

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 85

DER STADT EUTIN

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (1-3) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BAUGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BAUGB I.V. MIT § 13 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-Mail: info@planungsbueroostholstein.de

O S T H O L S T E I N
TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
www.planungsbueroostholstein.de

INHALTSVERZEICHNIS

Lfd. Nr.	Inhalt	Seite
1.	Vorbemerkung	3
1.1	Rechtliche Bindung	3
1.2	Geltungsbereich	4
1.3	Vorhandene Situation	4
1.4	Anlass der Planung – Planungsabsichten	4 – 6
2.	Planung	6
2.1	Bebauung	6 – 11
2.2	Verkehr	11
2.2.1	Stellplatznachweis	11 – 12
2.2.2	Parkplatznachweis	12
2.3	Grünordnung	13
2.3.1	Rechtliche Vorgaben	13
2.3.2	Grünplanung	13 – 14
2.3.3	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	14 – 15
2.3.4	Beschreibung der Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art und Umfang und zeitlicher Folge	15 – 19
2.3.5	Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	19 – 20
2.3.6	Zu erwartende Kosten	20 – 21
3.	Schallimmissionen	21
4.	Allgemeine Auswirkungen der Planung	22
5.	Ver- und Entsorgung	23
5.1	Trinkwasserversorgung	23
5.2	Versorgung mit elektrischer Energie	23
5.3	Gasversorgung	23
5.4	Schmutz- und Regenwasserbeseitigung	23 – 24
5.5	Müllbeseitigung	24
5.6	Löschwasserversorgung	24
5.7	Wärmeversorgung	25
6.	Bodenordnende Maßnahmen	25
7.	Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten	25
8.	Beschluss der Begründung	25

Anlage 1: Grünordnungsplan (nur Beteiligte nach § 6, Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz)

Anlage 2a: Übersichtsplan Ausgleichsflächen „Ökopool-Fläche am Tierheim,

Anlage 2b: Übersichtsplan Ausgleichsflächen an der Schwentine-Niederung,

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Eutin für das Gebiet südlich der Industriestraße und östlich der Straße Lindenbruchredder;

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein (Stand: 1998) definiert Eutin als Mittelzentrum. Der Regionalplan charakterisiert Eutin als Mittelzentrum mit teilweise noch zu entwickelnden Funktionen eines Mittelzentrums. Der Flächennutzungsplan der Stadt Eutin wurde mit Erlass des Innenministers am 03.03.1976, Az.: IV 810b-812/2-55.12, genehmigt und gilt seit dem 13.01.1977. Er stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung dar. Um § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wird im Parallelverfahren die 63. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Zudem stellt die Stadt zur Zeit einen neuen Flächennutzungsplan auf.

Das Landschaftsprogramm 1999 verweist darauf, dass das Plangebiet im Naturpark Holsteinische Schweiz liegt.

Für Eutin wird z.Z. ein Landschaftsplan erstellt. Er stellt das Plangebiet ebenfalls als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Weiterhin kennzeichnet er den vorhandenen Knick. Um frühzeitig vorhandene Grünstrukturen - trotz einer baulichen Verdichtung im Ortsrandbereich - aus fachlicher Sicht zu sichern, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein Grünordnungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 erstellt, der verbleibende Beeinträchtigungen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen - unter Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege - zur Kompensierung vorschlägt.

Für das Plangebiet gilt zudem die Satzung zum Schutz des Baumbestandes vom 29.12.1987.

In der Sitzung am 16. September 1999 beschloss der Stadtentwicklungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil Eutins. Es ist im Norden von der Industriestraße begrenzt, im Westen vom Lindenbruchredder und im Süden von einer Waldfläche.

Die Flächen nördlich, östlich und westlich des Plangebietes werden bereits gewerblich genutzt und sind von entsprechenden Gewerbebauten geprägt. Weiterhin befindet sich nördlich des Plangebietes ein SO-Einzelhandel / Großflächiger Handelsbetrieb mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“.

1.3 Vorhandene Situation

(siehe Grünordnungsplan)

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes steht eine Halle, die unterschiedlich genutzt wird. Im nördlichen Teil der Halle befinden sich ein Getränkemarkt und ein Landhandel. Die erforderlichen Stellplatzflächen liegen zwischen der Halle und der Industriestraße. Der südliche Teil der Halle und das verbleibende Flurstück 90/8 werden gewerblich durch die HaGe Technik Eutin GmbH genutzt. Von der südlich gelegenen Freifläche ist ca. ein Drittel versiegelt und der verbleibende Teil wassergebunden. Die gesamte Freifläche wird als Abstellfläche für landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Freifläche. Sie dient dem Ausganschein nach intervallmäßig als Parkfläche. Ansonsten liegt sie brach.

Im Süden ist die Fläche durch einen Knick begrenzt. Hinter diesem steht das Teppichhaus Knutzen auf dem Flurstück 90/7. Die Stellplätze für die Besucher liegen östlich der Halle. Die Zufahrt zum Lager erfolgt von Süden her. Die Erschließung selbst sichert ein Geh- und Fahrrecht auf dem östlich angrenzenden Flurstück 90/8. Das Flurstück 90/7 ist im Westen durch einen Knick begrenzt, der Bestandteil des Redders parallel zum Lindenbruchredder ist. Der südliche Teil des Flurstückes 90/7 ist bisher ungenutzt. Das gesamte Gelände erscheint relativ eben. Es fällt leicht nach Süden, bzw. Nordwesten ab.

1.4 Anlass der Planung - Planungsabsichten

Nach dem zentralörtlichen System des Landes ist Eutin ein Mittelzentrum mit einem gemäß Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein (Stand:

1998) festgelegten Verflechtungsbereich - Mittelbereich -, der die Gemeinden Malente, Kasseedorf, Schönwalde, Altenkrempe, Schashagen, Neustadt, Sierksdorf, Süsel und Bosau mit rund 61.000 Einwohnern umfasst. Die zentralörtlichen Einrichtungen sollen nach der Tragfähigkeit des Verflechtungsbereiches bemessen werden. Die Versorgungseinrichtungen sind hauptsächlich im Siedlungskern bereitzustellen. Zu dem Siedlungskern gehört auch das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet von Eutin und nicht nur die Innenstadt. Der Landesraumordnungsplan empfiehlt, dass zur Erhaltung der gestuften Versorgung - vom täglichen Bedarf für die innerörtliche kleinteilige Versorgung bis hin zur Versorgung mit Gütern des aperiodischen spezialisierten Bedarfs für einen mittelzentralen Einzugsbereich - ein gegliedertes innerörtliches Zentrengefüge (City-Bereich, Nebenzentrum) entwickelt werden soll.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 der Stadt Eutin ist geboten, um Art, Umfang und Gestaltung der bereits bestehenden Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung von Eutin unter Berücksichtigung der Gesamtstruktur des Einzelhandels anzupassen und Kaufkraft zu binden.

Das Planungsziel wird untermauert durch das „Markt- und Standortgutachten für die Stadt Eutin“ vom März 1999, erarbeitet von der GfK Marktforschung, Nürnberg. Für die Einzelhandelsentwicklung wird u. a. empfohlen:

⇒ **„Im Bereich der außenstadtorientierten Branchengruppen wie Einrichtungsbedarf und baumarktspezifischen Sortimenten bestehen noch ausreichende Entwicklungspotentiale. Im Hinblick auf die Stärkung der Position im Marktgebiet ist der Ausbau in diesen Segmenten zu empfehlen.“**

Im Sinne des Gutachtens sollen nun die bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe (Teppichmarkt, Getränkefachhandel) baurechtlich gesichert werden. Dabei liegt das Augenmerk auch darauf, die planerischen Voraussetzungen für entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, damit sich die Einzelhandelsbetriebe jederzeit an den Marktbedürfnissen orientieren, bzw. ihr spezifisches Angebot erweitern können.

Nun beabsichtigen die Betreiber der HaGe Technik Eutin GmbH und des Landhandels ihre Firmen aus der bestehenden Halle auszusiedeln. Statt dessen soll dort ein in Eutin ansässiger Baumarkt mit Garten- und Gartenmöbelcenter un-

tergebracht werden, da ihm im Ortszentrum die erforderlichen Erweiterungsflächen fehlen. Dieses Vorhaben entspricht den Empfehlungen des g. „Markt- und Standortgutachten für die Stadt Eutin“.

Das Hauptziel der Planung besteht darin, an diesem verkehrlich gut angeschlossenen städtebaulich integrierten Standort zentrumsunschädliche Einzelhandelsbetriebe, die in der Innenstadt aufgrund ihrer notwendigen Größe nicht verträglich untergebracht werden können, anzusiedeln und zu sichern. Dies erfolgt auch im Hinblick auf den zu erwartenden Bevölkerungszuzug durch die neuen Wohngebiete, die in Eutin – Bereich Neudorf - geplant sind, bzw. erschlossen werden und auf die Aufgaben des Mittelzentrums Eutin.

Die Sicherung des genannten Konzeptes in einem Bebauungsplan entspricht dem Ziel der Stadt, vorhandene großflächige Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums Eutin zu sichern, zu entwickeln und zu ergänzen, um im wohlverstandenen Verbraucherinteresse dem Handel Angebote für Investitionen zu machen.

Mit den Zielen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes wird die landesplanerisch empfohlene Zentrenplanung verfolgt.

Somit besteht ein Ordnungs- und Entwicklungsauftrag gemäß § 1, Abs. 1 und Abs. 5, Satz 1 BauGB.

2. Planung

Die Art der baulichen Nutzung des gesamten Baugebietes setzt sich, wie folgt, zusammen:

Verkehrsrgrün	230m ²	0,5%
Verkehrsflächen	1.190m ²	5,0%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	880m ²	4,0%
Grünflächen	2.640m ²	11,0%
Versorgungsfläche	140m ²	0,5%
Sondergebiet	7.940m ²	32,0%
Größe Baugebiet insgesamt:	24.680 m² (2,5ha)	100%

2.1 Bebauung

a) Festsetzungen für das gesamte SO-Gebiet

Wie Ziffer 1.4 der Begründung zu entnehmen ist, sollen im Plangebiet Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs baurechtlich ermöglicht bzw. gesichert wer-

den. Dieser Zielvorgabe wird dahingehend entsprochen, dass das gesamte Plangebiet als **„Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Fachmarkt“ gemäß § 11 (3) BauNVO** festgesetzt wird.

Um eine gezielte Ansiedlung von außenstadtorientierten Branchengruppen zu erreichen, erfolgt die Einengung der zulässigen Art der baulichen Anlagen auf nur wenige zulässige Kernsortimente, die sich ausschließlich an dem heutigen Bestand bzw. den konkreten Planungsabsichten der Stadt orientierten sowie im Einklang mit dem „Markt- und Standortgutachten für die Stadt Eutin“ stehen. Zusätzlich werden die Kernsortimente den Standorten im Plan zugeordnet (siehe dazu Planzeichnung und Ziffer 2.1b und c der Begründung).

Um die Höhenentwicklung im gesamten Plangebiet zu regulieren und dabei gleichzeitig eine effektive Nutzung der Hallenbauten zu ermöglichen, wird nur die begrenzende Oberkante der baulichen Anlage und ein Bezugspunkt festgesetzt. Somit erfolgt keine Begrenzung der Vollgeschosse, was aus planerischer Sicht gewollt ist.

Bedingt durch die Lage der Flächen mitten in einem gewerblich geprägten Gebiet bzw. einem gewerblich geprägten SO-Gebiet „Baustoffhandel“, besteht kein städtebauliches Erfordernis für die verbindliche Sicherung einer kleingliedrigen Bebauung. Daher werden Gebäudelängen von über 50m allgemein zugelassen. Auch erscheinen weitergehende gestalterische Festsetzungen als nicht erforderlich.

Im Plangebiet werden die Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Ausstellungsflächen detailliert gekennzeichnet. Die verbleibenden Flächen sollten von diesen Nutzungen freigehalten werden, um einer übermäßigen Einengung bzw. Verbauung des Straßenraumes „Industriestraße“ entgegen zu wirken.

b) Fachmarkt 1- Einrichtungsbedarf

Innerhalb dieser westlich gelegenen Fläche befindet sich ein Teppichmarkt. Diese außenstadtorientierte Branchengruppe soll an dem vorhandenen Standort in der Form gesichert werden, dass sich sein ursprüngliches Warensorti-

ment und somit auch die bisherigen Zielgruppen nicht verändern. Daher erfolgt die Festsetzung des Kernsortimentes:

⇒ Teppiche/Bodenbeläge/Gardinen.

Eine bauliche Erweiterung bietet sich in erster Linie nach Süden an. Um jedoch weitere Reserveflächen vorzuhalten, wird das SO-Gebiet-Fachmarkt 1 auf das nördlich gelegene Flurstück 90/5 erweitert. Bisher ist dieses Flurstück von der Industriestraße, dem Lindenbruchredder und dem Knick begrenzt. Die Fläche ist zu klein für eine eigenständige Bebauung. Durch deren Lage im äußeren Kurvenbereich der Industriestraße übernimmt sie jedoch eine raumbegrenzende Funktion, der die jetzige Nutzung in keiner Weise gerecht wird. Um dieses städtebaulichen Defizit langfristig zu beheben, wird die Grundfläche für den SO-Gebiet-Fachmarkt 1 so angesetzt, dass eine Erweiterung nach Norden und nach Süden möglich ist.

Bisher beträgt die Grundfläche der Halle des Teppichmarktes ca. 1.200m². Diese Grundfläche wird auf maximal 2.600m² angehoben. Somit wird langfristig eine erhebliche Vergrößerung des Gebäudes ermöglicht.

Die heutige Verkaufsfläche beträgt ca. 1.000m². Die Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient; einschließlich der Gänge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind und dem Verkauf dienen, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden (Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen vom 20. Juni 1996 „Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass). Die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche ist erforderlich, um eine übermäßige Ausweitung der Verkaufsfläche in eine mögliche zweite Ebene zu unterbinden und um einer zentrenschädlichen Entwicklung am Ortsrand entgegenzuwirken. Da beim Teppichmarkt nur die Warenpalette erweitert werden soll, ist keine Vergrößerung der Flächen außerhalb der Verkaufsfläche, wie soziale Räume, Büros etc. erforderlich. Die festgesetzte Verkaufsfläche von 2.400m² entspricht folglich den bereits vorhandenen Geschäfts- und Betriebsstrukturen und ist daher aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Innerhalb der SO-Gebiet-Fachmarktes 1 sind zusätzlich Stellplätze und diverse Zufahrten erforderlich. Um diese unterbringen zu können, ist eine Abweichung von § 19 (4) BauNVO dahingehend erforderlich, dass innerhalb des SO-Gebietes-Fachmarkt 1 eine maximal 99% Versiegelung der Baufläche zugelassen wird.

Gemäß der Aussage des Forstamtes Eutin liegt südlich des Plangebietes – gemessen ab der Böschungsunterkante – eine Waldfläche im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz. Bezüglich der Anfrage auf eine Stellungnahme zur Reduzierung des Waldabstandes auf 10m teilte das Forstamt Eutin in seinem Schreiben vom 12.04.2000 an das Planungsbüro Ostholstein mit:

„Dem geplanten Anbau und der damit zusammenhängenden Unterschreitung es 30-Meter-Waldabstandes gemäß § 32 LWaldG wird die forstbehördliche Zustimmung erteilt, Begründung:

- ⇒ **Die Brandgefahr ist zu vernachlässigen,**
- ⇒ **die Windwurfgefahr ist gering, da der Wald tiefer liegt als die geplante Halle,**
- ⇒ **die Waldbewirtschaftung wird nicht erschwert,**
- ⇒ **die Bedeutung des Waldes und des Waldrandes für den Naturschutz und die Landschaftspflege wird durch die Abstandsunterschreitung nicht wesentlich beeinträchtigt.“**

In Anlehnung an diese Stellungnahme wird der Abstand zwischen Wald und Baugrenze auf von 30m auf 10m reduziert. Gleichzeitig erfolgt eine Kennzeichnung dieser Fläche als Grünfläche, die verbindlich regelt, dass innerhalb der 10m Abstandfläche jegliche Versiegelungen unzulässig sind. Diese Festsetzung dient der Sicherung des Waldrandes selbst und der Minderung der Sturm- und Feuergefahr. Die Stadt Eutin stellte parallel zum Verfahren einen Antrag auf Minderung des Waldabstandes bei der zuständigen Behörde. Dieser wurde mit Schreiben vom 02.05.2001 und 12.07.2001 dahingehend genehmigt, dass:

- ⇒ in einem Abstand von 10m zur Grenze des Waldabstandes jegliche hochbaulichen Anlagen unzulässig sind bzw.
- ⇒ in einem Abstand zwischen 10m bis 15m zur Grenze des Waldabstandes nur Um- und Zufahrten zulässig sind.

Die Umsetzung dieser Genehmigungen ist im Rahmen der Projektplanung sicherzustellen.

c) **Fachmarkt 2 – Getränkemarkt/Baumarkt/Pflanzen-, Garten- und Gartenmöbelcenter**

Im östlichen Bereich des Plangebietes steht eine gewerblich genutzte Halle. In deren nördlichen Teil befinden sich ein Getränkemarkt und ein Landhandel. Der südliche Teil der Halle und das verbleibende Flurstück 90/8 werden gewerblich durch die HaGe Technik Eutin GmbH genutzt. Der Getränkemarkt soll bleiben und seinen Bestand gesichert werden. Auf der verbleibenden Fläche ist jedoch die Ansiedlung eines Baumarktes beabsichtigt, der bisher in der Innenstadt von Eutin besteht. In Anlehnung an diese Zielvorgaben erfolgt die Festsetzung folgender Kernsortimente:

- ⇒ Getränkemarkt,
- ⇒ Baumarkt,
- ⇒ Pflanzen-, Garten- und Gartenmöbelcenter.

Diese Differenzierung ist auch notwendig, um die möglichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und die Ziele der Raumordnung und Landesplanung branchensortiert aufzeigen zu können.

Im Plangebiet befindet sich eine Betriebswohnung. Diese wird in ihrem Bestand gesichert, da eine bauliche Integration in die geplante Baumarktnutzung nicht möglich ist.

Als bauliche Erweiterung ist der Bau eines ca. 1.000m² Gewächshaus beabsichtigt. Die übrige Grundfläche von 3.900m² sichert nur den baulichen Bestand ab. Die Festsetzung der Grundfläche von maximal 4.900m² deckt folglich die genannte Planung ab.

Die Baunutzungsverordnung knüpft die Regelvermutung an die Geschoßfläche der Vorhaben, da die Verkaufsfläche, obwohl sie die an sich ausschlaggebende Bezugsgröße für die nachteiligen Auswirkungen ist, kein planungsrechtlicher Begriff ist. Statistische Erhebungen haben gezeigt, daß die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben im Durchschnitt um ca. 20 bis 25% unterhalb der Geschoßfläche liegt. Im vorliegenden Fall ist bei der zulässigen Gebäudehöhe als Geschoßfläche jeweils das Doppelte der Grundfläche möglich. Da sich die Fachmärkte jedoch auf ein flächenbeanspruchendes, großvolumiges Warensortiment beschränken, welches üblicherweise nicht in einem Obergeschoß

untergebracht wird, wird der Berechnung der Verkaufsfläche die zulässige Grundfläche zugrunde gelegt, vermindert um 20%. Somit ist innerhalb des vorhandenen Gebäudes im SO-Gebiet-Fachmarktes 2 eine Verkaufsfläche von 3.300m² als realistisch zu bewerten.

Weitere 500m² Verkaufsfläche sind innerhalb des ca. 1.000m² großen Gewächshauses geplant. Die verbleibenden 500m² sollen als Ausstellungsfläche dienen.

Insgesamt lässt die Planung somit maximal 3.800m² Verkaufsflächen im Innen- und Außenbereich des Grundstückes zu.

Der Standort der Einrichtungen ist durch die Entwicklung festgelegt. Vor allem bei dem Baumarkt handelt es sich um eine höherwertige, spezialisierte und im aperiodischen Bereich liegende Bedarfsdeckung. Daher ist diese Cityrandlage für die Neuansiedlung optimal.

Innerhalb der SO-Gebiet-Fachmarktes 2 sind ebenfalls Nebenanlagen in Form von Ausstellungsangeboten, Stellplätze und diverse Zufahrten erforderlich. Um diese unterbringen zu können, ist eine Abweichung von § 19 (4) Baunutzungsverordnung dahingehend erforderlich, dass innerhalb des SO-Gebietes-Fachmarkt 2 eine maximal 90% Versiegelung der Baufläche zugelassen wird.

2.2 Verkehr

Das Plangebiet liegt direkt an der Industriestraße. Die Industriestraße kreuzt in die Lübecker Landstraße/L 57. Von dort besteht eine kurze Anbindung an alle zentralen Hauptstraßen in Eutin selbst, bzw. an die Bundesstraße B 76 und somit auch an die Bundesautobahn A 1. Diese Situation sichert eine gute Erreichbarkeit aus allen Teilen Ostholsteins.

Die Industriestraße ist ausreichend dimensioniert, um weiteren Zielverkehr aufnehmen zu können.

2.2.1 Stellplatznachweis

Die Errechnung des Stellplatzbedarfes im SO-Gebiet erfolgt in Anlehnung an den Erlass des Innenministers vom 16.08.1995 „Verwaltungsvorschrift zu § 55

der Landesbauordnung - Stellplätze, und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder“.

Baufläche	Mögliche Nutzungen	Grund- Fläche In m ²	Mögliche Verkaufsfläche in m ²	Mindest- anzahl der St.	St.- Angebot
Großflächige Einzelhandelsbetriebe					
	Gegliedert in:				
	⇒ Fachmarkt 1	2.600	2.400 (: 50m ² =)	48	20
	⇒ Fachmarkt 2	4.100	3.800 (: 50m ² =)	76	100
	Stellplatzbedarf insgesamt:			124	120

Bei voller Ausnutzung der zulässigen Grundfläche und der Verkaufsfläche fehlen im SO-Gebiet-Fachmarkt 1 Stellplätze im Sinne der Landesbauordnung. Es wird darauf verwiesen, dass bereits die heutige Anzahl der Stellplätze (12 Stellplätze am Getränkemarkt, 13 Stellplätze am Teppichmarkt) unterhalb der Mindestanforderung der Landesbauordnung liegt. Diese reichen jedoch bei der vorhandenen Nutzung bzw. bei den geführten Kernsortimenten – die ja nur angebotsmäßig erweitert werden sollen - völlig aus. Im Hinblick auf die Forderung des Baugesetzbuches, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, erscheint es aus städtebaulicher Sicht empfehlenswert, die Pflichtstellplätze insbesondere im SO-Gebiet-Fachmarkt 1 nur an dem tatsächlichen Bedarf zu orientieren und nicht an den recht starren Vorgaben der Landesbauordnung bzw. des Stellplatzerlasses. Weiterhin sind die erforderlichen Abstellanlagen für die Fahrräder der Angestellten und Kunden innerhalb der Baugebiete gemäß dem Erlass des Innenministers vom 16.08.1995 „Verwaltungsvorschrift zu § 55 der Landesbauordnung - Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder“ zu schaffen.

2.2.2 Parkplatznachweis

Im Plangebiet kann der gesamte ruhende Verkehr, der durch die dort geplante Nutzung zu erwarten ist, untergebracht werden. Ein zusätzliches Besucheraufkommen entsteht innerhalb dieser Sondergebietsnutzung nicht. Zusätzliche Parkplätze werden nicht benötigt.

2.3 Grünordnung

2.3.1 Rechtliche Vorgaben

Im "Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten" vom 03. Juli 1998 heißt es:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässige Vorhaben gelten nicht als Eingriffe (§ 8a, Abs. 2, Satz 1 BNatSchG). Deshalb entfällt insoweit jede Ausgleichspflicht.“

Der Fachmarkt und das Fachgeschäft sind vorhanden. Die Baulücke nördlich des Fachmarktes ist nach § 34 BauGB bebaubar. Die gesamte Gewerbefläche wird bereits gewerblich genutzt. Somit gilt nur die Fläche südlich des Fachmarktes als Außenbereich nach § 35 BauGB. Somit führen bauliche Eingriffe innerhalb der bezeichneten Fläche zu ausgleichspflichtigen Eingriffen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

2.3.2 Grünplanung

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine kleine Grünfläche. Sie gehört zur Verkehrsfläche und ist ein Reststück einer Straßenumlegung. Diese Fläche wird in ihrem Bestand als Verkehrsgrün gesichert.

Westlich des Plangebietes verläuft ein Knick parallel des Lindenbruchredders. Dieser wird ebenfalls in seinem Bestand gesichert. Zusätzlich erfolgt die Festsetzung, dass ein mindestens 2m breiter Streifen – gemessen ab dem Knickfuß – von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten freizuhalten ist, um diesen besser zu schützen.

Nördlich des Fachmarktes befindet sich ein weiterer Knick. Dieser trennt zwei Grundstücke voneinander und steht einer sinnvollen Nutzung des nördlich gelegenen Flurstückes 90/4 entgegen. Daher soll dieser 46m lange Knickabschnitt beseitigt werden. Als Ersatz ist der Knick parallel des Lindenbruchredders – in einer Länge von 45m - zu ergänzen sowie 47m am Sandfeldredder (Richtung Ochsenhals) neu anzupflanzen. Ein entsprechender Antrag wird durch die Stadt bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Der gesamte Bereich zwischen dem Lindenbruchredder und der westlich gelegenen Baugrenze wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensive

Grünfläche“ festgesetzt. Sie ist gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes zu bewirtschaften.

Südlich des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche. Um diesen in seinem Bestand besser zu schützen, ist parallel der südlichen Plangebietsgrenze ein mindestens 10m breiter Sukzessionsstreifen anzulegen. Dieser wird entsprechend als Grünfläche festgesetzt.

Um die Abflussverhältnisse des Regenwassers nicht zu verschlechtern, ist im nordwestlichen Bereich des Plangebietes eine Verdunstungs- und Versickerungsmulde geplant. Die Vorgaben zur Anlage dieser Mulde sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Als weitere Begrünungsmaßnahme im Plangebiet wird die Berankung fensterloser Fassaden vorgeschlagen, die Anpflanzung einer Hecke parallel zur südöstlichen Plangebietsgrenze bzw. die Pflanzung einer Baumreihe parallel der Industriestraße, westlich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes und im Bereich der angedachten Stellplatzanlage im SO - Gebiet - Fachmarkt 2.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades wird die Herstellung der Stellplatzflächen aus durchsickerungsfähigem Material empfohlen.

2.3.3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

(siehe Grünordnungsplan)

Vergleichendes Gegenüberstellen von Beeinträchtigungen und Kompensation:

Schutzgut	Eingriff	Ausgleich / Ersatz
Land-schaftsbild	- Erweiterung des Teppichmarktes durch Anbauten, dadurch Erhöhung großflächiger, u.U. wenig gegliederter Fassadenflächen - Schaffung von zusätzlichen Pkw-Stellplätzen, dadurch Beseitigung bisheriger Vegetationsbestände - Entfernung des Knicks nördlich des Teppichmarktes (Länge: 46 m), dadurch Aufhebung der Fassaden-Einbindung durch Großgrün	- Pflanzung großkroniger heimischer Bäume zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zur Schaffung von Grünvolumen als Gegengewicht zum erhöhten Gebäudevolumen (je angefangene 15 m straßenseitige Grundstückslänge 1 Baum mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm) - Gliederung der vorhandenen und geplanten Stellplätze durch Pflanzflächen mit heimischen Bäumen und Sträuchern - Ausgleichserfordernis siehe Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“
Wasser	- Verringerung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung - Ableitung von Regenwasser statt Versickerung, dadurch Belastung nachgeordneter Vorfluter bei Starkregen-Ereignissen	- Anlage einer Verdunstungs- und Versickerungsmulde, um zumindest Teile des gering belasteten Dachflächenwassers nicht unmittelbar in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Schutzgut	Eingriff	Ausgleich / Ersatz
Klima / Luft	- Es ist keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung dieses Schutzgutes zu erwarten. Kleinflächig ist mit einer Veränderung des Kleinklimas im Nahbereich der Gebäude und versiegelten Flächen durch Erhöhung der Wärmeabstrahlung und Verdunstung zu rechnen.	- Anlage und Entwicklung einer geeigneten Fassadenbegrünung. Die Gliederung der Stellplätze durch Pflanzinseln (Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild) trägt ebenfalls zu einer Minderung der Beeinträchtigung bei.

Schutzgut	Fläche / GR	Faktor	Ausgleich / Ersatz
Schutzgut Boden			
<u>Vollversiegelung</u> Fläche südlich des vorhandenen Teppichmarktes <u>Begrenzung:</u> Zwischen vorh. Zufahrten und Baugrenze	860 m ²	0,5	430 m ²
<u>Teilversiegelung</u> Stellplatzflächen mit Sickerpflaster (5 Stk. à 5,50 m x 2,50 m)	70 m ²	0,3	21 m ²

Schutzgut	Fläche / Länge GR	Faktor	Ausgleich / Ersatz
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften			
Hier: Flächen und Landschaftsteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz			
- Beseitigung der nach § 15a LNatSchG besonders geschützten Ruderalflur südlich der Lagerzufahrt des Teppichmarktes im Falle der Erweiterung nach Süden, dadurch direkte Zerstörung von Tier- und Pflanzenlebensgemeinschaften	860 m ²	1,0	Bereitstellung einer 860 m ² großen Fläche mit ähnlichen Standortvoraussetzungen und Entwicklung zu einer trockenen/warmen Ruderalflur
- Beseitigung des vorhandenen, nach § 15b LNatSchG geschützten Knicks nördlich des Teppichmarktes im Falle der Erweiterung nach Norden	Länge 46 m	2,0	Neuanlage von 92 m Knick, davon ca. 45 m in Verlängerung des Knicks am Lindbruchredder, Rest auf dem unten näher bezeichneten Grundstück
<u>Beide geschützten Flächen bzw. Landschaftsbestandteile dürfen nur nach Erteilung einer gesonderten Ausnahmegenehmigung der oberen bzw. unteren Naturschutzbehörde beseitigt werden!</u>			

2.3.4 Beschreibung der Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art und Umfang und zeitlicher Abfolge (siehe Grünordnungsplan)

Schutzgut „Boden“:

⇒ Entwicklung einer Staudenflur

Wie die Bilanzierung in der o.a. Tabelle aufzeigt, sind für die Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ 451m² einer landwirtschaftlich genutzten Fläche aus

der Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln. Dies ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht möglich. Als Ersatzmaßnahme wird jedoch eine entsprechend große Teilfläche aus der im Besitz der Stadt Eutin befindlichen „Ökopool-Fläche“ südlich des Tierheimes in der Ehmbruchgraben-Niederung (siehe Anlage 2a) zur Verfügung gestellt. Bei diesen Flächen handelt es sich z.Zt. um frisches, teilweise feuchtes, aber artenarmes und nährstoffreiches Grünland.

Bei der Bemessung der Größe der Ersatzfläche ist bei der o.a. Bilanzierung davon ausgegangen worden, dass intensiv genutzte Ackerfläche zur Verfügung gestellt werden. Hier soll aber extensiv bewirtschaftetes Grünland, das bereits einen höheren Biotopwert besitzt als Acker, zu dem unten genannten Biotoptyp entwickelt werden. Demzufolge ist hier ein höherer Faktor zur Bemessung anzusetzen. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein fordert daher, eine doppelt so große Grünlandfläche zur Verfügung zu stellen. Demzufolge sind als Ersatz für die Beeinträchtigung dieses Schutzgutes 902m² Grünland an diesem Standort erforderlich.

Entsprechend dem Entwurf des landschaftspflegerischen Begleitplanes zur Klärwerkserweiterung soll in dem Bereich, der an dem Ehmbruchgraben grenzt, eine Hochstaudenflur entwickelt werden. Der ökologische Wert von Hochstaudenfluren gründet sich ebenso wie der von Ruderalflächen auf dem hohen Anteil blühender Kräuter, die mit ihrem Flor einer hohen Arten- und Individuenzahl unter den Wirbellosen und teilweise auch den Wirbeltieren Nahrungs- und Lebensraum bieten.

Auch wenn Eingriffs- und Ersatzflächen unterschiedliche Biotoptypen aufweisen, bzw. aufweisen werden, so wird die Vornahme dieser Ersatzmaßnahme als sinnvoll erachtet, weil ein ähnlich hoher Wert durch die Entwicklung blütenreicher Biotopstrukturen angestrebt wird, was verwandten Organismengruppen der auf der Eingriffsfläche beeinträchtigten Tieren zugute kommen wird.

Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“:

- ⇒ Entwicklung einer Hochstaudenflur,
- ⇒ Neuanlage von 92m Knick bzw. freiwachsen. der Hecke

Der erforderliche Ersatz für die Beeinträchtigung dieses Schutzgutes wird durch Bereitsstellung weiteren 1.720m² (860m² x 2) aus der oben genannten „Ökopool-Fläche“ (siehe Anlage 2a) und die erwähnte Entwicklung zu einer Hochstaudenflur geleistet.

Dazu ist es zunächst erforderlich, den Kräuteranteil zu erhöhen. Dies läßt sich nur erreichen, wenn der Stickstoffgehalt des Bodens langfristig gesenkt und die Pflege dem Blürrhythmus dieses Vegetationstyps angepaßt wird. Das bedeutet, dass jegliches Mähgut von der Fläche entfernt und, soweit es nicht als Einstreu oder Futter verwendet werden kann, ordnungsgemäß deponiert werden muß. Für die Dauer von 5 Jahren sollte zunächst eine einmalige Mahd pro Jahr vorgesehen werden. Danach sollte überprüft werden, ob bereits eine Verringerung der Nährstoffreserven erkennbar ist. Ist das der Fall, können die Intervalle zwischen den Pflegeschnitten auf einen Abstand von max. 3 bis 4 Jahren zur Unterdrückung aufkommender Gehölze verlängert werden. Der Schnittzeitpunkt sollte in jedem Fall nach dem Hauptflor und der Samenreife der meisten Kräuter liegen (in der Regel Anfang bis Mitte September).

Der Ersatz für den zu beseitigenden Knick am Teppichmarkt läßt sich so bewerkstelligen, dass ca. 45m in Verlängerung des vorhandenen Knicks am Lindenbruchredder bis an den Einmündungsbereich in die Industriestraße heran hergestellt werden. Der Rest ist an geeigneter Stelle auf einem anderen Grundstück herzustellen, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Dazu ist der Erdwall aus Rohboden und einer dünnen Schicht Oberboden entsprechend dem in der Anlage 1 dargestellten Querschnitt aufzusetzen. Die Bepflanzung soll mit heimischen, standortgerechten Gehölzen der unter Punkt 5.1.3 des Grünordnungsplanes aufgeführten Pflanzenliste 2-reihig mit einem Abstand von 1,00 x 1,00m erfolgen.

Die Knicks sind incl. eines beidseitigen Saumes von mind. 1m gegen Wildverbiss in den ersten 4 – 5 Jahren nach der Pflanzung einzuzäunen. Danach sind die Zäune abzubauen und zu entsorgen.

Von den beschriebenen Ersatzmaßnahmen können nur ca. 45m des neuen Knicks innerhalb des Bebauungsplangebietes umgesetzt werden.

Weitere 47m sollen zur Wiederherstellung einer ehemals vorhandenen Hecke an einer Kante der Schwentine-Niederung bei Fissau (siehe Anlage 2) angelegt werden.

Bei diesem Abschnitt ist aufgrund der Topographie die Anlage eines Erdwalls nicht sinnvoll. Die erhaltenen großen Weißsträucher sind durch heimische, standortgerechte Gehölze zu einer freiwachsenen Hecke zu ergänzen und wie oben beschrieben gegen Wild- und Weideviehverbiss einzuzäunen.

Schutzgut „Wasser“: ⇒ Anlage einer Verdunstungs- und Versickerungsmulde

Vorbehaltlich der Eignung des anstehenden Bodens ist eine maximal 50cm tiefe Mulde auszuheben und so zu modellieren, dass ein naturnahes temporäres Gewässer entstehen kann, wodurch auf dem Wege der Verdunstung und der teilweisen Versickerung ein Teil des Niederschlagswassers in den Wasserkreislauf zurück geführt werden kann, ohne mit anderem gegebenenfalls belastetem Wasser vermischt zu werden. Für den Fall, dass mehr Niederschlag fällt, als die Mulde fassen kann, ist eine Überlaufeinrichtung vorzusehen.

Schutzgut „Landschaftsbild“ ⇒ Pflanzung von großkronigen Bäumen zwischen Straße und Baurenze,
⇒ Gliederung der Stellplätze durch Pflanzflächen mit kleinkronigen Bäumen und niedrigen Sträuchern.

Zur Eingrünung der großvolumigen Gebäude sind 6 großkronige Bäume als Hochstämme in der Qualität Hochstamm, 3 x v., m.Drb., mind. StU 16-18cm zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten (Arten siehe Pflanzenliste Pkt. 5.1.1 im Grünordnungsplan).

Zur Gliederung der vorhandenen und der geplanten Pkw-Stellplätze sind zwischen und an den Stellplätzen (siehe Planzeichnung Grünordnungsplan) Pflanzflächen mit mind. 6,00m² offener Bodenfläche anzulegen und mit je 1 kleinkronigen Baum als Hochstamm in der Qualität Hochstamm, 3 x v., m.Drb., mind. StU 14 – 16cm zu bepflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten (Arten siehe Pflanzenliste Pkt. 5.1.2 im Grünordnungsplan).

Die Bodenfläche ist ferner mit bodendeckenden oder niedrigen Sträuchern zu bepflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten (Arten siehe Pflanzenliste Pkt. 5.1.2 im Grünordnungsplan).

Schutzgut „Klima/Luft“: ⇒ Anlage und Entwicklung einer Fassadenbegrünung

Für die Anlage und Entwicklung einer Fassadenbegrünung ist es erforderlich, an den Gebäuden Pflanzflächen mit offenem Boden in einer Größe von mind. 1m² pro Pflanze zu schaffen. Je nach Material der Fassadenverkleidung können selbstklimmende Rank- oder Kletterpflanzen gewählt werden oder Pflanzen, die Rank- oder Kletterhilfen in Form von Gittern, Netzen oder Seilen benötigen.

An Fassaden, die mit Metallelementen verkleidet sind, ist aufgrund der im Sommer heißen und im Winter eisigen Oberfläche eine befriedigende Entwicklung von Selbstklimmern nicht zu erwarten, da ihre Haftorgane aufgrund der extremen Temperaturschwankungen derartige Oberflächen meiden. Hier sind in jedem Fall Rank –und Kletterhilfen erforderlich (Arten siehe Pflanzenliste Pkt. 5.1.4 im Grünordnungsplan).

Der Runderlass führt zur zeitlichen Verknüpfung von Eingriff und Ausgleich aus:
„Eingriff und Ausgleich bedingen einander. Deshalb besteht zwischen Eingriffen und Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion auch eine zeitliche Verbindung. Es ist unzulässig, einen Baurechte schaffenden Bebauungsplan in Kraft zu setzen, wenn keine Aussicht besteht, Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion auf den zugeordneten Flächen in einem angemessenen zeitlichen Zusammenhang mit den Eingriffen durchführen zu können.“

2.3.5 Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für den Ausgleich der bezeichneten Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet werden alle erforderlichen Maßnahmen dem Flurstück 90/7 zugeordnet.

Ein kleiner Teil des Ausgleiches wird auf dem Flurstück selbst erbracht. Diese festgesetzte Ausgleichsfläche bleibt im Eigentum des Bevorteiligten. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sichert sich die Stadt über einen Städtebaulichen Vertrag zwischen ihr und dem Bevorteiligten nach § 11 Baugesetzbuch.

Der Großteil der erforderlichen Ersatzmaßnahme wird aus der im Besitz der Stadt Eutin befindlichen „Ökopool-Fläche“ südlich des Tierheimes in der Ehmbruchgraben-Niederung zur Verfügung gestellt (siehe Anlage 2a). Der restliche Ersatz wird an einer Kante der Schwentine-Niederung bei Fissau (siehe Anlage 2b) angelegt. Das Grundstück ist ebenfalls im Eigentum der Stadt Eutin.

Die Kosten, die für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen entstehen, sind durch die Bevorteiligten zu tragen. An den Eigentumsverhältnissen ändert sich jedoch nichts. Dies ist vertraglich zwischen der Stadt, der Landgesellschaft und den Bevorteiligten – in einem Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB - zu regeln.

Somit stehen bis zum Satzungsbeschluss alle Flächen für den Ausgleich zur Verfügung.

2.3.6 Zu erwartende Kosten

<u>Maßnahme</u>	<u>Menge</u>	<u>Einzelpreis</u> in DM	<u>Gesamtpreis</u> in DM
Schneiden des Asphalts, Asphalt und Unterbau lösen, laden und abfahren, Bordsteine setzen, Oberboden liefern und einbauen			
2 Pflanzinseln	für 1 Stück	550,00	1.100,00
<u>Lieferung und Pflanzung folgender Bäume incl. aller Pfähle und Bindungen und Vorbereitung der Pflanzgrube:</u>			
kleinkronige Bäume (Hochstamm, 3 x v., m.Drb., mind. StU 14–16 cm) pflanzen			
5 Stück	für 1 Stück	450,00	2.250,00
Strauchpflanzung (verpfl. Sträucher, 3 St./m²), incl. Bodenvorbereitung			
50 m²	für 1 m²	20,00	1.000,00
Fertigstellungspflege für die Bäume vom Tag der Pflanzung bis zur Abnahme durchführen			
5 Stück	für 1 Stück	15,00	75,00
Entwicklungspflege für die Bäume vom Tag der Abnahme gerechnet für die Dauer von 2 Jahren durchführen			
5 Stück	für 1 Stück	50,00	250,00
<u>Lieferung und Pflanzung folgender Bäume incl. aller Pfähle und Bindungen und Vorbereitung der Pflanzgrube:</u>			
Fertigstellungspflege für die Strauchpflanzung von der Pflanzung bis zur Abnahme durchführen			
50 m²	für 1 m²	2,00	100,00
Entwicklungspflege für die Strauchpflanzung vom Tag der Abnahme gerechnet für die Dauer von 2 a durchführen			
50 m²	für 1 m²	6,00	300,00
<u>Maßnahmen zur Pflanzung von Bäumen entlang der Industriestraße:</u>			
<u>Lieferung und Pflanzung folgender Bäume incl. aller Pfähle und Bindungen und Vorbereitung der Pflanzgrube:</u>			
großkronige Bäume (Hochstamm, 3 x v., m.Drb., mind. StU 16-18 cm) pflanzen			
6 Stück	für 1 Stück	600,00	3.600,00
Fertigstellungspflege für die Bäume vom Tag der Pflanzung bis zur Abnahme durchführen			
6 Stück	für 1 Stück	15,00	90,00
Entwicklungspflege für die Bäume vom Tag der Abnahme gerechnet für die Dauer von 2 a durchführen			
6 Stück	für 1 Stück	50,00	300,00
<u>Maßnahmen zur Herstellung zweier Knickabschnitte</u>			
Knickneuanlage incl. Erdarbeiten und Bepflanzung			
45 m	für 1 m	35,00	1.575,00
Anlage einer freiwachsenden Hecke			
47 m	für 1 m	20,00	940,00
Fertigstellungspflege für die Gehölzpflanzung auf den Knickwällen von der Pflanzung bis zum Tag der Abnahme durchführen			
235 m²	für 1 m²	0,70	164,50

<u>Maßnahme</u>	<u>Menge</u>	<u>Einzelpreis</u> in DM	<u>Gesamtpreis</u> in DM
Entwicklungspflege für die Gehölzpflanzung auf den Knickwällen vom Tag der Abnahme gerechnet für die Dauer von 2 Jahren durchführen			
235 m ²	für 1 m ²	2,00	470,00
Wildschutzzaun für die Bepflanzung der Knicks herstellen, vorhalten und zurückbauen			
194 m	für 1m	15,00	2.910,00
Maßnahmen zum Herstellen einer Verdunstungs- und Versickerungsmulde			
Boden mit einem geeigneten Gerät bis 50 cm tief modellieren, Aushub zum Aufsetzen des Knickwalls verwenden.			
3 Std.	Für 1 Std.	120,00	360,00
Überlauf und Anschluss an Regenwasserkanal liefern und herstellen, incl. aller Erd- und Anschlussarbeiten			
	Pauschal	1.200,00	1.200,00
Maßnahmen zur Herrichtung einer Hochstaudenflur			
Fläche für die Dauer von 5 Jahren einmal jährlich mit geeignetem Gerät mähen. Mähgut aufnehmen und zur Weiterverwendung oder Deponierung abfahren.			
2.622 m ³	für 1 m ³	4,00	10.488
Summe (netto) zuzüglich Mehrwertsteuer:			DM 27.172 Euro 13.893

3. Schallimmissionen

Westlich des Lindenbruchredders stehen Schlichtwohnungen. Sie dienen dem Wohnen eines wechselnden Personenkreises. Diese Wohnungen sind von einem landwirtschaftlich genutzten Betrieb umgeben, von Gewerbebetrieben und von Betriebswohnungen. In Anlehnung an den angrenzenden Gebietscharakter ist im Bereich der Schlichtwohnungen von einer Mischgebietstruktur auszugehen. Innerhalb von Mischgebieten sind nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags 60 dB zulässig und nachts 45 – 50 dB. Im Plangebiet selbst sind nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags 65 dB zulässig und nachts 55 – 50 dB. Ein Nebeneinander von Gebieten, deren empfohlene Orientierungswerte sich nur um 5dB unterscheiden ist nach der DIN 18005 zulässig. Eine vom Plangebiet auf die Schlichtwohnungen ausgehende Beeinträchtigung ist daher nicht erkennbar.

Die stark frequentierte B 76 liegt ca. 850m vom Plangebiet entfernt und die Lübecker Landstraße / L 57 ca. 140m. Bedingt durch diese Entfernungen wirken sich die von diesen übergeordneten Straßen ausgehenden Immissionen nicht auf das Plangebiet aus.

4. Allgemeine Auswirkungen der Planung

a) Auswirkungen im Sinne von § 11, Abs. 3, Satz 2 BauNVO

Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden durch die maßvolle Nutzungsausweitung und deren festgesetzter Begrenzung mit Rücksicht auf die zentralörtliche Funktion der Stadt Eutin nicht erwartet.

b) Auswirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Es wird auf die Begründung Ziffer 3 verwiesen.

c) Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr

Es wird auf die Begründung Ziffer 2.2 verwiesen.

d) Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung durch eine Gefährdung der Nahversorgung sind nicht zu erwarten. Diesbezüglich wird auf die Empfehlung des Markt- und Standortgutachtens und GfK-City Monitors für die Stadt Eutin von März 1999 Kapitel V, Ziffer 3 verwiesen.

e) Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches

(Stadtzentrum)

Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches (Stadtzentrum) sind nicht zu erwarten, wenn außenstadtorientierte Branchengruppen für die zusätzlichen Fachmärkte berücksichtigt werden. Auf diesem Sektor bestehen noch ausreichende Entwicklungspotentiale.

f) Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Es wird auf den Grünordnungsplan, Ziffer 3.1.1 und 4 verwiesen.

g) Zusätzliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Zusätzliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben sich lediglich durch die Inanspruchnahme der bisher brachliegenden Fläche im südlichen Bereich des Flurstückes 90/7. Der Ausgleichsbedarf ist der Ziffer 2.3.3 der Begründung bzw. dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Trinkwasserversorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz durch die Stadtwerke Eutin. Generell ist zusätzlich zu beachten, dass bei weiterer Ausweitung der Baugebiete die o.g. Ver- und Entsorgungseinrichtungen, evtl. durch Druckerhöhungs- bzw. Gasregel- und Trafostationen erweitert werden müssen.

5.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stadtwerke Eutin sichergestellt.

5.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt mit Anschluss an das vorhandene Gasnetz durch die Stadtwerke Eutin.

5.4 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Trennsystem der städtischen Kanalisation. Für die erforderlichen zentralen Abwasseranlagen werden entsprechend den Erfordernissen Anträge gem. § 35 LWG, bzw. § 7 WHG gestellt.

Das Regenwasser fließt im natürlichen Gefälle in den südlich angrenzenden Vorfluter, der in den Lindenbruch bzw. dem Großen Eutiner See eingeleitet wird. Da diese Vorflut bereits ausgelastet ist, sind Erweiterungen im Plangebiet zum jetzigen Zeitpunkt nur möglich, wenn ein Nachweis erbracht wird, dass sich die heutige Einflussmenge in das Regenwassernetz – nach der Errichtung der Erweiterungsbauten - nicht erhöht. Dazu sind folgende Leistungen zu erbringen:

- ⇒ Im Rahmen der Projektplanung ist der erläuterte Nachweis zu erbringen. Dabei ist nachzuweisen, dass:
 - ⇒ das Regenwasser auf dem Grundstück versickert (z.B. Verwendung von Baumaterialien wie Aquastop) und
 - ⇒ das übrige Regenwasser in Zisternen aufgefangen wird und über einen Notüberlauf in gedrosselter Form - mit einer Regenwassermenge in Anlehnung an den üblichen Einleitungsfaktor im Einzugsbereich

des Gebietes (Auskunft erteilt dazu die Unter Wasserbehörde des Kreises) – in das Regenwassernetz abgegeben wird.

- ⇒ Diese Rahmenbedingungen sind vor der Baugenehmigung der einzelnen Projekte verbindlich zwischen der Stadt und den betroffenen Investoren in Städtebaulichen Verträgen zu regeln.

Diese Vorgabe wird hinfällig, sobald die Stadt Eutin wieder über ein aufnahmefähiges Regenwasser- bzw. Vorflutsystem verfügt.

Im übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“

(siehe Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

5.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird gewährleistet durch den Zweckverband Ostholstein.

5.6 Löschwasserversorgung

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

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei der angestrebten Nutzung ein Löschwasserbedarf von 96m³/h für 2 h abzusichern.

Die Stadtwerke können im Brandfall nur die Löschwassermenge zur Verfügung stellen, die zum Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz – bei dem sich dann einstellenden Druck - entnommen werden kann. Für eine genaue Aussage zur Sicherstellung der geforderten Menge an Löschwasser müssen die Stadtwerke einen Hydrantentest vor Ort durchführen. Der entsprechende Nachweis wird im Rahmen der Projektplanung erbracht.

Darüber hinaus sichert die Stadt, dass im Brandfall das fehlende Löschwasser zur Verfügung steht.

Gemäß dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

5.7 Wärmeversorgung

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit besteht die Möglichkeit der Versorgung mit Wärme durch die Stadtwerke Eutin.

6. Bodenordnende Maßnahmen

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

- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- ⇒ Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Vorhabensträger ist Eigentümer der Sonderbauflächen.

7. Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

Der Stadt entstehen keine Kosten.

8. Beschluss der Begründung

Die Begründung wurde durch die Stadtvertretung am 10. Oktober 2001 gebilligt.

Eutin, .29.01.2002.



Stadt Eutin
- Der Bürgermeister -

(Carlm) - Bürgermeister -

Der Bebauungsplan trat mithin am in Kraft.



