

ANLAGE -1-

BEGRÜNDUNG

B E B A U U N G S P L A N NR. 31a

D E R S T A D T E U T I N • K R E I S O S T H O L S T E I N

## INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 RECHTSGRUNDLAGEN
- 2.0 LAGE UND ABGRENZUNG DES B-PLANES NR. 31a
- 3.0 STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN
  - 3.1 Allgemein, übergeordnete Planungen - und Gründe zur Aufstellung des B-Planes Nr. 31a
  - 3.2 Speziell
    - 3.2.1 Bebauung
    - 3.2.2 Verkehrserschließung
    - 3.2.3 Ruhender Verkehr
    - 3.2.4 Sonstiges
    - 3.2.5 Flächenbilanz
- 4.0 GRÜNPLANUNG + ERHALTUNG VON GEWÄSSERN
  - 4.1 Naturgrundlagen
  - 4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 4.3 Neuanpflanzungen
- 5.0 SONSTIGE SCHUTZBESTIMMUNGEN
  - 5.1 Verbandsgewässer 1.14.3.3.1
  - 5.2 Immissionsschutz
  - 5.3 40,00 m breiter Schutzstreifen parallel zur Osttangente-  
lt. F-Plan
- 6.0 ERLÄUTERUNGEN ZU GESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN
- 7.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS
- 8.0 VER- BZW. ENTSORGUNGSMAßNAHMEN
  - 8.1 Trinkwasserversorgung
  - 8.2 Stromversorgung
  - 8.3 Gasversorgung
  - 8.4 Abwasserbeseitigung
    - 8.4.1 Schmutzwasserentsorgung -SW-
    - 8.4.2 Oberflächenentwässerung -RW-
  - 8.5 Müllbeseitigung
  - 8.6 Löschwasserversorgung
  - 8.7 Fernmeldetechnische Versorgung
- 9.0 ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31a der Stadt Eutin Kreis Ostholstein für den Bereich Gemarkung Eutin, Flur 14, Flurstücke 27/2, 33/1, 33/2 sowie Teile von den Flurstücken 21/31, 21/37, 21/40, 28, 32 + 34 .

Gebietsbezeichnung: " Erweiterung Gewerbegebiet Eutin - an der B 76 "

#### 1.0 RECHTSGRUNDLAGEN :

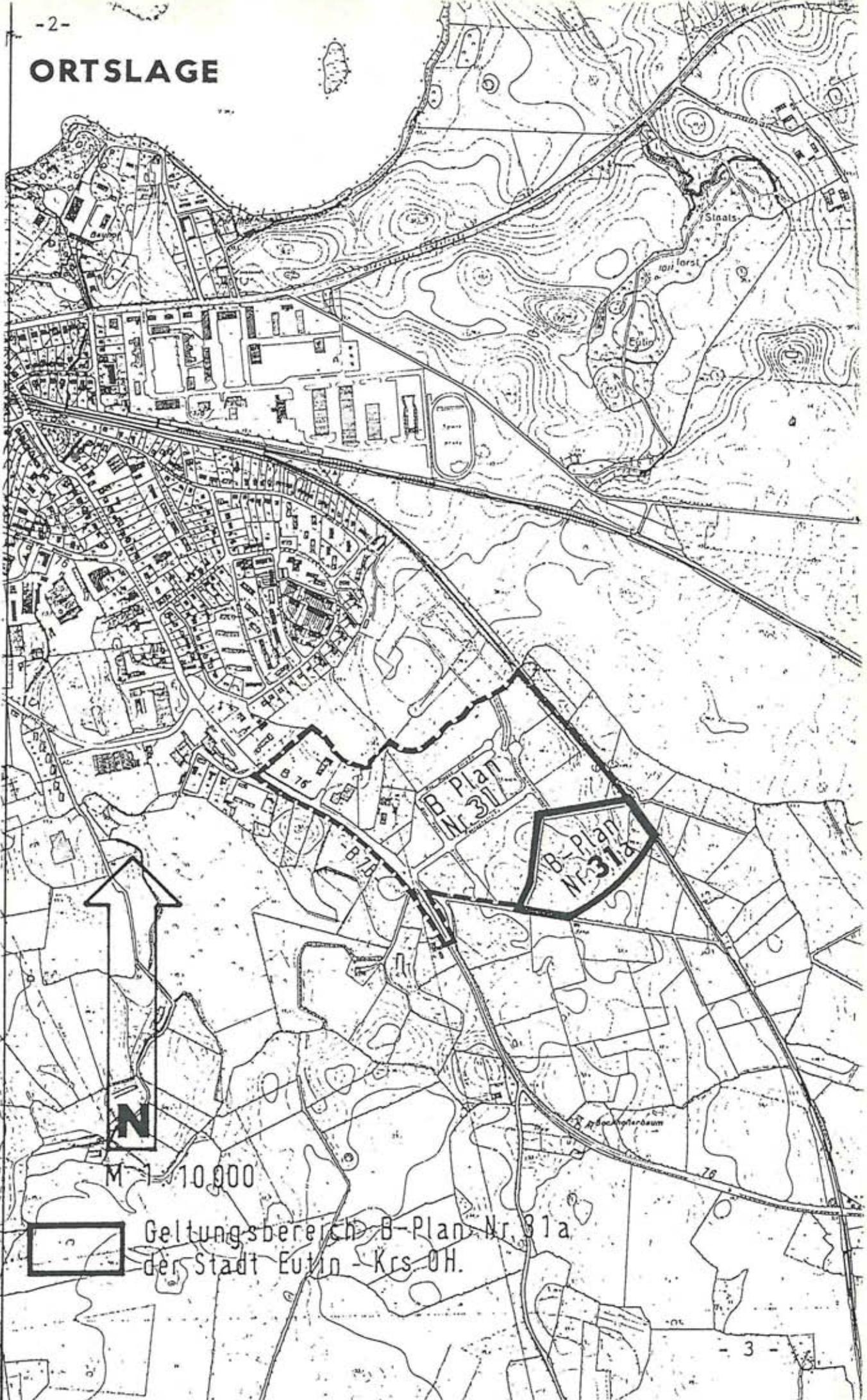
Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGB1. I.S. 1763); geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGB1. I.S. 2665) auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ~~14.12.1987~~ <sup>14.12.1987</sup> sowie des Entwurfsbeschlusses vom ..... und des Satzungsbeschlusses vom ..... hierzu ;
- des mit Erlaß des Innenministers vom 03.03.1976 - Az.: IV - 810 b - 812/2 - 55.12 genehmigten und am 13.01.1977 in Kraft getretenen F-Planes der Stadt Eutin .

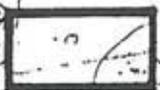
#### 2.0 LAGE UND ABGRENZUNG DES B-PLANES NR. 31a :

Die Lage und die Abgrenzung des B-Planes Nr. 31a sind aus dem Übersichtsplan i.M. 1 : 5.000 (ANLAGE -3-) sowie aus der Planzeichnung Teil -A- i.M. 1 : 1.000 zu ersehen und umfassen die in der Gemarkung Eutin, Flur 14, o.g. belegenen Flurstücke mit einer Geltungsbereichsfläche von insgesamt ca. 4,25 ha brutto .

# ORTSLAGE



M 1:10.000



Geltungsbereich B-Plan Nr. 31a  
der Stadt Eutin - Krs. OH.

3.0 STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN :

3.1 Allgemein, übergeordnete Planungen -  
und Gründe zur Aufstellung des B-Planes Nr. 31a

Der im B-Plan Nr. 31a erfaßte Bereich ist im genehmigten F-Plan der Stadt Eutin als G-Gebiet ausgewiesen und wurde - wie die angrenzenden Flächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 gelegen - ebenfalls von der Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH erworben .

Der B-Plan Nr. 31 wurde seinerzeit von Nordwesten nach Südwesten hin zониert, d.h., über Kleingewerbe, Gewerbe- bzw. GI-Gebietsflächen gestaffelt, wobei alle GI-Gebietsflächen mittlerweile fast ausnahmslos vergeben sind; die Bebauung dort entsprechend voranschreitet .

Für den Erweiterungsbereich des B-Planes Nr. 31 - (hier: als B-Plan Nr. 31a bezeichnet) -, liegen weitere Optionen vor, welche aufgrund ihrer Betriebsart + -struktur und ihres Flächenbedarfes zweckdienlich n i c h t in den GE-Gebietsflächen - und schon gar nicht in den für Kleingewerbe zu reservierenden Flächen des B-Planes Nr. 31 anzusiedeln waren, da dort sowohl Gebietscharakter als auch ursprüngliche Planungsabsichten hierdurch unterlaufen worden wären .

Vgl. hierzu auch Begründung zum seinerzeitigen B-Plan Nr. 31, Ziffer 3.3 + 6.0 .

Die im B-Plan Nr. 31 bereits vorgesehene lineare Erweiterungsmöglichkeit nach Südosten wurde hier für einen Teilbereich somit aufgegriffen - und endet vorerst an der Begrenzung der im F-Plan noch beinhalteten Freihaltetrasse der sog. 'Ost-Tangente', (Verbindungsstück jetziger B-76 und der L 57 = Oldenburger Landstraße), welche künftig vermutlich jedoch insgesamt ersatzlos entfällt .

Im Landschaftsplanentwurf für die Stadt Eutin wird das durch den B-Plan Nr. 31a betroffene Gebiet ebenfalls als Erweiterungsbereich für Gewerbebetriebe (Gewerbegebiet) ausgewiesen . Dabei ist lediglich der im Norden liegende, als Fläche für die Landwirtschaft im B-Plan dargestellte Bereich als Fläche für Grünlandnutzung vorgesehen .

Als Konflikte sind für diesen Bereich vom Gewerbegebiet ausgehende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes zu erwarten .

Für die Integration ist daher eine landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung zu fordern; die Knicks sind zu erhalten - ebenso weitgehend vorhand. Gewässer und Feuchtgebiete ; vgl. hierzu Ziffer 4.1 + 4.2 .

### 3.2 Speziell

#### 3.2.1 Bebauung

Der Erweiterungsbereich ist gemäß in Aussicht genommenen Bedarf für 3 Betriebsansiedlungen vorgesehen, wobei im Teilgebiet -D- eine Netto-Nutzfläche von ca. 1,75 ha netto zur Verfügung zu stellen war; im Teilgebiet -E- 2 Betriebsgrundstücke von insgesamt 0,80 ha netto, - ohne privaten Grünflächen- / Gewässeranteil gerechnet.

Im Teilgebiet -D- wird die Errichtung einer gewerblich betriebenen Sportstätte ermöglicht. Deshalb erhält die Planzeichnung -Teil A- im Teilgebiet -D- die Festsetzung - "gewerbliche Sportanlage" - Rechtsgrundlage: § 1 (4) Ziff. 2 BauNVO -.

Zu erwartende Immissionen durch den Sportbetrieb sowie hohes Verkehrsaufkommen und damitverbundener Park- und Stellplatzbedarf sind Gründe für eine entsprechende Ausweisung im GI-Gebiet. Es wird angenommen, daß eine Sportstätte in der gewählten Randlage bei verhältnismäßig günstiger Verkehrsanbindung keinerlei störende Auswirkungen z. B. auf entfernt liegende Wohnbebauung hat. Mögliche Immissionen von Gewerbebetrieben untereinander bleiben außer Betracht. Positiv ist darüber hinaus der gestalterische Aspekt zu werten, da sich der Hallenbau der Sportstätte an keinem Standort besser einfügt als in der Nachbarschaft von Gewerbebetrieben und deren Zweckbauten.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung knüpfen in etwa an die Festsetzungen für die GI-Gebietsteile im B-Plan Nr. 31 an, wobei die Baumassenzahlen aufgrund des dortigen Geländes und in Analogie zum voraussichtlichen Bedarf demgegenüber geringfügig reduziert wurden; - demzufolge dergleichen auch die max. zul. bauliche Höhenentwicklung. Ansonsten - vgl. hierzu Teil -A- Planzeichnung i.M. 1 : 1000 und Teil -B-.

#### 3.2.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Erweiterungsbereiches erfolgt über die Verlängerung der Ohmstraße (Planstraße -A-), welche aufgrund des dort anstehenden Geländes (Kuppe) aus Kostengründen und zum Zweck eines gesicherten Ver- und Versorgungsanschlusses für die Grundstücke, zu Beginn nach Osten hin leicht verschränkt wird und sich somit auch dem dortigen Geländeverlauf entsprechend einfügt bzw. anpaßt.

Diese Verschränkung bewirkt nachrangig in der Straße auch eine durchaus gewollte Verkehrsberuhigung.

Der bis dato im B-Plan Nr. 31 ausgesparte 'Hohlweg' (ehem. Wirtschaftsweg), mit beidseitigem Knickbestand, wurde einbezogen u. soll künftig als quer durchs Gewerbegebiet verlaufende Fuß- u. radwegemäßige Verbindung erhalten bleiben. Daneben werden über das östliche Teilstück noch zwei Flurstücke -östlich der Bahnlinie- erschlossen, so daß dieses Teilstück auch als Wirtschaftszufahrt verbleiben muß.

Aufgrund der sehr großen Bebauungstiefen zwischen den beiden linear u. ca. parallel verlaufenden Straßen der GI-Gebietsteile (Ohmstraße u. Otto-Hahn-Straße) kann diese Wegeverbindung auch als Notzu- u. Abfahrt für die Feuerwehr u. anderen Rettungsfahrzeuge dienen - sowie der dort anstehendenentsprechenden Knickpflege.

Das Profil 'Verlängerung Ohmstraße' entspricht dem des B-Planes Nr. 31, dergleichen die dort festgesetzten Baumanpflanzungen.

Aus Kostengründen und um die gepl. 3 Grundstücke vorab bereits komplett zu erschließen, ist vorgesehen, die Planstraße -A- vorerst ca. auf halber Streckenlänge in einem Wendehammer - (als 1. Bauabschnitt) enden zu lassen .

Diese Wendemöglichkeit entfällt, sobald das Erfordernis zur Verlängerung dieser Straße ansteht .

Ansonsten - vgl. hierzu Planzeichnung Teil -A- i.M. 1:1.000 und 'Straßen- + Wegeprofile' i.M. 1 : 100 .

### 3.2.3 Ruhender Verkehr

Die jeweils entsprechenden notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzerlaß (StErl. vom 10.06.1975/15.08.1984) sind auf den eigenen Grundstücken unterzubringen .

Auf eine Festsetzung im B-Plan wurde verzichtet, da z.Zt. weder Größenordnung noch Plazierung auf den Grundstücken festliegen - und um auch künftig größere Flexibilität zu bewahren .

Werden private Stellplätze dem öffentlichen Straßenraum zugeordnet, so sind diese gemäß Text Teil -B- zu diesem entspr. abzupflanzen ; - vgl. dort .

Der öffentliche Parkplatzbedarf gemäß Runderlaß des MDI vom 16.05.1978, Ziffer 4.4.2, Bemessungsgrundlage mit 1/3 der Pflichtstellplätze, ist gemäß Vorgenanntem ebenso exakt nicht herzuleiten .

Auf eine Anordnung von zentralgelegenen P-Plätzen wurde hier verzichtet, da hierdurch oftmals zu große Wegelängen entstehen, was eine entspr. Annahmefähigkeit ausschließt, - die dezentrale Anordnung - wie vorgesehen - in Längsaufstellung sich dagegen bewährt hat und zudem eine Straßenraumgliederung durch Baumanpflanzungen ermöglicht .

Gemäß Festsetzungen im B-Plan wurden diese in Analogie zum B-Plan Nr. 31 somit -wie o.g.- generell in Längsaufstellung zur Planstraße -(Verlängerung Ohmstraße)- ausgewiesen, wobei auf ganzer Länge insgesamt ca. 15 Stück öffentl. P's zur Verfügung stünden, - künftige Grundstückszufahrten bereits ausgenommen, was in etwa einem Pflichtstellplatzbedarf von 45 Stück entspräche und als ausreichende Bemessungsgrundlage anzusehen ist .

### 3.2.4 Sonstiges

Im Nordosten des B-Plan Bereiches, ca. parallel zur dortigen Bahnlinie Kiel-Lübeck gelegen, wurde ein Flächenstreifen von ca. 70,0 m Breite i.M. von der GI-Nutzung ausgespart .

Es handelt sich hierbei um einen Niederungsbereich, welcher - bedingt durch Bahndamm und ansteigendem Gelände des Teilgebietes -E-in einer Tallage zu liegen kommt und von daher oft stark vernäßt ist ;  
vgl. hierzu Ziffer 4.1 .

Diese Flächen verbleiben daher als öffentliche Grünflächen bzw. als Fläche für die Landwirtschaft ;  
vgl. hierzu Ziffer 4.2 .

### 3.2.5 Flächenbilanz

Anhand der gepl. Ausweisungen ergeben sich ca. folgende Flächenengrößen :

- GI-Teilgebiet -D- zugehörige private Grünfläche	netto ca. 1,75 ha
zugehörige Teichfläche	netto ca. 0,12 ha
	netto ca. 0,10 ha
	<hr/>
gesamt:	netto ca. 1,97 ha
	-----
- GI-Teilgebiet -E- öffentliche Grünfläche f. Ausgleichsmaßnahmen	netto ca. 0,80 ha
	netto ca. 0,50 ha
	<hr/>
- Öffentliche Verkehrsflächen -über alles- (Planstraße -A- bis hin zum südöstlichen B-Plan Geltungsbereich incl. Straßenbegleit- grün und Längsparkstreifen, 'Hohlweg' beider- seits Planstraße -A-, - jedoch ohne Wende- platte für 1. Bauabschnitt) .....	netto ca. 0,40 ha
	-----
- Öffentliche Grünflächen - Knickstreifen - beiderseits 'Hohlweg'	netto ca. 0,26 ha
	-----
- Fläche für die Landwirtschaft	netto ca. 0,32 ha
	-----
B-Plan Umfang -insgesamt- :	brutto ca. 4,25 ha
	=====

#### 4.0 GRÜNPLANUNG + ERHALTUNG VON GEWÄSSERN :

##### 4.1 Naturgrundlagen

Das B-Plangebiet betrifft eine intensiv genutzte Ackerfläche von gringer ökologischer Wertigkeit.

Die beiden Redder an West- + Nordrand sind den artenreichen, bunten Hasel-Knicks zuzuordnen und weisen eine hohe Wertigkeit auf (Knickbewertung I) .

Die vorkommenden Arten sind :

Vor allem Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Hasel (*Corylus avellana*). Des weiteren : Brombeere (*Rubus frut. spec.*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Eiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildrosen (*Rosa spec.*), Schlehdorn (*Salix alba*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Salweide (*Salix caprea*) .

Von diesen beiden Reddern sind zur Zeit die beiden äußeren auf Stock gesetzt worden, wobei einige Überhälter stehen geblieben sind .

Der Knick an der Ostgrenze ist überaltert und durch Ausweidung geschädigt .

T e i c h - im Teilgebiet -D- belegen -

Der vorhandene Teich ist ein sehr flaches Gewässer ohne ausgeprägte Uferröhrrichte oder Hochstaudensäume . Der Übergang zum umgebenden Acker ist fließend; je nach Jahreszeit dringt der Gewässerrand mehr oder weniger stark in die Ackerfläche vor.

Im westlichen Bereich hat sich ein größerer Rohrkolbenbestand (*Typha latifolia*) mit einigen Binsenbulten (*Juncus effusus*) entwickelt. Örtlich begrenzt (d.h. die Ansiedlung erfolgte vor relativ kurzer Zeit) hat sich die Wasserfeder (*Hottonia palustris*) ausgebreitet .

Im östlichen Bereich und vor allem an den Rändern des Gewässers haben sich Wasserschwaden (*Glyceria fluitans*) und Teichlinse (*lemna minor*) angesiedelt (—>Flutrasen).

Das Gewässer ist in seinem jetzigen Zustand als "Sonstiges Feuchtgebiet" nach § 8, Abs. 3 LPflegG einzustufen . Es ist davon auszugehen, daß weite Bereiche des Gewässers bei anhaltender Trockenheit trockenfallen und nur wenige

Bereiche ganzjährig Wasser führen .

Der westliche und mittlere Teil mit Rohrkolben und Wasserfeder soll bei den gepl. Ausbaumaßnahmen erhalten werden, wohingegen der Bereich, der mit Flutrasen besetzt ist, einen geringeren ökologischen Wert besitzt - und künftig entfällt .

#### G r a b e n

Der Graben in der Nordostecke des B-Planes ist als ein degradiertes Gewässer anzusehen, das reine Vorflutfunktionen übernimmt. Der Graben hat mit sehr steilem Ufer, großer Tiefe und gradlinigem Verlauf eine völlig unnatürliche Gestalt. Von diesen unnatürlichen Verhältnissen ist der gesamte Bewuchs geprägt . Arten der Röhrichtgesellschaften und Hochstaudenfluren fehlen weitestgehend, es hat sich eine fast durchgängige Grasflur gebildet . Der Acker geht auch hier bis unmittelbar an den Gewässerrand .

An einigen Stellen weitet sich der Graben stark auf, und das Wasser dringt bei längeren Regenperioden in die angrenzenden Flächen vor. Hiervon sind vor allem die nördlich des Grabens liegende Grünlandfläche, die nach Osten sich anschließende Weide und der südlich gelegene Knick auf einer Länge von ca. 20,0 m betroffen. Hier haben sich dann auch Arten der Ufervegetation entwickeln können .

Vor allem die nördlich des Grabens liegende Fläche -(vgl. Kennzeichnung im B-Plan) weist eine große Anzahl typischer Nässezeiger auf :

Vor allem Iris (*Iris pseudacorus*), Binsen (*Juncus effusus*), Seggen (*Carex vesicaria*, *C. reparia*, *C. graculis*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), ereinzelt Schilf (*Phragmites communis*) und Knöterich (*Polygonum lapathifolium*) .

Dieser Bereich ist aufgrund seiner Ausprägung als § 11-Fläche einzustufen, hat jedoch nur eine sehr kleinräumige Ausdehnung, wohingegen der übrige Bereich eine geringere ökologische Wertigkeit aufweist .

#### 4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

##### K n i c k s

Die vorhand. Knicks werden als öffentl. Grünfläche (Abschirmgrün) zur Erhaltung festgesetzt.

Zur Erhaltung ist das gemäß Text Teil -B- festgesetzte " Auf den Stock setzen " unabdingbar - und zwar alternierend rechts bzw. links des Weges .

Ca. alle 10-15 lfdm ist ein Überhälter stehenzulassen. Als ökologische Aufwertung empfiehlt sich ein Krautsaum entlang der Knicks bis zur jeweiligen Bebauungsgrenze mit Wildblumeneinsaat - statt mit einer Rasenfläche - Lebensraum für Insekten, Samennahrung für Vögel und Kleinsänger; Mahd im Spätherbst .

Die Hohlwege verbleiben vornehmlich für den Fußgänger + den Radfahrer, - ansonsten vgl. hierzu Ziffer 3.2.2 .

### G e w ä s s e r

Der mittlere und westliche Teil des Teiches im Teilgebiet -D- ist zu erhalten; der südliche Teil dagegen wird der dort gepl. Bebauung weichen müssen . Außerdem ist vorgesehen, einen Teil des Oberflächenwassers (von den Dachflächen) diesem Bereich künftig zuzuleiten, so daß der Typ des flachen, wechselfeuchten Tümpels zwar verlorenggeht , verschiedene Gründe trotzdem für eine B-Planmäßige Festschreibung sprachen .

Auf eine Randbefestigung ist künftig zu verzichten, am Nordrand ist eine behutsame Anpflanzung von entspr. Ufergehölzen vorzusehen, - ansonsten sind die Ufer frei und sonnig zu halten. Dreiseitig umlaufend wurde ein ca. 10,0 m breiter Grünstreifen zum Schutz des Gewässers festgesetzt, welcher im Süden und Westen mit einer feuchten Wildblumenzone zu versehen ist - mit Anbindung an den Knick .

Als Ausgleich für die o.g. Eingriffe sind entspr. Maßnahmen im Bereich der künftig öffentl. Grünfläche beiderseits des Vorflutgrabens vorgesehen .

### V e r b a n d s g e w ä s s e r , anliegende Grünflächen + Ausgleichsmaßnahmen

Das Verbandsgewässer ist durch geeignete Maßnahmen wie Abflachen der Ufer, lockerer entspr. Uferrandbepflanzung, etc. aufzuwerten.

Das Wasser, das bei längeren Regenperioden bereits in die angrenzenden Flächen vordringt, soll zur Anlegung weiterer, planmäßig zu erstellender Vernässungs-/Blankwasserzonen genutzt werden, zusätzlich soll Oberflächenwasser von den Dachflächen des Teilgebietes -E- diesen Bereichen zugeleitet werden.

Verbleibende Grünflächen sind mit verschiedenen, kleinräumigen Landschaftselementen wie Gebüschgruppen (Weißdorn, Schwarzdorn)

auf Wildblumenwiese -(einmal jährlich zu mähen)-aufzulockern, ansonsten diese Flächen im Zuge der natürlichen Sukzession der Selbstentwicklung überlassen bleiben sollen .

Zum Baugebiet hin ist eine zusätzliche Abschirmpflanzung vorzusehen, welche mit den Gehölzen der vorhand. Knicks anzulegen wäre .

Die rückwärtige Baugrenze vom Teilgebiet -E- wurde in etwa 11,0 m vom Grünflächenrand zurückgelegt . Diese u.a. auch für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Fläche umfaßt rd. 0,5 ha und soll nach Durchführung der o.g. Maßnahmen der Stadt über- eignet werden .

Da die B-Planmäßige Erfassung schon aufgrund des Maßstabes und ansonsten keine Detailplanung ermöglicht, ist dieser Bereich insgesamt in einem entspr. landschaftspflegerischen Begleitplan im Zuge der Erschließungsarbeiten mitzuerfassen .

#### Fläche für die Landwirtschaft

Die kleine Grünlandfläche im Nordosten des B-Planbereiches ist als extensiv genutztes Dauergrünland anzusehen, das erste Anzeichen einer Grünlandbrache zeigt . Eine weitere Nutzung als Extensivgrünland erscheint sinnvoll und wurde demgemäß im B-Plan so ausgewiesen .

#### 4.3 Neuanpflanzungen

- Die Bepflanzung der Planstraße -A- (Verlängerung Ohmstraße) ist mit dem gleichen Pflanzmaterial - wie zu Beginn im B-Plan Nr. 31 - festgesetzt .
- Im Südosten des Geltungsbereiches ist zur besseren Grünabschirmung der dort gepl. Bebauung eine Knickneuanpflanzung vorgesehen. Die Gehölzarten sollen denen des vorhand. Knickbestandes entsprechen; dergleichen gilt für die im Text Teil -B- festgesetzten Bepflanzungen für entstehende, seitliche (neue) Grundstücksgrenzen .

#### 5.0 SONSTIGE SCHUTZBESTIMMUNGEN :

- 5.1 Das im Geltungsbereich verlaufende Verbandsgewässer 1.14.3.3.1 des Wasser- und Bodenverbandes Schwentine soll - wie o.g.- renaturiert werden. Für den im Geltungsbereich zu liegen kommenden Abschnitt wird künftig nur eine Handräumung möglich sein .

## 5.2 Immissionsschutz

Der B-Plan Nr. 31a - Bereich grenzt im Nordwesten + Westen an die GI-Gebietsflächen des B-Planes Nr. 31 an .

Die nächstgelegenen Wohngebiete im Nordwesten liegen rd. 600,00 m Luftlinie entfernt ;  
Beeinträchtigungen gleich welcher Art sind hierfür nicht zu erwarten .

## 5.3 40,00 m breiter Schutzstreifen parallel zur Osttangente - lt. F-Plan

Aufgrund der z.Zt. in Überarbeitung befindlichen Verkehrsplanung der Stadt Eutin - ( und im Rahmen der Landschaftsplanung ) ist davon auszugehen, daß diese Trassierung nicht mehr oder nur mit verändertem Trassenverlauf durchzuführen ist, - soweit ein erforderlicher Bedarf generell noch herzu-leiten ist .

Die jetzt geplante Bebauung kommt innerhalb dieses 40,00 m Streifens zu liegen, der im F-Plan dargestellte Trassenverlauf jedoch außerhalb des B-Plan Geltungsbereiches .

## 6.0 ERLÄUTERUNGEN ZU GESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN :

Einer der Gründe zur Erweiterung des B-Planes Nr. 31 lag in der in Ziffer 7.0 der Begründung zum dortigen B-Plan bereits erwähnten Maßgabe, seitens der Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH - als überwiegender Eigentümer besagter Flächen und gleichzeitig mit der Ansiedlungswerbung befaßt, - lenkende Maßnahmen bezüglich Standortauswahl bzw. Betriebsaddition gleicher oder ähnlicher Struktur etc. anzuwenden , zum einen - um die beabsichtigte 'zonierte' Gebietsstruktur entspr. zu forcieren, zum anderen - um auf das äußere 'Gesamterscheinungsbild' nachhaltig miteinzuwirken .

Die im B-Plan Nr. 31a fixierten gestalterischen Festsetzungen betreffen ansonsten nur die Eingrünung von Stellplatzanlagen , sobald diese zum öffentlichen Straßenraum hin zu liegen kommen bzw. das Eingrünen von entstehenden, seitlichen und äußeren Grundstücksgrenzen zwecks allg. Grüngliederung .

Auf weitergehende Festsetzungen wurde dagegen verzichtet, ebenso auf Angaben über die Gestaltung von Reklameanlagen, da die vorhandene Satzung der Stadt Eutin betreffs 'Werbeanlagen' hierfür als ausreichend anzusehen ist .

Bauliche Höhenbeschränkungen erfolgten in Abhängigkeit der vorhand./ entstehenden Geländehöhen bzw. aufgrund der zu begrenzenden Baumassen- Zahlen .

#### 7.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS :

Die im Erweiterungsbereich erfaßten GI-Gebietsteile befinden sich - wie o.g. - im Besitz der Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH und werden von dieser erschlossen und trägermäßig zur Ansiedlung betreut .

Evtl. notwendig werdende Flächenabgaben, Flächentäusche bzw. Umlegungen zwecks Durchführung der städtebaulichen und sonstigen Maßgaben -(z.B. der Ausgleichsmaßnahmen)- sollen im gegenseitigen Einvernehmen -(auf dem Wege freier Vereinbarungen)- vorgenommen werden; ansonsten Rechtsmittelausschöpfung gemäß BauGB .

#### 8.0 VER- BZW. ENTSORGUNGSMAßNAHMEN :

##### 8.1 Trinkwasserversorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluß an die vorhandenen Anlagen durch die Stadtwerke Eutin .

##### 8.2 Stromversorgung

Die zentrale Stromversorgung erfolgt durch die Schleswag AG . Auf die vorhand. Versorgungsanlagen der Schleswag AG ist Rücksicht zu nehmen . Bodenauftragungen und -abtragungen im Bereich dieser Versorgungsanlagen sind nur in Abstimmung mit der Betriebsstelle Pönitz (Tel.-Nr.: 04524/241) durchzuführen. Es sind der Schleswag AG geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatorenstationen zur Verfügung zu stellen. Über die Standorte der Stationen hat frühzeitig eine Abstimmung mit der Schleswag AG zu erfolgen . Die Stationsplätze sind durch die grundbuchamtliche Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Schleswag AG zu sichern .

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind der Schleswig AG die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige - kostenlos, rechtzeitig und mit dem fertigen Planum zur Verfügung zu stellen .

Die Versorgungsflächen sind von Anpflanzungen freizuhalten .

### 8.3 Gasversorgung

Eine Gasversorgung erfolgt zentral mit Anschluß an die vorh. Anlagen durch die Stadtwerke Eutin .

Ansonsten verbleibt ein Gasanschluß nach eigenem Ermessen .

### 8.4 Abwasserbeseitigung - vorgesehen : Trennsystem -

#### 8.4.1 Schmutzwasserentsorgung -SW-

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt zentral, mit Einleitung in das bestehende Leitungsnetz (Trennsystem) der Stadt Eutin und über die im B-31 Bereich bereits erstellten Pumpstationen.

Die seinerzeit gepl. Erweiterung zwecks Steigerung der Leistungsfähigkeit des zentralen Klärwerkes Eutin erfolgte in den Jahren 1986/1987 und wurde 1987 abgeschlossen .

#### 8.4.2 Oberflächenentwässerung -RW-

Die Oberflächenentwässerung erfolgt zentral mit Einleitung in das im B-31 Bereich bereits erstellte Regenrückhaltebecken - und von hier über die vorhandene Vorflut mit Einleitung in den 'Großen Eutiner See ' .

Das im B-31 a Bereich vorhandene Verbandsgewässer 1.14.3.3.1 des Wasser- + Bodenverbandes Schwentine wird durch die gepl. Bebauung und Erschließung nicht weiter belastet .

Entsprechende Zustimmungen / Genehmigungen zu den beabsichtigten Maßnahmen gemäß Ziffer 4.2 werden im Rahmen der weiteren Ausbauplanungen seitens des W B V - Schwentine bzw. nach dem W H G seitens der Wasserbehörde des Kreises Ostholstein eingeholt .

Teile des Oberflächenwassers (von den Dachflächen) im Teilgebiet -D- sollen künftig dem dortigen Teich zugeleitet werden, dergleichen im Teilgebiet -E-, diese mit Zuleitung in die dort gepl. Vernässungszonen .

Hierfür sind entspr. Nachweise zu erbringen .

8.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Müllabfuhr des Zweckverbandes Ostholstein.  
Die für den 1. Bauabschnitt der Planstraße -A- (Verlängerung Ohmstraße) gepl. Wendemöglichkeit erhält einen Ø von 20,00 m gemäß EAE 85 .

8.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch entspr. Anordnung von Hydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung mitabgedeckt. (Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 - Az.: IV 350 b -166.30 vorgenommen werden) .

Für das GI-Teilgebiet -D- ist im Bedarfsfalle auch eine Wasserentnahme aus dem dort eingepflanzten Teich für die Erstversorgung möglich .

8.7 Fernmeldetechnische Versorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Kiel, Postfach 1200, in 2300 Kiel 1, Planungsstelle für Linientechnik, Telefon (0431) 5 91 - 38 35, so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden .

9.0 ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG :

Für die im vorliegenden B-Plan Nr. 31a vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden die anfallenden Kosten für Straßen, Wege und Beleuchtung, der öffentlichen Parkplätze, der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vom Erschließungsträger -(Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH · Lübecker Straße 37 · 2420 Eutin)- getragen.

Die Stadt Eutin trägt 10% des Erschließungsaufwandes entspr. dem zwischen der Stadt Eutin und der Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH · 2420 Eutin geschlossenen Erschließungsvertrages, dieser beträgt für den 1. BA ca.DM 66 100,--  
.....  
für den Endausbau ca.DM 95 000,--.....

		<u>1. BA</u>	<u>Endausbau</u>
9.1	Vorarbeiten + Allgemeines	ca.DM .70.000.....	DM ..80.000.....
9.2	Oberflächenentwässerung + Straßenbau	ca.DM .370.000.....	DM .555.000.....
9.3	Schmutzwasser-Kanalisation-	ca.DM 70 000.....	DM 105 000.....
	Ü b e r t r a g :	ca.DM .510.000.....	DM .740.000.....

	Übertrag:	ca. DM	5 10 000	7 40 000 DM
9.4 Wasserversorgung	}	ca. DM	30 000	45 000 DM
9.5 Stromversorgung				
9.6 Gasversorgung				
9.7 Gebäudeprofilierung		ca.	1 000	10 000
9.8 Ing.Honorar f. Planung, Bauleitung und Oberbauleitung		ca.	50 000	75 000 DM
9.9 Grünordnerische Planung u. Durchführung		ca.	70 000	80 000 DM
			<hr/>	
Gesamtsumme - Baukosten -		ca.	661 000	950 000 DM
			<hr/>	
Stadtanteil 10 % =		ca.	66 100	95 000 DM
			<hr/>	

Aufgestellt:

2420 Eutin, den

Bürgermeister

Geändert u. ergänzt gemäß Verfügung des Landrates des Kreises Ostholstein:

- 1. vom . . . Az.: . . . . .
- 2. vom . . . Az.:
- 3. vom . . . Az.: . . . . .

Nach den Beschlüssen der Stadtvertretung Eutin :

- am . . . Eutin, den
- am . . . . Eutin, den
- am . . . . Eutin, den

.....  
*[Signature]*  
 .....  
 .....  
 Bürgermeister

Planung:

Stadtplaner Architekt BDA  
 Dipl.-Ing. Siegfried Senfft  
 2420 Eutin . Waldstraße 05  
 2420 Eutin, den 30. November 1987

Geändert und ergänzt 1. am 25. Februar 1988  
 " " 10. Mai 1988

.....  
*[Signature]*  
 .....  
 Planverfasser