

Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 74

für das Gebiet östlich der Neustettiner Straße, westlich des Ehbruchgrabens
sowie nördlich der Rostocker Straße und der Schweriner Straße

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Allgemeines	1
1.1.	Charakteristik des Plangebietes.....	1
1.2.	Rahmenbedingungen.....	2
1.3.	Ziel und Zweck der Planung.....	3
2.	Vorgaben des Flächennutzungsplanes.....	3
3.	Städtebauliches Konzept.....	3
4.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	6
4.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise.....	6
4.2.	Baugestalterische Festsetzungen.....	7
5.	Grünordnung.....	8
5.1.	Einleitung.....	8
5.2.	Bestand.....	9
5.3.	Eingriffsdarstellung und -bewertung.....	11
5.4.	Eingriffsminderung und Ausgleichsmaßnahmen.....	14
6.	Verkehrerschließung.....	17
6.1.	Planstraßen A und B.....	18
6.2.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	18
6.3.	Fuß-/Radwege.....	18
6.4.	ÖPNV.....	19
7.	Technische Ver- und Entsorgung.....	19
7.1.	Versorgung.....	19
7.2.	Entsorgung.....	20
8.	Wechselwirkung mit der Umgebung.....	20
9.	Bodenordnerische Maßnahmen.....	21
10.	Flächenbilanz.....	21
11.	Kosten für die Gemeinde.....	21
12.	Hinweis.....	22
	<u>Anlage 1:</u> Bodengutachten zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 75 hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens.....	23
	<u>Anlage 2:</u> Dem Bebauungsplan Nr. 74 zugeordnete externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Fissau, Flur 6 (rechtliche Absicherung der Flächenverfügbarkeit durch Kaufpreiszahlung vom Eingriffsverursacher).....	25
	<u>Anlage 3:</u> Übersichtsplan i.M. 1 : 25.000 über die Lage der externen Ausgleichsfläche..	26

1. Allgemeines

1.1. Charakteristik des Plangebietes

Mit dem Beschluß des Stadtentwicklungsausschusses vom 04. Dezember 1997 verfolgte die Stadt Eutin das Ziel für das Gebiet östlich der Neustettiner Straße, westlich des Ehbruchgrabens sowie nördlich der Rostocker Straße und der Schweriner Straße einen Bebauungsplan mit der Ordnungsnummer 74 aufzustellen. Das Plangebiet umfaßt die in der Stadt Eutin, Gemarkung Neudorf, Flur 3 gelegenen Flurstücke 17/46, 17/47, 17/48, 17/49, 17/50, 17/51, 17/52, 17/53, 17/54, 17/55, 17/56, 17/57, 17/58, 17/59, 17/60, 17/61, 17/62, 17/63, 17/64, 17/65, 17/66, 17/67, 17/68, 19/69, 17/70, 17/28 und 17/93 (teilweise) mit einer Gesamtgeltungsbereichsfläche von insgesamt ca. 3,3419 ha. Gemäß Grundstücks- und Eigentümerverzeichnis befinden sich die o.g. Flurstücke in unterschiedlichem privaten Eigentum. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 ist der Planzeichnung - Teil A im Maßstab 1 : 1.000 sowie dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000 zu entnehmen.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Neudorf. Im Westen grenzt das Wohngebiet Neustettiner Straße, im Süden die Bebauung entlang der Rostocker Straße, sowie das durch den Bebauungsplan Nr. 53 erfaßte und teilweise für eine Bebauung vorgesehene Gebiet „Schmüser Koppel“ an. Nördlich des vorliegenden Plangebietes regelt der Bebauungsplan Nr. 75 die bauliche und sonstige Nutzung. Weiterhin befindet sich südlich, an das Plangebiet angrenzend, ein Bolz- und Spielplatz.

Die mit 51 m über NN höchste Stelle befindet sich im Nordwesten des zu beplanenden Gebietes. Von dort fällt das Gelände in südöstlicher Richtung zur Ehbruchgrabenniederung bis auf ca. 37 m über NN hin ab. Die maximale Höhendifferenz beträgt somit 14 m. Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 74 befindet sich die Quelle des Ehbruchgrabens, der entlang der östlichen Grenze des Plangebietes in Richtung Norden abfließt. Innerhalb des Plangebietes ist zum Teil noch eine gärtnerische Nutzung festzustellen, zum anderen Teil handelt es sich um Grünlandfläche.

1.2. Rahmenbedingungen

Die Stadt Eutin ist gemäß Landesentwicklungsgrundsätzegegesetz sowie Landesraumordnungsplan 1998 als Mittelzentrum eingestuft. Als Zentraler Ort soll sich die Stadt Eutin zu einem Schwerpunkt der Bau- und Siedlungstätigkeit entwickeln. Die immer schneller fortschreitende bauliche Entwicklung und die starke Nachfrage nach Wohnbauland im Eutiner Stadtgebiet hat aber dazu geführt, daß der Grundstücksvorrat vor allem für den Einfamilienhausbau endgültig erschöpft ist und deshalb Abwanderungstendenzen in die Nachbarorte zu verzeichnen sind. Auch die Baulückenschließung sowie die bauliche Innenbereichsverdichtung bieten kaum noch Möglichkeiten für die Entlastung auf dem Haus- und Wohnungsbausektor. Diese Situation verpflichtet die Stadt Eutin im Rahmen der Bauleitplanung in ausreichendem Maße Wohnbauland zu schaffen und zwar mit dem Ziel die Wohnraumversorgung für die Zukunft sicherzustellen. Aufgrund der zentralörtlichen Einstufung hat die Stadt Eutin einen Ausweibungsbedarf von über 20% des Wohnungsbestandes von 1995 (in den nächsten 15 Jahren). Bei 17.114 Einwohnern und 8.021 Wohneinheiten (1995) ist bei einem Zuwachs von 20%, entsprechend mit 1.604 neuen Wohneinheiten zu rechnen.

Tab. : Wohngebäude/Wohneinheiten/Einwohner/Belegungsdichte

Jahr	Wohngebäude (1)	Wohneinheiten (2)	Einwohner (3)	Belegungsdichte (3) geteilt durch (2)
1987	3.591	7.540	16.594	2,20
1988	3.611	7.566	16.567	2,19
1989	3.626	7.576	16.641	2,20
1990	3.652	7.617	16.784	2,20
1991	3.682	7.656	16.845	2,20
1992	3.708	7.727	17.010	2,20
1993	3.749	7.799	17.133	2,20
1994	3.769	7.865	16.938	2,15
1995	3.808	8.021	17.114	2,13
1996	3.816	8.041	17.055	2,12
1997	3.847	8.102	17.031	2,10

Quelle: Statistisches Landesamt, Stichtag jeweils 31.12.J., Mitteilung vom 15. Oktober 1998

Mit dem Aufstellungsbeschluß der Stadtvertretung vom 24.06.1993 über den Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Eutin - für das Gebiet nördlich der Pionier Straße und östlich der Beuthiner Straße zwischen dem Wohngebiet an der Neustettiner Straße, der Königsberger Straße, der Rostocker Straße, den Kleingartenanlagen an der Blauen Lehmkuhle zur Beuthiner Straße - mit einem Geltungsbereich von ca. 23 ha sollte dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen werden. Der Bebauungsplan Nr. 39 zielte mit ca. 411 Wohneinheiten für den Eigenheim- und verstärkt Geschloßwohnungsbau zunächst einmal auf ein Ende der durch den Bauflächenmangel aufgetretenen Stagnation auf dem Immobilienmarkt. Aufgrund der diffizilen Eigentumsstruktur (40 Eigentümer) innerhalb des zu beplanenden Geltungsbereiches sowie den veränderten Planungsvorstellungen der Stadt hinsichtlich der Bauweise unter Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklung (die Tendenz geht eher zum Eigenheim als Geschloßwohnungsbau) wurde der Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes Nr. 39 nach vierjähriger Planungsphase am 4. Dezember 1997 aufgehoben. Gleichzeitig wurde für den nördlichen Teilbereich des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 39 der Folgebauungsplan Nr. 75 für das Gebiet, das begrenzt wird durch die Beuthiner Straße, das Wohngebiet an der Neustettiner Straße, den Ehmbruchgraben, die Kleingartenanlage Blaue Lehmkuhle II, eine Verbindungslinie zur Kleingartenanlage

Röbelsau sowie die Anlage Röbelsau bestehend aus den Teilbereich I und II aufgestellt, der inzwischen Satzungsbeschuß erlangt hat. Das städtebauliche Konzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 sieht eine externe Erschließung ausgehend von der Plöner Straße über die Straße Blaue Lehmkuhle und im Westen über die Beuthiner Straße vor. Nach dem Bau der geplanten West- sowie der Kerntangente soll das Wohngebiet zusätzlich mit einem Verkehrsanschluß an die Kerntangente angebunden werden. Insgesamt sollen in den dort festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ca. 150 Wohneinheiten in Form von Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden. Weiterhin ist im Zentrum des Plangebietes eine Gemeinbedarfsfläche für den Bau eines Kindergartens und am nördlichen Rand ein Bolzplatz vorgesehen.

Für den ehemals in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 39 (Aufstellungsbeschuß wurde aufgehoben) wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der nach Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 umgearbeitet wurde.

Mit den Bebauungsplänen Nr. 53 (ca. 59 Wohneinheiten) und 75 (ca. 150 Wohneinheiten) sind insgesamt ca. 209 neue Wohneinheiten in Realisierung.

1.3. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Eutin beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 74 für das Gebiet östlich der Neustettiner Straße, westlich des Ehbruchgrabens sowie nördlich der Rostocker Straße und der Schweriner Straße die weitere Ausweisung von Wohnbauland voranzutreiben, um der dringenden Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des Eutiner Stadtgebietes zu entsprechen. Gleiches Ziel hat der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 75.

Gleichzeitig beabsichtigt die Stadt Eutin mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Renaturierung des im Süden des Plangebietes befindlichen Ehbruchgrabens zu einem naturnahen Fließgewässer, eingebettet in eine naturnahe Grünfläche, die von Knickstrukturen begrenzt wird. Dieser zu renaturierende Abschnitt des Ehbruchgrabens ist Teil einer später durchgehend angelegten Grünzäsur mit Verbindung zum Kleinen Eutiner See und zur freien Landschaft, die die Ablesbarkeit der Ortsteile Neudorf und Eutin gewährleisten soll.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 74 wird weiterhin der bauliche Übergang zwischen den bereits bebauten Bereichen nördlich der Plöner Straße und dem zu bebauenden Gebiet, das durch den Bebauungsplan Nr. 75 erfaßt wird, geregelt.

2. Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Eutin wurde mit Erlaß vom 03.03.1976 - Aktenzeichen IV 810b-812/2-55.12 mit Auflagen genehmigt und ist am 13.01.1977 in Kraft getreten. Seit-her wurde der Flächennutzungsplan mehrfach geändert.

Die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 sowie den Umgebungsbereich nördlich der Plöner Straße bis hin zum Verbindungsweg Straße Blaue Lehmkuhle - Beuthiner Straße Wohnbauflächen vor. Eine Ausnahme bildet der direkt an der Plöner Straße gelegene Bereich zwischen der Breslauer Straße und der Schweriner Straße, der als gemischte Baufläche dargestellt ist.

3. Städtebauliches Konzept

Bei der Entwicklung der städtebaulichen Konzeption für den Bebauungsplan Nr. 74 der Stadt Eutin bestand die Maßgabe, die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 75 einschließlich Grünordnungsplan sowie die Planungen zur Kern- und Westtangente zu berücksichtigen, da sich der vorliegende Geltungsbereich südlich anschließt. Weiterhin waren für die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes insbesondere ausschlaggebend:

- die äußere Erschließung und damit die Anbindung des Wohngebietes Bebauungsplan Nr. 75 an die geplante Kern- und Westtangente sowie die Straßen Blaue Lehmkuhle und Beuthiner Straße,
- die innere Erschließung des Wohngebietes Bebauungsplan Nr. 75,
- die vorgefundene Topographie (Verlauf der Höhenlinien),
- besondere Merkmale wie der Bungsberg und der Eutiner Wasserturm,
- die vorgefundene Grünstruktur,
- der Ehbruchgraben (bislang nicht erlebbar) und
- die Ausrichtung der Gebäude nach den günstigsten Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen.

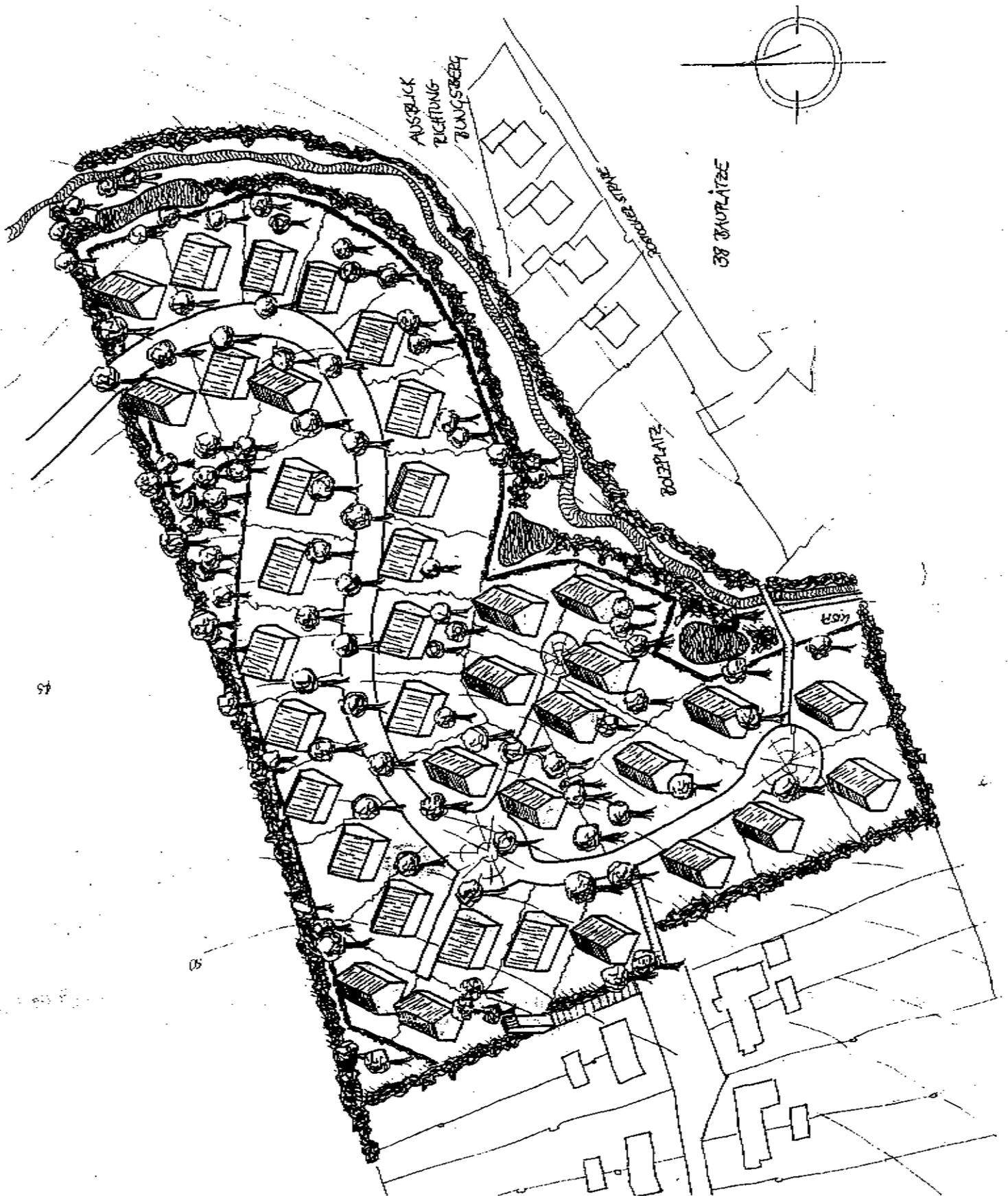
Die innere Erschließung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 knüpft nahtlos an die im Bebauungsplan Nr. 75 bezeichnete Planstraße F an. Eine Erschließung über die Neustettiner Straße mit Anschluß an die Plöner Straße wurde nicht in Betracht gezogen, weil der Querschnitt der Neustettiner Straße Begegnungsfälle wie Pkw/Pkw/Fußgänger/parkende Autos aufgrund der Ausführung in Mischfläche und der geringen Dimensionierung (ca. 5,50 m) nicht zuläßt. Die Anbindung weiterer Wohneinheiten über die Neustettiner Straße ist gemäß städtebaulichem Entwurf demnach ausgeschlossen.

Das städtebauliche Konzept sieht ein an die Topographie angepaßtes, abgestuftes Erschließungssystem vor. Ausgehend von der durch den Bebauungsplan Nr. 75 vorgegebenen Planstraße F stellt sich die anschließende Planstraße A als Haupteerschließung des geplanten Wohngebietes dar. Die Planstraße A mündet in einen großen Wendehammer als Hauptplatz, von dem in südliche Richtung die Planstraße B mit einem verringerten Querschnitt abzweigt und wiederum durch einen Platzbereich/Wendehammer begrenzt wird. Beide Erschließungsstraßen besitzen öffentlichen Charakter und sind als Wohn- bzw. Anliegerstraßen einzustufen. Das abgestufte Erschließungssystem wird durch zwei jeweils in nordwestlicher bzw. südöstlicher Richtung vom Hauptplatz abzweigende, öffentliche Erschließungsstraßen (Planstraßen C und D als reine Wohnstraßen), zum Teil mit Wendemöglichkeit, ergänzt. Die Stufung des Erschließungssystems soll vor allem einen verkehrsberuhigenden Effekt erzielen.

Das zukünftige Wohngebiet wird mittels einer Fuß-/Radwegverbindung an die bestehende Bebauung an der Neustettiner Straße sowie den Ehbruchgraben überquerend an den Bolz- und Spielplatz nördlich der Rostocker Straße angebunden. Eine weitere Anbindung erfolgt an das südlich gelegene Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 56).

Insgesamt sieht das städtebauliche Konzept ca. 38 Baumöglichkeiten vor. Die spätere Anzahl der Wohneinheiten richtet sich nach der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude. Ungefähr ist hier bei einer reinen Einzelhausbebauung mit zwei Wohneinheiten pro Gebäude mit maximal 76 Wohneinheiten zu rechnen. Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern (erlaubt ist nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte) verringert sich die Anzahl der Wohneinheiten entsprechend. Insgesamt werden also durch die Festsetzungen der Bebauungspläne 74 und 75 insgesamt maximal 226 Wohneinheiten möglich.

Abbildung 1: Isometrie/Städtebauliches Konzept o.M.



Es wird empfohlen, daß die zu errichtenden Gebäude möglichst in Niedrigenergiehausstandards auszuführen sind.

Die Ehbruchgrabenniederung wird von Bebauung freigehalten und zu einem naturnahen Grünzug mit einem mäandrierenden Wasserlauf entwickelt. Das Spielen von Kindern ist durchaus erwünscht. Die Niederung soll durch Knickstrukturen eingefäßt werden. Gleichzeitig sieht das städtebauliche Konzept drei kleine Standorte für Anlagen für die Regenwasserbehandlung im Bereich der Niederung vor. Mittels des geplanten Fuß-/Radweges werden die zwei im Süden befindlichen Anlagen, die naturnah zu gestalten sind, für Wartungsarbeiten zugänglich. Der im Norden gelegene Regenrückhalteteich ist über die 4 m breite öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzgrün zugänglich. Der Grünstreifen dient gleichzeitig der Knickpflege. In Ergänzung zum vorhandenen Spiel- und Bolzplatz an der Rostocker Straße wird südlich der geplanten Fußwegeverbindung ein weiterer kleinerer Spielbereich mit Geräten vorgesehen. Zusammen mit den späteren Bewohnern (Kindern) des Gebietes soll die Ausgestaltung geplant und durchgeführt werden.

Eine Isometrie des zukünftigen Baugebietes soll die oben aufgeführte Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes, das Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes war, in zeichnerischer Form unterstützen. Dabei ist die gewählte Größe und Dachdarstellung der Gebäude als beispielhaft zu verstehen. Sie dient dazu zukünftigen Bauwilligen zu verdeutlichen, wie die Grundstücke bebaut werden können.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise

Der Bebauungsplan Nr. 74 sieht in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 75 als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet WA 1-3 gemäß § 4 BauNVO vor. Im Teil B - Text werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-3 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO aus Immissionsschutzgründen ausgeschlossen und somit nicht Teil der Satzung. Die o.g. Nutzungen erzeugen aufgrund ihres publikumswirksamen Charakters ein sehr hohes Verkehrsaufkommen, das dem Ziel der Schaffung eines ruhigen Wohnumfeldes entgegenlaufen würde. Ansonsten unterliegen die WA 1-3 der sogenannten Planungsautomatik, daß heißt, daß neben den zulässigen Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig sind. Der für diese Nutzungen benötigte private Stellplatzbedarf ist auf dem Grundstück unterzubringen und gemäß Stellplatzerlaß des Landes Schleswig-Holstein im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Zur weiteren Vermeidung eines erhöhten Verkehrsaufkommens und Stellplatzbedarfes wurde in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 3 die Zahl der Wohnungen (Wohnheiten) beschränkt.

Im Bebauungsplan Nr. 75 wurde im Zentrum des Plangebietes eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Die dort festgesetzte überbaubare Fläche bietet für die konkrete Bebauungsplanung genügend Spielraum für einen zweizügigen Kindergarten und Gemeinschaftsräume, so daß auch die Versorgung des Plangebietes mit Kindergartenplätzen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes gesichert ist.

Als Maß der baulichen Nutzung wurden im Teil A - Planzeichnung folgende Festsetzungen getroffen: Die als allgemeine Wohngebiete WA 1-3 festgesetzten Gebiete weisen mit einer Grundflächenzahl, als Dezimalzahl festgesetzt, von 0,25 sehr moderate und bewußt die Obergrenzen der BauNVO unterbietende Ausnutzungszahlen auf, die dem beabsichtigten grünen Charakter des Wohngebietes Rechnung tragen. Da das Wohngebiet zusätzlich im Süden vom Ehmbruchgraben tangiert wird, der für die Renaturierung vorgesehen ist, liegt die Grundflächenzahl und damit die Dichte der Bebauung hier entsprechend niedriger als für die Allgemeinen Wohngebiete im Bebauungsplan Nr. 75.

Gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Insgesamt darf ein Grundstück also bis zu einer GRZ 0,375 ausgenutzt werden.

Im Teil A - Planzeichnung sind weitere Festsetzungen in der Nutzungsschablone getroffen worden. Demnach wird die Geschossigkeit in den WA 1-3 auf ein Vollgeschoß begrenzt. Hinsichtlich der Bauweise sind im Rahmen der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gekennzeichnete Baufenster festgesetzt.

Die Größe der Grundstücke soll erst durch die Umliegung bzw. den Grundstücksverkauf geregelt werden, so daß eine definitive Festsetzung unterbleibt. Angestrebt sind jedoch Grundstücksgrößen von ca. 500 bis 700 m².

In Hinblick auf eine gemäßigte bauliche Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie in Verbindung mit einer gewissen gestalterischen Einheitlichkeit in der Bebauung wurde die Höhenlage der Gebäude begrenzt. Hierzu wurde der Bebauungsplan Nr. 75 als Vorlage herangezogen.

Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Bauliche Anlagen dürfen demnach nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist:

- a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte,
- b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
- c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

Zur Erzielung einer gewissen Einheitlichkeit in der Dachlandschaft hinsichtlich Dachform und -neigung wurden in der Planzeichnung zusätzlich Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, so daß sehr hohe, steile Dächer mit entsprechend störenden Giebeln bei ungewöhnlich tiefen Gebäuden vermieden werden.

Um den Bau von gestalterisch unschönen Nebenanlagen direkt an der Straße zu vermeiden, wurde im Teil B - Text folgende Festsetzung getroffen: Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur hinter der vorderen, straßenparallelen Baugrenze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ebenerdig zulässig.

4.2. Baugestalterische Festsetzungen

Grundsätzlich soll zugunsten einer abwechslungsreichen und individuellen Bebauung den Bauwilligen hinsichtlich der äußeren Gestaltung ihrer Gebäude die größtmöglich vertretbare Freiheit eingeräumt werden. Zur Sicherung der gemäß Baugesetzbuch und Bauordnung erforderlichen erträglichen städtebaulichen Gestalt des Gesamtgebietes erachtet es die Stadt Eutin aber als erforderlich, einige grundsätzliche Vorgaben in Bezug auf die Gestaltung der Dächer und der Gebäudevorzonen zu treffen. Die baugestalterischen Festsetzungen wurden größtenteils aus den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 75 abgeleitet.

Aufgrund der Gemeinsamkeiten bezüglich Art und Maß der Einfriedigungen, Unterbringung von Energievorräten sowie Müllbehältern erhält das Wohngebiet einen eigenen, die bebauten Grundstücke verbindenden Charakter. Da auch die Dachneigungen, -formen, -richtungen und -materialien für den optischen Eindruck einer Bebauung, insbesondere die Fernwirkung von besonderer Bedeutung sind, gelten diese Vorgaben als wesentliche Bestandteile des städtebaulichen Konzepts und des Bebauungsplanes.

Als Festsetzungen wurden getroffen: Für die Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-3 gilt, daß die Dächer als symmetrische Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer auszuführen sind. Aufgrund der vorgefundenen Topographie bietet sich weiterhin die Errichtung von Pulldächern an. Alle Dächer sind mit einer Dachneigung von 25-51° auszubilden. Für die Dacheindeckung sind Dachpfannen aus gebranntem oder zementgebundenem Material zu verwenden. Zur Förderung der Solarenergie darf von der Festsetzung abgewichen werden, wenn in die Dachfläche Solaranlagen integriert werden. Dachbegrünungen sind zulässig. Faserzementplatten sind unzulässig.

Neben der Architektur und dem Straßen- und Wegebegleitgrün positiviert auch die entsprechende Gestaltung der Vorgartenzone das Ortsbild. Störungen ergeben sich hier häufig durch auffällige, z.T. gestalterisch störende Einfriedigungen. Um einer Störung entgegenzuwirken, sind im gesamten Bebauungsplangebiet straßenseitige Einfriedigungen bis zu einer Maximalhöhe von 0,70 m zulässig. Dabei sind starre Einfriedigungen zum Straßenraum und zu Nachbargrundstücken nur in Verbindung mit heimischen Hecken zulässig.

Außenstehende Müllbehälter sowie oberirdische Gas- und Ölbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverschalung versehen ist. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß eine Störung des Straßen- und Siedlungsbildes bereits im Vorfeld auf Dauer unterbunden wird. Aus diesem Grund werden auch Vorgaben zur Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten als sinnvoll und notwendig erachtet. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,6 m² zulässig. Die Aufstellung oder Anbringung von Warenautomaten ist unzulässig.

5. Grünordnung

5.1. Einleitung

Durch den Bebauungsplan Nr. 74 der Stadt Eutin werden nach Naturschutzrecht zu wertende Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Gesetzgebung fordert, daß Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden sind. Soweit die Eingriffe jedoch unvermeidbar sind, müssen eingriffsmindernde Maßnahmen formuliert werden. Für nicht ausgleichbare Eingriffstatbestände sind Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Um diesen in der Naturschutz- und Baugesetzgebung verankerten Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung zu tragen und der Stadt Eutin eine umfangreiche

Abwägung aller Interessen zu ermöglichen, werden nachfolgend die grünordnerischen Aspekte beschrieben. Dazu wird zunächst der Bestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 74 beschrieben und bewertet. Denn die Kenntnis der naturräumlichen Gegebenheiten ist unabdingbare Voraussetzung zur Formulierung eingriffsmindernder Maßnahmen. In Verbindung mit der Wertigkeit des Planungsraumes im Ausgangszustand kann im zweiten Schritt der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt und festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 stellt eine Teilfläche des ehemals vorgesehenen Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Eutin dar. Der Aufstellungsbeschluß dieses Bebauungsplanes wurde am 04.12.97 aufgehoben. Gleichzeitig wurden Aufstellungsbeschlüsse zu den Folgebauungsplänen Nr. 75 und Nr. 74 gestellt. Zu dem Planungsraum wurde 1994/1995 ein umfangreicher Grünordnungsplan erarbeitet. Die Aussagen zu den Planungsvorgaben und zu den naturräumlichen Gegebenheiten (Geologie, Wasser, Klima) haben auch für die Teilfläche des nunmehr abgegrenzten Planungsraumes des Bebauungsplanes Nr. 74 Gültigkeit, so daß zu diesen Punkten auf die Angaben zum Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 75 der Stadt Eutin verwiesen werden kann.

Aufgrund der bereits vorliegenden grünordnerischen Planwerke wird im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 74 auf die Erarbeitung eines eigenständigen Grünordnungsplanes zugunsten einer integrierten Abarbeitung grünordnerischer Belange verzichtet.

5.2. Bestand

Naturräumliche Rahmenbedingungen

Wie unter Pkt. 5.1 beschrieben, können dem bereits erarbeiteten Grünordnungsplan detaillierte Aussagen zu den naturräumlichen Grundstrukturen im Plangebiet entnommen werden.

In der Senkenlage des Ehmbruchgrabens kann es zu ausgeprägten Kaltluftbildungen kommen. Die (Spät-)Frostgefahr ist erhöht.

Bezüglich der Versickerung von Oberflächenwasser sind die hydrogeologischen Gegebenheiten von besonderer Bedeutung. Die geologischen Verhältnisse sind durch die „Eutiner Eiszunge“ bestimmt. Dieser Moränenrücken als Ausläufer eines Gletschers der Weichsel-Kaltzeit transportierte von Osten kommend Geschiebemergel, Beckenschluff und Beckentone in das Plangebiet. Östlich dieses Rückens setzten sich glazifluviale Sande und Kiese ab, so daß es im Plangebiet über intensive Gletscherbewegungen zu Stauchungen und somit einem starken Wechsel unterschiedlicher Sedimente gekommen ist. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 wurden vom Baukontor Dümcke, Lübeck Bodenaufschlüsse im Hinblick auf die Prüfung der Versickerungseigung des Bodens vorgenommen. Demnach stehen im gesamten Bereich unterhalb des humosen Oberbodens überwiegend Sande an, die von Beckenschluffen unterlagert werden. Örtlich steht auch bis unmittelbar unter dem Oberboden bindiger Boden an.

Im Rahmen der West- und Kernfingantenplanung wurden im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 75 ebenfalls Bohrungen durchgeführt. Auch bei diesen Bohrproben wurde ein starker Wechsel bindiger und sandiger Schichten festgestellt. In der auch heute noch ausgeprägten Senke des Ehmbruchgrabens wird es nach der Eisschmelze kleinflächig über holozäne Bodenbildungsprozesse zur Ausbildung von Niedermoor torfen gekommen sein. Heute ist der Nährstoffeintrag durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung der standortbestimmende Faktor innerhalb dieser Geländesenke. Der erste Grundwasserstand ist im angrenzenden Teil des Bebauungsplanes Nr. 75 zwischen 0,6 m und 2,0 m unter Gelände eingemessen worden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 werden ähnli-

che niedrige Grundwasser-Flurabstände anzunehmen sein. In niederschlagsreichen Perioden ist zudem noch ein Anstieg des Grundwasserspiegels zu veranschlagen. Infolge der starken Reliefenergie ist zeitweilig sogar Austritt von Hangwasser möglich.

Biotop- und Nutzungsformen

Die durchgeführten Geländebegehungen im Sommer 1998 konnten die im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 39 beschriebenen Bestandsaufnahmen nur noch teilweise bestätigen. Die eingesäten Futtergräser dominieren die Vegetationsstruktur dieser Fläche. Außer den üblichen Weidezeigern, wie Löwenzahn, Sauerampfer, etc. fehlen krautartige Pflanzen fast völlig. Typische Feuchtgrünlandarten in den grabennahen Bereichen oder Arten der Halbtrockenrasen an den sanft geneigten Böschungen konnten nicht erfaßt werden, so daß eine Einstufung als artenarmes Grünland erfolgt. Andere flächige Biotopstrukturen befinden sich nur im Nordwesten des Planungsraumes in Angrenzung an die bebauten Grundstücke nördlich der Neustettiner Straße. Hier befindet sich noch Nutzgarten auf den Flurstücken 17/48 und 17/49. Das Flurstück 17/47 wird intensiv mit Pferden beweidet. Auf dem Flurstück 17/46 stehen ca. 10-jährige Blaufichten und Serbische Fichten.

Die Grünlandfläche wird von verschiedenen Knick- und Gehölzstrukturen sowie dem Ehmbruchgraben begrenzt. Der außerhalb des Geltungsbereiches liegende Knick auf der Nordseite des Planungsraumes (vgl. Knickabschnitt G im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 39) wurde vor ein paar Jahren auf den Stock gesetzt. Einige, noch instabile Überhänger wurden aus dem Altknick belassen. Das Ausschlagvermögen der dominierenden Hainbuchen scheint aus Überalterungsgründen geschwächt. Der Gehölzreichtum ist dagegen hervorzuheben.

Die östliche und südliche Geltungsbereichsgrenze wird durch den Verlauf des Ehmbruchgrabens markiert. Der eigentliche Quellbereich des Ehmbruchgrabens befindet sich außerhalb des Planbereiches, unmittelbar südlich angrenzend. Die Geltungsbereichsgrenze wird auf diesem Abschnitt (Flurstücke 17/66 bis 17/70) durch eine dichte Gehölzbestockung aus Schwarz- und Grauerle sowie Hasel gebildet. Südlich des Flurstückes 17/65 verläuft der Graben entlang der Geltungsbereichsgrenze, zunächst nördlich des Bolz- und Spielplatzes und im weiteren Verlauf dann an den hinteren Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke der Rostocker Straße. Der Ehmbruchgraben ist in diesem ersten Abschnitt von einem fast durchgängigen Gehölzband bzw. Knick beschattet. Hervorzuheben ist vor allem die meist standortgerechte Gehölzbegleitung entlang des Bolzplatzes. Silberweiden, Aspen und Schwarzerlen bilden in Verbindung mit einem durchgängig ausgebildeten Unter- und Zwischenstand aus zahlreichen Straucharten und Bäumen zweiter Ordnung die naturnahe Bestockung. Das Grabenprofil ist in diesem Abschnitt aufgeweitet. Die gesamten Böschungskanten sind hier von Gehölzen bestockt. Auf der Nordseite stehen abschnittsweise auch Schwarz- und nicht heimische Grauerlen oberhalb der Böschungskante. Trotz des errichteten Holzzaunes ist der Biotopwert des Ehmbruchgrabens vor allem im Bereich des Bolzplatzes durch Tritt und Bodenverdichtung sowie direkter Beschädigung der Gehölze erheblich gemindert. Im weiteren Verlauf wird der Ehmbruchgraben nur noch von einer lückigen, teilweise auch gärtnerisch geprägten Gehölzbestockung begleitet. Abschnittsweise wurde an den hinteren Grundstücken der Rostocker Straße die Böschungskante mit Betonplatten gesichert. Im nördlichen Abschnitt bildet der Ehmbruchgraben die Grenze zwischen dem Plangebiet und dem östlich angrenzenden Flurstück 52/2. Hier fließt der Graben in geradem Verlauf in einem trapezförmig ausgebauten Grabenprofil ohne Gehölzbegleitung. Die steilen Böschungskanten des im Durchschnitt 1,5 m tief eingeschnittenen Grabens sind von einer ruderalisierten Hochstauden- und Queckenflur eingenommen. Die Brombeere ist die einzige Gehölzart. Im nordöstlichen Eckbereich des Planbereiches ist das Grabenprofil aufgeweitet. In diesem ganzjährig feuchten Bereich haben sich Hochstauden und innerhalb der periodisch überfluteten Mulden annuelle Vegetation entwickelt. An den Böschungskanten hat sich die Schwarzerle natürlich angesamt. Der Ehmbruchgraben verläuft auf ganzer Strecke innerhalb des

künstlich geschaffenen Grabenprofils rinnsalartig in einem nur ca. 0,4 m breiten sandig-kiesigen Gewässerbett.

Landschaftsbild

Der Planungsraum befindet sich in unmittelbarer Anbindung an bereits bebaute Siedlungsflächen der Stadt Eutin. Westlich des Geltungsbereiches beginnt die beidseitige Bebauung der Neustettiner Straße. Der derzeitige Ortsrand ist durch Gartenland bzw. einer Transformatorenstation markiert. Der Siedlungsrand zur freien Landschaft ist hier nicht eindeutig markiert, da höherwüchsige und abschirmende Gehölze fehlen und die Erschließung unvermittelt in einem Wendehammer endet. Dagegen ist der derzeitige Ortsrand nördlich der Rostocker Straße durch eine durchgängige Gehölzbestockung entlang des Ehbruchgrabens und durch den Verlauf des Grabens selber eindeutig gegeben. Der vorhandene Gehölzbestand wirkt als natürliche (Sicht-)Grenze und übernimmt die Funktion einer wirksamen Grünkulisse für die angrenzenden Wohngebiete.

Der Ehbruchgraben, die daran angebundene Gehölzbegleitung und der vorhandene Knickbestand sind die landschaftsbildprägenden und -bestimmenden Strukturelemente im ansonsten landwirtschaftlich genutzten Plangebiet. Die kleinteilig strukturierten landwirtschaftlichen Nutzflächen vermitteln den Eindruck einer intakten Kulturlandschaft. Von besonderer Bedeutung ist daneben vor allem das bewegte Relief im Plangebiet. So wird auf einer Distanz von 250 m eine Höhendifferenz von 14 m erzielt. Das Gelände fällt von 51 m ü. NN im Nordwesten auf 37 m ü. NN im Bereich des Ehbruchgrabens im Norden des Planbereiches ab. Der Ehbruchgraben verläuft innerhalb einer ausgeprägten und erleb- baren Senkenlage. Zum ebenfalls sanft ansteigenden „Gegenhang“ des Flurstückes 52/2 bestehen reizvolle Blickbeziehungen. Des Weiteren sind die weiten Sichtmöglichkeiten in östliche Richtung, beispielsweise auf den Wasserturm hervorzuheben. Von den höheren Punkten ist der Blick in die osthol- steinische Landschaft bis zum Bungsberg möglich.

Zusammenfassende Bestandsbewertung

Die derzeit als artenarmes Grünland bewirtschaftete Fläche hat nur eine mittlere bis niedrige Funktion für den Biotop- und Artenschutz. Die Pflanzengemeinschaften dieses Grünlandtypes sind relativ arten- arm und können auch nur angepaßten Tierarten Lebensraum bieten. Nahezu die gesamte Fläche des Planungsraumes hat somit als landwirtschaftliche Nutzfläche eine allgemeine Bedeutung für den Natur- schutz. Die Biotopausstattung des Planungsraum wird jedoch durch den Knick und vor allem durch den Ehbruchgraben wesentlich erhöht. Auch wenn die Lebensraumfunktion des Graben durch den geraden, strukturlosen Verlauf und das Fehlen einer durchgängigen Gehölzbegleitung erheblich herabge- setzt ist, so hat der Graben mit seinen ungenutzten Böschungskanten dennoch eine wichtige biotop- verbindende Funktion. Besonders hervorzuheben sind die gehölzbestandenen Abschnitte entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze. Hier ist allerdings der ökologische Wert des Ehbruchgrabens durch direkte und indirekte Beeinträchtigung infolge der dauernden Störungen erheblich herabgesetzt. Die Beimischung der nicht heimischen Grauerle mindert ebenfalls den Biotopwert. Dennoch ist dem Ehbruchgraben auf ganzer Länge eine besondere Bedeutung für den Naturschutz zuzusprechen. Der Ehbruchgraben ist auch in Verbindung mit dem reizvollen und infolge fehlender Überbauung erlebba- ren Relief maßgeblich für den positiven Landschaftseindruck verantwortlich. Infolge der starken Relie- fenergie besitzt der Planungsraum demnach auch eine hohe visuelle Verletzbarkeit gegenüber land- schaftsbildverändernden Eingriffen. Dem Planungsraum kommt somit für das Landschaftsbild und für die landschaftsgebundene Erholung eine besondere Bedeutung zu.

5.3. Eingriffsdarstellung und -bewertung

Der Bebauungsplan Nr. 74 der Stadt Eutin bereitet naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe vor. Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft verbunden. Durch die vorliegende verbindliche Bauleitplanung werden flächendeckende Nutzungsänderungen und in der Folge Versiegelungen durch Überbauungen und durch den Bau von Erschließungsstraßen ermöglicht. Die Eingriffsschwere hängt zum einen von der ökologischen Wertigkeit des Planungsraumes im Voreingriffszustand und zum anderen von der Art und vom Umfang der geplanten eingriffsverursachenden Maßnahmen ab. Eingriffsvermeidende oder zumindest vermindemde Maßnahmen können den Grad der Beeinträchtigung herabsetzen und führen in der Folge zu einem geringeren Ausgleichsbedarf.

Mit Einführung des Investitions- und Erleichterungsgesetzes wurde die Eingriffsregelung in die Ebene der Bauleitplanung vorverlegt. Somit können die landschaftsplanerischen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan einfließen und neben den städtebaulichen Festsetzungen als bindende Rechtsvorschriften Eingang in die Bauleitplanung finden.

In Schleswig-Holstein konkretisiert der Gemeinsame Runderlaß des Innen- und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Der Runderlaß wurde nach der BauROG-Novelle überarbeitet, so daß sich nachfolgende Ausführungen, insbesondere zur Errechnung des nötigen Ausgleichsflächenbedarfes an den neuen Runderlaß vom 3. Juli 1998 orientieren.

Durch die Überplanung und Erschließung des Gebietes werden der Naturhaushalt und das Landschaftsbild beeinträchtigt. Die Bestandsaufnahme und -bewertung hat gezeigt, daß das Plangebiet mit Ausnahme des Ehmbruchgrabens und der Knicks eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz ist. Die Fläche hat für das Landschaftsbild jedoch besondere Bedeutung. Somit sind die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild zu beurteilen und als Grundlage zur Herleitung des nötigen Kompensationsumfanges heranzuziehen.

Eine wichtige Grundlage zur numerischen Eingriffsbeurteilung ist der Grad der möglichen Überbauung und Versiegelung. Durch die Bebauung und durch den Bau der Planstraßen A, B, C und D werden über Vollversiegelungen die natürlichen Bodenfunktionen irreversibel und nachhaltig beeinträchtigt oder zerstört. Infolge der Reliefenergie sind umfangreiche Bodenabträge und Bodenaufschüttungen zu erwarten. Auch außerhalb von den zur Bebauung vorgesehenen Bereichen kommt es somit zu Störungen des natürlichen Bodenaufbaus und zu Bodenverdichtungen. Bei Vollversiegelung verliert der Boden die Funktion als Pflanzenstandort und als belebter Raum für Bodenorganismen. Des Weiteren werden die Filter- und Pufferfunktionen erheblich herabgesetzt oder völlig unterbunden. In der Folge ist auch die Ableitung von Niederschlagswasser erforderlich. Somit verringert sich die Fläche für die Wasserfilterung, Wasserspeicherung und für die Grundwasserneubildung. Schließlich kann es bei großflächigeren Versiegelungen auch zu Veränderungen des Kleinklimas (beispielsweise über Erwärmungseffekte) kommen.

Der städtebauliche Entwurf sieht Allgemeine Wohngebiete auf einer Gesamtgröße von 22.984 m² vor. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 und unter Beachtung der nach Baurecht zulässigen 50%igen Überschreitung der überbaubaren Grundflächen ist von einer maximal möglichen Versiegelung durch Überbauung in einer Größenordnung von gerundet 8.620 m² (22.984 m² als Summe der Baugebiete multipliziert mit 0,375 als korrigierte GRZ) auszugehen. Zusätzlich sind 3.010 m² vollversiegelte Fläche für die öffentliche Verkehrsfläche (Planstraßen A, B, C und D) anzusetzen, so daß in der Gesamtsumme eine Fläche von maximal 11.630 m² vollversiegelt werden kann. Fußwege in einer Gesamtflächengröße von 260 m² dürfen nur mit wasserdurchlässiger Pflasterung befestigt werden und gehen als teilversiegelte Flächengröße in die Bilanz ein.

Durch den Bau von Einfamilien- oder Doppelhäusern ergeben sich keine großen zusammenhängenden Versiegelungen, so daß klimaverändernde Beeinträchtigungen zwar einzuschätzen sind, die Negativwirkungen (z.B. Überwärmungseffekte) aber durch den Freiflächenanteil wesentlich minimiert werden können zu vernachlässigen sind. Durch die Bebauung wird der Abfluß von Kaltluft zusätzlich erschwert, da Baukörper Riegelfunktionen übernehmen können.

Auch wenn die zur Bebauung vorgesehenen Flächen derzeit durch keinen ökologisch hochwertigen Pflanzenbestand gekennzeichnet sind, so geht durch die bauliche Inanspruchnahme der vorhandene Lebensraum für die dort angesiedelten Arten dennoch verloren. Auch sind Störungen auf angrenzende Lebensräume sowie die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes einzuschätzen. Als höherwertige Biotopbereiche sind hier vor allem die angrenzenden Knicks und der Ehbruchgraben zu nennen. Auch wenn diese Landschaftsbestandteile erhalten werden können und teilweise durch grünordnerische Maßnahmen aufgewertet werden, so wird durch die vorrückende Bebauung der Lebensraum dieser Bereiche weiter eingengt. Beispielsweise wird der nördlich angrenzende Knick in Verbindung mit der vorgesehenen Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 75 beiderseits von Gärten begrenzt werden, so daß der ökologische Wert erheblich gemindert, die Bedeutung als innerörtliche Grünzäsur dagegen erhöht wird. Beim Ehbruchgraben ist der biologische Wert durch Ausbaumaßnahmen und Beeinträchtigungen durch spielende Kinder bereits im Voreingriffszustand gemindert. Im mittleren Abschnitt des Planungsraumes wird der Ehbruchgraben sowohl von nördlicher als auch von südlicher Seite von Bebauung begrenzt. Eine vollständige ökologische Funktionserfüllung eines Fließgewässers ist bei direkten und indirekten Beeinträchtigungen nicht mehr gegeben.

Mit Realisierung der zulässigen Bauvorhaben und sonstigen Nutzungsänderungen wird sich der Orts- und Landschaftscharakter im betroffenen Landschaftsausschnitt erheblich verändern. Die naturraumtypischen Erscheinungsformen, das Relief mit dem Ehbruchgraben in der ausgeprägten Senkenlage und den sonstigen Vegetationsstrukturen werden trotz Erhalt der höherwertigen Landschaftsbestandteile durch die Bebauung vollständig überprägt und nur noch sehr eingeschränkt erlebbar.

Die Herleitung des nötigen Kompensationsbedarfes erfolgt nach dem oben genannten Gemeinsamen Runderlaß, in dem Empfehlungen zur Bemessung des erforderlichen Ausgleichsbedarfes gegeben werden. Bei der Bemessung des Versiegelungsumfanges ist von der maximal möglichen Fläche auszugehen. Bei Inanspruchnahmen von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz sind für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden vollversiegelte und überbaute Flächen in einem Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 auszugleichen. Bei Teilversiegelungen und wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen reduziert sich das Ausgleichsverhältnis auf 1:0,3.

Im Bebauungsplangebiet ist somit von folgendem Ausgleichsflächenbedarf auszugehen:

11.630 m ² Vollversiegelung	x 0,5	= 5.815 m ²
260 m ² Teilversiegelung	x 0,3	= 78 m ²

In der Summe ergibt sich für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden eine nötige Ausgleichsfläche von 5.900 m² (gerundet).

Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten kann die im anfänglichen Planungsprozeß angedachte Versickerung von gering verschmutzten Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken sowie eine Mulden-Rigolen-Versickerung entlang der Verkehrsflächen vor allem aufgrund der hydro-geologischen Verhältnisse nicht als bindende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Für die gemäß Gemeinsamer Runderlaß vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers ist das ATV-Regelwerk maßgeblich. Grundsätzlich ist danach eine Versickerung nur zulässig, wenn ein ausreichend durchlässiger Untergrund ansteht und ein ausreichender Abstand von der maximalen Grundwasser Oberfläche gegeben ist. In Anlehnung an die im Bebauungsplangebiet Nr. 75 geprüften Voraussetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser kann auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 davon ausgegangen werden, daß zumindest in den Bereichen, wo oberflächennaher bindiger Boden auftritt, keine Versickerung möglich ist, zumal im gesamten Geltungsbereich von Grundwasser-Flurabständen von unter 1 m unter Geländeoberkante auszugehen ist.

Direkte Eingriffe auf Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (Knicks und sonstige Gehölzbestände, Ehmbruchgraben) finden nicht statt. Durch die Bebauung sind jedoch indirekte Beeinträchtigungen durch weitere Einengungen dieser Lebensräume und durch die zu erwartende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu veranschlagen. Diese Eingriffstatbestände sind rechnerisch kaum quantifizierbar. Zunächst sind die möglichen Eingriffe durch Formulierung eingriffsmindernder Maßnahmen zu minimieren. Die Kompensation sollte dann den noch bestehenden Wertverlust - zum Beispiel durch Beseitigung bestehender Vorbelastungen (zum Beispiel der naturferne Ausbau des Ehmbruchgrabens) nach Möglichkeit ausgleichen. Bezüglich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sollten eingriffsmindernde Maßnahmen und mögliche Ausgleichsmaßnahmen so formuliert werden, daß Art und Umfang der Bebauung sich möglichst harmonisch in das Landschafts- und Ortsbild einfügen.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden im nachfolgenden Kapitel 5.4. beschrieben.

5.4. Eingriffsminderung und Ausgleichsmaßnahmen

Die Begrenzung der Flächenversiegelung ist eine entscheidende Maßnahme, die die Beeinträchtigung auf die natürlichen Schutzgüter minimieren kann. Der Versiegelungsbegrenzung steht jedoch eine optimale bauliche Ausnutzung und Verdichtung des zu erschließenden Plangebietes gegenüber, so daß auch aus grünordnerischer Sicht und aus Gründen der Energiebilanz die vorgesehenen Baumöglichkeiten nicht weiter reduziert werden sollten. In Verbindung mit den vorgesehenen Grünflächen und den festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen wird durch eine GRZ von 0,25 ein für städtische Bereiche genügender Freiflächenanteil und auch eine ausreichende Begrünung des Wohngebietes gewährleistet.

Ungeachtet der nicht gegebenen Versickerungseignung des Bodens ist eine grundstücksbezogene Nutzung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers von Dachflächen möglich. So können der Bau von Zisternen und Auffangbecken (Regentonnenprinzip) in unmittelbarem Anschluß an Fallrohre der Dach- und Terrassenflächen vorgesehen werden. Die Entnahme von Brauchwasser für die Toiletenspülung, Gartenbewässerung, Autowäsche etc. ist ebenfalls möglich.

Resultierend aus der nicht möglichen grundstücksbezogenen, dezentralen Regenwasserversickerung sind drei Regenrückhaltebecken im Niederungsbereich des Ehmbruchgrabens vorgesehen. Abflussspitzen können aufgefangen werden, der Bau langer Kanalleitungen vermieden und durch Einbau entsprechender Vorkehrungen auch der Vorfluter (Ehmbruchgraben) vor gegebenenfalls schädlichen Einleitungen geschützt werden. Es sind drei kleinere Rückhalteteiche innerhalb der Niederungsfläche des Ehmbruchgrabens vorgesehen. Für diesen Standort der Teiche sprechen Relief und Naturraum. Aufgrund der Lage innerhalb dieser ökologisch zu entwickelnden Fläche ist jedoch auf eine möglichst naturnahe Ausgestaltung mit flachen Böschungskanten, unregelmäßigen Flächenformen sowie entsprechenden Anpflanzungen zu achten. So können die zusätzlichen Eingriffe, die durch die erforderlichen Bodenabgrabungen und -bewegungen entstehen, minimiert werden. Nur bei Beachtung einer naturnahen Ausgestaltung kann auch der Eingriff, der durch den Bau zu erwarten ist, als in sich ausgeglichen gewertet werden. Aufgrund begrenzter Flächenverfügbarkeiten und der besseren Einbindung in den zu renaturierenden Biotopkom-

plex des Ehmbruchgrabens wird die Anlage von mehreren kleinen Teichen und nicht der Bau eines großen Beckens favorisiert. Die genaue Ausgestaltung der Anlagen für die Regenwasserbehandlung (insbesondere erforderliche Flächengröße, Art und Dimensionierung der Teiche) kann jedoch erst im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung definiert werden. Aufgrund möglicher Unfallgefahren insbesondere für spielende Kinder sind alle Teiche zu umzäunen.

Die Regelung des Wasserabflusses von bebauten oder befestigten Flächen unterliegt im Sinne des Abwasserverständnisses den jeweiligen Fachgesetzen. Vorgenannte Empfehlungen und Festsetzungen können somit nicht die wasserrechtlichen Verfahren und notwendigen Genehmigungen ersetzen. Die Abwassersatzung der Stadt Eutin ist zu beachten.

Als weiterer eingriffsmindernder Faktor kann durch den Einbau wasserdurchlässiger Beläge auf den privaten Stellplatzflächen und den öffentlichen Fußwegen die Flächenversickerung vergrößert werden. Die extensive Begrünung von Flachdächern (bei Nebengebäuden) wird aus grünordnerischer Sicht befürwortet. Denn auch über Dachbegrünungen können die Abflußbeiwerte versiegelter Flächen verringert werden.

Die Anpflanzungsfestsetzungen entlang der Verkehrsflächen sowie die vorgesehenen Heckenanpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen tragen wesentlich zur Begrünung des Wohngebietes bei und können somit die Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes minimieren. Die Hecken sind möglichst aus heimischen Laubgehölzen wie Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Weißdom (*Crataegus monogyna*) oder Feldahorn (*Acer campestre*) herzustellen. Die vorgesehenen Straßenbäume sollten als Hochstammbäume mindestens 3xv. und einen Mindeststammumfang von 16-18 cm aufweisen. Aufgrund begrenzter Flächenverfügbarkeiten sind entlang der Planstraße B keine Bäume im Straßenraum vorzusehen, stattdessen ist von den Grundstückseigentümern pro Grundstück eine Eberesche auf der straßenzugewandten Seite der einzelnen Grundstücke zu pflanzen.

Als im Plangebiet liegende Ausgleichsmaßnahme für die unter Punkt 5.3. beschriebenen Eingriffstatbestände ist die Renaturierung des Ehmbruchgrabens innerhalb der umgrenzten Maßnahmenfläche vorgesehen. Die Grünfläche mit dem Ehmbruchgraben soll als wichtiges Biotopverbindendes Element Bestandteil eines durchgehenden Grünstreifens vom Kleinen See in nördliche Richtung in die freie unbebaute Landschaft darstellen und gleichzeitig eine Grünzäsur zwischen Eutin und Neudorf bilden. Der in der Planzeichnung Teil A dargestellte Verlauf ist als beispielhaft zu verstehen. Die nötigen Umbaumaßnahmen können erst im Rahmen einer ingenieurbioologischen Ausbauplanung konkretisiert werden. Nachfolgend werden einige Grundsätze zum Umbau in einen naturnäheren Zustand genannt. Die Maßnahmen sollten sich daran orientieren, die Fließstrecke zu verlängern und die derzeit noch steil ausgebildeten Böschungskanten möglichst flach zu gestalten. Abschnittsweise wird zur Initialisierung der Eigendynamik bereits ein bloßes Abflachen der Böschungen ausreichen. Das Gewässerbett ist so herzustellen, daß sich Flachwasserzonen und Bereiche mit tieferen Wasserständen entwickeln können. Abschnittsweise sind Aufweitungen vorzusehen, so daß in Verbindung mit den vorgesehenen Regenrückhalte-teichen auch die Rückhaltefunktion im Ehmbruchgraben verbessert werden kann. Künstliche Ufersicherungen sind zu entfernen. Vorhandener Gehölzbestand ist zu erhalten. Auf dem derzeit noch unbestockten nördlichen Grabenabschnitt sind einseitig Initialanpflanzungen aus Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und heimischen Weidenarten (*Salix spec.*) vorzunehmen. Entlang der Grenze zum nördlich angrenzenden Wohngebiet sind Anpflanzungen vorzusehen. Neben den oben genannten Arten können folgende Gehölze angepflanzt werden: Schlehe (*Prunus spinosa*), Hartiegel (*Cornus sanguinea*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdom (*Crataegus monogyna*), Hainbuche (*Carpinus betula*). Es ist ausschließlich 2xv-Baumschulware bzw. Bäume mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Der Verband sollte auf 1x1 m gewählt werden. Die Unterhaltungsarbeiten am Graben sind auf das unbedingt nötige Maß zu beschränken. Eine Räumung ist nur erforderlich,

soweit die ordnungsgemäße Vorflut nicht mehr gewährleistet ist. Mittelfristig können auch die neuen Anpflanzungen das Gewässer beschatten und den Krautwuchs eindämmen, so daß keinerlei Pflegemaßnahmen am Gewässer erforderlich sind. Soweit für die ersten Jahre nach erfolgter Anpflanzung die weit- aus teurere Handräumung des Gewässers vorgesehen ist, kann auf den Pflegestreifen verzichtet werden. Dann müßte allerdings die Unterhaltungslast des Gewässers im betroffenen Abschnitt vom zuständigen Wasser- und Bodenverband auf die Stadt Eutin übertragen werden. Bei der geplanten Renaturierungsmaßnahme des Ehbruchgrabens wird auf die Genehmigungspflicht nach § 31 WHG hingewiesen.

Die drei geplanten Regenrückhalteteiche im Niederungsbereich des Ehbruchgrabens sind unter Berücksichtigung der technisch nötigen Einbauten und der erforderlichen Einzäunungen in das Gesamtkonzept der Renaturierung zu integrieren. Eingrünungen und Abpflanzungen kommen besondere Bedeutung zu.

Bei der Renaturierung des Ehbruchgrabens müssen einerseits Belange des Naturschutzes und andererseits der grundsätzlich hohe Freizeit- und Erholungswert eines Fließgewässers berücksichtigt werden. Zum einen soll die biologische Vielfalt des Gewässers entwickelt und sichergestellt werden, zum anderen muß die Renaturierung die unmittelbare Siedlungsnähe mit den daran angebundener Störfaktoren berücksichtigen. Eine Kanalisierung oder der völlige Ausschluß von spielenden Kindern ist im innerörtlichen Siedlungsbereich nicht möglich, zumal der bestehende Bolz- und Spielplatz sowie der geplante Kinderspielplatz unmittelbar an den Graben angrenzen. Der ökologische Wert wird demnach auch im renaturierten Zustand gemindert sein. Eine Kompromißlösung, in dem bewußt dieser „Naturbereich“ zugänglich gemacht wird, ist somit anzustreben. In diesem Zusammenhang sind die Fußwege und der geplante Kinderspielplatz im südlichen Niederungsbereich zu erklären. Die Fußwege und der Kinderspielplatz werden zwar konzentrierte Störfaktoren darstellen, auf der anderen Seite kann hier jedoch der Ehbruchgraben für Kinder und Fußgänger ganz bewußt erlebbar gemacht werden. Der Fußweg in Richtung Bolzplatz Rostocker Straße sollte über eine kleine Holzbrücke über den Ehbruchgraben geführt werden. Der südlich abzweigende Fußweg wird seinen Anschluß in den geplanten Fußweg im Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 53 finden und dort ebenfalls durch das Biotop der aufgelassenen Obstwiese führen. Auch hier wird ein hochwertiger Biotopbereich bewußt in das Wegekonzept integriert.

Eine weitere öffentliche Grünfläche ist entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen. Entlang des Knickes ist ein ca. 3 bis 4 m breiter Saumstreifen als Puffer zwischen den südlich angrenzenden Gärten und dem nach § 15 b LNatSchG gesetzlich geschützten Knick geplant. Nach Einsaat einer Gras-Kräutermischung soll diese Fläche der natürlichen Sukzession überlassen werden. Im verbreiterten Abschnitt sind zwei unregelmäßig geformte Gehölzgruppen mit den oben genannten Straucharten vorzunehmen. Um eine gärtnerische Nutzung dieses Saumstreifens und Überprägung des Knicks mit Ziersträuchern zu unterbinden ist zwischen der Grünfläche und dem Wohngebiet ein Holz- oder Drahtzaun zu errichten.

Der Erschließungsträger ist als Eingriffsverursacher für die Durchführung und Realisierung sämtlicher Renaturierungsmaßnahmen des Ehbruchgrabens und für die obengenannten Maßnahmen innerhalb der Grünfläche entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zuständig. Die Flächenverfügbarkeit zur Durchführung der Maßnahmen ist gewährleistet.

Die Kosten der oben beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen können aufgrund der noch fehlenden Detailplanungen zur Umgestaltung des Ehbruchgrabens nur pauschal geschätzt werden. Für die Gewässerrenaturierung ist eine Summe von ca. DM 115.000,- zu veranschlagen. Für die sonstigen Anpflanzungen innerhalb der Niederungsfläche und im sonstigen Plangebiet ist eine Summe von ca. DM 95.000,- zu kalkulieren, so daß in der Gesamtsumme ein Betrag von ca. DM 210.000,- (entspricht 107.371,- Euro) für die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen zu veranschlagen ist. Die Kosten für die Flächenbereitstellung (Flächenankauf) sind in der Summe nicht enthalten.

Im Planungsraum des Bebauungsplanes Nr. 74 sind 3.350 m² Grünfläche als Maßnahmenfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB umgrenzt. Auf diesen Flächen führen die Festsetzungen grünordnerischer Maßnahmen zu ökologischen Aufwertungen, so daß die Maßnahmenfläche als Ausgleichsfläche herangezogen werden kann. Insbesondere wird die umfassende Renaturierung des Ehrbruchgrabens und die Verbesserung des daran angebotenen Biotopverbundes als hochwertige Ausgleichsmaßnahme auf relativ kleinem Raum angesehen.

Bezüglich der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist eine Ausgleichsfläche von 5.900 m² erforderlich. Des Weiteren sind rechnerisch schwer quantifizierbare Eingriffstatbestände bezüglich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der indirekten Beeinträchtigung (über Störungen und weitere Einarbeitung) angrenzender Lebensräume zu bewerten. Somit ist eine externe, d.h. nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.74 liegende Ausgleichsfläche zur vollständigen Kompensation der oben beschriebenen Eingriffe erforderlich.

Als zugeordnete Ausgleichsfläche sind zwei Flurstücke in Fissau unmittelbar an der Schwentine gelegen vorgesehen. Es handelt sich um das Flurstück 35 und das Flurstück 21/ 4 (Teilfläche) in der Flur 6, Gemarkung Fissau (siehe Anlage 2). Die Gesamtgröße des Flurstückes 35 und des Flurstückes 21/ 4 (Teilfläche) beträgt 1,4953 ha.

Zur Realisierung und optimalen Umsetzung der Biotopverbundachse entlang der Schwentine ist partieller Flächenankauf durch die öffentliche Hand von Flächen entlang des Gewässers unverzichtbar. Der Ankauf und grundbuchlicher Eintrag als „Fläche für den Naturschutz“ der o.g. Flurstücke leistet somit einen wesentlichen Beitrag zur Lebensraumaufwertung der Schwentine.

Die Flächen wurden von der Stadt Eutin erworben. Der von der Stadt gezahlte Kaufpreis wurde von der BIG Gewerbebau GmbH als bezeichneter Eingriffsverursacher der Stadt rückerstattet, so daß für die Gemeinde keine Kosten entstehen. Bezüglich der Eingriffs- Ausgleichsbilanz erscheint in Anbetracht der Flächengröße (knapp 1,5 ha) bereits die Flächenbereitstellung bzw. der Grundstücksankauf der Flächen das oben erwähnte Defizit auszugleichen und somit ist die vollständige Eingriffskompensation erbracht. Weitergehende Maßnahmen zur Pflege der Fläche oder Anpflanzungen entlang der Schwentine können dem Eingriffsverursacher nicht zugeordnet werden. Empfehlenswert wäre eine extensive Grünlandnutzung (späte Mahd oder extensive Beweidungsformen) sowie Initialpflanzungen entlang der Schwentine. In Absprache mit dem Wasser- und Bodenverband wären auch Maßnahmen zur Renaturierung am Gewässer selber bei gleichzeitiger Wiedervermässung der betreffenden Teilflächen denkbar.

6. Verkehrserschließung

Hinsichtlich der Verkehrserschließung wird auch auf das Kapitel 3. Städtebauliches Konzept verwiesen.

Die im Plangebiet befindlichen Planstraßen wurden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Erschließung innerhalb des vorliegenden Plangebietes ist so konzipiert, daß außer den Anliegern kein Fremdsverkehr das Wohngebiet durchfährt, da die Planstraßen keine Verbindungsfunktion besitzen. Verkehrsströme gehen im Normalfall nur vom Wohngebiet selber aus, insbesondere durch Berufs- und Einkaufsfahrten. Die Planstraßen sind so dimensioniert und nach Möglichkeit auch im Rahmen der Ausbauplanung zu gestalten (Ausbau als Mischfläche), daß die Nutzungsansprüche aller Verkehrsteilnehmer gewährleistet werden. Dazu gehören der Fußgänger-, Fahr- und ruhende Verkehr als auch Aufenthalts- und Kinderspielmöglichkeiten. Berücksichtigung fanden außerdem auch die Nutzungsansprüche an die Verkehrsfläche, die sich aus den Belangen der Versorgungs-, Straßenunterhaltungs- und Notdienstfahrzeuge (Müllabfuhr, Straßenreinigung, Schnee-

räumung, Feuerwehr) ergeben. Aus diesem Grund wurden die beiden Platzbereiche mit einem Wendekreis von 20 m versehen. Vor allem der Platzbereich im Zentrum des Plangebietes soll durch seine Gestaltung auch zum Verweilen einladen. Sollte im Plangebiet eine soziale Einrichtung entstehen, so ist die Ansiedlung dergleichen am zentralen Platz auch aufgrund der dort festgesetzten besonderen überbaubaren Grundstücksflächen wünschenswert.

6.1. Planstraßen A, B, C und D

Die Planstraßen A und B sind als reine Wohn- und Anliegerstraßen einzuordnen.

Mit einer Breite von 7,05 m weist die Planstraße A einen ausreichenden Querschnitt auf. Die Gestaltung sollte aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h als Mischfläche erfolgen.

Der kombinierte Geh- und Fahrweg läßt mit 4,75 m Breite gemäß EAE 1985/95 bei Tempo 30 die Begegnungsfälle Lkw/Pkw, Pkw/Pkw/Fußgänger und Pkw/Radfahrer/Fußgänger zu. Auf der nördlichen Seite der Straße kann nach Festlegung der Grundstückszufahrten ein 2,0 m breiter öffentlicher Parkstreifen zur Unterbringung des öffentlichen Stellplatzbedarfes eingerichtet werden. Aus diesem Grunde wurde in der Planzeichnung auch die Zweckbestimmung öffentliches Parken im Straßenraum festgesetzt. Im Rahmen der Ausbauplanung sind die öffentlichen Stellplätze mit Bäumen zu begrünen. Zu beiden Seiten wurden jeweils 0,15 m als Übergang zu den Privatgrundstücken vorgesehen. Zur weiteren Eingrünung und damit gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes sind gemäß Planzeichnung auf den nördlichen Privatgrundstücken Bäume zu pflanzen.

Die Planstraße B besitzt mit 5,05 m Breite im Gegensatz zur Planstraße A eine abgestufte Bedeutung innerhalb der Straßenhierarchie. Weist die Planstraße A zumindest für den vorliegenden Geltungsbereich auch Erschließungsfunktion auf, ist die Planstraße B eine reine Wohnstraße. Der Fahr-/Gehweg weist bei Tempo 30 mit 4,75 m eine ausreichende Breite für die Begegnungsfälle Pkw/Pkw und Pkw/Fußgänger/Radfahrer auf. Beiderseits der Straße wurden mit jeweils 0,15 m Übergänge zu den Privatgrundstücken vorgesehen. Entlang der Planstraße B ist pro Grundstück auf der straßenzugewandten Seite eine Eberesche (*Sorbus aucuparia*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Aufgrund der Befahrung der Straße mit Müllfahrzeugen ist darauf zu achten, daß der Kronenbereich nicht in den Straßenraum ragt.

Die Planstraßen C und D sind reine Wohnstraßen und dienen nur der Erschließung einiger weniger Grundstücke. Mit 4,0 bis 5,05 m in Abhängigkeit der dadurch erschlossenen Anzahl der Grundstücke weisen diese Planstraßen einen großzügigen Querschnitt auf. Sie stellen im abgestuften Erschließungssystem die niedrigste Stufe dar. Aus diesem Grund wurde auf die Anlage 20 m breiter Wendehämmer hier verzichtet. Die Planstraße C erhält einen Wendeanlage mit 12 m Durchmesser, der für das Wenden von Pkws ausreichend ist. Die Abfallentsorgung wird durch einen Sammelstandort für Müllbehälter am Hauptwendebereich gewährleistet.

6.2. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Von der als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität hier: Transformatorstation wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Eutin und anderer Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Weiterhin wird von der Planstraße C ein Leitungsrechte zugunsten der Stadt Eutin und sonstiger Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Es dient der Ableitung des Regenwassers.

6.3. Fuß-/Radwege

Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-/Radweg festgesetzten Flächen verbinden die Neustettiner Straße und den Spiel- und Bolzplatz an der Rostocker Straße. Mit einer Breite von 2,5 bzw. 3,0 m sind die Wege für die Begegnungsfälle Radfahrer/Radfahrer, Radfahrer/Fußgänger oder Fußgänger/Fußgänger ausreichend dimensioniert. Die Befestigung darf nur mittels wasserdurchlässigem Pflastermaterial erfolgen. Über den zu renaturierenden Ehmbruchgraben ist eine Brücke anzulegen. Das gesamte Plangebiet wird mit dem südlich gelegenen Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 56) über einen 2,5 m breiten Fußweg verbunden.

6.4. ÖPNV

Das durch den Bebauungsplan Nr. 74 festgesetzte Wohngebiet ist an den Öffentlichen Personennahverkehr anzubinden. Möglich ist hier in Verbindung mit dem Wohngebiet Bebauungsplan Nr. 75 die Einrichtung eines Busverkehrs. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist allerdings aufgrund der reinen Wohn- und Anliegerfunktion der Straßen keine Fläche für eine Bushaltestelle vorgesehen, so daß die Bewohner des zukünftigen Wohngebietes die nächstgelegene Bushaltestelle nutzen müßten (Bebauungsplan Nr. 75).

7. Technische Ver- und Entsorgung

7.1. Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser, Erdgas erfolgt durch die Stadtwerke Eutin. Mögliche Umlegungen von Versorgungsleitungen gehen zu Lasten des Verursachers.

Die Wärmeversorgung des Gebietes soll über Einzelheizungen erfolgen.

Der vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 gehört zum sogenannten Wasserschongebiet, in dem besondere Sorgfalt geboten ist, um eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Änderung seiner Eigenschaften zu vermeiden. Der Schutz der Wasserversorgung im Bereich des Einzugsgebietes des Wasserwerkes ist bei der Anlage, Bau und Betrieb von Straßen und Bauten besonders zu berücksichtigen. Für die Lagerung wassergefährdender Stoffe sind die Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe (Anlagenverordnung VAWS) vom 24.06.1986 (GVOBl. Schl.-H. Nr. 15 S. 153) sowie die Verwaltungsvorschriften zum Vollzug der Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe VV-VAWS - gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 24.06.1986 im Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 30 S. 295 - zu beachten. Für die Grundwassererfassung des Wasserwerkes Eutin ist bisher kein Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG festgesetzt worden.

In der Planzeichnung - Teil A wird im Anschluß an die bereits bestehende Bebauung an der Neustettiner Straße eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität hier: Transformatorstation bauleitplanerisch gesichert. Auf die vorhandene Anlage ist Rücksicht zu nehmen. Von der Transformatorstation geht in nördliche Richtung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Eutin und anderer Ver- und Entsorgungsträger ab. Sollte für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 die Errichtung zusätzlicher Transformatorstationen erforderlich werden, erfolgt die Festsetzung entsprechender Flächen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger.

Bei Bauarbeiten ist auf die vorhandenen Anlagen des Stromversorgungsträgers Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich solcher Anlagen sind nur in Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle durch-

zuführen. Für die Verlegung von Erdkabelleitungen sind die erforderlichen Versorgungsflächen kostenlos, rechtzeitig mit Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf Leitungen Rücksicht zu nehmen.

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Eutin wahrgenommen. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr auszustatten. Eine überschlägige Berechnung der Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. ergibt, daß ca. 96 m³ Löschwasser pro Stunde für die Dauer von 2 Stunden erforderlich werden. Die Löschwassermenge wird aus dem Trinkwasserversorgungsnetz gespeist, dessen Anlage und Kapazität die Stadtwerke Eutin gewährleisten.

7.2. Entsorgung

Für die Entsorgung des Schmutzwassers ist die Stadt Eutin zuständig. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist der zentralen Kläranlage (Klärwerk Fissaubrück) zuzuführen. Es wird nach der Reinigung über den Ehmbruchgraben und die Schwentine abgeleitet. Der im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindliche Ehmbruchgraben ist als Vorfluter 2. Ordnung einzustufen. Bei der zuständigen unteren Wasserbehörde - Kreis Ostholstein - sind entsprechende Genehmigungen nach § 35 LWG einzuholen.

Im Bereich der südlich gelegenen Ausgleichsfläche sind drei Flächen zur Errichtung von Anlagen für die Regenbehandlung vorgesehen. Die wasserrechtlichen Genehmigungen sind einzuholen. Entsprechende Anträge für die Oberflächenwasserableitung sind der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein nach § 35 LWG zu stellen, ebenso für die Einleitung in ein Gewässer II. Ordnung nach den §§ 2-7 WHG.

Die Abfallentsorgung wird durch den Zweckverband Ostholstein sichergestellt. In der Planzeichnung - Teil A wurde im Bereich des mittleren Platzbereiches ein Standort für die Abfallentsorgung vorgesehen. Für die Anlieger der Planstraßen C und D wurde dieser Standort für die Abfallbehälter festgesetzt, da die Müllfahrzeuge des ZVO aufgrund des geringen Querschnitts der Zuwegungen und Wendemöglichkeiten diese nicht befahren können.

8. Wechselwirkung mit der Umgebung

Von den im Bebauungsplan Nr. 74 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1-3 gehen keine Wirkungen auf die Umgebung aus.

Im Hinblick auf die Altlastensituation sind hier keine Kontaminationen bekannt.

Bezüglich der Immissionen (Verkehrslärm), die von der geplanten Kern- und Westtangente auf die umliegenden Gebiete einwirken könnten, wird auf das zum Bebauungsplan Nr. 75 bzw. die vorangegangene Planung des Bebauungsplanes Nr. 39 erstellte Lärmgutachten des TÜV Nord GmbH vom 04.12.1996 verwiesen. Mit der Anlage eines bepflanzten Erdwalles in 4,0 m Höhe über Straßenniveau sind damit keine Lärmeinwirkungen im Bebauungsplangebiet Nr. 75 und somit auch nicht im vorliegenden Plangebiet zu befürchten. Die gemäß der DIN 18005 „Schallschutz Städtebau“ einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden demnach eingehalten.

9. Bodenordnerische Maßnahmen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 gelegenen Grundstücke befinden sich in Eigentum eines Erschließungsträgers. Es werden bodenordnende und sonstige Maßnahmen in Form von Umlegung gemäß § 45 ff BauGB und Grenzregelung gemäß § 80 ff BauGB erforderlich. Die Erschließung des Gebietes wird durch einen Erschließungsträger gemäß § 124 BauGB angestrebt. Im Hinblick auf die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen können die entstehenden Kosten über höhere Grundstückspreise abgeschöpft werden.

10. Flächenbilanz

Nr.	Maßnahme	Fläche in ha
	Allgemeine Wohngebiete 1-3	ca. 2,2984 ha
	öffentliche Verkehrsflächen „verkehrsberuhigte Zone/öffentliches Parken“ (Planstraßen A, B, C und D)	ca. 0,3010 ha
	öffentliche Verkehrsfläche „Fußwege“	ca. 0,0260 ha
	Versorgungsfläche Elektrizität	ca. 0,0125 ha
5	öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Bachbegleitgrün einschließlich der Wasserfläche (Renaturierung des Ehmbruchgrabens)	ca. 0,4670 ha
6	öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün	ca. 0,1460 ha
7	öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspiel (einschließlich Ehmbruchgrabenrenaturierung)	ca. 0,0350 ha
8	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Anlage zur Regenwasserbehandlung)	ca. 0,0560 ha
9	Geltungsbereich gesamt	ca. 3,3419 ha

Die Größe von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beträgt: 0,3350 ha.

11. Kosten für die Gemeinde

Die Erschließung wird über einen Bauträger durchgeführt werden, so daß der Stadt Eutin keine Kosten entstehen.

Für die im Bebauungsplan Nr. 74 vorgesehenen Maßnahmen sind die anfallenden Kosten für den Ausbau der Straßen, Plätze und Wege, Ver- und Entsorgungsmaßnahmen einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen auf die künftigen Grundeigentümer umzulegen. Die Ausgleichsmaßnahmen, das Anlegen der Regenrückhaltebecken und der Spielplatz werden vom Erschließungsträger durchgeführt. Als vorläufige Kostenannahme lassen sich folgende Zahlen feststellen:

1.	Straßenbau	420.000 DM entsprechend 214.742,59 Euro
	RW-Kanal	200.000 DM entsprechend 102.258,38 Euro
	SW-Kanal	290.000 DM entsprechend 148.274,65 Euro
	Beleuchtung, Bepflanzung (Straßenraum)	65.000 DM entsprechend 33.233,97 Euro
		<hr/> 975.000 DM entsprechend 498.509,59 Euro
2.	Versorgungsanlagen	
	WV, Gas, Elekt.	<hr/> 355.000 DM entsprechend 181.508,62 Euro

	1.330.000 DM entsprechend 680.018,21 Euro
netto	1.150.000 DM entsprechend 587.985,66 Euro

12. Hinweise

Es wird zusätzlich auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 75 verwiesen.

23701 Eutin, den

Grimm
Bürgermeister

Anlage 1: Bodengutachten zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 75 hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens

BAUKONTOR DÜMCKE GmbH

Geführt im Verzeichnis der Institute für Erd- und Grundbau beim Institut für Bautechnik, Berlin

ing.-Büro
Höger & Partner
z. Hd. Herrn Goedecke
Sielbecker Landstraße 50

23701 Eutin

Fax: 04521/5707

Ingenieurberatung für das Bauwesen
Erd- und Grundbaulaboratorium
Gründungen · Bodenmechanik
Altlasterkundung · Umweltberatung

Alfstraße 26
23552 Lübeck

Postfach 2058
23508 Lübeck

Telefon: (04 51) 1 40 02-0
Telefax: (04 51) 1 40 02 54

Bearbeitung:
Durchwahl: (04 51) 1 40 02-

Lübeck, den 01. Oktober 1998

rö-hz
184/98

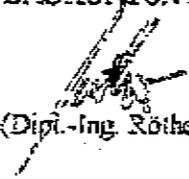
Bezt.: Eutin-Neudorf, Erschließung für B-Plan 75
hier: Versickerung
Bezug: Auftrag vom 16.09.98

AKTENVERMERK Nr. 1

- Nach den vorliegenden Aufschlüssen der Fa. Serbay, Kiel, stehen hier im gesamten Bereich unterhalb des humosen Oberbodens überwiegend Sande an, die von Beckenschulden unterlagert werden.
- Auf dem bindigen Boden, der örtlich auch unmittelbar bis unter den Oberboden auftaucht und praktisch wasserundurchlässig ist, staut sich das Niederschlagswasser, das oberflächennah von einem Höhenrücken an der Westseite des Gebietes zu den Vorflutern in östlicher und westlicher Richtung abläuft.
- Dieser 1. Grundwasserstand ist westlich dieser Grundwasserscheide 2,0 m bis 2,5 m und östlich, und damit im gesamten, mittleren und östlichen Baubereich, zwischen 0,6 m und 2,0 m unter Gelände, eingemessen worden.
- In niederschlagsreicher Zeit ist mit einem Anstieg dieses Wasserspiegels bis hin zu Hangwasserstritten zu rechnen.
- Für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers von den Dach- und Verkehrsflächen ist das ATV-Regelwerk, Arbeitsblatt A 138, maßgeblich. Grundsätzlich ist danach eine Versickerung nur zulässig, wenn ein ausreichend durchlässiger Untergrund ansteht und ein ausreichender Abstand von der maximalen Grundwasser Oberfläche vorhanden ist (Abschnitt 3.2).

- Beide Kriterien sind hier nicht gewährleistet.
- in Bereichen, in denen unter dem Oberboden bindiger Boden ansteht (Durchlässigkeitsbeiwert $k_f < 10^{-7}$ m/s), ist keine Versickerung möglich, so daß für diese Grundstücke ein Anschluß an die Regenwasserkanalisation vorzusehen wäre.
- Bei einem Wasserstand von nur knapp 1,0 m unter Gelände oder noch höher ist auch in den Sanden keine Versickerung zulässig und möglich, da kein ausreichendes Druckgefälle gegeben ist und es zu einer Überstauung kommen kann. Außerdem ist ein Überfluten der tieferen Grundstücke bei jeder Art der Versickerung nicht auszuschließen. Um dies zu vermeiden, wären wiederum zusätzliche Regenwasserleitungen erforderlich, die das Oberflächenwasser fassen und ableiten.
- Unter diesen Voraussetzungen kann eine generelle Versickerung hier nicht empfohlen werden.

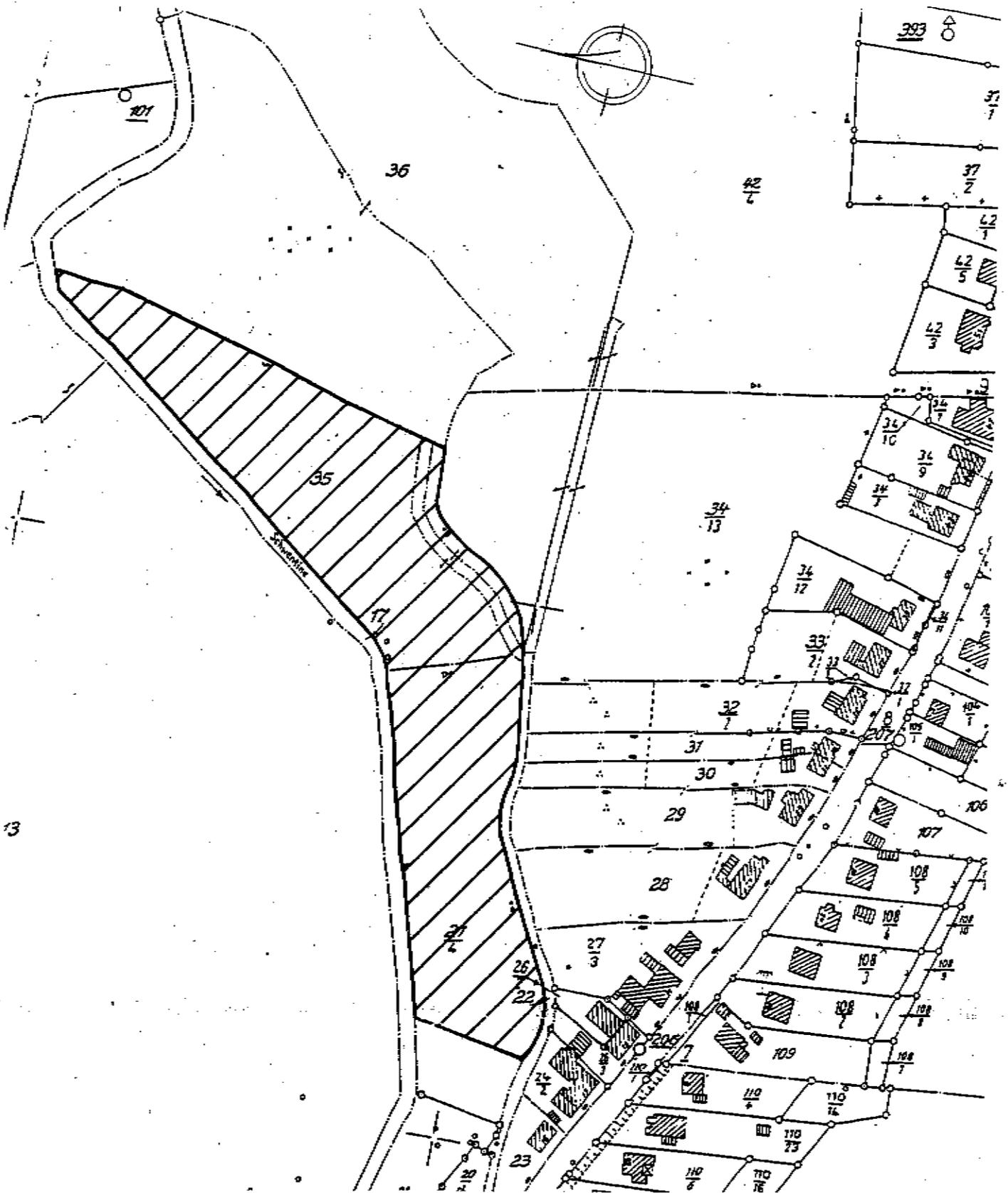
BAUKONTOR Dümcke GmbH


(Dipl.-Ing. Röther)

1/ Bauamt Eutin
z. Hd. Herrn Beckert
23701 Eutin

Fax: 04521/796996

Anlage 2: Dem Bebauungsplan Nr. 74 zugeordnete externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Fissau, Flur 6 (rechtliche Absicherung der Flächenverfügbarkeit durch Kaufpreiszahlung vom Eingriffsverursacher) Übersichtsplan i.M. 1 : 2.000



13

