

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 72

DER STADT EUTIN

FÜR DAS IM ORTSTEIL FISSAU GELEGENE GEBIET SÜD-
LICH DER AUESTRASSE / EHEMALIGER HOF FEDDERSEN

Auftraggeber:	Magistrat der Stadt Eutin
Verfasser:	Architekturbüro Bielke und Struve Weidestraße 23 23701 Eutin
Stand:	<u>Beschluß d. Stadtvertretung: 10.03.1999</u>

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplanverfahrens war bis zum 5. März 1998 das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254) zuletzt geändert am 8. April 1994 (Bundesgesetzblatt I Seite 766). Um dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung zu tragen, wurde für das Planverfahren zunächst beschlossen, von den verkürzenden Möglichkeiten des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vom 28. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 623) Gebrauch zu machen.

Mit dem am 5. März 1998 gemäß § 233 (1) Satz 2 BauGB in der Neufassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt I Seite 2141) gefaßten Beschluß des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Eutin wird für die gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritte des Bebauungsplanverfahrens, mit denen noch nicht begonnen wurde, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 27. August 1997 verfahren. Gem. § 243 (1) BauGB in der Neufassung vom 27. August 1997 wird die Anwendung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch für das weitere Verfahren hinfällig.

Parallel zu der städtebaulichen Planung wird nach den Vorschriften des Schleswig-Holsteinischen Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) in der Fassung vom 16. Juni 1993 (Gesetz- und Verordnungsblatt Schleswig-Holstein Seite 215) ein Grünordnungsplan aufgestellt.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Drucks.-Nr. 97.6/1212 vom 16.09.97 eingeleitet. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung im Ostholsteiner Anzeiger am 16.09.97 sowie in der Zeit vom 03.11. bis zum 17.11.97 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.05.98 zu einer Stellungnahme aufgefordert. Der Plan wurde nach der Bekanntmachung im Ostholsteiner Anzeiger in der Zeit vom 27.05. bis zum 26.06.98 und erneut in der Zeit vom 05.01. bis zum 18.01. erneut öffentlich ausgelegt.

2. Anlaß der Planung

Um der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteil Fissau nachzukommen, beabsichtigt die Stadt Eutin, mit der erstmaligen Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein städtebauliches Konzept mit Einzel- und Doppelhäusern - z.T. gruppenartig angeordnet - zu schaffen. Begünstigt wird diese Absicht durch die Bereitschaft der Grundeigentümer, die Planung umgehend umzusetzen.

Außerdem soll das Verfahren zu einer planungsrechtlichen Klärung der ungeordneten Situation um die Resthofanlage beitragen. Aus diesem Grund werden auch die im westlichen Umfeld der Hofanlage gelegenen Einzelhäuser in das Plangebiet einbezogen.

3. Beschreibung des Geltungsbereiches und des Bestandes

Das Bebauungsplangebiet liegt südlich der Austraße im Ortsteil Fissau. Einschließlich der ehemaligen Hofstelle Feddersen und der westlich angrenzenden Einzelhausbebauung umschließt es mit den auf der Flurkarte 2 der Gemarkung Fissau eingetragenen Flurstücken 26/10, 26/11, 26/12, 26/8, 26/13, 26/6, 35/18 und eines nördlichen, ungefähr 75 m tiefen Teilstückes aus dem Flurstück 35/19 eine Fläche von ca. 3,4 ha.

Das Plangebiet schließt östlich an den Fissauer Ortskern an. Die Umgebung stellt sich als typische Dorfrandlage mit überwiegend eingeschossiger Einzelhausbebauung dar.

Während der östliche Teil des Plangebietes derzeit noch landwirtschaftlich genutzt wird, wird der westliche Teil von der aus den 20er Jahren dieses Jahrhunderts stammenden und als einfaches Kulturdenkmal gemäß § 1 (2) Denkmalschutzgesetz erfaßten Hofanlage bestimmt. Im Haupthaus ist derzeit ein Kindergarten untergebracht. Gemeinsam mit zwei hallenartigen Gebäuden ergibt sich ein nach Norden zum lindenumstandenen Denkmal und zum Dorfteich geöffneter Hof. Ursprünglich dienten die Hallen der Unterstellung des Viehs bzw. der Lagerung von Getreide. Zur Zeit sind hier z. T. landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge untergestellt, andere Teile stehen leer. Die östlich befindlichen Nebengebäude sind stark verfallen und sollen Platz für eine neue Nutzung machen. Die ungestaltete Hoffläche wird als Parkplatz des Kindergartens genutzt. Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes steigt das Gelände um ca. 8 m an. Hier befinden sich die mit z. T. erhaltenswerten Bäumen bestanden Freiflächen des Kindergartens.

Westlich der Hofanlage sind in den vergangenen Jahren auf der Grundlage des § 34 BauGB vier Einzelhäuser entstanden, die über einen privaten Stichweg an die Austraße angebunden sind.

Die landwirtschaftlich genutzte, östlich gelegene Fläche zeichnet sich durch eine Hanglage nach Südwesten aus. Die Fläche wird von einer stillgelegten Hochspannungsleitung geteilt.

Die sich nördlich an das Plangebiet anschließende Straßenrandbebauung besteht aus offener, eingeschossiger Einzelhausbebauung sowie einem strohdachgedeckten Schulgebäude (Grundschule) einschließlich Schulgarten und einem Handwerksbetrieb. Nach Osten setzt sich die Straßenrandbebauung beiderseits der Austraße fort.

Im Süden erstreckt sich die landwirtschaftliche Nutzung bis ans Ufer der Schwentine.

4. Übergeordnete Planungen, sonstige planerische Vorgaben

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein - Kreisfreie Stadt Lübeck, Kreis Ostholstein - vom 15.9.1976 ist das Plangebiet im baulichen Zusammenhang des Siedlungsbereiches von Eutin dargestellt. Die umliegende

Landschaft ist als Fremdenverkehrsgestaltungsraum umschrieben. Eine Weiterentwicklung des Urlaubsfremdenverkehrs unter Vermeidung von Großstrukturen wird angestrebt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eutin vom 13.1.1977 stellt für den westlichen, um die Hofanlage gelegenen Bereich des Plangebietes Dorfgebiet und für den östlichen Bereich allgemeines Wohngebiet dar.

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Eutin vom 16.1.1990 bestätigt die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes. Es wird empfohlen, parallel zur Auestraße eine einreihige Bebauung vorzunehmen. Gleichzeitig ist die Anlage eines Knicks zur Abgrenzung nach Süden und eine einheitliche Begrünung des Straßenraumes vorzusehen.

Der südlich angrenzende Bereich ist für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft bei vorwiegend landwirtschaftlicher Nutzung vorgesehen.

Die Auestraße soll als Radwanderweg dienen.

Im Rahmen der Ortsbildbewertung werden für das Plangebiet folgende Maßnahmen empfohlen:

- alleeartige Ergänzung mit Linden in der Dorfstraße
- Freihalten von Ausblicken auf die Schwentineniederung
- weitere Vereinheitlichung der Heckeneinfriedungen
- Ergänzung einiger Leitbäume und Sträucher
- Auestraße gegenüber der Schule: Knick und Überhälter ergänzen
- Anpflanzen bodenständiger Gehölze an den Ortsrändern zur Schwentine-niederung

4.4. Ortsentwicklungsplan Fissau

Der Ortsentwicklungsplan für Fissau von 1994 bezieht lediglich den westlichen Teil des Plangebietes um den ehemaligen Hof Feddersen ein.

Die Hofanlage wird als identitätsstiftendes Merkmal angesehen von der eine positive Wirkung für das Ortsbild ausgeht. Für das lindenumstandene Denkmal wird eine ähnliche Wirkung festgestellt. Der Außenbereich des Kindergartens soll als natürlicher, artenreicher Lebensraum geschützt und erhalten werden. Die gute Einbindung des Hofes wird gerade südlich der Hofstelle besonders hervorgehoben.

Dennoch werden für den nördlichen Bereich deutliche Qualitätsmerkmale festgestellt, die sich insbesondere auf die mangelhafte Gestaltung der Außenanlagen und deren Einbindung in die Umgebung beziehen.

Neben dem Ziel, das Ortsbild durch eine angemessene Gestaltung des sich nordwestlich anschließenden Dorfteiches aufzuwerten, wird die Umwidmung und gestalterische Aufwertung der Hofanlage angestrebt.

Besonders hervorgehoben wird für Fissau die ortsbildprägende Wirkung von Obstgärten, klein bemessenen und wassergebundenen Erschließungswegen, Feldsteinmauern und Laubholzhecken.

4.5 Schulentwicklungsplanung

Das Schulamt der Stadt Eutin prognostiziert für die Grundschule Fissau die folgende Entwicklung der Geburten-/Einschulungsjahrgänge:

86/87 93/94	87/88 94/95	88/89 95/96	89/90 96/97	90/91 97/98	91/92 98/99	92/93 99/00	93/94 00/01	94/95 01/02	95/96 02/03
18	17	20	18	25	19	23	21	12	16

Angesichts dieser rückläufigen Entwicklung der Geburten-/Einschulungsjahrgänge geht die Stadt Eutin für das folgende Jahrzehnt für die Grundschule Fissau von freien Kapazitäten in der Größenordnung von etwa 10 Schüler/innen aus.

Außer im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 72 werden in Fissau derzeit keine weiteren Baugebiete geplant. Unter der Annahme von maximal ca. 40 Haushalten geht die Stadt Eutin davon aus, daß die in diesem Baugebiet lebenden Kinder in der Grundschule Fissau aufgenommen werden können.

5. Planungsziele

Neben dem eigentlichen Anlaß zur Planung, des Schaffens einer planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung von Wohnhäusern, soll die Siedlungslücke im östlichen Teil des Plangebietes entlang der Auestraße unter Ausnutzen der günstigen Hanglage geschlossen werden. Im Planverfahren muß die Empfehlung des Landschaftsplanes überprüft werden, entlang der Auestraße eine einreihige Bebauung vorzusehen. Auf die benachbarte Bebauung wird insofern Rücksicht genommen, als daß für das Plangebiet die Ausweisung allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhausbebauung sowie eine kettenhausartige Gruppe in offener Bauweise vorgesehen wird.

Die Hofanlage soll entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Dorfgebiet ausgewiesen werden.

Der Baumbestand südöstlich der ehemaligen Hofstelle soll erhalten bleiben.

Gegenüber vom Schulgarten soll ein Sichtfenster als Grünverbindung bis an die Schwentine offen gehalten werden. Es bietet sich an, das natürliche Gefälle für die Oberflächenentwässerung zum Grünzug hin auszunutzen.

In der Planung sollen die Erschließungsmöglichkeiten der Auestraße möglichst weitgehend einbezogen werden. Hiervon muß der Bereich des Hanges gegenüber der Schule aus ortsgestalterischen und ökologischen Gründen ausgenommen werden. Eine Anbindung an die Auestraße soll im unmittelbaren Vorfeld der Schule vermieden werden.

Um die mittelfristige Nutzbarkeit der derzeit verpachteten Unterstellmöglichkeiten insbesondere im östlichen Hallenbau nicht einzuschränken, soll dessen östliche Erschließung bis zur Realisierung einer Gesamtlösung für die Hofanlage gesichert bleiben.

Auch wenn, nicht zuletzt aufgrund der geltenden Ausweisungen im Flächennutzungsplan und dem Regionalplan II (Ziffer 6.5.5), eine Fortsetzung der Siedlungser-

weiterung nach Süden derzeit nicht verfolgt wird, soll die Planung so angelegt werden, daß eine derartige Entwicklung für die Zukunft nicht ausgeschlossen wird.

6. Städtebauliche Planung und Abwägung

6.1 Allgemeines Wohngebiet

Die vom Landschaftsplan geforderte einreihige Bebauung entlang der Austraße entspricht nicht mehr den Anforderungen an einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Im Falle einer einreihigen Bebauung wäre ein Eingriff in die für den Naturschutz besonders bedeutende Böschung notwendig gewesen. Anderenfalls hätte eine rückwärtige, nur nach Norden bebaute zusätzliche Erschließungsstraße einen Aufwand notwendig gemacht, der insbesondere angesichts der bestehenden Nachfrage nach Bauland nicht zu rechtfertigen gewesen wäre. Außerdem können mit der nun gefundene Lösung entlang des östlichen Teils der Austraße Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen werden, wodurch die Übersichtlichkeit des Verkehrs im Vorfeld der Schule gewährleistet bleiben kann. – Ohnehin ist der Straßendorfcharakter Fissaus in weiten Teilen durchbrochen. Die zentrale Grünfläche ermöglicht einen deutlich intensiveren Bezug zur dahintergelegenen Schwentineniederung.

Um der in Fissau vorwiegenden geringen Wohndichte zu entsprechen sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig.

Die Festsetzung der Baugrenzen begünstigt eine an die topographischen Verhältnisse angepaßte Bebauung. Mit der Option zur Bebauung des Nordosthanges mit einer Hausgruppe wird durch die kompaktere Bauweise eine Reduzierung des Verhältnisses zwischen Gebäudeoberfläche und Gebäudevolumen ermöglicht. Dies wirkt sich positiv auf die Wärmebilanz aus.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe von 41,0 m über NN beschränkt die Ausbaumöglichkeiten des Dachgeschosses auf ein angemessenes Maß.

Durch Festsetzung einer Einzelhausbebauung für die am Südwesthang gelegenen Grundstücke wird die Bebauung zum Ortsrand hin geöffnet. Durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe wird die Höhenentwicklung der Gebäude auf das in der Umgebung vorwiegende Niveau beschränkt.

Aus Rücksichtnahme auf die umliegende Bebauung werden für das Plangebiet Sattel- und Walmdächer einschließlich Krüppelwalmdächer festgesetzt.

Auf die Festsetzung der Firstrichtung wurde verzichtet, weil dadurch nicht zwangsläufig die durchaus wünschenswerte aktive Nutzung von Sonnenenergie bewirkt, die passive Nutzung der Sonnenenergie beispielsweise durch Ausrichtung der Fenster nach Süden allerdings erschwert werden kann. Insofern soll eine ökologisch sinnvolle Planung dem hochbaulichen Entwurf überlassen werden.

6.2 Dorfgebiet

Die Nutzung der Hofstelle als landwirtschaftlicher Betrieb ist - im Sinne eines Bauernhofes - seit längerer Zeit aufgegeben. Allerdings werden dort immer noch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge untergestellt und eine Getreidetrocknungsanlage genutzt. Derartige Nutzungen wären in einem allgemeinen Wohngebiet kaum zu begründen. Weil aber derzeit kein neues Nutzungskonzept für die Hofstelle in Aussicht ist, sollten die derzeitigen Nutzungen nicht ausgeschlossen werden, sondern vielmehr der Erhalt und eine Erweiterung möglich bleiben. Nicht zuletzt eignen sich die in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen eher dazu, die Hofstelle als ortsbildprägendes Ensemble zu erhalten, als dies mit den in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen möglich ist.

Mit dem Verzicht auf Tankstellen im Dorfgebiet soll die in der Umgebung vorwiegende Wohnnutzung durch eine derartige Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Da aufgrund der Lage und der Bodenpreise ein Tankstellen-Nutzung kaum zu befürchten ist, kann es als ausreichend erachtet werden, die in der BauNVO mögliche Zulässigkeit durch eine ausnahmsweise mögliche Zulässigkeit einzuschränken. Somit wäre es beispielsweise möglich, je nach der zukünftigen Nutzung der Hofstelle eine betriebseigene Zapfstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes zuzulassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden den Begrenzungen der Gebäude entsprechend mit Baulinien festgesetzt. Ausnahmen für eventuell nutzungsbedingt notwendige Veränderungen, wie Erker oder zusätzliche Rettungswege, sind gemäß § 23 (2) Satz 2 BauNVO zulässig. Die Firsthöhen werden entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Um den Zufahrtsbereich zur Hofstelle von der Austraße aus räumlich zu fassen und somit ihrer für das Ortsbild prägenden Bedeutung zu entsprechen, wird entsprechend der westlich angrenzenden Situation beiderseits des Zufahrtsbereiches die Errichtung einer Steinmauer mit Anpflanzung einer Gehölzhecke festgesetzt.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird zugunsten des rückwärtig gelegenen Grundstückes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen, um eine ausreichende Erschließungsmöglichkeit sicherzustellen.

6.3 Grünflächen

Die zentrale öffentliche Grünfläche ist so zu gestalten, daß sie im Rahmen ihrer vorgesehenen Funktion als Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche auch den umgebenen Wohnbereichen zur Naherholung und deren Anwohnern als Treffpunkt dient. Sie soll sich nach Süden öffnen und eine Blickbeziehung zur Schwentineniederung herstellen.

Im Dorfentwicklungsplan wird die das Ortsbild Fissaus prägende Wirkung der privaten Gärten, die z. T. mit Obstbäumen bestanden sind, als erhaltenswert hervorgehoben. Um diesem Ziel zu entsprechen, wird die private Grünfläche hinter der ehemaligen Hofstelle Feddersen als Obstgarten festgesetzt. Da die vorhandenen - ohnehin kurzlebigen - Obstbäume überaltert und als Individuen nicht dauerhaft zu erhalten sind, bezieht sich die Erhaltung des Obstgartens auf die vorhandene Anzahl, Arten und Wuchsform (Hochstamm) der Obstbäume. Die Pflege der Fläche sollte extensiv durch eine ein- bis zweischürige Mahd vorgenommen werden. Ausdrücklich

wird darauf hingewiesen, daß die derzeitige Nutzung dieser Fläche als Außenbereich des Kindergartens Bestandsschutz genießt.

Zwar befindet sich in der Nähe des Plangebietes ein Spielplatz (Bast / Ecke Sibbersdorfer Weg), der sowohl für Kleinkinder als auch für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren ausgelegt ist, jedoch liegt er mit 350 bis 650 m für Kleinkinder unter 6 Jahren unangemessen weit entfernt vom Plangebiet. Desweiteren würde ein Spielplatz auch die Kommunikation der erwachsenen Bewohner des neuen Wohngebietes fördern. Deshalb ist ein öffentlicher Kleinkinderspielplatz innerhalb des Plangebietes vorgesehen worden. Dieser Spielplatz benötigt bei einer angenommenen Einwohnerzahl von ca. 135 Personen (ca. 27 Wohnhäuser mit je 4 Personen, davon 50 % mit Einliegerwohnung für je 2 Personen) eine Fläche von ca. 100 m².

Von der Festsetzung eines Spielplatzes für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren wird abgesehen, weil

- mit dem Spielplatz Bast / Ecke Sibbersdorfer Weg ein für diese Altersgruppe geeigneter Spielplatz in einer Entfernung von ca. 350 bis 650 m besteht,
- der B-Plan die das Baugebiet erschließenden Stichstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche vorsieht, die insofern als Spielstraßen gestaltet werden können und
- die zentral gelegene öffentliche Parkanlage zusätzlich Platz als Spielfläche bietet.

Um einerseits entsprechend den Vorgaben des Landschaftsplanes die Eingrünung des Baugebietes nach Süden zu erreichen, andererseits aber eine umfangreiche Verschattung der angrenzenden Baugrundstücke zu vermeiden, die Sichtbeziehungen Richtung Schwentine und Eutiner See zu erhalten und den Pflegeaufwand für eine weitere öffentliche Grünfläche zu begrenzen, wird ein 6 m breiter Streifen als Abschirmgrün festgesetzt, der mit Baumgruppen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Im übrigen wird auf den Grünordnungsplan hingewiesen.

6.4 Verkehrsflächen

Der private im Westen gelegene Erschließungsweg soll öffentliche Verkehrsfläche werden. Ebenso wie der geplante östliche Erschließungsweg wird er aufgrund der geringen Zahl anliegender Grundstücke als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Für Besucherverkehr sind Stellplätze in ausreichendem Maße auf den Verkehrsflächen vorzusehen.

Das Wegestück westlich der zentralen Grünfläche dient zur Erschließung der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche. Außerdem bietet er die Option für eine eventuelle Erweiterung des Siedlungsbereiches nach Süden. Voraussetzung hierfür wäre allerdings eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Um einerseits einen Eingriff in den Hang und den Gehölzstreifen im östlichen Bereich der Austraße zu vermeiden, andererseits die Anbindung des östlichen Plangebietes an die Austraße aus dem unmittelbaren Vorfeld der Schule herauszuhalten, wird ein Kreuzen der öffentlichen Grünfläche notwendig. An dieser Stelle wurde deshalb die Verkehrsfläche auf eine Breite von 4,50 m reduziert. Somit bleibt ein Begegnungsfall von PKW und PKW bequem möglich.

Im südlichen Abschnitt der westlich der zentralen Grünfläche gelegenen Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden Ein- und Ausfahrten ausge-

schlossen. Somit kann auf einen Ausbau als Erschließungsstraße für das westlich angrenzende allgemeine Wohngebiet bis auf eine 5 m breite Zufahrtsmöglichkeit verzichtet werden. Um Unterhaltsverpflichtungen seitens der Stadt auszuschließen, soll im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden, daß der Eigentümer des südlich angrenzenden Flurstückes die Unterhaltsverpflichtung für diesen Abschnitt der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung übernimmt.

Beiderseits der Einmündung des westlichen Erschließungsweges in die Dorfstraße und des Zufahrtsbereiches zur Hofstelle sowie östlich der zentralen Grünfläche werden Grundstückszufahrten ausgeschlossen. Somit können die vorhandenen Reste der Feldsteinmauer mit Laubholzhecke bzw. die Böschung mit Gehölzstreifen erhalten und ergänzt werden.

Auf der Südseite der Auestraße wird auf der ganzen Länge ein Fußweg vorgesehen. Vor der Hofstelle und westlich davon soll der Fußweg 2,00 m breit werden (Profil A''). Im östlichen Bereich der Auestraße kann dieses Maß nicht eingehalten werden, ohne die Böschung und den Gehölzstreifen anzutasten. Unter der Vorgabe, die Böschung vollständig zu erhalten bzw. höchstens mit einer max. 0,75 m hohen Stützmauer aus Feldsteinen abzustützen, ist der Gehweg entsprechend schmaler anzulegen. Die westlich der zentralen Grünfläche festgesetzten Straßenbäume sollen im Bereich des Fußweges angepflanzt werden, der hier deshalb eine Breite von 2,40 m erhalten soll (Profil A').

6.5 Entwässerung

Das im zukünftigen Wohngebiet anfallende Schmutzwasser soll über die öffentliche Kanalisation der Kläranlage am Beuthiner Weg zugeführt werden.

Das Niederschlagswasser der von der Auestraße abzweigenden östlichen Erschließungsstraße soll der Geländemulde zugeführt werden und zur Entwicklung eines Feuchtlebensraumes dienen. Die endgültige Lösung der Oberflächenentwässerung bleibt einer bodenkundlichen Untersuchungen vorbehalten, die eine abschließende Entscheidung über die zukünftigen Möglichkeiten zur Versickerung bzw. zur Rückhaltung des eingeleiteten Regenwassers erlauben.

Das von den Dächern anfallende Niederschlagswasser soll auf den einzelnen Hausgrundstücken versickert werden, sofern dies nach einem Bodengutachten möglich ist. Anderenfalls soll das Niederschlagswasser zusammen mit dem von den Verkehrsflächen anfallenden Wasser in die Mulde im Bereich der zentralen Grünfläche geleitet werden. Im Falle eines Rückhaltebeckens ist für ungewöhnlich starke Niederschlagsmengen ein Überlauf ins öffentliche Sielnetz vorzusehen.

Die Anlage von Zisternen oder Regentonnen zur Nutzung des Niederschlagswassers für die Bewässerung der privaten Gärten wird empfohlen.

6.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Sinne des Grünordnungsplanes werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Erhaltung und Anpflanzung von Einzelbäumen und Gehölzen festgesetzt, um den Ausgleich des durch die Bebauung verursachten Eingriffes gemäß BNatSchG zu sichern.

Als ortstypisches Merkmal kommt dem Obstgartenbereich hinter der Hofstelle eine besondere städtebauliche Bedeutung zu, der insofern während der Baumaßnahmen besonders zu schützen und in der Folgezeit dauerhaft zu erhalten ist. Demzufolge soll auch die öffentliche Parkanlage als extensiv gepflegte Obstwiese entwickelt werden, um dem neuen Baugebiet eine für das Ortsbild Fissaus typische Prägung zu geben. Entsprechend begründet sich die Festsetzung der Feldsteinmauern im Bereich der Hofstelle und entlang der Böschung im östlichen Verlauf der Austraße. Seinen räumlichen Abschluß erhält der Obstgarten nach Osten durch die bestehende und zu erhaltene Eschenreihe.

Schutzmaßnahmen, Pflanzempfehlungen und Pflegehinweise sind im Grünordnungsplan nachzulesen.

6.7 Löschwasserversorgung

Ausgehend von einer kleinen Brandausbreitungsgefahr ist gemäß Erlaß des Innenministers zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung vom 17.01.1979 ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h sicher zu stellen.

Die erforderliche Löschwassermenge steht aus dem Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke Eutin zur Verfügung.

6.8 Erhaltungsbereich

Die ehemalige Hofstelle Feddersen stellt aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt ein das Ortsbild Fissaus prägendes Ensemble dar. Aus diesem Grund wird der Gemeinde ein Genehmigungsvorbehalt gemäß § 172 BauGB eingeräumt, der auch die unmittelbar angrenzenden Freiflächen einbezieht.

6.9 Denkmalschutz

Die Gebäude der Hofanlage Feddersen, Austraße 1, sind seit dem 27.6.1985 auf der Grundlage von §1 (2) Denkmalschutzgesetz in der Denkmälerkartei des Kreises Ostholstein erfaßt. Das Herrenhaus stammt aus dem Jahr 1870, die beiden Wirtschaftsscheunen aus den Jahren 1920-23. Die Erhaltung der axialsymmetrischen Anlage liegt wegen ihres städtebaulichen Wertes im öffentlichen Interesse.

7. Grünordnungsplanung

Der auf der Grundlage des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriff wurde bei der Erarbeitung des Grünordnungsplanes ermittelt. Die Größenermittlung orientiert sich an den im Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Natur und Umwelt 1994 formulierten Empfehlungen.

Zum Ausgleich nötige Flächen berechnen sich für die neu geplanten Bereiche aus:

- den jeweiligen Grundflächenzahlen (GRZ) und den Grundstücksgrößen
- einer angenommenen durchschnittlichen Versiegelung (für Terrassen, Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen) sowie
- den Verkehrsflächen.

Maßgeblich für die Größe der Ausgleichsfläche ist außerdem der Wert der betroffenen Baufläche für den Naturschutz. Dabei wird unterschieden in „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ und „Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz“.

Während Eingriffe in das Schutzgut Boden bei ersterer mit der Bereitstellung von Flächen im Verhältnis 1:0,3 ausgeglichen werden können, gilt es bei Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz darüberhinaus, die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften auszugleichen. Dafür ist im Verhältnis 1:2 bei Flächen mit mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen, wie z.B. einer Obstwiese, Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche bereitzustellen, sofern die Eingriffe nicht vermieden werden können. Die Ausgleichsflächen für Eingriffe in das Schutzgut Boden dürfen nicht auf den Ausgleichsflächen für die Inanspruchnahme von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz angerechnet werden.

Bis auf den westlich der Eschenreihe befindlichen Obstgarten betrifft die als Eingriff zu bewertende Bebauungsplanung das östlich der Hofstelle im Außenbereich der Gemeinde gelegene Ackerland. Die Beeinträchtigung des Obstgartens wurde im Laufe des Bebauungsplanverfahrens auf ein vertretbares Maß zurückgenommen.

7.1 Schutzgut Boden

Grundstücksflächen mit GRZ 0,3:

$$12.225 \text{ m}^2 \times 0,3 = 3.670 \text{ m}^2$$

Zusätzliche durchschnittliche Versiegelung je Hauseinheit:

Wege / Zufahrten:	30 m ²	
Garagen / Carports	20 m ²	
Terrassen	15 m ²	
	65 m ² x 22 =	1.430 m ²

Verkehrsflächen:

$$1.325 \text{ m}^2$$

$$6.425 \text{ m}^2$$

Für wasserundurchlässig versiegelte Flächen sind mindestens im Verhältnis 1:0,3 Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotop zu entwickeln.

Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Boden:

$$6.425 \text{ m}^2 \times 0,3 = \text{ca. } 1.930 \text{ m}^2$$

Der zentrale Bereich der öffentlichen Grünfläche mit ca. 2.600 m² ermöglicht einen Großteil (1.600 m²) des Eingriffes in das Schutzgut Boden auszugleichen. Angestrebt wird der Charakter einer unversiegelten, weitläufig mit Obstbäumen bestandenen Grünfläche, die extensiv gepflegt werden soll. Im unmittelbaren Umfeld der Schule können besonders Kinder hier die Möglichkeit zur Beobachtung der Natur erhalten und den Rhythmus der Jahreszeiten an Baumbüte, Grasmahd und Fruchtreife erfahren. Die extensive Pflege soll die Entwicklung eines reichhaltigen

Bodenlebens ermöglichen. Die Einbeziehung der Sammelmulde für Niederschlagswasser in diese Grünfläche trägt zur Vielfalt bei. Das Defizit von 330 m² kann auf die Festsetzung des ca. 1.700 m² großen Abschirmgrüns, welches ansonsten den Eingriff in das Landschaftsbild ausgleicht, angerechnet werden.

7.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Diese Eingriffe werden regelmäßig auf Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz wirksam. Sofern Beeinträchtigungen nicht unterlassen werden können, sind diese Flächen bei mittelfristig wiederherstellbaren Werten und Funktionen (z.B. Obststreuwiese) ausnahmsweise im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Aufgrund der bestehenden hohen Nachfrage nach Wohnbauland in Fissau und des Aussparens dieser Fläche aus dem durch die Baugrenzen definierten Baufeldes ist der Eingriff vertretbar.

Die gesamte Größe der betroffenen Flächen beträgt: ca. 500 m²

Ausgleichsflächenbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

$$500 \text{ m}^2 \times 2 =$$

ca. 1.000 m²

Der Ausgleichsflächenbedarf für den Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften in der Höhe von 1.000 m² kann vollständig innerhalb der 2.600 m² großen zentralen Grünfläche abgegolten werden.“

7.3 Schutzgut Wasserhaushalt

Die Eingriffe in den Wasserhaushalt werden durch die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Regenwassers innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

7.4 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die parkartige Gestaltung der zentralen öffentlichen Grünfläche und die festgesetzten Baumanpflanzungen entlang der Erschließungswege, kann der bauliche Eingriff in das Landschaftsbild ausgeglichen werden.

Gegenüber der derzeitigen Situation entlang der Austraße ist durch die Anpflanzung einer Laubholzhecke im Anschluß westlich an den Gehölzstreifen und durch die Baumanpflanzungen westlich der zentralen Grünfläche eine Verbesserung für das Ortsbild im Bereich der Schule zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist auch die Festsetzung zu sehen, die Grundstücke unmittelbar westlich der zentralen Grünfläche zur Austraße hin mit Laubholzhecken einzugrünen.

Entlang des von der Austraße abzweigenden westlichen Erschließungsweges und östlich der Hofstelle sollen Wildobst- und Obstbäume angepflanzt werden, die weniger dominant wirken, als die Großbäume entlang der Austraße, um die größere Bedeutung der Austraße für die Erschließung zusätzlich visuell zu betonen.

8. Umsetzung der Planung

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Die das Plangebiet in nord-südliche Richtung durchlaufende, stillgelegte Freileitung liegt im Bereich der zentralen Grünfläche und soll nach Aussage der Stadtwerke Eutin mittelfristig abgebaut werden.

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

Das Plangebiet ist etwa 3,4 ha groß. Hiervon werden für Straßen einschließlich Gehwegen etwa 3.650 m², davon neu etwa 1.850 m², und für neue öffentliche Grünflächen etwa 4.125 m², davon für einen Spielplatz etwa 125 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Planes müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen durch die Stadt Eutin erworben werden. Die geplanten Straßen und Grünflächen sind zur Zeit zum größten Teil unbebaut. Für die östlich der Hofstelle vorgesehene Bebauung der angrenzenden Grundstücke müssen zwei Nebengebäude der Hofstelle beseitigt werden.

Für den Straßenbau einschließlich Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Straßenbeleuchtung und der Anlage eines Fußweges entlang der Austraße werden Kosten von etwa DM 815.500, für die Herrichtung der Grünanlagen einschließlich Ausgleichsmaßnahmen Kosten von etwa DM 139.200 und für die Errichtung eines Spielplatzes Kosten von etwa DM 11.600 entstehen.

Die Umsetzung der Planung soll in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Eutin und den Eigentümern der Hofstelle Feddersen und des Flurstückes 35/19 geregelt werden. Die Herstellung der Erschließung und die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen sollen die Eigentümern der Hofstelle Feddersen und des Flurstückes 35/19 übernehmen.

Eutin, den 10.06.1999.....



Bürgermeister



