



Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 97

für das Gebiet zwischen den Straßen Braaker Mühlenweg, Meinsdorfer Weg, Bundesstraße 76 und
Zum Papenmoor

Begründung

| | | |
|------|--|----|
| 1 | Allgemeines..... | 1 |
| 1.1 | Charakteristik des Plangebietes..... | 1 |
| 1.2 | Bestand..... | 1 |
| 1.3 | Ziel und Zweck der Planung..... | 1 |
| 2 | Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben..... | 1 |
| 2.1 | Landesraumordnungsplan..... | 1 |
| 2.2 | Regionalplan II..... | 2 |
| 2.3 | Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan..... | 2 |
| 2.4 | Denkmalschutz..... | 2 |
| 3 | Städtebauliche Konzeption..... | 2 |
| 3.1 | Grundzüge der Planung..... | 2 |
| 3.2 | Gliederung des Plangebietes..... | 3 |
| 4 | Festsetzungen des Bebauungsplanes..... | 3 |
| 4.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen..... | 3 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 3 |
| 4.3 | Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen..... | 4 |
| 4.4 | Baugestaltung..... | 4 |
| 5 | Verkehrerschließung..... | 4 |
| 6 | Grünordnung..... | 5 |
| 7 | Technische Ver- und Entsorgung..... | 6 |
| 7.1 | Wasser und Abwasser..... | 6 |
| 7.2 | Energieversorgung..... | 8 |
| 7.3 | Müllentsorgung..... | 8 |
| 7.4 | Telekommunikation..... | 8 |
| 8 | Archäologische Bodenfunde..... | 8 |
| 9 | Belange von Kindern und Jugendlichen..... | 8 |
| 10 | Wechselwirkungen mit der Umgebung..... | 8 |
| 10.1 | Verkehrslärm..... | 9 |
| 10.2 | Landschaft und Natur..... | 10 |
| 10.3 | Ortsbild..... | 10 |
| 11 | Altlasten..... | 10 |
| 12 | Flächenbilanzierung..... | 10 |
| 13 | Kosten für die Gemeinde..... | 10 |

1 Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Eutin hat am 15.01.2004 beschlossen für das Gebiet zwischen den Straßen Braaker Mühlenweg, Meinsdorfer Weg, Bundesstraße 76 und Zum Papenmoor einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 100/17, 102/15, 105/2, 106/1, 106/3 106/5, 106/9, 106/11 und 107/5. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 8,13 ha.

Das Bebauungsgebiet stellt den Abschluss der Ortslage Eutins nach Süden für den Bereich zwischen dem Neubaugebiet „Zum Papenmoor“ und dem Meinsdorfer Weg dar. Die nördlich und nordöstlich angrenzende Bebauung im Bereich des Braaker Mühlenweges / Zum Papenmoor und des Meinsdorfer Weges ist geprägt von Einzel- und vereinzelt Doppelhausbebauung mit geneigten Dächern und überwiegend verputzter und verblendeter Fassade. Die Bebauung entstand in den letzten 25 Jahren, wobei der Bereich des Braaker Mühlenweges den älteren Teil repräsentiert und der Bereich „Zum Papenmoor“ überwiegend aus 2003 stammt.

1.2 Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen und ungenutzten Freiflächen. Die vorhandenen Nutzungen entsprechen nicht dem Potential der Flächen. Im Bereich eines bestehenden Biotops befinden sich bauliche Hinterlassenschaften der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung, die entfallen sollen.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Eutin benötigt Wohnbauflächen, um die wachsende Nachfrage - insbesondere im Segment Einfamilienhausbebauung – zu befriedigen. Die Vergleichende Analyse für die Region Eutin hat in Verbindung mit dem Regionalplan II den Bedarf an Wohneinheiten in Abstimmung mit dem Umfeld definiert. Danach besteht in Eutin ein Bedarf von ca. 1.600 WE. Auf Grund der Nachfrage und der vorhandenen Wohnstruktur wird dies zu großen Teilen im Segment des Einfamilienhauses stattfinden. Insofern ist die Ausweisung der Grundstücke als Wohnbauland im öffentlichen Interesse.

Die Stadt Eutin verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 97 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 Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben

2.1 Landesraumordnungsplan

Gemäß Landesraumordnungsplan 1998 des Landes Schleswig – Holstein ist die Stadt Eutin Mittelzentrum. Als landesplanerischer Grundsatz ist hier formuliert, dass insbesondere die Landschafts- und Bauleitplanung sowie Planungen und Maßnahmen des Verkehrs und der Infrastruktur zwischen dem zentralen Ort und den Umlandgemeinden abgestimmt werden soll. Diese Abstimmung ist im Zuge der Erarbeitung der „Vergleichenden Analyse für die Region Eutin“ erarbeitet worden und Grundlage der Bauleitplanung der Stadt Eutin.

2.2 Regionalplan II

Der Entwurf des Regionalplanes II vom Juni 2002 unterstreicht die Bedeutung Eutins als Versorgungs- Arbeits- und Wohnschwerpunkt. Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung ist vorrangig im Süden der Stadt anzusiedeln. Der Bebauungsplan Nr. 97 unterstützt diese Zielsetzung.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

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 71. 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 Wohnbau- und Grünflächen aus.

2.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 97 bestehen keine Gebäude, die dem Denkmalschutz als Baudenkmäler unterliegen.

3 Städtebauliche Konzeption

3.1 Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan 97 verfolgt mit der Eingrünung des Baugebietes die Schaffung eines gestalterisch befriedigenden Ortsabschlusses. Die Bebauung erfolgt durch frei stehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser. Die Mindestgröße der Grundstücke ist auf 500 qm festgesetzt, um zu hohe Dichten in der Stadtrandlage zu vermeiden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in Südlage zur freien Landschaft. 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 Erschließung, um größtmögliche Anzahl von Grundstücken von Südlage profitieren zu lassen
- Reduzierung der Erschließungsflächen, um Grundstücksflächen zu maximieren
- Beibehaltung der topographischen Bewegtheit des Geländes durch Festsetzungen, die Auf- und Abträge minimieren
- großzügige, öffentliche Freifläche als Siedlungsschwerpunkt

Der Straßenraum bildet den öffentlichen Bereich mit Baumanpflanzungen und öffentlichen Parkplätzen. 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 senkrechte Anbindung an den Meinsdorfer Weg. Die Verkehrsfläche ist bis zu den Überhängen des Bestandsknicks als Anliegerstraße ausgebildet. Es gibt beidseitig Fußwege und einen mit Bäumen überstellten Parkplatzstreifen im Süden der Straße. Hinter dem „Baumtor“ des Knicks beginnt der verkehrsberuhigte Bereich der Erschließung. Dadurch wird der anliegende

Spielplatz besser geschützt und die Aufenthaltsqualität der Parkanlage gestärkt. Ein Fuß-/Fahrradweg verbindet das Gebiet mit dem Braaker Mühlenweg, gegenüber der Einmündung „Kuckucksruf“.

Verschiedene gestalterische Festsetzungen sollen das Baugebiet klar strukturieren und charakterisieren.

Im Bereich der Anbindung des Plangebietes an den Braaker Mühlenweg (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „öffentliche Parkplätze“ und „verkehrsberuhigter Bereich“), wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27 überplant und damit seine Planaussagen für diesen Teilbereich nicht weiter fortbestehen.

3.2 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Bereiche:

- Biotop- und Maßnahmenflächen im Norden und Nordosten
- Bauflächen im mittleren Bereich
- Maßnahmenflächen im Süden

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

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

Diese Festsetzungen folgen den eingangs formulierten Zielen der Planung:

- Ein vorhandenes Baugebiet wird ergänzt und die Ortslage wird abgerundet
- Wohnraumbedarf im Segment des Einfamilienhauses wird befriedigt

Die Baugrenzen sind so gefasst, dass sie ausreichend Spielraum für die baulichen Anlagen bieten, aber trotzdem die Ausrichtung und damit Nutzung der Grundstücke Richtung Süden berücksichtigt. Durch die Festsetzung durchgehender Baufenster in den 4 Teilgebieten bleiben ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten bei der Lage der Grundstücksgrenzen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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, des neuen Baugebietes „Zum Papenmoor“ und den nachgefragten Wohnformen.

Die Dachneigung wird auf 30° bis 50°, die Firsthöhe auf 9,0 m und die Traufhöhe auf 4,0 m festgesetzt. Damit schließt die Stadt Eutin unerwünschte Flachdächer oder sehr flach geneigte Dächer aus. Mit den Festsetzungen der Firsthöhe soll auf den Charakter des Gebietes und die Verschattung 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.

4.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Es werden je Grundstück zwei Stellplätze festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass die PKW's der Bewohner auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden und nicht die öffentlichen Parkplätze blockieren.

Die Stellplätze können als Carports oder Garagen ausgebildet werden, um wettergeschützte Abstellmöglichkeiten für die Kraftfahrzeuge anlegen zu können.

Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Stellplätzen und Garagen ausgeschlossen, um das Straßenbild nicht unnötig zu beeinträchtigen.

4.4 Baugestaltung

Die Stadt Eutin hält es zur Erreichung einer vertretbaren städtebaulichen Gestalt für unabdingbar grundsätzliche baugestalterische Festsetzungen zu treffen.

Die Gestaltungsvorschriften wurden als textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 Landesbauordnung (LBO-SH) detailliert festgelegt und sind bindend.

Dächer und Fassaden sind die offensichtlichsten Einflussfaktoren auf die Erscheinung eines Baugebietes. Deshalb sind, unter Abwägung einer freien Verfügbarkeit über Eigentum und seiner Gestaltung sowie dem öffentlichen Interesse an einer angemessenen Gestaltung des Baugebietes, Festsetzungen getroffen worden, die die Verwendung von Materialien und deren Oberflächenerscheinungen einschränkt. Nebenanlagen und Garagen/Carports sollen sich aus gestalterischen Gründen den Hauptgebäuden unterordnen. Deshalb haben sie sich in Material und Farbe den Hauptgebäuden anzupassen, um diese Hierarchie auch über die Größenunterschiede zu verdeutlichen.

Die Festsetzung der Einfriedung der Grundstücke entlang der Verkehrsflächen mit heimischen Hecken bezweckt eine einheitliche Erscheinung der Grundstücksabgrenzungen zum Verkehrsraum, erhöht das passive Sicherheitsgefühl und verhindert eine Abschottung der Grundstücke.

Die Einschränkungen der Oberflächenbefestigungen reduziert den Versiegelungsgrad der Grundstücke und unterstützt eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers. Einerseits werden dadurch ökologische Aspekte berücksichtigt, andererseits die öffentliche Infrastruktur geschont.

5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird im Osten des Geltungsbereiches über den Meinsdorfer Weg an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Internerschließung erfolgt über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einem Baum-/Parkplatzstreifen im Süden und beidseitigen Fußwegen. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche geht im Bereich eines Bestandsknicks in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung über und wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Kompletterschließung wurde nicht als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, da die Erschließungswege und damit die Abschnittslänge zu groß sind. Die Nutzungswechsel im Bereich des Bestandsknicks ermöglicht die Schaffung von Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, die über die reine verkehrliche Erschließungsfunktion hinausgehen. Außerdem erhöht sich die Sicherheit für den an die Verkehrsfläche angrenzenden Spielplatz und die öffentliche Parkanlage, die ebenfalls von Kindern und Jugendlichen genutzt werden kann.

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen, um den öffentlichen Verkehrsraum von parkenden Anwohnern freizuhalten. Außerdem werden in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, im Bereich des Baumstreifens ca. 10 öffentliche Parkplätze und in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ca. 12 öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Damit ist jeder der beiden Erschließungsbereiche mit öffentlichen Parkplätzen in relativer Nähe zu allen Bauflächen versorgt. Die notwendige Anzahl öffentlicher Parkplätze beträgt bei ca. 41 Baugrundstücken 10 Parkplätze. Das Gebiet ist damit durch die ausgewiesenen ca. 22 Parkplätze ausreichend versorgt. Der Wegfall einzelner Parkplätze wegen der Lage von Einfahrten ist somit auch unproblematisch.

Ein Fuß- und Radweg Richtung Braaker Mühlenweg stellt die Anbindung an die Bestandsbebauung und die vorhandenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sicher (Kirche, Schule, Kindergarten).

6 Grünordnung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 der Stadt Eutin sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand zwischen vorhandenem Ortsrand am Braaker Mühlenweg und der Umgehung B 76 geschaffen werden. Mit der Überplanung und Überbauung dieser bislang unbebauten Freifläche werden naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Im Grünordnungsplan werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, auf die Pflanzen- und Tierwelt sowie auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion des betroffenen Landschaftsausschnittes in ihren vielfachen Wechselbeziehungen ermittelt und bewertet. Der Plan dient dazu, mögliche Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen aufzuzeigen und für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu formulieren. Dazu wird zunächst der vom Eingriffsvorhaben unmittelbar und mittelbar betroffene Raum beschrieben und bewertet. Erfasst werden neben den vorkommenden Arten- und Lebensgemeinschaften auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser und Klima / Luft sowie das Landschaftsbild, soweit es für die Abarbeitung der Eingriffsregelung und sonstiger umweltrelevanter Belange bedeutsam erscheint. Diesem Voreingriffszustand wird der Zustand, der sich nach vollständiger Planrealisierung ergibt, gegenübergestellt. Die vom Eingriffsobjekt ausgehenden Wirkungen auf Natur und Landschaft können so erfasst und die zu erwartenden Konflikte analysiert werden.

Der städtebauliche Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 der Stadt Eutin sieht Wohnbauflächen in einer Gesamtgröße von 3,4 ha vor. Über eine Sticherschließung werden 41 Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser erschlossen. Zum vorhandenen Parkplatz am Braaker Mühlenweg ist eine fußwegige Anbindung vorgesehen

Überplant wird vor allem landwirtschaftliche Nutzfläche. Die ackerbaulich genutzte Fläche im Norden ist durch einen Knick vom südlich angrenzenden Grünland getrennt. Nutzungsänderungen sind auch im nördlichen Randbereich für das Freigelände der ehemaligen Geflügelfarm und für das Aspengehölz südlich des kleinen Parkplatzes am Braaker Mühlenweg vorgesehen. Zur Erschließung der nördlichen Teilfläche ist eine Knickrodung auf 40 m erforderlich. Der nach § 15 a LNatSchG geschützte Tümpel mit umgebender Feuchtbrache bleibt von der direkten Flächeninanspruchnahme unangetastet.

Neben direktem Biotopverlust von Acker, Grünland und dem Knickabschnitt sind mit der Bebauung auch mittelbare Biotopbeeinträchtigungen auf die angrenzenden Biotopstrukturen zu erwarten. Die Biotopverbundfunktionen zum Tümpel werden unterbunden.

Mit der Überbauung in den Wohngebieten und in der Fläche für Versorgungsanlage sowie mit dem Bau von Verkehrsflächen werden auf einer Fläche von maximal 1,55 ha die Bodenfunktionen irreversibel gestört. Hinzu kommen Bodenverdichtungen und Bodenab- bzw. -aufträge auf den Baugrundstücken, im Bereich des Regenrückhaltebeckens und zur Errichtung des Lärmschutzwalles.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz hat für die Eingriffstatbestände in das Schutzgut Boden, für die erforderliche Knickrodung, für die Anlage des Regenrückhaltebeckens und für die mittelbaren Biotopbeeinträchtigungen in der Summe einen Ausgleichsbedarf in Höhe von 1,9 ha errechnet.

Im Plangebiet sind umfangreiche Grünflächen abgegrenzt. Neben einem Spielplatz, einer Parkanlage und einer Grünfläche, in der das Regenrückhaltebecken geplant ist, werden über 2,5 ha Maßnahmen- bzw. Ausgleichsflächen umgrenzt, so dass durch diese Flächenbereitstellung die Eingriffs-Ausgleichsbilanz mit einem Überschuss ausgeglichen ist.

In der nördlichen Maßnahmenfläche sollen Gehölzgruppen angelegt werden, Kopfweidenpflanzungen im Böschungsbereich zum Biotop erfolgen, Feldgehölze angelegt und der vorhandene Obstbaumbestand ergänzt werden. Als funktionsgleiche Kompensation ist die Entsiegelung der vorhandenen Stallgebäude vorgesehen.

In der Maßnahmenfläche zwischen Wohngebiet und B 76 sind ähnliche Anpflanzungsfestsetzungen zu formulieren. Auch hier sollen Feldgehölzgruppen, Knicks, Einzelbaumpflanzungen und Obstbäume einen vielfältig und vertikal gegliederten Lebensraumkomplex bilden. Zusätzlich soll der verrohrte Grabenabschnitt geöffnet und über ein offen geführtes Fließgewässer dem Grabensystem im Westen zugeführt werden. Des Weiteren ist eine Vernässungsfläche vorgesehen. Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden auf 71.000,- € geschätzt.

Als weitere Gebietseingrünungen ist auf den Baugrundstücken in den hinteren Grundstücksanteilen eine mehrreihige Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen.

7 Technische Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen.

7.1 Wasser und Abwasser

Trinkwasserversorgung:

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

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.

Abwasserbeseitigung:

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 in Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen 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.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort wird nicht möglich sein, da die Bodenverhältnisse lt. Eines zwischenzeitlich vorliegenden Bodengrundgutachtens dazu nicht geeignet sind.

Es wird künftig aus dem Baugebiet nicht mehr Oberflächenwasser eingeleitet als bisher durch den natürlichen Oberflächenabfluss erfolgt (1,2 l/sha). Die Drosselung des Wasserzuflusses muss in einer geeigneten baulichen Anlage erfolgen. Deshalb ist im Westen des Geltungsbereiches die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Das Regenrückhaltebecken ist im Zuge der Ausführungsplanung so zu dimensionieren, dass eine ausreichende Retention gewährleistet wird.

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

Löschwasserversorgung:

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß Erlass des Innenministers vom 24. August 1999, Az.: IV 334 - 166.701.400 (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung) vorgenommen werden.

Die Löschwasserversorgung wird von vorhandenen Hydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung mit abgedeckt. Danach sind 48 m³ Löschwasser pro Stunde für die Dauer von 2 Stunden im Umkreis von 300 m erforderlich.

Vorbesprechungen mit den Stadtwerken Eutin GmbH haben ergeben, dass der Wasserdruck des Leitungsnetzes nicht ausreichen wird, neben der Trinkwasserversorgung, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Aus diesem Grund ist im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen, die Voraussetzung geschaffen, über eine Druckerhöhungsanlage bzw. einen Feuerlöschteich die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

7.2 Energieversorgung

Die Strom- und die Erdgasversorgung erfolgen ebenfalls durch die Stadtwerke Eutin GmbH. Wenn zur Sicherstellung der Versorgung mit Strom die Anordnung einer Trafostation notwendig sein sollte, ist dafür die Möglichkeit im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen 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.

7.3 Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Zweckverband Ostholstein sichergestellt. Die Müllbehälter stehen auf den Grundstücken. Die Anlage der Erschließungsstraße berücksichtigt die Erreichbarkeit aller Grundstücke. Die Wenderadien sind mit 25 m Durchmesser dimensioniert.

7.4 Telekommunikation

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

8 Archäologische Bodenfunde

Von der vorgelegten Planung ist kein zur Zeit bekanntes archäologisches Denkmal betroffen. Eventuelle Bodenfunde sind gemäß der gesetzlichen Bestimmungen meldepflichtig.

9 Belange von Kindern und Jugendlichen

Die Belange von Kindern und Jugendlichen werden über die Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzungen berücksichtigt. Die Wohnform des Einfamilienhauses bietet Kindern und Jugendlichen optimale Voraussetzungen für ihre Entwicklung. Gleichzeitig sind durch die fußläufige Entfernung sozialer und kultureller Einrichtungen der näheren Umgebung die Voraussetzungen einer sinnvollen Freizeitgestaltung gegeben. Bildungseinrichtungen sind durch per Fahrrad erreichbar, so dass die Abhängigkeit vom Auto – beispielsweise in eher ländlich geprägten Bereichen – deutlich reduziert ist. Das Baugebiet selber bietet durch die Anlage eines Spielplatzes und einer Parkanlage ausreichend öffentliche Flächen für Kinder und Jugendliche. Die Verkehrserschließung berücksichtigt durch die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches in Verbindung mit dem Spielplatz und der Parkanlage das erhöhte Sicherheits- und Schutzbedürfnis jungen Menschen.

10 Wechselwirkungen mit der Umgebung

Durch eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes 97 gibt es Wechselwirkungen mit der Umgebung. Wechselwirkungen betreffen die Bereiche

- Verkehr
- Natur
- Ortsbild

10.1 Verkehrslärm

Die Bundesstraße 76 und der Meinsdorfer Weg sind Schallemitentent.

Es wurde ein Schallschutzgutachter beauftragt, um die auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche zu ermitteln und Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen.

Folgende zusammengefassten Aussagen trifft die Schallschutzuntersuchung:

Die Straßenverkehrsgeräusche der B 76 und des Meinsdorfer Weges werden auf Grundlage der Verkehrsprognosedaten errechnet. Die Berechnungen erfolgen mit Berücksichtigung der Abschirmwirkung der vorhandenen Böschung an der B 76, aber zunächst ohne zusätzliche abschirmende Lärmschutzmaßnahmen. Es wird allerdings vorausgesetzt, dass das Ortsschild versetzt wird, sodass auf dem am Plangebiet vorbeiführenden Abschnitt des Meinsdorfer Weges nördlich der Brücke von einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen wird.

Die Berechnungen ergeben:

In dem Planbereich, in dem die B 76 pegelbestimmend ist, wird tags der Orientierungswert von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiet eingehalten und nachts der Orientierungswert um bis zu 5 dB(A) überschritten. An den beiden östlichsten Baugrundstücken am Meinsdorfer Weg treten tags Überschreitungen von bis zu 3 dB(A) und nachts bis 7 dB(A) auf.

Die Errichtung eines 3 m hohen Walles entlang der südlichen Plangebietsgrenzen zur B 76 hin, führt nach ergänzenden Berechnungen nur zu einer Pegelminderung von etwa 1 dB(A). Bei einer Wallhöhe von 4 m betragen die Pegelminderungen etwa 2 dB(A). Der Aufwand für die Aufschüttung eines derartigen Walls steht somit nicht im Verhältnis zum Schallschutznutzen.

Im Bebauungsplan ist eine Aufschüttungsfläche für einen Lärmschutzwall am Meinsdorfer Weg, nördlich und südlich der Einmündung der Planstraße vorgesehen. Durch die planstraßenbedingte Unterbrechung sowie durch die nach Norden fehlende Überstandslänge ist die Schallschutzwirkung begrenzt. Wir empfehlen eine Wallhöhe von 2,5 m, mit der nach ergänzenden Berechnungen eine Pegelminderungswirkung von 1-2 dB(A) erreicht wird. Auch wenn dies objektiv nur ein geringes Verbesserungsmaß darstellt, kann ein derartiger Lärm- und Sichtschutz subjektiv als stärker empfunden werden.

Da die Orientierungswertüberschreitungen in dem Planbereich, in dem die B 76 pegelbestimmend ist, nicht den Tag betreffen und nachts im Rahmen des Abwägungsrahmens von 5 dB(A) liegen, kommt aus Sicht des Lärmschutzgutachters die Hinnahme dieser Überschreitungen mit Ausgleich durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden in Betracht. Dies gilt - in Kombination mit der Errichtung eines 2,5 m hohen Schallschutzwalles - im Wesentlichen auch für die Bebauung am Meinsdorfer Weg.

Abschnitt 6.2 der Schallschutzuntersuchung enthält nähere Ausführungen zur Bemessung des passiven Schallschutzes. Danach liegen eine Vielzahl von Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich III mit der nach DIN 4109 erforderlichen Schalldämmung von erf. $R'_{w,res} = 35$ dB für Außenbauteile von Wohnräumen. Dies wird oftmals schon durch Standardbauausführungen erreicht. Für die Gebäudefassaden in der ersten Baureihe am Meinsdorfer Weg ist der Lärmpegelbereich IV mit der erforderlichen Schalldämmung von erf. $R'_{w,res} = 40$ dB festzusetzen. Die Anordnung von Schlafräumen sollte im Lärmpegelbereich IV eingeschränkt werden, d.h. Schlafräume sollten nach Möglichkeit zur schallabgewandten Seite eines Wohngebäudes orientiert werden.

Die Schallschutzuntersuchung wird Bestandteil des Bebauungsplans und ist der Begründung beigelegt.

10.2 Landschaft und Natur

Die Ausweisung eines Baugebietes, insbesondere am Stadtrand, erhöht den Grad der Versiegelung. Diese Versiegelung wird durch gesetzlich vorgeschriebene Ausgleichsmaßnahmen innerhalb 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.

10.3 Ortsbild

Durch die Stadtrandlage des Bebauungsplangebietes ändert sich auch die Außenwirkung für diesen Bereich. Der Meinsdorfer Weg östlich 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.

Die festgesetzte Eingrünung der Bauflächen beeinflusst das Erscheinungsbild vom Meinsdorfer Weg aus Richtung Groß Meinsdorf kommend positiv.

11 Altlasten

Es liegen keine altlastenrelevanten Informationen im Landesaltlastenkataster und im geologischen Landesarchiv vor. Zur Klärung, ob eventuell weitere altlastenverdächtige Flächen (Altablagerungen und Altstandorte) im Plangebiet vorhanden sind, ist die Umweltbehörde des Kreises Ostholstein zu befragen.

12 Flächenbilanzierung

Der gesamte Planbereich umfasst eine Fläche von rund 7,7 ha.

| Nr. | Nutzung | Flächen in ha |
|-----|--|---------------|
| 1 | Allgemeines Wohngebiet | 2,64 |
| 2 | Grünflächen | 4,23 |
| 3 | Freiflächen (Spielplatz, Parkanlage, Wasserlauf) | 0,25 |
| 3 | Verkehrsflächen | 0,59 |
| 4 | Fläche für Versorgungsanlagen | 0,04 |
| | insgesamt | 7,75 |

13 Kosten für die Gemeinde

Der Kosten der Bauleitplanung und der Erschließung werden von der Stadt Eutin getragen.

Die Erschließungskosten betragen ca. 1.200.000 €. Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen betragen ca. 80.000 €. Hinzu kommen die Kosten für die Parkanlage und den Spielplatz, die je nach Ausführungsplanung und Ausbaustandard stark variieren können.

Eutin, den 14. 02. 2005




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.

Eutin, den 05.08.2004

Anhang PFLANZLISTEN

Geeignete Gehölzarten zur Hecken- bzw. Knickbepflanzung in den privaten Grünflächen und für die Gehölzgruppen in den Ausgleichsflächen und sonstigen Grünflächen

(Sträucher oder Heister mind. 2xv)

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Gew. Pfaffenhütchen |
| Ilex aquifolium | Stechpalme |
| Ligustrum vulgare | Gew. Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gew. Heckenkirsche |
| Malus sylvestris | Holzapfel |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Pyrus pyraister | Wildbirne |
| Rosa arvensis | Feldrose |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rubus fruticosus | Wilde Brombeere |
| Salix aurita | Öhrchenweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gew. Schneeball |

Geeignete Baumarten für die Parkanlagen, Spielplatz und für die Pflanzung in den Ausgleichsflächen

(HSt mind. 14-16 cm)

| | |
|---------------------|---------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Salix alba | Silberweide |

Geeignete kleinkronige Straßenbäume im Baugebiet

(HSt mind. 16-18 cm)

Säulen-Hainbuche, Schwedische Mehlbeere, Rotdorn, Kugelakazie, Kugelhorn, Apfeldorn