

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Eutin (Kreis Ostholstein)
Gebiet: Nordwestlich und südöstlich der Oldenburger Landstraße (L 57)
zwischen Ortsausgang Eutin und Pulverbek.

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Eutin wurde aufgestellt und entworfen nach den §§ 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S. 2253) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I.S. 132; geändert durch Anlage I Kap. XIV Abschn. II NR. 2 Einigungsvertrag vom 31.08.1990 BGBl. II S. 889, 1124) und auf der Grundlage

1. des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 09.03.1988,
2. der Entwurfs- und Auslegungsbeschlüsse vom 09.12.1992,
3. des Satzungsbeschlusses vom 27.09.1993
4. des mit Erlaß des Innenministers vom 03.03.1976 - Az.: IV-810b- 812/2-55.12- genehmigten und am 13.01.1977 in Kraft getretenen Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin. In Verbindung mit der im parallelen Verfahren durchgeführten Flächennutzungsplanänderung Nr. 25/88 der Stadt Eutin. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 25/88 wurde vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein mit Erlaß vom 03.02.1992 unter dem Az.: IV 810b-512.111-55.12 (25.Ä.) genehmigt.

2. Lage und Umfang des Bebauungsplanes Nr. 49

Die Lage des Bebauungsplanes Nr. 49 ist im nachgehefteten Übersichtsplan im Maßstab 1 : 25 000 dargestellt. Die Plangrenzen gehen aus der Planzeichnung Teil -A- im Maßstab 1 : 2 000 hervor.

Der Bebauungsplan umfaßt die Flurstücke 1, 2/3 bis 2/5, 3/2 und 5/1 der Flur 15 Gemarkung Eutin un die Flurstücke 6, 7/2, 7/5, 14/4, 16/2, 17/3 bis 17/6, 17/8, 17/15 bis 17/17, 18/1, 21/1 bis 21/6, 21/9 bis 21/12, 22 bis 26, 27/1, 28/1, 29/2, 29/3, 30/1, 32/1, 33, 40/1, 41 bis 43, 45/3 bis 45/5, 47, 49/1, 50, 51 und der Flur 16 Gemarkung Eutin. Die Gesamtflächengröße des Bebauungsplangebietes Nr. 49 beträgt ca. 85 ha.

Übersichtsplan M 1 : 25 000



4. Gründe zur B-Planaufstellung

Als Mittelzentrum mit teilweise noch zu entwickelnden Funktionen von Mittelzentren ist die Stadt Eutin aufgerufen, das infrastrukturelle Angebot für den Einzugsbereich und darüber hinaus weiter auszubauen. Mit der bauleitplanerischen Ausweisung eines Golfplatzes soll daher nicht nur das innerstädtische Sportstättenangebot erweitert, sondern darüber hinaus mit der überregionalen Werbewirkung dieser Sportart den Ferien- und Erholungseinrichtungen eine zusätzliche attraktive Variante hinzugefügt werden. Im übrigen plant die Stadt Eutin in der Nähe des Golfplatzes die Ausweisung eines Hotelstandortes, dem der Golfplatz dann angegliedert werden soll.

5. Städtebauliche Maßnahmen

5.1 Entwurfskriterien

In der Hauptsache werden die natürlichen und vorhandenen Gegebenheiten wie die topografische Gestalt des Areals, dessen Bewuchs und Vernetzung durch Wasserläufe, dessen Kleinbiotope aber auch dessen Verkehrsflächen, wie die der L 57 und der vorhandenen Wanderwege ohne wesentliche Veränderungen in die Golfanlage integriert, das heißt als Festsetzungen in den B-Plan übernommen. Erholungsschutzstreifen, Waldschutzstreifen und Schutzgrünflächen werden im Plan ebenso berücksichtigt wie die anbaufreie Zone entlang der L 57. Vorhandene Kulturdenkmale und Gebäude mit Bestandsschutz wurden in den Gebäudekanten durch Baulinien fixiert. Neubauten sind nur als zweckgebunden in bestimmter Größe zulässig. Die Verbindung der durch die L 57 getrennten Golfplatzflächen soll mittels Unterführung (max. 3) an höhenmäßig geeigneten Stellen geschaffen werden.

5.2 Bauweise und Festsetzungen der Art und des Maßes der Nutzung

In der als Schutzgrün bezeichneten Grünfläche sind die vorhandenen Gebäude entsprechend ihrer Art, Nutzung und Größe in eingeschossiger Bauweise und mit max. Grundfläche ausgewiesen. Neubauten sind nur in eingeschossiger Bauweise bei ebenfalls max. Grundflächenfestsetzung zulässig. Die Standorte von maximal 4 Schutzhütten sowie die geplanten 18 Spielbahnen wurden nicht festgesetzt, sie bleiben der speziellen Planung eines Golfplatz-oder/und Landschaftsarchitekten vorbehalten. Festsetzungen über die Abschlagshütten sind im B-Plan enthalten.

5.3 Nutzungsumfang

Primär schafft der Bebauungsplan Nr. 49 die satzungsmäßigen Voraussetzungen für die Anlage und den Betrieb eines Golfplatzes mit 18 Spielbahnen auf einer Fläche von ca. 85 ha. einschließlich der erforderlichen Zweckbauten, wie Clubhaus mit Umkleide-, Aufenthalts-, Sanitätsräumen und Imbiß sowie die Schutzhütten und Nebenanlagen, die für den Golfbetrieb erforderlich sind. Die vorhandenen Wohngebäude und das zur Badestelle gehörende Gebäude erhalten durch Baugrenzen bzw. Baulinien Bestandsschutz.

5.4 Flächennutzungsplan-Änderung

In Bezug auf das im B-Plan aufgehobene Sondergebiet Golf im südwestlichen Teil des Plangebietes, nördlich der Oldenburger Landstraße (L 57), wird die Übereinstimmung mit dem F-Plan der Stadt Eutin durch die 41. F-Plan-Änderung hergestellt.

6. Grüngestaltung

Das Großgrün des Golfplatzareals bleibt unangetastet. Im anliegenden Grünbestandsplan (Anlage) sind die Bäume genannt und dargestellt, deren Erhaltung im B-Plan bzw. im Grünordnungsplan festgesetzt ist. Abgrabungen und Aufschüttungen werden im Rahmen der Golfplatzgestaltung eher zurückhaltend vorgenommen, so daß sie im B-Plan nicht besonders festgesetzt werden mußten. Das eingelagerte Waldstück bleibt von der Benutzung der Golfspieler unberührt. Zur Grüngestaltung und Grünplanung trifft der B-Plan über die Bestandserhaltung und die Schutzpflanzungen hinaus keine weitergehenden Festsetzungen, weil diese den speziellen Intensionen des Golfplatzarchitekten und Landschaftsarchitekten überlassen bleiben sollen. Es wird eine Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung, ein Golfplatzplan mit seinen Spielbahnen und ein Rahmenkonzept für die Grüngestaltung in Form eines detaillierten landschaftspflegerischen Begleitplanes vorgelegt.

Die innerhalb des Plangebietes verrohrten wasserführenden Bachläufe sind möglichst in naturnaher Form zu öffnen. Teiche auf der Nordwestseite des Golfplatzes, nördlich der L 57, können als Schönungsteiche oder Klärteiche zur Verbesserung des Regenwassers bzw. Reinigung des Oberflächenwassers genutzt werden, um z. B. der Überdüngung des Gr. Eutiner Sees entgegenzuwirken.

Zu den vorhandenen Graugansrastplätzen sollen die Sportflächen der Golfplatzanlage den notwendigen respektvollen Abstand einhalten.

7. Verkehrerschließung

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen und Parkplätze

Der Anschluß der vorhandenen Wohngebäude und des Nebengebäudes an der Badestelle erfolgt ausschließlich über die Straße Jungfernhort, die an die L 57 -Oldenburger Landstraße- anschließt. Die zweckgebundenen Neubauten des Golfplatzes und damit der Golfplatz selbst werden vom Schatthagener Weg mit Anschluß an die "Panzerstraße" erschlossen. Das für die Erschließung erforderliche Teilstück der Panzerstraße wird mit Zustimmung des jetzigen Grundstückseigentümers (Bundeswehrverwaltung) dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Die Erschließung über die öffentliche Straße gilt auch für die Park- u. Stellplätze. Öffentliche Parkplätze sind der Golfplatzanlage in ausreichender Zahl (36) zugeordnet.

7.2 Private Stellplätze

Für die vorhandene Bebauung sowie für die Neubauten und den Golfplatz sind die notwendigen Stellplätze jeweils auf den Grundstücken unterzubringen bzw. nachzuweisen.

7.3 Sonstige Stellplätze

Für den Sonderbedarf, bezogen auf das Hotel im angrenzenden B-Plangebiet Nr. 48 und gelegentlicher städtischer Veranstaltungen, sind im Winkel L 57 / Schatthagener Weg 150 Stellplätze und 40 öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Die Anlage ist intensiv eingegrünt und bleibt als Trockenrasen unversiegelt.

8. Immissionsschutz

Immissionsschutzmaßnahmen für den Golfplatz (Freianlage) sind entbehrlich, obwohl bekannt ist, daß vom SO-Gebiet Bundeswehr gelegentlich ein Lärmimmissionswert von 70 dB(A) ausgehen kann, der jedoch keinen Dauerschallpegel darstellt.

Schallschutzmaßnahmen sind allerdings erforderlich für den Bereich des Clubhauses. Dieser Schallschutz wird als passiver Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den schutzwürdigen Räumen der lärmzugewandten Gebäudeseiten sichergestellt. Die beigefügte Schallschutzberechnung (sh. Anlage) gibt Aufschluß über die erforderlichen Maßnahmen.

9. Bodenrechtliche und sonstige Maßnahmen für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

9.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsfläche festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).

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

9.3 Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff. BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff. BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

10. Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes

10.1 Frischwasserversorgung

Die zentrale Frischwasserversorgung erfolgt mit Anschluß an das vorhandene Frischwassernetz durch die Stadtwerke Eutin.

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 17.01.1979 -Az.: IV 350 b-166.30-sichergestellt. Nach dem genannten Erlaß ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt w 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. anzuwenden.

10.2 Stromversorgung

Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Es sind dem Versorgungsträger gegebenenfalls geeignete Standortplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen ist frühzeitig eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger herbeizuführen. Die Stationsplätze sind durch die Grundbuchamtliche Eintragung von beschränkten, persönlichen Dienstbarkeiten zu Gunsten des Versorgungsträgers zu sichern. Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind der Schleswig AG die Versorgungsflächen zur Verfügung zu stellen. Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten.

10.3 Gasversorgung

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

10.4 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt bzw. soll durch Anschluß an das Trennsystem der städtischen Kanalisation erfolgen. Das Regenwasser versickert bzw. wird schadlos in den Großen Eutiner See abgeleitet, indem Kläreinrichtungen wie z. B. Schönungsteiche oder Klärteich vor den Ablauf in den See, vorgeschaltet werden. Dabei wird das Abwasser der Grundstücke an der Straße Jungfernort zur Pumpstation im Bereich der Toilettenanlage der Eutiner Sommerspiel GmbH geleitet. Die Entsorgungsleitungen für das Clubhaus des Golfplatzes werden vom Investor für die Golfplatzanlage auf eigene Kosten im Schatthagener Weg verlegt und an die städtische Kanalisation im Bereich Oldenburger Landstraße angeschlossen.

10.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung gewährleistet der Zweckverband Ostholstein.

11. Hinweis auf den Selbstschutz

Der Bundesverband für Selbstschutz empfiehlt den Bauträgern und Bauherren die Errichtung von größeren Sammelschutzräumen. Einerseits werden beachtliche finanzielle staatliche Hilfen angeboten, andererseits verursacht ein nachträglicher Einbau eines Schutzraumes -falls überhaupt möglich- einen erheblichen Kostenaufwand. Auskünfte und spezielle Beratungen über ungefähre Baukosten und typische Gestaltung sowie die zur Zeit bestehenden staatlichen Förderungen, erteilen kostenlos BVS-Dienststellen im Land Schleswig-Holstein oder die BVS-Landesstelle Kiel, Uhlenkrug 40, 2300 Kiel -Tel.: 0431/688004.

12. Erschließungsmaßnahmen

Die Erschließungsmaßnahmen für die Straße Jungfernort werden von der Stadt Eutin durchgeführt. Die Erschließungsmaßnahmen für den Golfplatz übernimmt der Golfplatzinvestor auf seine Kosten.

13. Kosten

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Eutin vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden die anfallenden Kosten für Straßen und Wege, der öffentlichen Parkplätze, der Versorgungsanlagen anteilig von den Grundstücksanliegern getragen.

Die Stadt Eutin trägt mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach § 129 BauGB. Dieser beträgt 45.500,00 DM.

Kostenansätze

Die Kosten für Straßenbegleitgrün betragen 5.000,00 DM. Die Kosten für die Verkehrsflächen einschließlich öffentlicher Parkplätze und Straßenbeleuchtung (150,00 DM/m²) 450.000,00 DM.

Kosten der Erschließung überschlägig insgesamt 455.000,00 DM.
=====

Eutin, 09.08.1994




Grimm
Bürgermeister

- Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 49
- Gebiet nordwestlich und südöstlich der Oldenburger Landstraße
(L57) zwischen Ortsausgang Eutin und Pulverbeck -

Schallschutzberechnung - Panzerstraßenverkehr -

1. Vorbemerkung:

Die SO-Bebauung 'Clubhaus'-soll bis auf 25 m an die Panzerstraße herangeführt werden. Der Emissionspegel ist festzustellen.

2. Berechnungsgrundlagen:

- Planzeichnung des Plangebietes i.M. 1 : 2000;
- Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - Runderlaß des Innenministers vom 23.09.87 - IV 880-511.572.1-DN 18005 vom Mai 87;
- Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm - ergänzende Bestimmungen zu DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".

3. Ermittlung der Lärmimmissionen im Plangebiet - Clubhaus -

Nach Auskunft der Wehrbereichsverwaltung I Kiel beträgt der Bewertungspegel der Panzerfahrgeräusche 70dB (A) sowohl tags als auch nachts.

Die Panzerstraße hat eine Fahrbahn aus Beton, so daß nach Tabelle 2 Zeile 3 $\Delta L_{\text{stro}} = + 1,0$ dB (A) zu addieren ist.

Es wird angenommen, daß die zulässige Geschwindigkeit 50 km/h beträgt. Daraus ergibt sich nach Bild 4 eine Reduzierung von 2,7 dB (A).

Die Abstandskorrektur beträgt nach Bild 19 für $r = 25,0$ m + 4,0 m (Achse) = 29,0 m und $H = 3,0$ m

$$\Delta L_{\text{SL}} = + 0,5 \text{ dB (A)}.$$

Der Bewertungspegel der Fahrgeräusche am Immissionsort beträgt somit nach Gleichung (24)

$$L_{\text{T}} = 70,0 + 1,0 - 2,7 + 0,5 = 68,8 \text{ dB (A)}$$

4. Bewertung der Ergebnisse

Zur Beurteilung der Schallimmission wird die DIN 18005, Beiblatt 1, mit den folgenden schalltechnischen Orientierungswerten herangezogen:

Bei sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart

tags 45 dB (A) bis 65 dB (A)
nachts 35 dB (A) bis 65 dB (A)

Angenommen werden bei der SO-Nutzung Clubhaus

tags 55 dB (A)
nachts 50 dB (A)

Es zeigt sich, daß die Bewertungspegel sowohl während der Tages- als auch während der Nachtzeiten überschritten werden.

5. Schallschutzmaßnahmen

An den Immissionsorten ist ein passiver Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den schutzwürdigen Räumen der lärmzugewandten Gebäudeseiten erforderlich.

Nach den Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm, Fassung September 1975, und unter Berücksichtigung der vorstehenden Lärmpegelermittlungen, fallen die in dem B-Plan Nr. 49 gekennzeichneten Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind, unter den Lärmpegelbereich IV (Tabelle 1 - maßgebliche Außenlärmpegel 66 - 70 dB (A)).

Aus Tabelle 2 der Richtlinien sind danach als bewertete Schalldämm-Maße $R_w = 45$ dB (A) für Außenwände bzw. $R_w = 40$ dB (A) für Fenster zu entnehmen. Das bedeutet, daß im gekennzeichneten Bereich das Flächengewicht bauakustisch einschaliger Wände und Dächer mind. $2,50$ KN/m² betragen muß (Tabelle 3a der Richtlinien).

Als Fensterart sind Kastenfenster mit einem lichten Scheibenabstand von 80 mm und einer Mindestscheibendecke von 10 mm vorzusehen.

Die Falzdichtungen müssen weichfedernd, dauerelastisch und alterungsbeständig sowie leicht auswechselbar sein.

Im Teil B - Text - des Bebauungsplanes Nr. 49 sind die Anforderungen an die Ausführungen von Außenwänden und Fenstern festgesetzt.