe und Material der Fassade des Hauptgebäudes entsprechen. Die Dächer von Carport und/oder Garage dürfen eine maximale Dachneigung von 20° aufweisen. Die Dächer sind mit den Dachsteinen des Hauptgebäudes auszubilden. Es wird empfohlen die Flachdächer als Gründach auszubilden. Ziel dieser Festsetzungen und Empfehlung ist es, negative städtebauliche Einflüsse der Garagen zu minimieren.

Die Vorgärten sind nur mit einheimischen Laubholzhecken bis 70cm Höhe einzufrieden. In oder hinter der Hecke ist ein Drahtzaun gleicher Höhe zulässig. Auf den Grundstücken, die an die vorhandene Bebauung des Braaker Mühlenweges anschließen, dürfen 180m hohe Ecke angepflanzt werden, um die

Privatsphäre der Grundstücke, deren Südseite zur Erschließungsstraße weist, zu gewährleisten. Vorgärten und die Grünflächen mit der Zweckbestimmung privates Grün dürfen nicht als Stell- oder Lagerplätze oder als Arbeitsfläche genutzt werden. Die Errichtung von Nebenanlagen ist in den Vorgärten nicht zulässig. Vorgärten sind die zwischen der Erschließungsfläche und der Verlängerung der Fassade des Hauptgebäudes liegenden Flächen des Grundstückes. Auf den Grundstücken entlang der vorhandenen Bebauung sind Nebenanlagen nur in Verbindung mit der/den Garagen oder Carports zulässig. Damit soll unterbunden werden, dass Nebenanlagen direkt an die Grundstücksgrenze zur vorhandenen Bebauung am „Braaker Mühlenweg“ errichtet werden. Eine Versiegelung (auch teilweise) der Grünflächen mit der Zweckbestimmung privates Grün ist ebenfalls unzulässig. Die Festsetzungen, insbesondere der Grünflächen mit der Zweckbestimmung privates Grün, dienen der Sicherung eines gestalterisch befriedigenden Ortsabschlusses und dem Schutz der angrenzenden Biotopflächen.

Zur Befestigung der privaten Stellplätze und Zufahrten sind nur Schotter, Kies- oder Sandmaterialien, Pflaster mit Rasenfuge oder Öko-Drainpflaster zulässig. Diese Festsetzung begrenzt den Versiegelungsgrad der Grundstücke und trägt zum natürlichen Wasserabfluss bei.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Möglichkeiten der solaren Optimierung des Baugebietes untersucht worden. Im Ergebnis der Untersuchungen können folgende baugestalterische Empfehlungen für die Nutzung von solarer Energie ausgesprochen werden:

1. Die Firstrichtung sollte Ost-West orientiert sein. Abweichungen bis ca. 25° sind möglich und haben einen Verlust bis max. - 5% zur Folge.
2. Für die optimale Nutzung photovoltaischer Anlagen ist ein relativ flach geneigtes Dach am sinnvollsten. Die Dachneigung sollte in diesem Falle 25 – 30° betragen.
3. Thermische Anlagen (Kollektoren) benötigen für die Warmwasserbereitung ca. 45° Dachneigung und für eine Heizungsunterstützung ca. 55° Dachneigung. Da in diesen Fällen die Südausrichtung von größerer Bedeutung als bei der Photovoltaik ist, sollte die Abweichung aus der Ost-West-Achse kleiner als 15° sein.
4. Für passive Energiegewinnung (z.B. Passivhaus) ist eine Südausrichtung der am stärksten verglasten Fassade sinnvoll. Die Abweichungen von der Südrichtung sollten kleiner 25° sein.

Die optimale Ausrichtung der Gebäude aus Sicht einer solaren Optimierung stellt einen wichtigen Beitrag zum Schutz unserer natürlichen Ressourcen und damit zum Schutz der Umwelt dar.

Eine optimierte Gebäudestellung aus solarer Sicht stellt aber nur einen, wenn auch wichtigen, Aspekt bei der Abwägung der Ausrichtung und Orientierung der Gebäude dar. Die Stellung aus städtebaulicher Sicht, die optimale Lage verschiedener Nutzungsbereiche eines Hauses oder die Anbindung an die öffentliche Erschließung sind Beispiele für andere Aspekte, die betrachtet werden müssen. Eine Ignorierung beispielsweise städtebaulicher Belange kann auch eine bedeutende Beeinträchtigung – eine visuelle Umweltverschmutzung – bedeuten, die im täglichen Leben präsenter als andere Beeinträchtigungen sein kann und auch viele Menschen betrifft.

4. Grünordnungsplanung

Zum Bebauungsplan Nr. 89 der Stadt Eutin wurde zeitgleich ein Grünordnungsplan erarbeitet. Im Grünordnungsplan wird der Bestand als Voreingriffszustand dem voraussichtlichen Bestand nach vollständiger Planrealisierung gegenübergestellt. Im Sinne der Eingriffsabarbeitung werden mögliche eingriffsvermeidende - und mindernde Maßnahmen aufgezeigt. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit 59 Baugrundstücken und einer maximal möglichen Versiegelungsfläche durch Überbauung und Anlage von Verkehrsflächen in einer Größenordnung von 1,8 ha.

Überplant wird mit landwirtschaftlicher Nutzfläche ein Gebiet von allgemeiner Bedeutung für Naturschutz und Landschaft. Neben dem direkten Flächenverlust von landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen sind mit der Anlage des Regenrückhaltebeckens und mit dem erforderlichen Knickdurchbruch zur Erschließung des Plangebietes auch höherwertige Biotopbereiche direkt von der Planung betroffen. Zusätzlich grenzen Knicks, Kleingewässer und Sukzessionsflächen unmittelbar an den Planungsraum, so dass auch mittelbare Eingriffsfolgen auf die angrenzende, zum Teil reich strukturierte Knicklandschaft zu bilanzieren sind. In der Summe ist ein Ausgleichsbedarf in einer Flächengröße von 2,45 ha bereitzustellen.

Innerhalb des Plangebietes kann südlich der vorhandenen und bereits als Ausgleichsfläche fungierenden Sukzessionsfläche 0,8 ha bereitgestellt werden, so dass ein Defizit von 1,65 ha verbleibt. Der nicht innerhalb des Plangebietes zu erbringende Ausgleich für die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird nach § 1 a Abs. 3 BauGB außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 89 erbracht. Der externe Ausgleich soll im Rahmen des Gesamtprojekts zur Wiedervernässung des Dodauer Sees verwirklicht werden. Nach Rücksprache mit dem Kreis Ostholstein, Untere Naturschutzbehörde vom 1. August 2002 kann für die aus Naturschutzsicht besonders hochwertig zu bewertenden, überregional bedeutsamen und zudem kostenintensiven Maßnahmen der Wiedervernässung ein Ausgleichsverhältnis von 1 zu 1,5 angesetzt werden. Der extern zu erbringende Kompensationsumfang in Höhe von 1,65 ha ist somit durch Zuordnung einer 1,25 ha großen Teilfläche aus den Flurstücken 2/4 (Teilfläche), 2/5 und 2/6 in der Gemarkung Neudorf Flur 1 in einer Gesamtgröße von 1.86 ha erbracht. Die Stadt Eutin wird vor Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes für o.g. Flurstücke die zweckbestimmte, dauerhafte Verwendung für Ausgleichszwecke mit grundbuchlichem Eintrag gesichert haben. Die ordnungsgemäße Buchführung und die weitere Zuordnung von extern zu erbringenden Ausgleichsflächen innerhalb des Renaturierungsprojektes "Dodauer See" erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Kreis Ostholstein, Untere Naturschutzbehörde.

Die Eingriffsbewertung hat einen Kompensationsbedarf in einer Flächengröße von 24.500 m² ermittelt. Im Plangebiet können 8.000 m² Ausgleichsfläche mit voller Kompensationswirkung bereitgestellt werden. Es verbleibt ein Defizit in einer Größenordnung von 1,65 ha Ausgleichsfläche, das außerhalb des Plangebietes den Eingriffen des Bebauungsplanes Nr. 89 zugeordnet werden muss.

Der nicht innerhalb des Plangebietes zu erbringende Ausgleich für die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird nach § 1 a Abs. 3 BauGB außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 89 erbracht. Der externe Ausgleich soll im Rahmen des Gesamtprojekts zur Wiedervernässung des Dodauer Sees verwirklicht werden. Nach Rücksprache und in Abstimmung mit dem Kreis Ostholstein, Untere Naturschutzbehörde vom 1. August 2002 kann für die aus Naturschutzsicht besonders hochwertig zu bewertenden, überregional bedeutsamen und zudem kostenintensiven Maßnahmen der Wiedervernässung ein Ausgleichsverhältnis von 1 zu 1,5 angesetzt werden. Die erforderliche externe Ausgleichsfläche reduziert sich somit von 1,65 ha auf 1,25 ha.

Im Rahmen der Wiedervernässung bzw. Wiederherstellung des Dodauer Sees werden für die Stadt Eutin vertragliche Zugriffs- bzw. Nutzungsrechte auf bestimmte Teilflächen gesichert sein. Unter anderem wird für die in der Gemarkung Neudorf liegenden Flurstücke die Stadt Eutin die zweckbestimmte und dauerhafte Verwendung für Ausgleichszwecke mit grundbuchlichem Eintrag bekommen. Die Stadt Eutin wird vor Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes für o.g. Flurstücke die zweckbestimmte, dauerhafte Verwendung für Ausgleichszwecke mit grundbuchlichem Eintrag gesichert haben. Eigentümer aller Flächen, sowohl der Flächen, die auf Eutiner Stadtgebiet als auch der Flächen, die innerhalb der Gemarkung Kreuzfeld in der Gemeinde Malente liegen, wird endgültig der Wasser- und Bodenverband Schwentine werden. Mit der von der Stadt Eutin zu leistenden Entschädigungszahlung sind somit nicht nur der Bodenwert der heute vornehmlich als Grünland genutzten Flurstücke abgedeckt, sondern auch die Kosten der erforderlichen wasserwirtschaftlichen Baumaßnahmen incl. Projektplanung und dauerhafter Projektunterhaltung. Der Kaufpreis orientiert sich folglich an Bodenpreise, die für ackerbaufähige Flächen angesetzt werden.

Der extern zu erbringende Kompensationsumfang in Höhe von 1,65 ha ist somit durch Zuordnung einer 1,25 ha großen Teilfläche aus den Flurstücken 2/4 (Teilfläche), 2/5 und 2/6 in der Gemarkung Neudorf Flur 1, die eine Gesamtgröße von 1,86 ha haben, erbracht.

Zusammenstellung der drei in der Gemarkung Neudorf (Flur 1) liegenden Flurstücke, über die die Stadt Eutin Zugriffs- und Nutzungsrecht hat

	Größe in m ²
Flurstück 2/4 (Teilfläche)	606
Flurstück 2/5	3.002
Flurstück 2/6	15.006
Gesamt	18.614
Zugeordnet Bebauungsplan 89	16.500
Verbleibende Restfläche der 3 Flurstücke	2.114 (kann weiteren Eingriffen zugeordnet werden)

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist durch Zuordnung einer 1,25 ha großen externen Ausgleichsfläche ausgeglichen und der Eingriff, der durch den Bebauungsplan Nr. 89 der Stadt Eutin hervorgerufen wird, im rechnerischen Sinn ausgeglichen.

Eine Doppelbelegung der externen Ausgleichsfläche ist durch obige Buchführung der Flächenbelegungen ausgeschlossen.

Mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wird die rechtliche Verfügbarkeit und die absehbare Inaussichtnahme zur Durchführung der Maßnahmen gewährleistet sein. Die Kompensation muss gesichert erscheinen und nicht bereits notwendig gesichert sein.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt.

Weitere Ausführungen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

5. Verkehrserschließung

Das Baugebiet ist über den Braaker Mühlenweg an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Braaker Landstraße (L 184) erreicht man nach wenigen hundert Metern die B 76 (Lübeck-Kiel). Dadurch ist das Gebiet besonders für Pendler interessant.

Die interne Erschließung erfolgt über eine Anliegerstraße, die Planstraße A, die im mittleren Bereich über den Alten Braaker Mühlenweg an den Braaker Mühlenweg angebunden ist. Die Planstraße A verfügt an beiden Enden über eine Wendemöglichkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge. Kurze Stichstraßen, die senkrecht von der Planstraße A abgehen ergänzen die Internerschließung.

Alle Straßen sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – hier als verkehrsberuhigte Bereiche.

Eine Fußweg verbindet das Gebiet im östlichen Bereich mit einem bereits vorhandenen Spielplatz am Braaker Mühlenweg. Ein Wirtschaftsweg (Zuwegung) stellt die Erreichbarkeit der Fläche für Versorgungsanlagen südwestlich der Bauflächen sicher.

6. Technische Ver- und Entsorgung

6.1. Wasser und Abwasser

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das im Ort vorhandene Versorgungsnetz. Betreiber des Netzes sind die Stadtwerke Eutin GmbH. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang für alle Baugrundstücke.

Es ist ein sparsamer Umgang mit Trinkwasser zu beachten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden. Infrage kommt hier die Anlage von Regenwasserspeichern auf den privaten Grundstücken bzw. in den Wohngebäuden und die Nutzung dieses Wassers für Toilettenspülungen, Waschmaschinen o.ä. Diese Nutzung ist von den Stadtwerken Eutin GmbH im Vorfeld genehmigen zu lassen.

Aus gesundheitlichen Gründen wird empfohlen für das Haus-Trinkwassernetz Kunststoffrohre zu verwenden. Aktuelle Untersuchungen haben gezeigt, dass es bei der Verwendung von Kupferrohren zu einer unerwünschten Materiallösung kommt, die zur Verunreinigung des Trinkwassers beiträgt. Diesbezügliche Grenzwerte könnten überschritten werden.

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

Das anfallende Abwasser ist der zentralen Kläranlage der Stadt Eutin (Klärwerk Fissaubrück) zuzuführen. Anlagen für wassergefährdete Stoffe (Tankanlagen, Lagerstätten) sind ordnungsgemäß zu reinigen. Beim Ausbau von diesen Anlagen ist die Wasserbehörde Ostholstein zu beteiligen. Werden Bodenverunreinigungen oder Abfallablagerungen festgestellt, ist die Wasserbehörde Ostholstein umgehend zu informieren. Für die Erschließung sind entsprechende Anträge nach § 35 LWG bei der Wasserbehörde des Kreises Ostholstein vorzulegen. Zur Sicherstellung der Entsorgung wird im Geltungsbereich Platz für eine Schmutzwasserhebeanlage vorgesehen.

Das anfallende Oberflächenwasser aus diesem Bereich ist schadlos abzuführen. Ein entsprechender Einleitungsantrag ist der Wasserbehörde des Kreises Ostholstein vorzulegen, wobei die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (siehe Amtsblatt Schleswig-Holstein 1992 Nr. 50, S. 829 ff.) zu beachten sind.

Im südwestlichen Bereich des Gebiets ist ein Regenklärbecken mit anschließender Vernässungsfläche vorgesehen.

Für die Anlagen sind entsprechende Anträge nach § 35 LWG sowie für die Ableitung nach den Vorschriften der §§ 2-7 WHG der Wasserbehörde vorzulegen.

6.2. Energieversorgung

Die Strom- und die Erdgasversorgung erfolgen ebenfalls durch die Stadtwerke Eutin GmbH.

Zur Sicherstellung der Versorgung mit Strom ist die Anordnung einer Trafostation in der Grünfläche östlich der Zufahrt vom Braaker Mühlenweg vorgesehen.

Durch Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes kann das vorliegende Baugebiet an die Gasversorgung angeschlossen werden.

Die Wärmeversorgung des Gebietes soll über Einzelheizungen erfolgen. Bei gegebener Wirtschaftlichkeit besteht die Möglichkeit der Versorgung mit Wärme durch die Stadtwerke Eutin GmbH.

6.3. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Zweckverband Ostholstein sichergestellt. Die Müllbehälter stehen auf den Grundstücken. Eine Wendeanlage am jeweiligen Ende der Planstraße A gewährleistet die Nutzung durch Müllfahrzeuge. Bei der Ausbauplanung ist hierauf zu achten.

6.4. Löschwasserversorgung

Nach § 2 BrschG haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Hierzu gilt die Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999 - IV 334 - 166.701.400 - . Die Löschwasserversorgung soll durch eine entsprechende Anordnung von Hydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung mitabgedeckt werden. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr auszustatten. Die Löschwassermenge wird aus dem Trinkwasserversorgungsnetz gespeist, dessen Anlage und Kapazität die Stadt Eutin gewährleistet.

Die Wendemöglichkeiten an den beiden Enden der Planstraße A gewährleisten die Nutzung durch Rettungsfahrzeuge. Bei der Ausbauplanung ist hierauf zu achten.

6.5. Telekommunikation

Die Grundversorgung mit Telekommunikationsleitungen wird zum Zeitpunkt der Erschließung durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt.

7. Wechselwirkungen mit der Umgebung

Durch eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes 89 gibt es Wechselwirkungen mit der Umgebung. Wechselwirkungen betreffen die Bereiche

- Verkehr
- Natur
- Ortsbild

7.1. Verkehr

Das neue Baugebiet wird über den Braaker Mühlenweg erschlossen. Der Ziel- und Quellverkehr des Gebietes (ca. 60 Grundstücke) wird über den Braaker Mühlenweg Richtung Braaker Landstraße / Wilhelm-Wisser-Straße oder Richtung Meinsdorfer Weg ablaufen. Dadurch erhöht sich das Verkehrsaufkommen im Braaker Mühlenweg. Die Zunahme hält sich aber in für Wohngebiete akzeptablen Grenzen. Nach den Vorgaben der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen sollten auf einer Straße in „Wohngebieten in Orts- oder Stadtrandlage“ mit einer Breite von 5,50m und beidseitigen Fußwegen maximal 500 Kfz/h in der Spitzenstunde verkehren. Als Spitzenstunde ist die Zeit zwischen 07.00 und

08.00 Uhr definiert. Der Verkehr der morgendlichen Spitzenstunde (MGS) kann mit folgender Schätzformel ermittelt werden:

$$\text{MGS (PKW/h)} = 0,35 \times \text{PKW Bestand.}$$

Der PKW Bestand wird nach der Forschungsanstalt mit einem PKW/Wohneinheit (WE) angegeben. Über den Braaker Mühlenweg erschließen ca. 170 WE (161 EFH), davon liegen 59 direkt am Braaker Mühlenweg. Das ergibt eine Verkehrsbelastung in der Spitzenstunde von:

$$0,35 \times 170 \text{ PKW} \sim 60 \text{ PKW/h (MGS).}$$

Hinzu kommen 59 Grundstücke (B-Plan 89) mit 2 WE, ergibt zusätzlich 41 PKW/h (MGS).

Insgesamt werden also in der **Spitzenstunde 101 PKW auf dem Braaker Mühlenweg** fahren. Der Braaker Mühlenweg fungiert also als eine verkehrsberuhigte Sammelstraße, über die eine Anbindung des Bebauungsgebietes problemlos möglich ist.

7.1.1 Verkehrslärm

Die Bundesstraße 76 und die Braaker Landstraße sind Schallemitenten. Die B 76 ist auf Höhe des Geltungsbereiches des Bebauungsplan in das vorhandene Gelände eingeschnitten. Der Einschnitt beträgt an der tiefsten Stelle 7,9 m. Die Braaker Landstraße ist durch einen Wall vom Geltungsbereich getrennt. Die Schallausbreitung der B 76 und der Braaker Landstraße entwickeln sich demzufolge stärker in die Höhe. Relativ weiter entfernte Standorte (z. B. Braaker Mühlenweg) werden stärker betroffen sein, als näher gelegene Standorte. Trotzdem haben die geplanten Baufelder immer noch einen ausreichenden Abstand von der Schallquelle (140-200m).

Der Begründung des Bebauungsplanes liegt ein Schallgutachten bei. Grundlage sind Verkehrszählungsergebnisse aus der Straßenverkehrszählung 2000. Das Gutachten besteht aus zwei Teilen und berücksichtigt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke werktags und in der Urlaubszeit. In beiden Fällen liegt der resultierende Belastungspegel sowohl tags als auch nachts unter den Orientierungswerten der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete. Das Schallgutachten wurde außerdem durch eine Schallprognose ergänzt, die eine erhöhte Belastung der B 76 durch den geplanten Bau der Westtangente berücksichtigt.

7.2. Landschaft und Natur

Die Ausweisung eines Baugebietes, insbesondere am Stadtrand, erhöht den Grad der Versiegelung. Diese Versiegelung wird durch gesetzlich vorgeschriebene Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert. Der Einfluss auf Flora und Fauna wird durch den parallel aufgestellten Grünordnungsplan (GOP) ermittelt. Abwägungen im Vorfeld (z.B. Flächennutzungsplan), die zur Aufstellung des Bebauungsplanes für diesen Bereich führten, lassen aber erkennen, dass die Eingriffe vertretbar sind.

7.3. Ortsbild

Durch die Stadtrandlage des Bebauungsplangebietes ändert sich auch die Außenwirkung für diesen Bereich. Die Braaker Landstraße westlich des Geltungsbereiches ist durch die Anbindung an die B 76 ein wichtiger Eingangsbereich in die Stadt. Durch die Tiefenlage der B 76 ist das Gebiet allerdings nicht von der Bundesstraße einzusehen. Auf der L 184 / Braaker Landstraße ist von der B 76 kommend, die Einsicht in Höhe des Geltungsbereiches durch einen Wall nur eingeschränkt möglich.

7.4. Sonstiges

Es gibt keinen Hinweis auf Altlasten im Geltungsbereich des B-Planes. Es ist mit keinen Emissionen aus dem Wohngebiet zu rechnen.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 umfasst eine Fläche von 7,38 ha. Die folgende Tabelle weist die Flächengrößen gegliedert nach Nutzungsarten auf:

Tab. 4: Flächenbilanz

	Nutzung	Flächengröße in ha
1	Allgemeine Wohnflächen	3,66
2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigte Zone	0,62
3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg/Zuwegung	0,01
4	Zufahrt Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	0,03
5	Abstandsgrün (A)	0,11
6	Ausgleichsfläche (AF)	0,80
7	Streuobstwiesen (S)	0,45
8	Geschützte Biotope (B 1)	1,45
9	Geschützte Biotope (B 2)	0,06
10	Geschützte Biotope (B 3)	0,07
11	Wasserfläche (Bachlauf)	0,03
12	Vernässungsfläche (Annahme)	0,08
13	Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	0,01
	Gesamt	7,38

9. Kosten für die Gemeinde

Für die im Bebauungsplan Nr. 89 vorgesehenen Maßnahmen werden die anfallenden Kosten für den Ausbau der Straßen sowie für die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen jeweils anteilig auf die künftigen Grundeigentümer umgelegt. Die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können auf die jeweiligen Eingriffsverursacher umgelegt werden.

Die Gemeinde trägt gemäß § 129 Abs. 1 BauGB mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Im Januar 2001 wurde im Zuge von städtebaulichen Voruntersuchungen Kostenrahmen ermittelt. Die Erschließungskosten für die Baugrundstücke betragen ca.:

$$1.500.000,- \text{ €} / 36.500 \text{ qm} = 41 \text{ €} / \text{qm}$$

zuzüglich ca. 81.100 € veranschlagte Kosten für Ausgleichsmaßnahmen:

$$1.581.100,- \text{ €} / 36.500 \text{ qm} \sim 44 \text{ €} / \text{qm}$$

23701 Eutin, den 15.11.2002




- Schulz -
Der Bürgermeister

planung: blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz

Waldstraße 5, 23701 Eutin Tel: (04521) 798811 Fax: (04521)798810

e-mail: eutin@planung-blanck.com

Eutin im September 2002