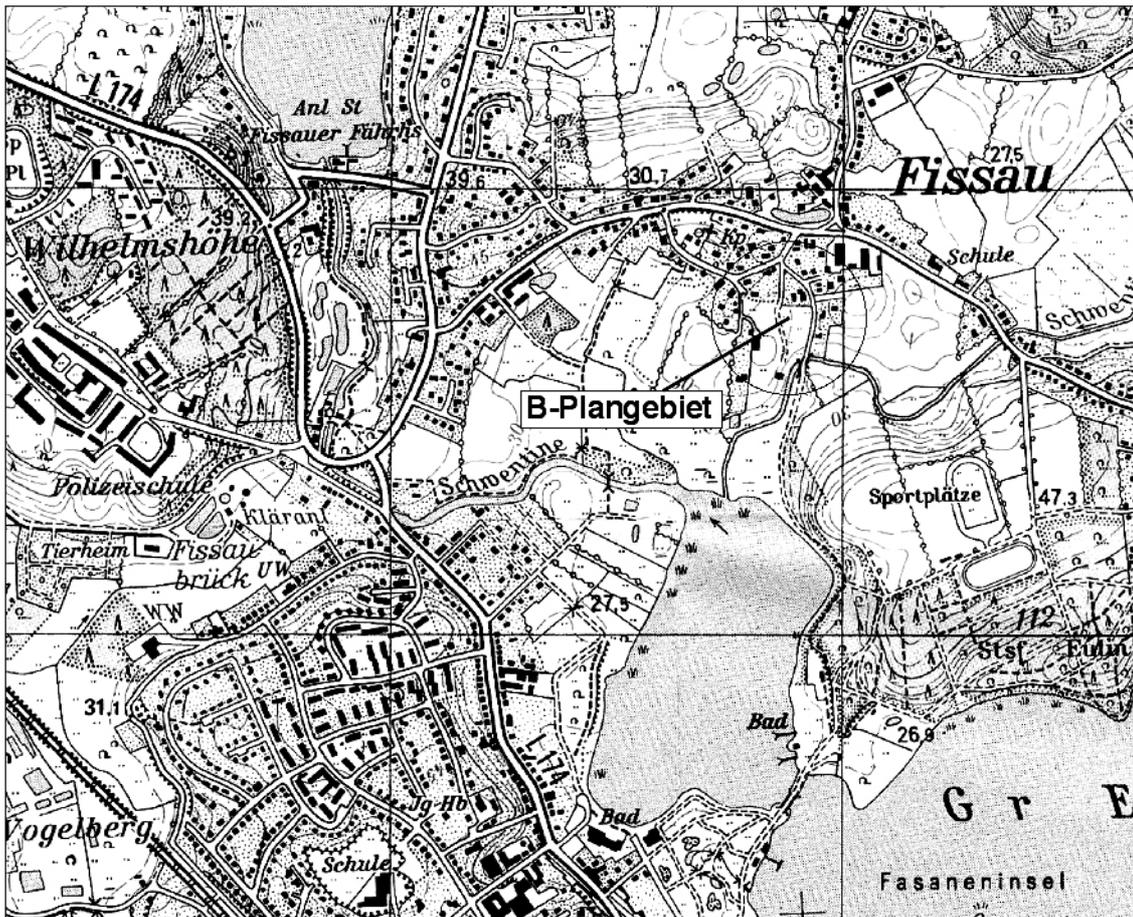


**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 98
für das Gebiet Lindenhof im Ortsteil Fissau zwischen den Straßen Krete und
Schwentineweg sowie einer ost-westlichen
Verbindungslinie zwischen den beiden Straßen**

**Stadt Eutin
Kreis Ostholstein**

Fassung gemäß des Satzungsbeschlusses vom 15.05.2008



Stand April 2008, ergänzt Mai 2008

Stadt Eutin, Markt 1, 23701 Eutin

Erstellt im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Eutin durch:
Plankontor Gesellschaft für Planung in Stadt und Land mbH
Am Born 6 b, 22765 Hamburg

1.0	Rechtsgrundlage des Bebauungsplanverfahrens.....	1
2.0	Lage und Größe des Plangebietes	1
3.0	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	2
4.0	Ziele der Raumordnung, Regional- und Landesplanung	3
5.0	Inhalt des Flächennutzungsplanes	5
6.0	Zustand und Umgebung des Plangebietes.....	6
7.0	Planinhalt	7
7.1	Planerisches Grundprinzip	7
7.2	Art der baulichen Nutzung	9
7.3	Maß der baulichen Nutzung	11
7.4	Bauweisen, Baugrenzen	12
7.5	Erschließung.....	13
7.6	Technische Infrastruktur.....	15
7.7	Niederschlagswasserentsorgung.....	16
7.8	Belange des Denkmalschutzes	17
7.9	Gestalterische Festsetzungen.....	17
8.0	Umweltbericht.....	18
8.1	Einleitung	18
8.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	19
8.1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	21
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
8.2.1	Bestand.....	22
8.2.2	Prognose der Umweltauswirkungen	26
8.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich Grünordnerische Ziel- und Maßnahmenkonzeption	32
8.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
8.3	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	36
8.4	Überwachung der Umweltauswirkungen	36
8.5	Zusammenfassung des Umweltberichtes	37
9.0	Flächen- und Kostenangaben	38
9.1	Flächenbilanz.....	38
9.2	Kostenangaben	38
10.0	Planungsverfahren.....	39

1.0 Rechtsgrundlage des Bebauungsplanverfahrens

Die Rechtsgrundlage des Verfahrens des Bebauungsplanes Nr. 98 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), als Neubekanntmachung des BauGB i. d. F. der Bek. vom 27.08.1997 in der seit dem 01.01.2007 geltenden Fassung.

Aufgrund der Komplexität des Verfahrens konnte dieses Bebauungsplanverfahren nicht bis zum Juli 2006 zur Rechtskraft geführt werden, so dass nunmehr auch eine Umweltprüfung durchgeführt wurde und in die überarbeitete, jetzt 2. Entwurfsfassung in die Begründung ein eigenständiger Umweltbericht eingefügt wurde.

Die am 01.01.2007 in Kraft getretene nochmalige Baugesetzbuchnovellierung mit der wesentlichen Änderung, dass für Bebauungspläne der städtischen Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen kein Umweltbericht erstellt werden muss, hatte für diese Planung keine Auswirkung. Da mit diesem Bebauungsplan ein Teil des Geltungsbereiches, der bisher gemäß § 35 BauGB noch als Außenbereich zu definieren ist, nunmehr zu Bauland wird, ist für diese Planung weiterhin ein Umweltbericht zu erstellen.

Auf der Rechtsgrundlage des § 92 "Örtliche Bauvorschriften" Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVObI. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213) werden gemäß § 92 Abs. 4 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

2.0 Lage und Größe des Plangebietes

Das 2,0 ha große Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 98 befindet sich am südlichen Ortsrand des historischen Dorfkerns des im nördlichen Stadtgebiet gelegenen Ortsteils Fissau. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Gelände der ehemaligen Gutshofanlage des "Lindenhofes", die sich auf einer leichten Anhöhe befindet (35,22 m ü. NN), in südlicher Richtung zum Niederungsgebiet der Schwentine (Flusshöhe ca. 27,0 m ü. NN) und zum Ufer des Großen Eutiner Sees abfällt. Das Plangebiet ist ca. 1,7 km Luftlinie vom Zentrum Eutins, dem Markt, entfernt. Aufgrund einer Fußgänger- und Fahrradbrücke über eine Engstelle des Großen Eutiner Sees ist die Entfernung zu Fuß oder per Fahrrad 2,3 km bis zum Eutiner Markt, mit dem Kraftfahrzeug sind es 3,1 km Fahrtstrecke.

Zur städtebaulich sinnvollen Abgrenzung des Plangebietes wird auch das Gelände der ehemaligen Meierei (Schwentineweg 2, Flurstück 56) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch die private Wegefläche auf dem Flurstück 72/18. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die südlichen Grundstücksgrenzen der direkt zur Krete gelegenen Baugrundstückes (Krete 20, Flurstücke 58/1 und 58/2), danach verläuft die Grenze östlich des historischen Zufahrtsweges zum Lindenhof (Flurstück 57/3) und im Nordosten und Osten wird das Plangebiet begrenzt durch den Schwentineweg. Der Schwentineweg wird bis zu den Hausnummern 2 und 11 in das Plangebiet einbezogen, da er bis zu diesem Punkt als Erschließungsanlage für das Bauquartier 1 im Plangebiet dient. Südlich davon bildet der vorhandene Knick westlich des Schwentineweges die Plangebietsgrenze. Die südliche Plangebietsgrenze wird gebildet durch die südliche Grenze der bereits vorhandenen Flurstücke 55/18 und 55/19 und den vorhandenen historischen Gebäudekomplex des ehemaligen Lindenhofes. Das weiter südlich gelegene Wohngebäude Krete 34 auf dem Flurstück 55/3 bleibt somit außerhalb des B-Plangeltungsbereiches. Dieses ist ein nach § 35 Abs. 2 BauGB genehmigtes Bauvor-

haben eines Wohngebäudes im Außenbereich, das Bestandsschutz hat, und wo nicht geplant ist, in diesem Bereich eine ergänzende wohnbauliche Entwicklung vorzunehmen.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Fissau, Flur 7, folgende Flurstücke: 54 (teilweise, Schwentineweg), 55/15, 55/18, 55/19, 55/25 (teilweise), 55/27 (teilweise), 56, 57/4, 57/5, 72/20, 72/23, 72/25 und 72/76.

3.0 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der Kreis Ostholstein hatte in den vergangenen Jahren relativ hohe Zahlen an Einwohnerzuwanderung zu verzeichnen, und für den Zeitraum von 2002 bis 2015 wird für den gesamten Kreis mit einer weiteren Zuwanderung von ca. 15.000 Einwohnern gerechnet. Die Stadt Eutin mit ihren Ortsteilen als Kreisstadt und ihrer dort vorhandenen privaten und öffentlichen Infrastruktur einschließlich der sehr guten Bahnverbindung sowohl nach Kiel wie nach Lübeck und Hamburg stellt dabei einen der Schwerpunkte dieser Entwicklung dar. Hieraus ergibt sich eine Nachfrage nach unterschiedlichen Standards und Qualitäten von nachgefragtem Wohnraum im Gebiet der Stadt Eutin.

Diese dargestellte Entwicklung dokumentiert sich in der Entwicklung der Einwohnerzahl von Eutin, die von 16.640 im Jahre 1987 auf 17.039 Einwohner am 31.12.2002 anstieg. Im April 2005 betrug die Einwohnerzahl der Gesamtstadt 17.106 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 1.545 Personen mit einem Nebenwohnsitz. Noch stärker ist die Anzahl der vorhandenen Wohnungen angestiegen: Von 8092 Wohneinheiten am 31.12.1994 auf 8.670 Wohneinheiten am 31.12.2002. Diese Entwicklung der Gesamtstadt zeigte sich auch im Ortsteil Fissau. Während im Jahre 2000 der Ortsteil Fissau 1.868 Einwohner zählte, hat sich die Einwohnerzahl bis Anfang des Jahres 2005 auf 1.932 Einwohner erhöht (2.170 EW inkl. Nebenwohnsitz), so dass ca. 11 v. H. aller Eutiner Einwohner im Ortsteil Fissau wohnen. Der Ortsteil Fissau ist somit nach Neudorf (3.051 EW inkl. Nebenwohnsitz) der zweitgrößte Ortsteil außerhalb der Kernstadt. So geht die Stadt davon aus, dass auch in naher Zukunft neben einer verstärkten Nachfrage nach altengerechten und bis zu mittelgroßen Wohnungen auch im Segment von qualitätsvollen Einfamilienhäusern vom Bedarf für Familien mit Kindern bis zum Einzelhaus für Paare mittleren Alters, wo die Kinder ausgezogen sind und man sich noch einmal neu orientieren möchte, eine weitere Nachfrage besteht.

Da die ehemals gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzten Flächen des ehemaligen Lindenhofes in dieser Form nicht mehr genutzt werden, diese Flächen aber bereits seit vielen Jahren im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, entstand für diese Flächen eine Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Baurechtlich waren ein Teil dieser Flächen zu Planungsbeginn im Jahre 2004 aber noch ein nach § 35 BauGB zu beurteilender Außenbereich. Somit bestand die Erfordernis zur Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung, um an diesem Standort Baurecht zu schaffen. Aufgrund der Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan wird der Bebauungsplan dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan gibt die Möglichkeit, diese Fläche nun so zu überplanen, dass dort eine dem angrenzenden Dorfcharakter angepasste relativ lockere Bebauung entsteht. Einerseits sollen dort so bemessene Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt werden, dass große und stark durchgrünte Baugrundstücke entstehen mit einer nicht zu hohen Anzahl von neuen Wohnungen. Darüber hinaus sollen gestalterische Festsetzungen sicherstellen, dass sich die Neubauten nicht nur in Art und Maß der Nutzung, sondern auch in ihrer Gestaltung der Ortstypik in Fissau anpassen. Da die Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan relativ weit nach Süden reicht, besteht die Möglichkeit, mit dem Bebauungsplan die tatsächlich bebaubare Fläche gegenüber den FNP-

Darstellungen zu reduzieren und damit weiter vom Naturraum der Schwentineniederung zurück-zuziehen.

Im Jahre 2000 hatte die Stadt durch das Planungsbüro „Büro Stadtplanung Bruns“ aus Lübeck eine Fibel zur Gestaltung und Entwicklung von Fissau und Sibbersdorf herausgegeben. Mit dieser Fibel, die an jeden Haushalt in beiden Ortsteilen verteilt wurde, wurden vor allem gestalterische Anregungen für Gebäudegestaltungen und die Gestaltungen der dörflichen Freiräume einschließlich der Privatgrundstücke gemacht. Damit sollte auch den Bürgern in den Stadtteilen eine „Ideenfibel“ zur Gestaltung der Privatgrundstücke mit Häusern und Gärten an die Hand gegeben werden. Diese Ortsgestaltungsfibel hatte dagegen mit Ausnahme der Gestaltung von Flächen im jeweiligen Dorffinneren keine Aussagen getroffen zu eventuellen baulichen Erweiterungsflächen in Fissau oder Sibbersdorf. Die gestalterischen Vorschläge aus dieser Fibel sind dann in die Festsetzungen dieses Bebauungsplans bezüglich der Dichte, der Gebäudehöhen, Dachformen, Pflanzgeboten und weiteren gestalterischen Festsetzungen eingeflossen. Zustimmung oder ablehnende Beurteilungen von neuen Wohnbauflächen, die bereits 2000 im Flächennutzungsplan dargestellt waren, sind in dieser Dorffibel nicht enthalten. Somit kann aus der Dorffibel keine Beurteilung zu dem Standort der geplanten Wohnbauentwicklung auf dem nördlichen Teil des ehemaligen Lindenhofgrundstückes herausgelesen werden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die Aufstellung eines Grünordnungsplanes für das Plangebiet. Hier wird davon ausgegangen, dass sich aus der im Grünordnungsplan abzuarbeitenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Bedarf an externen ökologischen Kompensationsmaßnahmen ergibt. Die Ergebnisse der Grünordnungsplanung sind dann in die verbindliche Bauleitplanung einbezogen worden.

Nach Durchführung der ersten öffentlichen Planauslegung in dem Zeitraum vom 22.11.2005 bis zum 22.12.2005 erfolgte in mehreren Punkten eine Änderung im Entwurf des Plans, so dass eine 2. öffentliche Planauslegung erforderlich wurde. Dadurch konnte die in der am 20. Juli 2004 beschlossenen Neufassung des BauGB festgesetzte Übergangsfrist zur Verfahrensdurchführung für B-Pläne, deren Verfahren vor dem 20. Juli 2004 begonnen hatte, nicht mehr eingehalten werden, und in die Begründung des Bebauungsplans war nunmehr zusätzlich ein Umweltbericht aufzunehmen.

4.0 Ziele der Raumordnung, Regional- und Landesplanung

Im Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein und im Regionalplan für den Planungsraum II (Hansestadt Lübeck, Kreis Ostholstein) (Stand September 2004) wird Eutin als Mittelzentrum eingestuft. Die nächstgelegenen Oberzentren sind in ca. 35 km Entfernung die Hansestadt Lübeck und in ca. 40 km Entfernung die Landeshauptstadt Kiel. Eutin liegt im Naturraum der Holsteinischen Schweiz mit ihrer durch die letzte Eiszeit vor ca. 12.000 Jahren geprägten hügeligen Moränenlandschaft mit Wald- und Seenflächen in einem heutigen Schwerpunktbereich für Erholung. Im Norden der Kernstadt Eutins liegt nördlich der Schwentine und nördlich des Großen Eutiner Sees und östlich vom Kellersee der Ortsteil Fissau. Der östliche Teil von Fissau ist das historische Dorf Fissau mit dem mittig gelegenen Burghügel. Eutin und Umgebung werden im Regionalplan ausgewiesen als Stadt- und Umlandbereich Eutin-Neustadt im ländlichen Raum. Der Ortsteil Fissau einschließlich der Fläche des Plangebietes wird in der Karte des Regionalplanes dargestellt als ein Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des zentralen Ortes.

Der Bebauungsplan 98 steht ebenfalls in Übereinstimmung mit dem regionalplanerischen Grundsatz, der in einer Vereinbarung des Kreises Ostholstein mit den Gemeinden der Region Eutin niedergelegt wurde.

Im Gebiet des B-Plans 98 befinden sich sowohl das Bauquartier 1 am Schwentineweg wie auch das Bauquartier 4 innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Fissau, so dass die im B-Plan dort festgesetzten Möglichkeiten zum Bauen von 5 Einfamilienhäusern mit evtl. 6 Wohnungen auch nach § 34 BauGB gegeben sind. Diese Flächen wurden in das Plangebiet einbezogen, um im Falle des Bauquartiers 1 eine der eher dörflichen Situation angemessene Gestaltung und städtebauliche Ordnung sicherzustellen und im Bauquartier 4, war es erforderlich, die neue Planstraße zur Erschließung der Bauquartiere 2a/2b festzusetzen. Das Bauquartier 5 mit dem ehemaligen Lindenhof schafft keinerlei zusätzlichen Wohnraum. Während ohne B-Plan bei einem derartig großen Gebäudevolumen wie dem ehemaligen Scheunengebäude auch eine sehr umfangreiche Modernisierung mit Umbaumaßnahmen möglich wäre, wo letztlich statt der heute 2 Wohnungen dort 4 oder 5 Wohnungen hätten eingebaut werden können, sorgt der B-Plan mit seiner Beschränkung auf nur eine 3. Wohnung in dem ehemaligen Scheunengebäude, und die nur im Dachraum entstehen darf, eher für eine Einschränkung der Wohnbauentwicklung im Bauquartier 5.

Somit verbleiben nur noch die Bauquartiere 2a/2b mit 3 Baufenstern und der Möglichkeit für den Bau von 3 Einzelhäusern, wo durch den B-Plan 98 aus dem bisherigen Außenbereich neues Bauland geschaffen wird. Dort werden 3, höchstens 4 neue Wohnungen entstehen. Diese Fläche ist in eine bereits bebaute Fläche eingefügt, so steht z.B. das Einzelhaus im Bauquartier 2b genau gegenüber dem Haus Nr. 19 auf der Ostseite des Schwentineweges. Beide zukünftig auf der Westseite des Schwentineweges (in den Bauquartieren 2a/2b) neu gebauten Häuser, befinden sich auf der Höhe der Häuser Nr. 15 und 19 auf der Ostseite des Schwentineweges. Zum Schutz des auf der Westseite des Schwentineweges befindlichen Knickwalls werden diese Gebäude im Neubaugebiet nicht zum Schwentineweg, sondern zur neuen Planstraße erschlossen.

Das Gebiet der Bauquartiere 2a/2b stellt eine Fläche dar, welche die in § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB genannten Kriterien für eine so genannte Ergänzungssatzung, bzw. Abrundungssatzung erfüllt, das dort einzelne Außenbereichsflächen (hier für 3 Baugrundstücke) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezieht, da die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Damit erfüllt diese Teilfläche aus dem B-Plan 98, anders als die eher großflächige Neubaufestsetzung des B-Plans 84, genau die Kriterien einer behutsamen baulichen Abrundung der besiedelten inneren Ortslage von Fissau.

Die Stadt stellt somit fest, dass mit der Inkraftsetzung des B-Plans 98 weder von landes- oder regionalplanerischen Zielvorgaben abgewichen wird, noch dass der Grundsatz der Vereinbarung mit dem Kreis verletzt wird, dass im Ortsteil Fissau weitere Planungen nur im Rahmen baulicher Abrundungen erfolgen sollen.

Südlich angrenzend an das Plangebiet wird das Gebiet bis zum Großen Eutiner See einschließlich der Seefläche und in Richtung Osten weiterführend zum Sibbersdorfer See im Landesraumordnungsprogramm für den Planungsraum II als Regionaler Grünzug dargestellt. Innerhalb dieses Grünzuges befindet sich beidseitig der Schwentine ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Im Sinne dieser besonderen naturschutzfachlichen Bedeutung ist dann auch die durch den Bebauungsplan und die damit verbundene in Richtung Norden gegenüber den Flächennutzungsplandarstellungen zurückgenommene Festsetzung der Wohngebiete zu sehen. Der 50,0 m Gewässerfreihaltestreifen zum Schwentineufer wird eingehalten.

Im Regionalplan wird für Eutin als Zentrum im ländlichen Raum als eines der Ziele auch die Steigerung der Attraktivität als Wohnstandort genannt. Die Förderung der Stadt und des direkten Umlandbereiches sowohl als bedeutender Siedlungs- wie auch als Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt dient der Weiterentwicklung und Stärkung des ländlichen Raumes. Die im B-

Plangebiet vorgesehenen großen Einzelhausgrundstücke in attraktiver Ortsrandlage mit direktem Zugang zur attraktiven Landschaft der Holsteinischen Schweiz stehen somit in direktem Zusammenhang mit dem im Regionalplan genannten Ziel der Steigerung der Attraktivität des Wohnstandortes. Da die Siedlungsflächen von Fissau, Wilhelmshöhe und Eutin einem zusammengewachsenen und so zusammenhängenden Siedlungsbereich darstellen und aufgrund der geringen Entfernung von Fissau in den Innenstadtbereich von Eutin dient eine Wohnbauentwicklung in Fissau auch unmittelbar der Stärkung des zentralen Ortes Eutin.

Für eine Kreisstadt wie Eutin mit darüber hinausgehender Bedeutung durch das Vorhandensein von Institutionen mit landesweiter Bedeutung (z. B. Polizeiausbildung, Landespolizei- und Bundeswehrstandort) ist es bei der Wohnstandortqualifizierung ein wichtiger Standortvorteil, wenn innerhalb des Stadtgebietes (d. h. inklusive der "dörflichen Ortsteile") unterschiedliche Qualitätssegmente von Wohnraum angeboten werden. Dieses muss von preiswertem Mietwohnraum über attraktive Miet- oder Eigentumswohnungen bis hin zu Bauplätzen mit individuellen Möglichkeiten zum Bau von Ein- oder Zweifamilienhäusern reichen. Insbesondere beim Fehlen des Marktsegments frei verfügbarer und relativ frei überplanbarer Neubaugrundstücke für Wohnhäuser mit einer Wohnung sowohl für Familien wie auch für die Generation 55plus bzw. 60plus führt dieses zur Ansiedlung dieses Personenkreises in weiter entfernt liegenden kleineren Gemeinden, die solche Angebote teilweise preisgünstig vorhalten. Dieses wäre eine in der Landesplanung unerwünschte Entwicklung, die in letzter Konsequenz auch zur Schwächung der zentralen Orte führen würde. Aus diesen Gründen hält es die Stadt Eutin trotz anderswo vorhandener Baulücken oder einiger vorhandener leer stehender Wohnungen in der Altstadt für sinnvoll und erforderlich, diesen ergänzenden Wohnstandort als eine den Innenbereich abrundende Planung in Fissau zu entwickeln.

Eutin und sein Ortsteil Fissau befinden sich in einem in der Landes- und Regionalplanung befindlichen Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Durch die städtebauliche Ordnung der am Lindenhof aufgegebenen gärtnerischen Nutzung bei gleichzeitigem Erhalt einer im Plangebiet noch vorhandenen Streuobstwiese und der gleichzeitigen Neuanlage von Obstwiesenteilen an diesem Ortsrand von Fissau zur Schwentinieniederung hin kann auch für die Spaziergänger - Einheimische und Touristen -, die den über den Schwentineweg führenden Spazier- und Wanderweg über den See zur Eutiner Innenstadt nutzen, ein attraktiver neuer ländlicher Ortsrand geschaffen werden.

Durch die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhen in dem Neubaugebiet werden für die aus Eutin über den Schwentinewanderweg kommenden Spaziergänger die neuen Wohngebäude sich nicht besonders stark hervorheben und spätestens jeweils zwei Jahre nach dem "auf den Stock setzen" des den Schwentineweg begleitenden Knicks sind die Neubauten hinter dem dichten Knickgehölz vom Schwentineweg in der Zeit der Belaubung des Knicks gar nicht mehr und im Winter nur noch sehr begrenzt sichtbar.

5.0 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan in seiner jetzigen gültigen Fassung wurde am 13.01.1977 rechtswirksam. Zurzeit erfolgt eine umfassende Neubearbeitung der Flächennutzungsplanung mit dem Ziel einer Neufeststellung. Bereits seit 1977 ist in der alten FNP-Fassung der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 98 als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Festsetzung der Bauquartiere im Bebauungsplan als allgemeine Wohngebiete lässt sich feststellen, dass der Bebauungsplan dem in § 8 Abs. 2 BauGB festgesetzten Gebot entspricht, sich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

6.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes

Der historische Ort Fissau entwickelte sich auf einer höher gelegenen Hügelfläche der in der jüngeren Weichseleiszeit überformten Moränenlandschaft mit Hügeln, eiszeitlichen Abflussrinnen, Moor- und Seengebieten. Der Ort wurde im 13. Jahrhundert erstmalig erwähnt als Standort einer kleineren mittelalterlichen Burg auf dem Burghügel im Bereich der heutigen Kirche in der Dorfmitte. Der Schwerpunkt des späteren Bauerndorfes lag dann östlich dieses Burghügels mit der im Norden verlaufenden Dorfstraße und dem dortigen Dorfteich und im Süden des Burghügels mit der Straße Krete, vielen daran gelegenen historischen Bauernhäusern und Katen, an deren Südostende dann der Weg abzweigte zu dem etwas nach Süden vom Dorf abgetrennten Lindenhof auf der dortigen leichten Anhöhe mit Ausblick über den Großen Eutiner See bis nach Eutin. In den historischen Flurkarten aus dem Ende des 19. Jahrhunderts wird das Gelände als "das Gehöft des Hufners Schumacher" bezeichnet.

Die Wegebezeichnung "Krete" leitet sich aus dem Namen Kretsweg ab, wobei in der altnordischen Sprache Krets = Kreis heißt (Kreis auf Schwedisch: kreds). Der Kretsweg war ursprünglich der kreisförmige Weg um eine im Mittelalter noch vorhandene Burganlage auf dem heutigen Kirchhügel. Hieraus ist die für die Ortslage von Fissau wichtige kulturgeschichtliche Bedeutung der Krete zu erkennen.

So ist es auch das Interesse der Stadt, den gestalterischen Charakter der Krete zu erhalten. Durch den Bebauungsplan werden über die neue Planstraße zusätzlich ca. 6 bis 9 Wohnungen an die Krete angebunden. Selbst bei der Annahme von 1,5 Pkw pro Wohneinheit wäre dieses eine zusätzliche Belastung von 10,5 Kfz durch Anwohner. Die Stadt geht daher nicht davon aus, dass aufgrund des daraus entstehenden zusätzlichen Kfz-Verkehrs die Krete asphaltiert werden müsste oder dass sich die dortige Straßenraumgestaltung ändern muss.

Der Standort des wegen Baufälligkeit erst in der Mitte des 20. Jahrhunderts abgerissenen Gutshauses auf dem Lindenhof ist noch gut an den vier stattlichen Linden, die auf der Südseite vor dem Gutshaus standen zu erkennen. Dieses abgerissene Gebäude hatte eher städtischen Charakter und war ein Nachfolgebau des Anfang des 20. Jahrhunderts abgebrannten Gutshauses. Südlich des Gutshauses befanden sich zwei große Scheunen- und Wirtschaftsgebäude, von denen das westliche im Kern in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts erbaute Gebäude zum Wohnhaus umgebaut und so erhalten wurde. Nordwestlich dieser ehemaligen Scheune befindet sich ein kleineres ehemaliges Arbeiter- und Verwalterhaus. Das ehemalige Gutshaus und die beiden flügelartig nach Süden abzweigenden großen Scheunen stellten ursprünglich eine repräsentative symmetrische Gutshofanlage mit der "Hoföffnung" nach Süden zum See und mit Blickrichtung zur Stadt Eutin dar.

Dieser "neue" Lindenhof wird jetzt nicht mehr erschlossen durch den ursprünglich mittig auf das Gutsgelände führenden Weg (früher als "Weg nach Hufner L. Schumachers Gehöft" bezeichnet), sondern über einen Nebenweg, der an die auf der Westseite befindliche Privatstraße auf dem Flurstück 72/18 anbindet. Über dieses bereits zu Planungsbeginn als Privatweg fungierende Flurstück wird auch das weiter südlich im Außenbereich gelegene Wohngebäude Krete 33 (Flurstück 55/13) erschlossen. Die Erschließung ist durch grundbuchliche Eintragungen der entsprechenden Rechte auf dem Flurstück 71/18 privatrechtlich gesichert. An diesem Zustand, bzw. an diesen Rechten wird durch diese Planung nichts verändert.

Die Nord- und Ostseite des ehemaligen Gutshausstandortes wird umgeben von einem inzwischen waldartigen Gutspark, der im Osten durchquert wird von der privaten Zuwegung zu dem Ende der 1950er Jahre entstandenen Wohnungsbau (Krete 34) am südöstlichen Hügelrand. Der Kern der alten Gutshofanlage ist als offene Parkanlage erhalten, so dass von dort immer noch ein weiter Ausblick bis nach Eutin möglich ist.

Die zum ehemaligen Gutshof gehörenden Flächen nördlich und östlich des Parkwäldchens sind aufgelassene Gärten mit Himbeerkulturen und alten Obstbäumen, die nach Westen und Norden durch eine alte und dichte Weißdornhecke eingegrenzt werden. Im Osten wird der ehemalige Garten durch den westlich des Schwentineweges vorhandenen Knick eingegrenzt.

Die noch vorhandenen Gebäudereste der ehemaligen Gutshofanlage stehen nicht unter Denkmalschutz und über Bebauungsplanfestsetzungen kann eine Erhaltung nicht verbindlich festgesetzt werden.

Die Festsetzungen in dem Bauquartier Nr. 5 werden allerdings so gewählt, dass es allein aus wirtschaftlichen Gründen unsinnig wäre, den vorhandenen Gebäudekomplex abzureißen und dort eine Neubebauung vorzunehmen. Zumindest indirekt zwingen die dortigen Festsetzungen zur Erhaltung dieses großen und die Örtlichkeit prägenden ehemaligen Scheunengebäudes. Diese Festsetzungen, die zumindest indirekt zur Gebäudeerhaltung führen, sind nur möglich, indem das historische Gutshofgelände in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurde.

Das Gelände der ehemaligen Meierei am Schwentineweg stellt sich überwiegend als Nutzgartenfläche dar, die zum westlich angrenzenden Weg, der den Lindenhof erschloss, mit einer dichten Hecke abgegrenzt ist. Das ehemalige Meiereigebäude wird als Wohnhaus genutzt.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das mit einem Wohngebäude aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts bebaute Flurstück 58/1, in Richtung Westen zur Krete, während der östlich gelegene Teil (Flurstück 58/2) als Rest eines Obstbaumgartens zu erkennen ist. Eine Nutzung als Nutzgarten erfolgt nicht.

Im Nordwesten, Norden und Osten wird das Plangebiet umgeben von einer Nutzungsstruktur, die gemäß Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet eingestuft werden kann. Die Gebäude sind überwiegend eingeschossig mit ausgebauten Dachgeschossen unter relativ steilen Dächern, d. h. oft mit Neigungen der Hauptdächer (meist als Satteldach oder Krüppelwalmdach), die über 45° liegen. Prägend ist eine Außengestaltung mit Ziegeln und Klinkern, überwiegend in roten und rotbraunen Tönen und Fachwerkhäusern mit Ausklinkungen.

Bei den Gärten hat sich eine Entwicklung von Nutzgärten hin zu Freizeitgärten vollzogen. Dennoch sind Obstgärten und Gemüsegärten immer noch prägende Elemente. Die Grundstücke werden vielfach durch standortgerechte Laubholzhecken zur Straße abgegrenzt, häufig kombiniert mit Holzzäunen. Als besonderes dörfliches Merkmal für diesen südlichen Bereich des Ortsteiles Fissau kann genannt werden, dass die dortigen Wege und Straßen wie Krete und Schwentineweg mit wassergebundener Decke befestigt sind, was im Sommer bei längeren Trockenperioden schon bei geringem Kfz-Verkehrsaufkommen zu störender Staubentwicklung führt.

7.0 Planinhalt

7.1 Planerisches Grundprinzip

Innerhalb des Plangebietes gibt es fünf unterschiedliche Bauquartiere, von denen vier Bauquartiere als reine Wohngebiete, das Bauquartier 1 mit ehemaliger Meierei als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der zentrale Bereich mit den Bauquartieren 2a, 2b und 4 wird in Zukunft durch eine neue Planstraße (als private Verkehrsfläche) erschlossen, die zwischen Parkanlage im Süden und neuem Baugebiet im Norden (Bauquartier 4) in Richtung Westen führt und an die private Verkehrsfläche ("Planweg") auf dem Flurstück 72/18 anbindet. Diese Privatstraße ist ca. 50 Meter weiter nördlich an die öffentliche Verkehrsfläche der Krete angebunden.

Die in ersten Entwürfen vorgesehene Verkehrserschließung über die historische Wegebeziehung in Nord-Süd-Richtung über das Wegeflurstück 57/3 wurde aufgegeben, so dass dieser Weg in

seinem heutigen Charakter (Ausbauzustand) und in der jetzt vorhandenen geringen Breite erhalten bleiben kann. Dieser als Genossenschaftsweg im Wegeregister der Stadt Eutin eingetragene Weg bleibt außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans erhalten. Für das Neubaugebiet hat er in Zukunft keine Funktion mehr zur Verkehrserschließung. Der im B-Plangeltungsbereich befindliche Teil dieses Genossenschaftsweges auf dem Flurstück 57/5 wird im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Damit wird deutlich, dass dieser Weg für den Kfz-Verkehr nicht mehr benötigt wird. Diese historische Wegebeziehung soll aber auch nicht in die privaten Baugrundstücke mit einbezogen werden. Durch die Grünflächendarstellung ist es möglich, dort vorhandene Leitungen zu erhalten und im Reparaturfall bleiben die Leitungen schnell erreichbar.

Da der nördliche Abschnitt des Genossenschaftsweges als Erschließungsweg für die südlich angrenzenden Bauquartiere nicht erforderlich ist, wurde das Flurstück 57/3 nach Abschluss der Vorentwurfsphase aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. In Konsequenz dieser Herausnahme wurde auch das frühere Bauquartier 3 (Flurstück 58/1 und 58/2) aus dem B-Plangeltungsbereich herausgenommen. Nach Fertigstellung der geplanten Neubauten in den Bauquartieren 2a / 2b und 4 bleibt es dann der Baugenehmigungsbehörde überlassen zu prüfen, ob das Flurstück 58/1 dann ein nach § 34 BauGB bebaubares Grundstück darstellt und ob die dortige Erschließung über das Wegeflurstück 57/3 als gesicherte Erschließung akzeptiert wird.

Die neue Haupteerschließung, die von Westen kommende neue Planstraße, erhält an dem Kreuzungspunkt mit dem ehemaligen Genossenschaftsweg einen ausreichend dimensionierten Wendeplatz mit einem Verkehrsflächendurchmesser von 20,0 Metern, so dass auch Müllfahrzeuge bis dort fahren können und ohne Rangierfahrten dort wenden können. Von dem Wendeplatz zweigt dann ein kleiner privater Stichweg in Richtung Osten ab zur Erschließung der Baugrundstücke an der südöstlichen Hanglage. Da dieser Privatweg nur der Erschließung von zwei Baugrundstücken dient, erfolgt dort keine Verkehrsflächenfestsetzung, sondern die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Anlieger. Von dem Wendeplatz zweigt in Richtung Süden eine weitere private Verkehrsfläche ab - als Privatweg festgesetzt - zur Sicherung der Erschließung zu dem Wohnhaus Krete 34 südlich außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 55/3. In den Bauquartieren 2a, 2b, 4 und dem Bauquartier 5 werden mit dieser Planstraße alle Grundstücke erschlossen, die im Bauquartier 4 mindestens 800 qm und in den Bauquartieren 2a/2b mindestens 1.000 qm groß sein müssen (Teil B, Nr. 5), so dass mit dieser Festsetzung sichergestellt werden kann, dass in den Bauquartieren 2a/2b und 4 zusammen nicht mehr als 5 Baugrundstücke entstehen können. Für das Bauquartier 1 wird im Teil B in der Festsetzung Nr. 5 bestimmt, dass dort die Mindestgrundstücksgröße 600 qm betragen muss. Dieses bedeutet, dass über die dort vorhandene Bebauung hinausgehend höchstens noch 3 weitere Baugrundstücke für Neubauvorhaben entstehen könnten. Im Teil B wird in der städtebaulichen Festsetzung Nr. 8 bestimmt, dass in den dort zulässigen Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen errichtet werden dürfen bzw. bei einem Doppelhaus in einer Haushälfte max. 1 Wohnung.

Die landesweiten Erfahrungen der vergangenen Jahrzehnte zeigten, dass im Landesdurchschnitt in vergleichbaren Einzelhausgebieten bei derartigen Baugebieten im Durchschnitt 1,2 Wohnungen pro Wohngebäude entstanden sind, so dass die Landesplanung bei den oben dargestellten 8 neuen Baugrundstücken im gesamten Plangebiet rechnerisch von ca. 10 neuen Wohnungen ausgeht. Die Realität der vergangenen 10 Jahre in der Stadt Eutin war allerdings, dass der Durchschnitt bei 1,02 Wohnungen je Einzelhaus lag, so dass die Stadt davon ausgeht, dass bei 8 Baugrundstücken wahrscheinlich nur 8, höchstens 9 Wohnungen entstehen werden.

Das Bauquartier Nr. 5 stellt relativ bestandsorientiert das bebaute Gebiet der verbliebenen Gebäude der ehemaligen Gutshofanlage dar. Aufgrund der eng am Gebäudebestand orientierten Baugrenzfestsetzungen können dort keine zusätzlichen neuen Wohngebäude entstehen. Eine

bauliche Erweiterung ist nur bei dem ehemaligen Verwaltergebäude in westliche und im kleineren Umfang in nördliche Richtung möglich, um das Gebäude im Bedarfsfall um eine zweite Wohnung zu ergänzen oder die heute dort vorhandene relativ kleine Wohnung zu vergrößern. Auf die Möglichkeit zum Wiederaufbau des ehemaligen Gutshauses durch die Festsetzung einer Baufläche mit Baugrenzen am ehemaligen Gutshausstandort wird verzichtet, da die Fläche in den vergangenen fünf Jahrzehnten dicht bewachsen ist.

Das Bauquartier 1 umfasst das gesamte Grundstück der ehemaligen Meierei, welches sich ausschließlich zum Schwentineweg orientiert. Dieses ergibt sich schon durch das Geländeprofil, da die Westseite des Grundstücks teilweise relativ steil zum so genannten Genossenschaftsweg hoch geht. Das Grundstück ist gegenüber dem westlichen Weg und zum nördlichen Teil des Schwentineweges durch eine alte und dichte Weißdornhecke abgetrennt, die auf der Westseite in dieser Form erhalten bleiben kann und soll.

Aufgrund der Topographie mit dem relativ starken Geländeabfall in Richtung Schwentineweg und aufgrund der ortsgestalterischen und aus landschaftsplanerischen Gründen zu erhaltenden durchgehenden Weißdornhecke an dem Genossenschaftsweg wird dort ein Verbot von Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

In der 2. Entwurfsfassung (Stand: Mai 2007, jetzt Satzungsbeschluss April 2008) wurden die durch Baugrenzen im Bauquartier 1 festgesetzten Baufenster so zusammengefasst, dass dort zwei große Baufenster entstehen und sich eine höhere Flexibilität bei der Neubebauung und der Bildung von neuen Baugrundstücken ergibt. Auf die verbindlichen Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für rückwärtige neue Baugrundstücke, z. B. westlich des ehemaligen Meiereigebäudes, wird verzichtet, damit dann aufgrund der konkreten planerischen Wünsche der rückwärtigen Bauherren zur Erschließung ihrer Grundstücke an den Schwentineweg berücksichtigt werden können. Dieses ist problemlos möglich, da das Bauquartier Nr. 1 im Besitz eines Eigentümers ist und die Form der gewünschten Erschließung bei der jeweiligen neuen Grundstücksteilung berücksichtigt werden kann. Im Bedarfsfall könnte dieses auch über dann erforderliche Grundbucheintragungen geregelt werden.

Der südliche Teil des Genossenschaftsweges (Flurstück 57/5), der im Geltungsbereich des B-Plans verbleibt und dort als private Grünfläche festgesetzt wird, erhält folgerichtig auf beiden Seiten zu den jeweils angrenzenden Wohngebieten ebenfalls die Festsetzungen zum Erhalt der dort Wegbegleitenden Hecke. Dieser Teil der alten Genossenschaftsstraße wird nach Realisierung der neuen Privatstraße als Verkehrsfläche nicht mehr benötigt.

Auf der Nordostseite im Bauquartier 1 wird die am Schwentineweg vorhandene Hecke im Zusammenhang mit den dortigen Neubaumöglichkeiten zurückgesetzt oder entfernt werden müssen. Durch die gestalterische Festsetzung Nr. 7 zu den Grundstückseinfriedungen wird sichergestellt werden, dass im Bereich des Schwentineweges auch nach erfolgten Neubauten dort wieder eine ortstypische Laubholzhecke angelegt werden muss und somit die für den Schwentineweg typische Straßenraumgestaltung erhalten bleibt.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauquartiere 2a/2b, 4 und 5 werden gemäß §3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als **reine Wohngebiete** mit insgesamt 9.837 qm Fläche festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass in diesen Bauquartieren nur Wohngebäude errichtet werden können und für den Fall beantragter Ausnahmen z. B. für kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, kleinere Läden oder Handwerksbetriebe dort jeweils sehr sorgfältig geprüft werden kann, ob die Zulassung solcher Ausnahmen dann doch zu einer unerwünschten Verkehrsbelastung im Gebiet und in der Nachbarschaft führen könnte.

Das Bauquartier 1, welches sich zum Planungsbeginn bereits als Teil des Fissauer Innenbereiches darstellt, hat aufgrund der vorhandenen Art der baulichen Nutzung in der Umgebung bereits zu Planungsbeginn den Nutzungscharakter eines allgemeinen Wohngebietes. Daher erfolgt für das 3.578 qm große Bauquartier 1 als Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO die Festsetzung als **allgemeines Wohngebiet**. Somit werden aus der Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan die vier reinen Wohngebiete und das eine allgemeine Wohngebiet mit insgesamt 13.415 qm Fläche entwickelt.

Die Bauquartiere 2a/2b, 4 und 5 werden über die Planstraße und über den westlich angrenzenden Erschließungsweg auf dem Flurstück 72/18 zur Krete und das Bauquartier 1 über den Schwentineweg erschlossen.

Zwischen dem Bauquartier 4 im Norden und dem Bauquartier 5 und westlich des Bauquartiers 5 werden zwei insgesamt **3.479 qm** große **private Grünflächen** festgesetzt. Diese werden ergänzt durch eine **170 qm** große **private Grünfläche** östlich des privaten Wohnweges zum Schutz des dort vorhandenen hohen Baum- und Strauchbestandes und an der östlichen Plangebietsgrenze durch die **482 qm** große **private Grünfläche im Bereich des unter Naturschutz stehenden Knicks**. Diese Knickfläche ist jeweils Bestandteil der westlich angrenzenden privaten Grundstücke.

Für die verkehrliche Erschließung des Bauquartiers 1 wird als **öffentliche Verkehrsfläche** der **nördliche Abschnitt des Schwentineweges** mit einer Fläche von **784 qm** festgesetzt. Der zentrale Bereich wird durch eine **private Verkehrsfläche** in der **Planstraße** und im **westlichen Privatweg** mit 1.461 qm Fläche festgesetzt. Es ist geplant, diese private Verkehrsfläche als Mischverkehrsfläche mit Kfz- Schrittgeschwindigkeit im Sinne eines "verkehrsberuhigten Bereiches" zu gestalten. Diese private Verkehrsfläche wird im Süden ergänzt durch eine weitere 195 qm große private Verkehrsfläche, die als befahrbarer Wohnweg gestaltet werden soll und ausschließlich der Erschließung des einzelnen Wohngrundstücks Krete 34 südlich des Plangebietes dient. Durch die städtebauliche Festsetzung Nr. 10 im Teil B wird sichergestellt, dass innerhalb sämtlicher privater Verkehrsflächen die öffentlichen Leitungsträger das Recht haben, ihre Leitungen dort zu verlegen und zu betreiben.

Etwa mittig wurde das Plangebiet in Ost-West-Richtung mit einer 20 KV-Freileitung von E.ON. Hanse durchzogen. Diese Freileitung wurde von dem entsprechenden Energieversorger im Herbst 2006 ersatzlos abgebaut. Die Verlegung einer Kabeltrasse für eine 20 KV-Erdleitung an diesem Standort war nicht erforderlich, so dass das im ersten Planentwurf noch festgesetzte Leitungsrecht zugunsten des Stromversorgers ersatzlos entfallen konnte. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Stromversorgung des kleinen Neubaugebietes wird allerdings zwischen dem Wendehammer der Planstraße und dem Schwentineweg parallel der Grenze des Bauquartiers 2a zu 2b ein Leitungsrecht für ein Stromkabel und für eine Trinkwasserleitung zugunsten der Stadtwerke Eutin GmbH festgesetzt.

Das Bauquartier 2b wird im südöstlichen Teil durchzogen von den vorhandenen Schmutz- und Trinkwasserleitungen inklusive einer Stromleitung, die vom Schwentineweg kommend der Ver- und Entsorgung des Wohnbaugrundstücks Krete 34 auf dem Flurstück 55/3 dienen. Hierfür wurde ebenfalls ein entsprechendes Leitungsrecht in dem WR-Gebiet festgesetzt. In der städtebaulichen Festsetzung Nr. 11 im Teil B wird dabei festgelegt, dass dieses einerseits ein Leitungsrecht für eine Trinkwasserleitung der Stadtwerke Eutin GmbH darstellt und zum anderen für eine Schmutzwasserleitung für die städtische Betriebe - Stadtentwässerung Eutin.

Innerhalb der reinen und der allgemeinen Wohngebiete wurden an mehreren Standorten Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB getroffen zum Erhalt dort vorhandener Hecken und der Streuobstwiese im Bauquartier 2a. Durch den Erhalt insbesondere der teilweise beidseitig

vorhandenen Hecke an dem in Richtung Süden ansteigenden Teilstück des Genossenschaftsweges und der Hecken zwischen den Bauquartieren 1 und 2a und nördlich und westlich des Bauquartiers 4 soll es gelingen, wesentliche und die Örtlichkeit prägende grüne Gestaltungsmerkmale in diesem Teil des dörflichen Ortsteils Fissau zu erhalten.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

In der ersten Entwurfsfassung des B-Plans war in sämtlichen Bauquartieren der Wohngebiete eine **Grundflächenzahl von 0,25** festgesetzt worden. Bei der Entwurfsüberarbeitung für den Entwurf Stand Mai 2007 für die 2. öffentliche Auslegung und die jetzige Satzungsfassung des Planes (Stand April 2008) erfolgt eine stärker differenzierte GRZ-Festsetzung. In dem **WA-Gebiet des Bauquartiers 1** und dem **WR-Gebiet des Bauquartiers 4** bleibt es bei der **GRZ-Festsetzung von 0,25**.

Diese relativ niedrige GRZ in Bezug auf die nach 17 BauNVO maximal zulässige GRZ von 0,4 begründet sich darin, dass in dem Bauquartier 4 eine Mindestgrundstücksgröße von 800 qm (Teil B, städtebauliche Festsetzung Nr. 5) festgesetzt wurde und somit mindestens 200 qm als Grundfläche zur Bebauung zur Verfügung stehen. Selbst bei dem Verzicht auf einen Dachgeschossausbau wird davon ausgegangen, dass auch bei nur ausschließlichem Erdgeschossausbau ausreichend Grundfläche zur Verfügung steht. In dem Bauquartier 1 werden Mindestgrundstücksgrößen von 600 qm festgesetzt, so dass bei der GRZ-Festsetzung von 0,25 auch dort die EG-Grundflächen 150 qm groß sein können. Einschließlich eines ausbaufähigen Dachgeschosses stehen somit auch dort ausreichend Wohnflächen für ein familiengerechtes Wohnen bereit. Würden im Bauquartier 1 kleinere Mindestgrundstücksgrößen, z. B. 450 qm festgesetzt werden, müsste die GRZ auf 0,35 oder 0,4 erhöht werden, um im Erdgeschoss Grundflächen mit 157,5 qm oder 180 qm zu erhalten. Dieses würde aber zu gegenüber anderen Fissauer Grundstücken untypisch kleinen und zu dicht bebauten Grundstücken führen.

Das ehemalige Bauquartier 2 wurde geteilt in das Bauquartier 2a im Norden und 2 b im Süden. Dieses war erforderlich, weil im südlich gelegenen Bauquartier nun zur Sicherung eines ausreichenden Abstandes zu dem westlich gelegenen Wald **für einen 15,0 Meter tiefen Bereich des WR-Gebietes eine Fläche festgesetzt wird, die von Bebauung freizuhalten ist**. In der städtebaulichen textlichen Festsetzung Nr. 7 wird bestimmt, dass diese Fläche und der Teil der 50 Meter-Uferfreihaltezone gegenüber der Schwentine von Bebauung freizuhalten ist und dass dieses auch für die sonst dort zulässigen Nebenanlagen gilt. Dort sind als bauliche Anlagen nur befestigte Wegeflächen und Terrassenflächen zulässig. Durch diese Festsetzung wird mit hoher Wahrscheinlichkeit gewährleistet, dass infolge eventuellen Windbruchs keine Schäden an Gebäuden oder Nebengebäuden wie z. B. Garagen oder Carports entstehen können. Die Baugrenze des Baufensters im Bauquartier 2b wurde nochmals 5,0 Meter weiter nach Osten versetzt, so dass diese in einem Abstand von 20,0 Metern zur Waldgrenze liegt.

Durch diese Freihaltezonen ist es im Bauquartier 2b nicht mehr möglich, wie noch im ersten Entwurf festgesetzt, zwei Bauplätze zu realisieren. Das dort festgesetzte Baufenster ermöglicht nun nur noch den Bau **eines** Wohngebäudes. Damit dieses Einzelgebäude kein zu großflächiges Gebäude werden kann, wurde im Bauquartier 2b die GRZ von ursprünglich 0,25 nun auf **0,15** reduziert. Aufgrund des Fortfalls eines vierten Baugrundstücks im ehemaligen Bauquartier 2 wurden auch die vorgeschlagenen neuen Baugrundstücke im Bauquartier 2a etwas vergrößert und neu geschnitten. Um auch dort keine Gebäude mit zu großer Grundfläche entstehen zu lassen, wurde im Bauquartier 2a die GRZ von 0,25 auf **0,20** reduziert.

Im Bauquartier 5, im ehemaligen Lindenhofbereich, wurde die GRZ von ursprünglich 0,25 ebenfalls auf 0,20 reduziert. Dieses ermöglicht auch weiterhin eine Erweiterung des Verwalterhauses mit der Möglichkeit zum Einbau einer zweiten Wohnung und bei dem Wohngebäude in der ehemaligen Scheune auf der rückwärtigen Westseite einen eventuellen zusätzlichen Eingangsvorbau mit maximal 25 qm Grundfläche, eventuell für eine im Dachgeschoss noch ausbaufähige weitere Wohnung.

Aufgrund der Grundstücksgrößen in den Bauquartieren 2a/2b und 4 kann dort auf die volle 50%-Überschreitungsmöglichkeit der GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO) für die Nebenanlagen verzichtet werden. Daher wird in Teil B in der städtebaulichen Festsetzung Nr. 2 die dort zulässige Überschreitung in den Bauquartieren 2a/2b und 4 auf 25 v. H. begrenzt. Somit wird die dort mögliche Versiegelung im Bauquartier 2b auf 18,75 v. H., im Bauquartier 2a auf 25 v. H. und im Bauquartier 4 auf 31,25 v. H. begrenzt, was sich auch positiv auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in der Grünordnungsplanung auswirkt.

Im Bauquartier 5 ist aufgrund der dort bereits vorhandenen Versiegelung und Teilversiegelung durch die lange Zufahrt und den großen Hofbereich eine davon abweichende Regelung notwendig. In der Festsetzung Nr. 2 wird daher bestimmt, dass im Bauquartier 5 die festgesetzte GRZ um maximal 800 qm mit baulichen Nebenanlagen überschritten werden darf, wovon mindestens 500 qm als Teilversiegelung (Zufahrt, Hofbereich) anzulegen sind.

Als **Zahl der Vollgeschosse** wird in allen Bauquartieren **ein Vollgeschoss** festgesetzt und mit den städtebaulichen textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 werden ergänzend hierzu die **maximalen Gebäudehöhen** festgesetzt. In der städtebaulichen Festsetzung Nr. 3 wird für die jeweils unterschiedlichen Bauquartiere und Baufelder die Höhe des Erdgeschossfußbodens festgesetzt. Aufgrund der unterschiedlichen Höhenlagen müssen dafür im Plangebiet insgesamt fünf Bezugspunkte festgesetzt werden, die in der Planzeichnung markiert sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass insbesondere Gebäude an den leichten Hanglagen nicht so hoch aus dem Gelände herausragen, dass sie z. B. von dem unten verlaufenden Schwentineweg wie zweigeschossige Gebäude mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss wirken.

Für die vom Schwentineweg einsehbaren Bauquartiere 2a/2b wird der Bezugspunkt 5 mit einer Höhe von ca. 34,00 ü. NN festgesetzt. Hier wird festgesetzt, dass der Erdgeschosssockel nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen darf (d. h. hier bei 34,5 m. ü. NN). Da gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 die maximale Gebäudehöhe 8,50 m über der zulässigen Sockelhöhe liegen darf, wäre der First eines maximal hohen Wohngebäudes in den Bauquartieren 2a und 2b bei einer Höhe von 43,0 m ü. NN.

In der städtebaulichen Festsetzung Nr. 4 ist es aufgrund der unterschiedlichen Bezugspunktfestsetzungen dann möglich, die jeweils maximal zulässige Gebäudehöhe auf die jeweilige Fußbodenhöhe zu beziehen. Dort wird festgesetzt, dass die Gebäudehöhe nicht höher als 8,50 m über dem Erdgeschossrohfußboden liegen darf. Durch diese Festsetzung wird verhindert, dass durch die geschickte Platzierung eines Drepfels, breiten Gebäudegrundflächen und Ausnutzung der maximal zulässigen Dachneigungen solch hohe Gebäude entstehen, die für diese Ortslage in Fissau untypisch und störend wären.

7.4 Bauweisen, Baugrenzen

Für sämtliche Bauquartiere wird festgesetzt, dass dort eine offene Bauweise nur mit Einzelhäusern zulässig ist. Durch die städtebauliche textliche Festsetzung Nr. 8 mit der Zulässigkeit von maximal zwei Wohnungen in einem Einzelhaus wird sichergestellt, dass im Plangebiet tatsächlich nur Häuser im Charakter von Einfamilienhäusern entstehen werden. Bei der Zulässigkeit

von maximal 2 Wohnungen in einem Gebäude wäre es auch zulässig, diese beiden Wohnungen nebeneinander im Erdgeschoss anzulegen. In diesem Fall wäre es aber nicht zulässig, das Grundstück zu teilen. Es stünde dann ein Einzelhaus mit 2 Wohnungen „im Charakter eines Doppelhauses“ auf einem gemeinsamen und ungeteilten Grundstück.

Aufgrund der Größe des Wohnhauses in der ehemaligen Scheune im Bauquartier 5 wird in der städtebaulichen textlichen Festsetzung für dieses Gebäude als Ausnahme zugelassen, dort eine 3. Wohnung als Einliegerwohnung zu erstellen, wenn diese Wohnung ausschließlich im Dachgeschoss angeordnet wird.

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzfestsetzungen erfolgen mit Ausnahme im Bauquartier 1 so, dass je nach den vorgeschlagenen zu bildenden Grundstücken jeweils nur ein Baufenster festgesetzt wird, so dass auch durch diese Art der Baugrenzfestsetzungen sichergestellt werden kann, dass nur eine begrenzte Anzahl von Baugrundstücken gebildet werden können. Im Bauquartier 1 werden die Baufenster so weit gezogen, dass hinter dem Hauptgebäude direkt am Schwentineweg noch ein eigenständiges Baugrundstück entstehen könnte, welches eine Erschließung als so genanntes Pfeifenstielgrundstück zum Schwentineweg bekäme. So könnten im Bauquartier 1 maximal 4 eigenständige Baugrundstücke entstehen.

In der städtebaulichen textlichen Festsetzung Nr. 6 wird zur Klarstellung festgesetzt, dass genehmigungsfreie Nebenanlagen mit einem Bauvolumen von maximal 30 m³ sowie notwendige Garagen und Carports auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden dürfen. Ausgenommen davon sind die im Bauquartier 2b festgesetzten Baufreihaltzonen gegenüber dem Waldrand und zum Schwentineufer. Zu beachten ist dabei, dass der Bau solcher Anlagen auf Flächen, die zum Erhalt von Hecken oder anderem Bewuchs (z. B. Streuobstwiese) festgesetzt wurden, ebenfalls keine solchen baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

7.5 Erschließung

Das Bauquartier 1 wird wie bisher ausschließlich über die öffentliche Verkehrsfläche des Schwentineweges erschlossen. Eine Erschließung der dortigen Baugrundstücke zu dem westlich gelegenen privaten Genossenschaftsweg wird ausgeschlossen, indem dort auf der gesamten Länge ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt wird. Diese Festsetzung sichert den vollständigen Erhalt der dort am Wegesrand vorhandenen Hecke und sorgt gleichzeitig dafür, dass die Verkehrsbelastung dieses dort sehr schmalen Weges möglichst gering bleibt. Die Verkehrsfläche des Schwentineweges wird aufgrund der teilweise zu Planungsbeginn sehr geringen Breiten so festgesetzt, dass eine Mindestbreite von 5,5 m gewährleistet wird. Dieses bedeutet für den Fall, dass in dem nördlichen Baufenster des Bauquartiers 1 zwei neue Wohngebäude entstehen, die Verkehrsfläche geringfügig auf das heutige Flurstück 56 verbreitert werden muss. Die etwa mittig des Bauquartiers 1 vorhandenen alten Eschenbäume werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche als zu erhaltende Bäume festgesetzt, da sie an diesem Standort sehr ortsbildprägend sind.

Der vom Schwentineweg kommende historische Genossenschaftsweg bleibt in seinem bisherigen Charakter und in seiner Funktion erhalten und wird nicht in den B-Plangeltungsbereich einbezogen. Zwischen den Bauquartieren 2a und 4 wird der südliche Teil des Genossenschaftsweges in seiner heute vorhandenen Größe als private Grünfläche festgesetzt.

Dadurch wird sichergestellt, dass diese historische Wegebeziehung nicht in eines der neuen Baugrundstücke einbezogen wird und dass im Genossenschaftsweg vorhandene Leitungen weiter über diese private Grünfläche verlaufen und nicht überbaut werden können. Vorhandene private

Rechte zur Nutzung dieser Wegeparzelle 57/5 werden durch diese planungsrechtliche Darstellung als private Grünfläche nicht außer Kraft gesetzt.

Die Haupterschließung der Bauquartiere 2a/2b, 4 und 5 erfolgt von der Krete (im Bereich des Flurstücks 18/20) abzweigend über die vorhandene private Verkehrsfläche des Flurstücks 72/18. 50 Meter südlich der Abzweigung beginnt die neue private Verkehrsfläche, die in den leichten Hang in Richtung Westen hoch läuft bis zu dem Wendeplatz am Knotenpunkt mit dem historischen Genossenschaftsweg. Die im B-Plan festgesetzte Verkehrsfläche ist 7,5 Meter breit und kann mit gepflasterter Verkehrsfläche und Grünstreifen an den Rändern, inklusive zweier dort neu zu pflanzender Straßenbäume gestaltet werden. In Abstimmung mit dem Grundeigentümer hat sich die Stadt entschieden entsprechend der seit 2004 im BauGB eröffneten Möglichkeit diese neue Planstraße als „private Verkehrsfläche“ festzusetzen. Dieses ist gerechtfertigt, da die betreffende Planstraße ausschließlich privaten Belangen dient. Das durch diese Planstraße erschlossene Plangebiet ist nur nach einer Seite, zur Krete, mit dem öffentlichen Straßennetz verbunden, so dass ein irgendwie gearteter Durchgangsverkehr nicht zu erwarten ist. Die im Bebauungsplan festgesetzte private Verkehrsfläche dient vielmehr allein als Zufahrt und Weg zu den im Bebauungsplan vorgesehenen Einzelhausgrundstücken, so dass sich der Benutzerkreis auf Bewohner dieser Häuser und deren Besucher beschränkt.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Bau dieser privaten Erschließungsstraße eine Baugenehmigung erforderlich ist, welche wiederum die Voraussetzung für eine Baugenehmigung von Gebäuden in den im B-Plan festgesetzten Baugebieten ist. Gemäß § 4 (2) Landesbauordnung dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn die Grundstücke in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, oder eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt haben. Bei einer privaten Verkehrsfläche muss dieses durch entsprechende Baulasten für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in der privaten Verkehrsfläche erfolgen.

Durch den Abbau eines 20 KV-Stromfreileitungsmastes südlich des in das Plangebiet etwas eckig hineinragenden Flurstücks 72/23 kann die dort im 1. Planentwurf noch etwas verschwenkte Planstraße so weit nach Süden gezogen werden, dass dort eine gut einsehbare und ausreichend breite Verkehrsfläche realisiert werden kann.

Es wird vorgeschlagen die Privatstraße als verkehrsberuhigten Bereich mit Mischverkehrsfläche zu bauen und entsprechend nach Straßenverkehrsrecht mit den Verkehrszeichen 325/326 zu beschildern. Dieses beinhaltet, dass die dort fahrenden Kraftfahrzeuge Schrittgeschwindigkeit (ca. 7 km/h) einhalten müssen. Dadurch wird gleichzeitig sichergestellt, dass selbst im Glättefall ein die Planstraße in Richtung Westen den leichten Hang hinab fahrendes Kraftfahrzeug nicht in die im Westen angrenzenden Privatgrundstücke hineinfahren kann. Bei einer privaten Verkehrsfläche kann dieses allerdings nicht über eine Festsetzung in der Planzeichnung geregelt werden.

Nach ca. 130 m Länge von der Abzweigung Krete befindet sich in der Verkehrsfläche ein Wendeplatz mit einem Radius von 9,5 m zuzüglich jeweils 0,5 Meter Sicherheitsabstand, so dass dort auch Müllfahrzeuge ohne Rangiervorgänge kehren können. Die Bewohner der an dem anschließenden gut 20 m langen und 5,0 m breiten privaten Stichweg gelegenen Baugrundstücke können ihre Müllbehälter bis zu dem Kehrplatz vorbringen, wo dann eine kleine Aufstellfläche herzustellen ist.

Die gepflasterte Fläche der Planstraße soll ca. 4,8 m breit werden und an der nördlichen Seite zu dem Bauquartier 4 gelegen, eine kleine Grünfläche erhalten. Hier werden 2 mittelkronige Straßenbäume gepflanzt und die dazwischen liegenden Rasenflächen werden als Schotterrasen hergestellt, damit diese zeitweise auch als Besucherparkplätze genutzt werden können.

Innerhalb der privaten Verkehrsflächen werden im Rahmen der Erschließungsfachplanung innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches ca. 4 Besucherparkplätze hergestellt werden. Eine größere Anzahl von Parkplätzen wird nicht für notwendig angesehen, da es aufgrund der vorgeschriebenen großen Grundstücke problemlos möglich ist pro errichteter Wohnung 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück zu schaffen. Dieses kann mit offenen Stellplätzen, überdachten Stellplätzen oder als Garage erfolgen. Aufgrund der festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen wird dieses als problemlos angesehen und so kann sichergestellt werden, dass Kraftfahrzeuge von Anwohnern nicht innerhalb der Verkehrsflächen stehen.

7.6 Technische Infrastruktur

Die Trinkwasserleitungen der Stadtwerke Eutin GmbH und die Schmutzwasserleitungen der städtischen Betriebe - Eutin Stadtentwässerung - befinden sich in der Krete und im Schwentineweg. Die Schmutzwasseranschlüsse des Bauquartiers 1 und der beiden östlichen Grundstücke im Bauquartier 2 erfolgen (dort mit Leitungsdurchschuss unter dem Knick) an die vorhandene Leitung im Schwentineweg. Das Bauquartier 5 und das westliche Gebäude im Bauquartier 3 werden in Richtung Osten und dann zur Krete entsorgt, und für die restlichen Baugrundstücke wird eine neue Schmutzwasserleitung in die Planstraße verlegt, die im Norden im Bereich der Krete an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Eutiner Stadtentwässerung angeschlossen wird.

Gemäß der für Eutin gültigen Satzung zur Schmutzwasserentsorgung unterliegen nur die direkt an den öffentlichen Grund, d.h. z.B. an die öffentlichen Verkehrsflächen, angrenzenden Grundstücke dem Anschlusszwang an das zentrale Schmutzwassernetz. Durch die Festsetzung einer Privatstraße werden die dort angrenzenden Baugrundstücke zu Hinterliegern und gemäß der zur Zeit gültigen Satzung könnten diese ihr Schmutzwasser dann auch durch Einzellösungen, wie z.B. durch den Bau von Kleinkläranlagen entsorgen.

Eine derartige Einzelentsorgung ist für das B-Plangebiet nicht erwünscht, so dass im Teil B des Bebauungsplanes mit der textlichen Festsetzung Nr. 12 bestimmt wird, dass derartige Einzellösungen nicht zulässig sind. In dieser textlichen Festsetzung wird verbindlich geregelt, dass innerhalb der privaten Verkehrsfläche eine zentrale Schmutzwasserleitung anzulegen ist und dass die an der privaten Verkehrsfläche befindlichen Baugrundstücke ihr Schmutzwasser über diese zentrale Schmutzwasserleitung entsorgen müssen. Im Bereich der Krete wird diese Schmutzwasserleitung in der Privatstraße an das zentrale Schmutzwassernetz der Stadt Eutin angeschlossen.

Für die Trinkwasserversorgung durch die Stadtwerke Eutin GmbH erfolgt ebenfalls eine neue Leitungslegung im Bereich der privaten Verkehrsfläche.

Bei dem Bau des Hauses Krete 34 (Flurstück 55/3) südlich des Plangebietes erfolgte die Trinkwasser-, Schmutzwasserentsorgungs- und Stromanbindung in Richtung zum südlichen Ende des Schwentineweges, in der Höhe der Hausnummer 19. Diese schräg durch das ehemalige Gartenland führenden Leitungen laufen jetzt leicht schräg durch den südöstlichen Teil des Bauquartiers 2. Dort sind entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Betreiber von Trink- und Schmutzwasserleitungsnetz sowie des Stromnetzes im B-Plan festgesetzt. Diese insgesamt 4,00 m breite Trasse darf nicht überbaut werden und muss für die Leitungsbetreiber im Bedarfsfall zugänglich sein.

Die Versorgung mit Trink- und die Entsorgung von Schmutzwasser für das Bauquartier 5 erfolgt in Richtung der westlich verlaufenden privaten Verkehrsfläche auf dem Flurstück 72/18 und dann weiter zur Krete.

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt durch Hydranten innerhalb der Verkehrsflächen, wo durch die Stadtwerke Eutin GmbH das Löschwasser in der Menge zur Verfügung gestellt wird, dass zu dem Entnahmezeitpunkt aus dem Trinkwassernetz bei dem sich dann einstellende Druck entnommen werden kann.

Neben der Versorgung mit Trinkwasser erfolgt auch die Versorgung mit Strom und Erdgas durch die Stadtwerke Eutin GmbH.

Die Versorgung mit Elektrischem Strom, Telefon und gegebenenfalls Kabeltrassen (z.B. für Kabelfernsehen) erfolgt zentral über die private Verkehrsfläche. Im Bereich der Verkehrsfläche des Wendeplatzes steht ausreichend Fläche zur Platzierung eines Stromtrafoverteilerkasten zur Verfügung.

7.7 Niederschlagswasserentsorgung

Neben der Entsorgung des Schmutzwassers sind die städtischen Betriebe Eutin - Stadtentwässerung - auch für die Entsorgung des Oberflächenwassers zuständig.

Planungsziel, auch im Sinne der örtlichen Nachspeisung des Grundwassers, ist es das vor Ort anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser möglichst direkt am Niederschlagsort auf den Grundstücken zur Versickerung zu führen. Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bebauungsplangebiet erfolgte im März 2007 eine Baugrunduntersuchung (Ingenieurbüro Reinberg, Krummeck 28, 23562 Lübeck) zur Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse.

Die Baugrunduntersuchung hat ergeben, dass die in den Bauquartieren 2a, 2b und 4 vorhandenen Bodenverhältnisse eine relativ unkomplizierte Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulassen, da der dort oberflächennah liegende Beckenschluffmergel nur schwach wasserdurchlässig ist und erst tiefer gelegene sickerfähige Sande anstehen.

Um auf eine kostenaufwändige zusätzliche Regenwasserkanalisation in den Bauquartieren 2a/2b und 4 dennoch verzichten zu können und das auch aus Umweltgründen gewünschte Ziel einer örtlichen Regenwasserversickerung zu erreichen, wird jetzt folgende Niederschlagswasserentsorgung vorgesehen: Bei den drei großen Baugrundstücken im Osten in den Bauquartieren 2a und 2b, wird für jedes Baugrundstück eine Schachtversickerung durchgeführt. Dort wird im Baugrund bis zu den anstehenden versickerungsfähigen Sanden ein Schacht (mit Betonringen) und einem Durchmesser von mindestens 1,0 bis 1,5 Metern eingebaut, mit einer entsprechenden Kiesstrecke im Schacht. Diese Schachtversickerung kann kombiniert werden mit einer Regenwassersammelanlage, aus der dann auch ein Brauchwasserkreislauf (oder die Gartenbewässerung) gespeist werden könnte. Auch bei einer Brauchwassernutzung ist auf jeden Fall eine Schachtversickerung vorzusehen, da bei gefüllter Regenwassersammelanlage eine ausreichende Versickerung des darunter hinaus anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt werden muss.

Bei den kleineren Baugrundstücken im Bauquartier 4 (mindestens 800 qm Größe) kann der Bau einer Schachtversickerung unter Umständen schwierig werden, da bei dem Bau eines Kellergeschosses der Sickerschacht mindestens 10,0 Meter von der Kelleraußenwand entfernt sein muss und außerdem ein entsprechender Abstand zur Grundstücksgrenze einzuhalten ist.

Diese Grundstücke grenzen an die neue Planstraße. Dort befinden sich oberhalb des Schluffmergels Sande in 1,60 bis 1,80 Meter Stärke, die bei den Untersuchungen insgesamt als trocken festgestellt wurden. Dort wird zurzeit das Niederschlagswasser innerhalb dieser oberen Sandschichten fortgeführt.

Dort ist es laut Gutachteraussagen möglich das Niederschlagswasser von der kleinen Straße in seitwärts gelegene Mulden zu führen und es von dort in ein unterirdisches Rohrrigolensystem

einzuführen, was etwas weiter verzweigt einen ausreichenden Stau- und Versickerungsraum bildet. Für die beiden nördlich angrenzenden Grundstücke bietet sich in den Gartenflächen ebenso ein derartiges Rohrrigolensystem an. Von beiden Grundstücksrigolensystemen kann es dann unterirdisch Überläufe in das Rigolensystem der Privatstraße geben, so dass im Überlauffall dieses System mit genutzt werden kann.

Die im Bauquartier 1 neu entstehenden Baugrundstücke müssen das dort anfallende Niederschlagswasser durch Schachtversickerung oder durch Rigolensystem vor Ort zur Versickerung führen, da im Schwentineweg kein Regenwasserkanal vorhanden ist.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für die vorgesehene Regenwasserversickerung ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich ist.

7.8 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler. Die ältesten vorhandenen Gebäude aus den 1870er und 1880er Jahren sind in der direkten Nachbarschaft vom Plangebiet das Gebäude Krete 20 und im Plangebiet die ehemalige Meierei Schwentineweg 2 (Bauquartier 1) und das eine Flügelgebäude der ehemaligen Gutshofanlage im Bauquartier 5. Abbrüche oder wesentliche Um- oder Ausbauten an diesen Gebäuden sind zum Zeitpunkt der B-Planfeststellung nicht bekannt und laut Aussagen der Eigentümer auch nicht beabsichtigt.

Ein archäologisches Bodendenkmal ist im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt. Aus archäologischer Sicht sind im Plangebiet Funde möglich, daher wird auf folgende Auflage verwiesen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG SH der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

7.9 Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 92 der Landesbauordnung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden insgesamt 7 gestalterische Festsetzungen in den Teil B des Bebauungsplanes integriert.

Grundlage dieser gestalterischen Festsetzungen sind Aussagen in der von der Stadt Eutin im Jahre 2000 herausgegebenen "Fibel zur Gestaltung und Entwicklung von Fissau und Sibbersdorf" (Bearbeitung durch das Büro Stadtplanung Bruns, 23552 Lübeck).

Die gestalterischen Festsetzungen sollen zum einen den zukünftigen Bauherren ein immer noch ausreichendes Maß an Freiheit beim individuellen Bauen ermöglichen und zum anderen eine gestalterisch harmonische Einfügung der Neubauten in die historische Dorf- und dörfliche Freiflächengestaltung sicherstellen.

Sehr prägend für die historischen Fissauer Gebäude sind die Dächer, woraus sich die gestalterische Festsetzung Nr. 1 ergibt, die eine Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 50° für die Hauptdächer festsetzt. Damit wird es nicht möglich sein, Häuser mit flachen Dachneigungen von ca. 24°, wie sie z. B. bei dänischen Fertighäusern vorkommen, hier zu bauen. Die für die ländlich geprägten Ortsteile und Dörfer dieser Region gestalterisch untypischen Pultdächer und Tonnendächer werden in der gestalterischen Festsetzung Nr. 2 vollständig ausgeschlossen.

Für die Wirkung der Dächer im Sinne des ländlichen Charakters von Fissau ist es wichtig, den Charakter von großen, ruhigen Dachlandschaften zu erhalten und die "Durchlöcherung" und

"Auflösung der Dachlandschaft" durch ein Zuviel an Gauben und Dacheinschnitten zu verhindern. Daher wird in der gestalterischen Festsetzung Nr. 3 bestimmt, dass die Breite aller Gauben auf einer Dachseite nicht mehr als ein Drittel der Gesamtbreite des Daches sein darf und dass in einer Dachseite nur auf einer Ebene Gauben eingebaut werden dürfen. Belichtungen von über dem Dachgeschoss noch befindlichen Bodenräumen, die (nicht ganz legal) dann als weitere Aufenthaltsräume genutzt werden, werden dadurch ausgeschlossen. Dieses wird unterstützt durch das Verbot, liegende Dachfenster (sog. "Veluxfenster") in die Dächer einzubauen.

In der gestalterischen Festsetzung Nr. 4 werden Dachmaterial und Dachfarbe festgesetzt. Neben dem traditionell zulässigen Reetdach werden Beton- oder Ziegelpfannen festgesetzt. Als Farben sind die in der Nachbarschaft vorhandenen Farben Anthrazit, Braun und Rot und deren Mischöne zulässig. Bei dem Bau von Reetdächern ist auf die Anforderungen an einen erhöhten Gebäudeabstand zu achten.

Solaranlagen auf den Dächern sind zulässig, müssen sich aber in der Farbgestaltung der Farbe des Hauptdaches anpassen.

In den gestalterischen Festsetzungen Nr. 5 und 6 werden sowohl von den Hauptgebäuden wie von den Garagen und Carportanlagen die Außenmaterialien und -farben festgesetzt. Die für die schleswig-holsteinische Dorfarchitektur dieser Region historisch typische Bauweise mit Ziegeln, vielfach als Holzfachwerkgebäude, oft auch in Kombination mit Anteilen an Holzverkleidungen und Putzflächen finden in diesen Festsetzungen ihre Entsprechung. Eine Kombination von gestalterischer und grünordnerischer Festsetzung stellt die grünordnerische textliche Festsetzung Nr. 7 dar, wo die Einfriedungen der Privatgrundstücke zu den angrenzenden Verkehrsflächen geregelt werden.

Im Ortsteil Fissau ist es ortstypisch, dass die privaten Grundstücke gegenüber den angrenzenden Straßen- und Wegeflächen mit Hecken, häufig auch in Kombination mit Zäunen, teilweise auch nur mit Zäunen eingefriedet werden. Hieraus leitet sich die Festsetzung ab, dass im Plangebiet die Baugrundstücke gegenüber den Verkehrsflächen eingefriedet werden müssen. Durch die Höhenbegrenzung dieser Einfriedungen auf 1,20 m über der Höhe der Verkehrsfläche wird gleichzeitig der offene Gartencharakter der Hausgärten bzw. der Vorgärten erhalten. Bepflanzungen oder Einzäunungen der Baugrundstücke untereinander oder in den hinteren Grundstücksteilen werden nicht geregelt.

8.0 Umweltbericht

8.1 Einleitung

In einer Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben können, ermittelt. Im Umweltbericht werden diese Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

Eine Umweltprüfung ist gemäß Baugesetzbuch (BauGB) für jeden Bauleitplan (hier Bebauungsplan) durchzuführen (§ 2 Abs. 4 BauGB, eingeführt in der Änderung des BauGB 2004). Der mit der letzten Änderung des BauGB im Januar 2007 eingeführte neue § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung der Städte) kann für den vorliegenden Bebauungsplan nicht angewandt werden.

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 98 der Stadt Eutin wurde nach den Vorschriften des BauGB in der vorigen Fassung (1997) begonnen. Eine Umweltprüfung war nach dem BauGB 1997 nicht obligatorisch, so dass ein Umweltbericht zu Beginn des Verfahrens noch nicht Be-

standteil der Unterlagen war. Ende 2005 hat somit bereits eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ohne Umweltbericht stattgefunden.

Im nächsten Verfahrensschritt wird nach dem BauGB in der jetzt geltenden Fassung ein Umweltbericht erstellt und als Entwurf in die Begründung zum Bebauungsplan integriert. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Umweltbericht wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Im Vorlauf dieses Verfahrensschrittes sind in der vorigen Beteiligung bereits die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet worden und es hat eine öffentliche Erörterung zum Bebauungsplan stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich in ihren Stellungnahmen bereits zum Untersuchungsrahmen hinsichtlich der Umweltschutzgüter geäußert. Daher werden im weiteren Verfahren ab April 2007 die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB) nicht nochmals durchgeführt.

Bezüglich des Scoping (Festlegen des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung, § 2 Abs. 4 BauGB) hat im Dezember 2006 eine Abstimmung mit der Kreisverwaltung stattgefunden.

Kapitel 8.5 enthält eine Zusammenfassung des Umweltberichtes.

8.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 am südlichen Ortsrand des historischen Dorfkerns des im nördlichen Stadtgebiet Eutins gelegenen Ortsteils Fissau.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Gelände der ehemaligen Gutshofanlage des "Lindenhofes", die sich auf einer leichten Anhöhe befindet, in südlicher Richtung zum Niederungsgebiet der Schwentine und zum Ufer des Großen Eutiner Sees abfällt.

Das Plangebiet ist ca. 1,7 km Luftlinie vom Zentrum Eutins, dem Markt, entfernt.

Das Gelände der ehemaligen Meierei (Schwentineweg 2, Flurstück 56) ist im Nordosten Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch die private Wegefläche auf dem Flurstück 72/18. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die südlichen Grundstücksgrenzen der zur Straße „Krete“ gelegenen Baugrundstücke (Krete 20, Flurstücke 58/1 und 58/2), daran anschließend im nordöstlichen Bereich verläuft die Grenze östlich des historischen Zufahrtsweges zum Lindenhof (Flurstück 57/3) und im Nordosten und Osten wird das Plangebiet begrenzt durch den Schwentineweg. Südlich davon bildet der vorhandene Knick westlich des Schwentineweges die Plangebietsgrenze.

Der Gebäudekomplex des ehemaligen Lindenhofes liegt im Südwesten des Geltungsbereiches.

Die Freiflächen im Plangebiet sind Gärten, als Wirtschaftsgärten oder Ziergärten genutzt, bzw. extensiv gemähtes Grünland.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Realisierung eines Wohngebietes mit Einzelhäusern geplant. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den einzelnen Bauquartieren differenziert festgesetzt:

Im Bauquartier 1 im Nordosten (allgemeines Wohngebiet) beträgt die GRZ 0,25; die Mindestgrundstücksgröße wird hier auf 600 qm festgelegt (städtebauliche textliche Festsetzung Nr. 5), so dass zusätzlich zur hier bereits vorhandenen Wohnbebauung noch etwa 3 weitere Baugrundstücke entstehen können.

Im Bauquartier 2 a im Osten (reines Wohngebiet) beträgt die GRZ 0,20; die Mindestgrundstücksgröße wird hier auf 1.000 qm festgelegt (städtebauliche textliche Festsetzung Nr. 5), so dass hier etwa 2 Baugrundstücke entstehen können. Die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ gemäß Baunutzungsverordnung für Nebenanlagen ist hier auf 25 % begrenzt (städtebauliche textliche Festsetzung Nr. 2).

Im Bauquartier 2 b im Südosten (reines Wohngebiet) beträgt die GRZ 0,15. Ein großer Teil dieses Bauquartiers ist aufgrund des Waldabstandes bzw. des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens von Bebauung freizuhalten. Die Mindestgrundstücksgröße wird hier auf 1.000 qm festgelegt (städtebauliche textliche Festsetzung Nr. 5). In diesem Bauquartier können daher maximal 2 Baugrundstücke entstehen. Die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ gemäß Baunutzungsverordnung für Nebenanlagen ist hier auf 25 % begrenzt.

Das ehemals geplante Bauquartier 3 entfällt.

Im Bauquartier 4 im Westen, reines Wohngebiet nördlich der neuen Erschließungsstraße, beträgt die GRZ 0,25; die Mindestgrundstücksgröße wird hier auf 800 qm festgelegt (städtebauliche textliche Festsetzung Nr. 5), so dass hier etwa 2 Baugrundstücke entstehen können. Die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ gemäß Baunutzungsverordnung für Nebenanlagen ist hier auf 25 % begrenzt (städtebauliche textliche Festsetzung Nr. 2).

Im Bauquartier 5 im Südwesten (reines Wohngebiet) beträgt die GRZ 0,20. In diesem Bauquartier befindet sich die ehemalige Gutshofanlage. Die Baugrenzen sind bestandsorientiert festgesetzt, so dass hier keine zusätzlichen Gebäude errichtet werden können. Die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen um 50 % gemäß Baunutzungsverordnung wird durch Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht begrenzt, so dass hier die Überschreitung um insgesamt 50 % zulässig ist (bereits vorhandene Nebenanlagen sind einzurechnen).

In allen Bauquartieren wird die Geschoszahl auf 1 Vollgeschoss begrenzt.

Entsprechend der Lage in Fissau werden in Orientierung an dem historischen Dorfbild gestalterische Festsetzungen zur Dachneigung und -form, zur Gebäudehöhe und Firsthöhe sowie zum Baumaterial von Dächern, Fassaden, Garagen und Carports getroffen.

Die Straßenerschließung erfolgt für die Bauquartiere 2a, 2b, 3 und 5 über eine teilweise neu anzulegende Stichstraße, die an die Straße „Krete“ anbindet. Das Bauquartier 1 wird über den Schwentineweg zu erschlossen.

Die Grünordnerischen Festsetzungen werden im Grünordnerischen Ziel- und Maßnahmenkonzept (Kap. 8.2.3) beschrieben.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Plangebiet gesamt:	2,00 ha
allgemeine Wohngebiete (Bauquartier 1):	0,36 ha
reine Wohngebiete (Bauquartiere 2a, 2b, 4, 5):	0,98 ha
Verkehrsflächen:	0,24 ha

8.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze und -verordnungen

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a und § 2 Abs. 4 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 21.12.2006) zu beachten. Es wird daher ein Umweltbericht erstellt als Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Siehe dazu auch das Kapitel „Einleitung“ zum Umweltbericht.

Parallel zum Bebauungsplan wird gemäß § 6 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein zur Konkretisierung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein begleitender Grünordnungsplan (GOP) erstellt. Der GOP wird durch das Planungsbüro "Werkstatt Lebensraum", Landschaftsarchitekt Rainer Kahns, 23744 Schönwalde am Bungsberg bearbeitet. In den Bebauungsplan werden die wesentlichen Aussagen aus dem GOP aufgenommen (vgl. Kapitel „geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, Grünordnerische Ziel- und Maßnahmenkonzeption“ des Umweltberichtes). Der GOP dient zugleich als Grundlage für die Umweltprüfung zum Bebauungsplan in den Schutzgütern des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes; im Umweltbericht verwendete Textteile des GOP sind entsprechend gekennzeichnet.

Bezogen auf den Natur- und Artenschutz sind das Bundesnaturschutzgesetz und das Landesnaturschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu beachten.

Fachplanungen

Die folgende Textpassage zu Fachplanungen ist zitiert aus GOP, Stand April 2007, Kap. 2.4.

- Regionalplan:

Der Planungsraum (Anmerkung: „Planungsraum“ bezeichnet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes) wird im Regionalplan für den Planungsraum II (Ostholstein und Hansestadt Lübeck) als *baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes* dargestellt.

Die südlich angrenzende Schwentine-Niederung ist als *regionaler Grünzug* und *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft* eingestuft.

Letztere Gebiete sind *naturbetonte Lebensräume zum Schutz gefährdeter Tier- und Pflanzenarten und der Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts*.

Mit der Darstellung der Gebiete sind jedoch keine unmittelbaren Nutzungseinschränkungen verbunden (INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN, 2004).

- Landschaftsrahmenplan:

Die Darstellungen des Landschaftsrahmenplans (LRP) für den Planungsraum II sind eher allgemeiner Natur. Der Planungsraum wird berechtigterweise zu einem Bereich gezählt, der *strukturreiche Kulturlandschaftsausschnitte* aufweist.

Die Schwentine-Niederung ist als *Verbundsystem* (-achse) zwischen den Schwerpunktbereichen um den Sibbersdorfer See und den Kellersee dargestellt.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Holsteinische Schweiz“ verläuft ebenfalls südlich des Planungsraumes.

Nicht dargestellt, weil erst nach Drucklegung des LRP durch das Land Schleswig-Holstein in die Vorschlagsliste aufgenommen, ist das für die Liste der *Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Absatz 2 FFH-Richtlinie* vorgesehene Gebiet Nr. DE 1830-391 „Gebiet der Oberen Schwentine“. Die dem Planungsvorhaben nächste Grenze dieses vorgeschlagenen FFH-Gebietes liegt südlich und damit außerhalb des Planungsraumes.

- Landschaftsplan Eutin:

Der Planungsraum wird nicht ausdrücklich im Landschaftsplan (LP) erwähnt bzw. mit Plandarstellungen versehen. Die südlich angrenzende Schwentine-Niederung findet jedoch vielfach Erwähnung.

Bezüglich der faunistischen Lebensräume ist der nördliche Planungsraum im LP als *Siedlungsfläche* dargestellt, der Sütteil bleibt ohne Einstufung und die Schwentine-Niederung wird zum *reichstrukturierten Gelände und § 15 a Flächen* gezählt (Anmerkung: § 15 a LNatSchG stellt bestimmte Biotope unter besonderen Schutz). Wie auch im Leitbild für die Entwicklung Eutins wird empfohlen, die zuletzt genannten Bereiche als wertvolle Landschaftsgürtel offen zu halten und die Bebauung auf Flächen außerhalb davon zu beschränken. Als Ziel wird u.a. die dauerhafte extensive Grünlandnutzung für die Niederung angegeben. Für die Verbesserung des Ortsbildes in Fissau werden Maßnahmen vorgeschlagen wie:

- *Heckeneinfriedigungen sind weiter auszudehnen,*

- *an den Ortsrändern* zur Schwentine-Niederung sollen bodenständige Gehölze (Eschen, Weiden und Erlen) gepflanzt werden

als Entwicklungsziel bezüglich der Grün- und Freiflächen wird der Erhalt der Dorfstruktur insbesondere unter *Verwendung traditioneller Baumarten (Dorflinde, Eichen, Kastanien, aber auch Obstbäume)* formuliert. Dazu wird auch der *Erhalt ungenutzter Säume und die geringe Versiegelung von Flächen* verstanden (TGP, 2005).

Der Landschaftsplan stellt die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes anders dar, als sie in der Karte enthalten sind, die der Bearbeiter des GOP von der unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung gestellt bekommen hat.

- *Ende der aus dem GOP übernommenen Textpassage -*

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1 Bestand

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Bestand, d.h. im Zustand vor Verwirklichung des Bebauungsplanes, werden bezogen auf das jeweilige Schutzgut in diesem Abschnitt dargestellt und bewertet, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Im folgenden Abschnitt „Prognose der Umweltauswirkungen“ werden die mit der Verwirklichung der Planung verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes ermittelt, dargestellt und bewertet. Aus diesen Umweltauswirkungen werden in dem darauf folgenden Abschnitt Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abgeleitet.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion von Bedeutung. Dabei ist im Bestand die Situation bezüglich Immissionen und der Erholungseignung zu betrachten, insbesondere die Aspekte Verkehr, Lärm, Geruch, Schadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Orts- und Landschaftsbild, Wegenutzung.

Das Orts- und Landschaftsbild ist Gegenstand des Schutzgutes Landschaft, das in diesem Abschnitt weiter unten behandelt wird. Dieses prägt die Erholungseignung eines Gebietes entscheidend mit. Der Schwentineweg am östlichen Rand des B-Plangebietes führt als öffentlich nutzba-

rer Weg zum Gewässerlauf der Schwentine und zu einem Wanderweg. Der Gehölzbestand im Plangebiet, insbesondere die wegbegleitenden Hecken und der kleine waldartige Gutspark tragen zur Erholungsfunktion des Gebietes bei. Teile der alten Gutshofanlage sind im Plangebiet noch gut zu erkennen, so an den vier stattlichen Linden im westlichen Bereich des Plangebietes und an dem Gutspark, der inzwischen waldartig zugewachsen ist, von dem aus jedoch immer noch ein weiter Ausblick bis nach Eutin möglich ist.

Im Nordwesten, Norden und Osten wird das Plangebiet umgeben von einer Nutzungsstruktur, die gemäß Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet eingestuft werden kann. Die Gebäude sind überwiegend eingeschossig mit ausgebauten Dachgeschossen unter relativ steilen Dächern, d. h. oft mit Neigungen der Hauptdächer (meist als Satteldach oder Krüppelwalmdach), die über 45° liegen. Prägend ist eine Außengestaltung mit Ziegeln und Klinkern, überwiegend in roten und rotbraunen Tönen und Fachwerkhäusern mit Ausklinkungen.

Die für den Immissionsschutz zuständigen Behörden haben in der bisherigen Beteiligung zum Bebauungsplan keine Hinweise zum Immissionsschutz geäußert. Es wird daher davon ausgegangen, dass in das Plangebiet keine als erheblich zu bewertenden Immissionen von vorhandenen Quellen (Schallimissionen vom Straßenverkehr, Geruchsmissionen etc.) einwirken.

Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes besteht - neben den bereits bebauten und versiegelten Flächen im Westen (Lindenhof mit Zufahrtsweg) und im Nordosten (ehemalige Meierei und Schwentineweg) überwiegend aus Garten- und Grünlandflächen. Die Gartenflächen werden als Wirtschaftsgärten, mit Beerenobst- und Gemüseanbau, oder als Ziergärten genutzt. Das Grünland wird als Mähwiese extensiv genutzt. Zudem ist Gehölzbestand größtenteils heimischer Arten im Plangebiet prägend, wie eine kleine Waldfläche im südlichen Bereich, sowie Hecken und Einzelbäume. In der Bewertung werden die Biotopbereiche im Grünordnungsplan in Flächen- und Landschaftsbestandteile von besonderer und von allgemeiner Bedeutung eingestuft. Als von besonderer Bedeutung werden die Bereiche „Wäldchen am Lindenhof“, „Knick am Schwentineweg“ und „Obstbaumbestand auf dem Flurstück 55/19“ bewertet. Die übrigen Bereiche werden als von allgemeiner Bedeutung bewertet.

Zur Erfassung der Vogelarten wurden in den Jahren 2005 und 2006 im Rahmen der Bearbeitung des Grünordnungsplanes Bestandsaufnahmen durchgeführt. Die Ergebnisse aus dem Grünordnungsplan werden hier kurz zusammengefasst:

Im Plangebiet wurden in Hausgärten und Parks allgemein häufig vorkommende Vogelarten festgestellt. Von den 25 festgestellten Vogelarten sind 3 Vogelarten in den Roten Listen der bedrohten Vogelarten für Deutschland bzw. Schleswig Holstein, hier jeweils in der Vorwarnliste (d.h. noch nicht als bedrohte Vogelart) geführt: Gartenrotschwanz, Haussperling, Rauchschwalbe. Diese Arten sind ebenfalls typische Vertreter in Siedlungsgebieten von Stadträndern und Dörfern.

Die Vogelarten Eisvogel und Kuckuck wurden außerhalb des B-Plangebietes festgestellt (Eisvogel in der Schwentinieniederung). Das B-Plangebiet selbst enthält für den Eisvogel keine Habitatstrukturen, die für Brut oder Nahrungssuche bedeutsam wären.

Deutlich wurde, dass auf den Freiflächen, die im wesentlichen von der Bebauung betroffen sein werden, keine Arten nachgewiesen wurden, die dort - nämlich am Boden - brüten würden. Alle festgestellten Arten, mit Ausnahme des Zilpzalps, sind Gebüsch-, Baum- oder Gebäudebrüter, deren Bruthabitate durch die Baumaßnahme nicht gefährdet sind. Der Zilpzalp brütet am Boden im Bereich von Gebüsch, nicht auf dem Grün- oder Gartenland.

Zudem wurden zur Fledermausfauna im Rahmen der Bearbeitung des Grünordnungsplanes Erfassungen im Sommer 2006 durchgeführt. Hier wurden Jagdaktivitäten geringer Intensität einzelner Tiere und kleiner Gruppen der Arten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus im Luftraum über den Straßen und Wegen sowie am Ostrand des kleinen Waldbestandes festgestellt. Hinweise auf Quartiere von Fledermäusen ergaben sich nicht.

Erfassungen von Pflanzenarten wurden im Rahmen der Bearbeitung des Grünordnungsplanes - über die Erfassungen zur Biotopbestandsaufnahmen hinaus - im Bereich der Grünlandfläche im Südosten des Plangebietes hinsichtlich Vorkommen von Rote-Liste-Arten im Zeitraum Frühjahr und Sommer 2006 sowie Frühjahr 2007 durchgeführt. Dabei wurden keine Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Listen (Schleswig Holstein und Deutschland) festgestellt.

Das FFH-Gebiet DE 1830-391 „Gebiet der Oberen Schwentine“ ist ein europäisches Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß EU-Richtlinie von 1992 zum Schutz der besonders gefährdeten Arten und Lebensräume (FFH: Flora, Fauna, Habitat). FFH-Gebiete bilden zusammen mit den Europäischen Vogelschutzgebieten das Europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Es liegt südöstlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Bauleitpläne sind auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen (§ 34 Bundesnaturschutzgesetz, § 20 e Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein, §§ 1 und 1 a Baugesetzbuch).

Hierzu vgl. FFH-Vorprüfung in Abschnitt 8.2.2 des Umweltberichtes „Prognose der Umweltauswirkungen“, hier Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen.

Schutzgut Boden

Bei Baugrunduntersuchungen im Plangebiet¹ wurden unterhalb der 0,5m bis 0,7m starken Oberbodenschichten Schluffmergel im Wechsel mit verschiedenen zusammengesetzten Sanden festgestellt. Der Oberboden ist durch menschliche Nutzung überformt. An zwei von sieben Untersuchungspunkten wurden Auffüllungen aus Sand-Schluff-Gemisch, teils mit Ziegelresten, bis 1,40m bzw. 1,50m Tiefe unter Geländeoberkante festgestellt. Die darunter liegenden Sand- und Schluffschichten sind gewachsener Boden.

Schutzgut Wasser

Bei Baugrunduntersuchungen im Plangebiet¹ wurde Grundwasserflurabstand bei minimal etwa 1,65 m und maximal etwa 4,90 m unter Gelände eingemessen. Aufgrund der relativ hoch anstehenden Schluffmergelschichten wird die Versickerung von Niederschlagswasser stark eingeschränkt.

Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Klima / Luft

Die folgende Textpassage zu Klima/Luft ist zitiert aus GOP, Stand April 2007, Kap. 2.2. Natürliche Grundlagen

Das Klima des Untersuchungsraumes ist wie in ganz Schleswig-Holstein als gemäßigt, feuchttemperiertes, ozeanisches Klima zu bezeichnen. Der mittlere Jahresniederschlagswert liegt mit etwa 700 mm höher als in weiter östlich gelegenen Landstrichen, da sich die Luftmassen am

¹ Gutachtliche Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserhältnissen im B-Plangebiet Nr. 98 „Lindenhof“ der Stadt Eutin OT Fissau, Ing.-Büro Reinberg, Lübeck, 21.03.2007

Bungsberg abregnen. Die Hauptwindrichtung ist West-Südwest. Die mittlere Windgeschwindigkeit im Jahr beträgt 2,5 Beaufort. Windstille tritt im Untersuchungsraum, wie fast überall in Schleswig-Holstein, nur selten auf.

Schutzgut Landschaft

Das knapp 2 ha große Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 98 befindet sich am südlichen Ortsrand des historischen Dorfkerns des im nördlichen Stadtgebiet gelegenen Ortsteils Fissau. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Gelände der ehemaligen Gutshofanlage des "Lindenhofes" der auf einer leichten Anhöhe liegt. Nach Süden fällt das Gelände zur Schwentine-Niederung ab.

Die folgende Textpassage zum Schutzgut Landschaft ist zitiert aus GOP, Stand April 2007, Kap. 3.1 „Orts- und Landschaftsbild“:

Der Planungsraum wird einerseits geprägt durch den hohen Baumbestand des Wäldchens nord-östlich und östlich der Hofanlage des „Lindenhofes“ und andererseits durch die unterschiedlich gärtnerisch genutzten Flächen zwischen den Straßen „Schwentineweg“, „Krete“ und der Zufahrt zum „Lindenhof“. Insbesondere eine Vielzahl geschnittener Hecken, überwiegend aus sommergrünen Laubgehölzen und eine angemessen große Zahl von verschiedenen Obstbäumen in den rückwärtigen Gartenbereichen fallen dem Betrachter positiv auf.

Charakteristisch für diesen Teil Fissaus sind außerdem die wassergebundenen Straßen und Wege, die teilweise von Kräutern und Gräsern bewachsene Säume und in wenigen Abschnitten noch Gräben aufweisen.

Von der Höhe des „Lindenhofes“ bietet sich den Bewohnern und ihren Besuchern nach Süden ein ausgesprochen reizvoller Blick über die Wiesenlandschaft der Schwentine-Niederung über den Großen Eutiner See bis nach Eutin.

In der näheren Umgebung existieren entlang der Straße „Krete“ noch historische Bauernhäuser und Katen, die größtenteils aufwendig saniert worden sind. Auf dem ehemaligen Burghügel zwischen „Krete“ und Dorfstraße befindet sich seit den sechziger Jahren des 20. Jahrhunderts die Kirche Fissaus mit Gemeindezentrum und Kindergarten.

- Ende der aus dem GOP entnommenen Textpassage -

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Archäologische Denkmale

Für das Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

Das Archäologische Landesamt bestätigt diese Aussage mit Schreiben vom 12.12.2005 im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan.

Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler. Die ältesten vorhandenen Gebäude im Plangebiet sind aus den 1870er und 1880er Jahren die ehemalige Meierei Schwentineweg 2 (Bauquartier 1) und das eine Flügelgebäude der ehemaligen Gutshofanlage im Bauquartier 5.

Der Fachdienst Regionale Planung, Bereich Denkmalschutz der Kreisverwaltung weist mit Schreiben vom 19.12.2005 im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan darauf hin, dass folgende - außerhalb des B-Plangebietes - an der Straße „Krete“ gelegenen Gebäude als Kulturdenkmal eingestuft sind: Krete 6, 12a, 14, 16 und 22.

Die Straße „Krete“ und die o.g. Grundstücke liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Baugebiete 2a, 2b, 4 und 5 werden über eine private Verkehrsfläche erschlossen, die an die Straße „Krete“ im Bereich zwischen Krete Nr. 16 und Nr. 22 angebunden wird.

Die o.g. Stellungnahme vom Fachdienst Regionale Planung, Bereich Denkmalschutz, enthält zu diesen außerhalb des Plangebietes gelegenen Grundstücken folgende Anregung:

„Diese ältere Bebauung der Krete lebt auch heute noch von den historisch geprägten Merkmalen dieses Weges, wie zum Beispiel der extensive Ausbauzustand, gut erhaltenem Begleitgrün und Feldsteinmauern. Aus denkmalpflegerischer Sicht sind diese authentischen Zeugnisse eines Siedlungsgefüges unbedingt als Ganzes zu erhalten. Daher rege ich dringend an, zu überprüfen, ob dieser extensive Ausbauzustand, in den sich die Kulturdenkmale einordnen, vor dem Hintergrund der geplanten Bauaktivitäten und des späteren Zugangsverkehrs zur Bebauung zu halten ist. Gegebenenfalls sollte über alternative Erschließungsmöglichkeiten nachgedacht werden.“

Für das Plangebiet oder dessen Umfeld sind keine weiteren Baudenkmale bekannt.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat bisher im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan keine Stellungnahme abgegeben.

8.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden im Zusammenhang mit dem Schutzgut Landschaft weiter unten behandelt. Zur öffentlichen Nutzung des Schwentineweges am östlichen Rand des B-Plangebietes der im weiteren Verlauf zum Gewässerlauf der Schwentine und zu einem Wanderweg führt, wird es im Zusammenhang mit der Erholungseignung keine Änderungen geben. Die zur Erholungsfunktion im Gebiet beitragenden Elemente und Funktionen (wegbegleitende Hecken, Einzelbäume, waldartiger Gutspark, weite Ausblicke nach Süden etc.) bleiben erhalten. Die Bebauung im Plangebiet wird in Art, Maß und Gestaltung der umgebenden Bebauung angepasst.

Bezüglich der Verkehrsentwicklung wird von folgenden Annahmen ausgegangen: Durch den Bebauungsplan werden über die neue Planstraße zusätzlich ca. 5 (ohne Einliegerwohnung) bis 8 oder 9 (bei Einliegerwohnung) Wohnungen an die Straße „Krete“ nördlich des B-Plangebietes angebunden. Selbst bei der Annahme von 1,5 Pkw pro Wohneinheit wäre dieses eine zusätzliche Belastung von 10,5 Kfz durch Anwohner im B-Plangebiet. Dies wird nicht als erhebliche Belastung der Anwohner des B-Plangebietes und der Umgebung gewertet. Bezüglich des Ausbaus der Straße „Krete“ wird nicht davon ausgegangen, dass aufgrund des zusätzlichen Kfz-Verkehrs durch Verwirklichung des Bebauungsplanes die Krete asphaltiert werden müsste oder dass sich die dortige Straßenraumgestaltung ändern muss.

Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen

Für die Eingriffsflächen (Baugrundstücke, Erschließungsflächen) werden ausschließlich Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz beansprucht. Flächen von besonderer Bedeutung für den Naturschutz werden nicht beansprucht und bleiben erhalten.

Vogelartenvorkommen sind voraussichtlich nicht vom Eingriff betroffen, da die hier festgestellten Vogelarten nicht in den Freiflächen brüten, die im wesentlichen von der Bebauung betroffen sein werden, sondern in, an oder im Bereich von Gebüsch, Bäumen oder Gebäuden brüten. Diese Bruthabitate sind durch die Baumaßnahme nicht gefährdet.

Aufgrund der Ergebnisse der Bestandserfassungen zu Fledermausvorkommen wird davon ausgegangen, dass Fledermäuse von dem Vorhaben nicht betroffen sind. Jagdaktivitäten von Fledermäusen wurden außerhalb der Eingriffsflächen festgestellt.

Durch den Verlust von Biotopflächen sind erhebliche Auswirkungen in diesem Schutzgut zu erwarten.

Vorprüfung zur Verträglichkeit der Planung mit dem FFH-Gebiet Obere Schwentine

Bauleitpläne sind auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen (§ 34 Bundesnaturschutzgesetz, § 20 e Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein, §§ 1 und 1 a Baugesetzbuch).

Das FFH-Gebiet DE 1830-391 „Gebiet der Oberen Schwentine“ liegt in etwa 25 m Entfernung südöstlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Entwicklungsziel ist die Erhaltung eines durchgehenden Bachtalsystems der Schwentine in den vorhandenen geomorphologischen Abschnitten, jeweils mit ihren limnischen und amphibischen, bach- bzw. seeuferbegleitenden Strukturen, Funktionen und Lebensgemeinschaften.

Erhaltungsgegenstand sind folgende Lebensräume von besonderer Bedeutung:

3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions

3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion

6430 Feuchte Hochstaudenflur der planaren und montanen bis alpinen Stufe

7140 Übergangs- und Schwingrasenmoore

9130 Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)

und folgende Arten von Bedeutung:

1355 Fischotter (*Lutra lutra*)

1016 Bauchige Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*)

(Quelle für die obigen Angaben: Natura 2000 - Vorschläge des Landes Schleswig-Holstein, Stand: 2005, FFH-Gebiet DE 1830-391 „Gebiet der Oberen Schwentine“, Standarddatenbogen. Bearbeitung: Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein)

In 50 Meter Abstand zur Uferlinie der Schwentine ist im Bebauungsplan durch Festsetzung die Errichtung baulicher Anlagen einschließlich Nebenanlagen ausgeschlossen. Die eigentliche Bau-tätigkeit (Errichtung der Gebäude und Anlage von Straßen) findet auf dem erhöht gelegenen Gelände nördlich und nordöstlich des "Lindenhofes" statt. Der Niederungsbereich der Schwentine wird davon nicht berührt. Bei den zur Neubebauung vorgesehenen Bauflächen handelt sich überwiegend um ehemals erwerbsgärtnerisch genutzte Flächen.

Die potentielle Erhöhung des Nutzungsdrucks durch die künftigen Bewohner/innen der zusätzlich möglichen acht Häuser auf die zu schützenden Lebensräume und Arten wird im Vergleich zur bisherigen touristischen Nutzung des Wanderweges als geringfügig bis unbedeutend eingeschätzt, da ein Betreten der Flächen abseits des Weges durch Weidezäune, den Bach begleitende Vegetation und privat genutzte Grundstücke kaum möglich ist.

Im Rahmen der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen ist südlich angrenzend an das B-Plangebiet am südexponierten Hang zur Schwentine-Niederung die Pflanzung von 15 Obstbäumen alter regionaler Sorten und die Entwicklung zu einer Obstwiese vorgesehen. Die Pflege bleibt auf eine jährlich zweimalige Mahd der Wiese beschränkt.

Die genannten Lebensräume befinden sich nicht in dem Abschnitt der Schwentine-Niederung südöstlich des B-Plangebietes, sondern in größerer Entfernung davon.

Zu den genannten Arten: Der Fischotter benötigt für seine artspezifischen Wanderungen möglichst durchgängige, von Hindernissen freie Fließgewässerabschnitte und gewässerparallele Be-

wegungsmöglichkeiten. Beide Habitatbedingungen werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Das Vorkommen der Bauchigen Windelschnecke ist gemäß Standarddatenbogen zu diesem Schutzgebiet auf bachabwärts gelegene Bereiche der Schwentine begrenzt, die sich in größerer Entfernung zum B-Plangebiet befinden.

Aufgrund dieser vorliegenden Informationen und Aussagen kommt die überschlägige Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass das durch den B-Plan vorbereitete Vorhaben nicht geeignet ist, das Schutzgebiet in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich zu beeinträchtigen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes durch das durch den B-Plan vorbereitete Vorhaben sind aufgrund der vorliegenden Informationen und Aussagen aus den Planunterlagen offensichtlich auszuschließen.

Schutzgut Boden

Die Überformung des Bodens im Plangebiet durch Nutzung, Aufschüttung etc. ist als Vorbelastung zu werten. Dennoch wird durch Bodenversiegelungen die Speicher- und Filtereigenschaft des Bodens stark verändert und eingeschränkt. Dabei stellen gerade diese Faktoren eine wichtige Schutzfunktion gegenüber dem Grundwasser dar. Bodenversiegelungen führen zu erheblichen und nachhaltigen Veränderungen im gesamten Ökosystem.

Durch Versiegelung fällt der Boden als Standort für Vegetation und als Lebensraum für Bodenorganismen fort. Die anzunehmende Flächengröße der gesamten Versiegelung im Plangebiet ergibt sich aus der Addition der zu versiegelnden Flächen in den Verkehrsflächen sowie der durch die Errichtung von Wohngebäuden und Nebenanlagen in den Baugebieten versiegelbaren Flächen.

In der folgenden, aus dem GOP entnommenen, Tabelle wird die mögliche Versiegelung und Bebauung in den Baugebieten, einschließlich der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen, ermittelt.

Baugebiet Nr.	Grundstück	m ²	WA/WR-Gebiet auf dem Grundstück	GRZ	mögl. überbaubare Fläche in m ²	mögl. überbaubare Fläche inkl. zulässiger Überschreitung durch Nebenanlagen	vorhandene Gebäude in m ²	
	1	entfällt	entfällt					
4	2	802 m ²	802 m ²	0,25	201	+ 25 v.H.	251 m ²	
4	3	810 m ²	810 m ²	0,25	203	+ 25 v.H.	254 m ²	
2b	4/5	2.521 m ²	2.269 m ²	0,15	340	+ 25 v.H.	425 m ²	
2a	6	1.830 m ²	1.600 m ²	0,20	320	+ 25 v.H.	400 m ²	
2a	7	1.081 m ²	1.081 m ²	0,20	216	+ 25 v.H.	270 m ²	
1	8	727 m ²	727 m ²	0,25	182	+ 50 v.H.	273 m ²	
1	9	768 m ²	768 m ²	0,25	192	+ 50 v.H.	288 m ²	
1	10	1.258 m ²	1.258 m ²	0,25	315	+ 50 v.H.	473 m ²	437 m ²
1	11	889 m ²	889 m ²	0,25	222	+ 50 v.H.	333 m ²	
5	12	-	3.215 m ²	0,20	643	+ 50 v.H.	965 m ²	567 m ²
	Summe						3.932 m²	1.004 m²

Im GOP wird ermittelt, dass im gesamten B-Plangebiet, d.h. in den Baugebieten und den Verkehrsflächen, Voll- und Teilversiegelung über den Bestand hinaus in der Größenordnung von 4.932 qm zu erwarten ist.

Daraus wird im GOP ein Ausgleichsflächenbedarf in der Größenordnung von 2.422 qm ermittelt.

Mit der Bodenversiegelung sind erhebliche Auswirkungen im Schutzgut Boden verbunden.

Insgesamt werden die Auswirkungen im Schutzgut Boden durch die Bebauung und Versiegelung als erheblich bewertet.

Schutzgut Wasser

Mit der Versiegelung und Bebauung sind Beeinträchtigungen im Schutzgut Wasser verbunden, da durch Versiegelung die Versickerung von Niederschlagswasser in den betroffenen Flächen unterbunden, und dadurch die Grundwasserneubildung verringert wird.

Das im B-Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll der Trennkanalisation der zentralen Kläranlage Eutin zugeführt werden. Von den Dächern der Gebäude in den Baugebieten anfallendes Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Hausgrundstücken zur Versickerung zu bringen, falls erforderlich mittels Schachtversickerung oder über Rigolensysteme.

Durch die im GOP dargestellten und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, werden die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser (hier: Grundwasser) verringert. Dennoch werden die verbleibenden Auswirkungen auf das Schutzgutes Wasser (hier: Grundwasser) durch die Bebauung und Versiegelung als erheblich bewertet.

Schutzgut Klima/ Luft

Die folgende Textpassage zu Klima/Luft ist zitiert aus GOP, Stand April 2007, Kap. 4.3, „Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft“

Eventuelle Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft sind durch die gewählte Form der Bebauung und die großen dazwischen liegenden Grünflächen nicht zu erwarten.

Mit der Erschließung des künftigen Baugebietes und dem Einzug seiner Bewohner/innen wird der Kfz-Verkehr insbesondere in der Straße „Krete“ zunehmen. Im Sommerhalbjahr ist in niederschlagsarmen Zeiträumen angrenzend an die nur mit einer wassergebundenen Decke versehene Straße mit einer verstärkten Staubentwicklung zu rechnen.

Um diese Beeinträchtigung zu minimieren, wäre eine entsprechend ausgeschilderte Verkehrsführung aus Eutin kommend über die Dorfstraße bis zur Höhe des Dorfteiches sinnvoll, um dann von der östlichen Seite der „Krete“ den Planungsraum zu erreichen.

Darüber hinaus sollten an geeigneten Stellen in der „Krete“ Bäume und Sträucher (letztere z.B. in Form von Hecken) gepflanzt und unterhalten werden, die einen Teil des Staubes aus der Luft filtern und auf ihren Blätter bis zum nächsten Regen binden.

- Ende der aus dem GOP übernommenen Textpassage -

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen im Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Die folgende Textpassage zu Umweltauswirkungen Landschaftsbild ist zitiert aus GOP, Stand April 2007, Kap. 4.5 „Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild“:

„Bauliche Maßnahmen beeinträchtigen regelmäßig das Landschaftsbild. ... Ausgleichsmaßnahmen müssen zu einem Landschaftsbild führen, das unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem jeweiligen Landschaftsbildtyp Rechnung trägt“ (INNENMINISTERIUM UND MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN, 1998).

Dieser Feststellung bzw. Forderung folgend war es vom Beginn der Planung an das Bestreben von Städteplaner und beteiligtem Landschaftsplaner, den Reiz des Orts- und Landschaftsbildes

in Fissau, der von der Vielfalt der dörflich geprägten Strukturen ausgeht, zu bewahren und nach Möglichkeit in zurückhaltender Weise zu ergänzen.

Mit Ausnahme weniger Obstbäume, die zudem nur noch eine geringe Vitalität aufweisen, werden alle Gehölzstrukturen, die das Bild des Planungsraumes positiv beeinflussen, erhalten. Der Zuschnitt der geplanten Grundstücke, die sich hinsichtlich der Größe an vorhandenen Grundstücksflächen messen lassen können, lässt eine dorftypische Eingrünung mit der Pflanzung von Hecken, Obst- und einzelnen Straßenbäumen und damit eine Ergänzung der vorhandenen Elemente zu.

- Ende der aus dem GOP übernommenen Textpassage -

Die grünordnerischen Maßnahmen zur Gestaltung und Entwicklung des Gebietes sowie die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung des Bebauungsplanes führen zu einer Verminderung der Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes. Es sind verbleibende Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung sind - etwa architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Güter (Bodendenkmale) - und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler. Die ältesten vorhandenen Gebäude aus den 1870er und 1880er Jahren sind in der direkten Nachbarschaft vom Plangebiet das Gebäude Krete 20 und im Plangebiet die ehemalige Meierei Schwentineweg 2 (Bauquartier 1) und das eine Flügelgebäude der ehemaligen Gutshofanlage im Bauquartier 5. Abbrüche oder wesentliche Um- oder Ausbauten an diesen Gebäuden sind zum Zeitpunkt der B-Planfeststellung nicht bekannt und laut Aussagen der Eigentümer auch nicht beabsichtigt. Das Gebäude der ehemaligen Scheune wurde in jüngerer Zeit mit hohem Kostenaufwand instand gesetzt. Für dieses Gebäude werden die Baugrenzen und das Maß der Bebauung sehr bestandsorientiert festgesetzt. Mit den im Bebauungsplan möglichen Mitteln soll damit auf die wünschenswerte Gebäudeerhaltung hingewirkt werden.

Der Fachdienst Regionale Planung, Bereich Denkmalschutz der Kreisverwaltung weist mit Schreiben vom 19.12.2005 im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan darauf hin, dass folgende - außerhalb des B-Plangebietes - an der Straße „Krete“ gelegenen Gebäude als Kulturdenkmal eingestuft sind: Krete 6, 12a, 14, 16 und 22.

Die o.g. Stellungnahme vom Fachdienst Regionale Planung, Bereich Denkmalschutz, enthält zu diesen außerhalb des Plangebietes gelegenen Grundstücken folgende Anregung:

„Diese ältere Bebauung der Krete lebt auch heute noch von den historisch geprägten Merkmalen dieses Weges, wie zum Beispiel der extensive Ausbauzustand, gut erhaltenem Begleitgrün und Feldsteinmauern. Aus denkmalpflegerischer Sicht sind diese authentischen Zeugnisse eines Siedlungsgefüges unbedingt als Ganzes zu erhalten. Daher rege ich dringend an, zu überprüfen, ob dieser extensive Ausbauzustand, in den sich die Kulturdenkmale einordnen, vor dem Hintergrund der geplanten Bauaktivitäten und des späteren Zugangsverkehrs zur Bebauung zu halten ist. Gegebenenfalls sollte über alternative Erschließungsmöglichkeiten nachgedacht werden.“

Diese Anregung der Kreisverwaltung, Fachdienst Regionale Planung, Bereich Denkmalschutz wurde im Rahmen der Abwägung geprüft. Die Verkehrsprognose kommt zu folgendem Ergebnis bezüglich des zusätzlichen Kfz-Verkehrs durch Verwirklichung des Bebauungsplanes: Über die an die Krete (zwischen der Nr. 16 und Nr. 22) angeschlossene Verkehrsfläche werden 5 neue Baugrundstücke angeschlossen. Das bedeutet, es werden 5 Wohnungen (ohne Einliegerwohnungen) bis maximal 7 bis 9 Wohnungen (bei Einliegerwohnungen) zusätzlich über diesen Weg über

die Krete erschlossen. Unter der Annahme von ca. 1,5 Pkw pro Wohneinheit (bei rechnerisch angesetzten 7 Wohneinheiten, die zusätzlich entstehen) wären dies insgesamt 10,5 zusätzliche Kfz. Unter der Annahme von durchschnittlich 2,5 Fahrten pro Kfz pro Tag wären dies 26,25 Abfahrten und 26,25 Rückfahrten, d.h. 52,5 zusätzliche Kraftfahrzeugbewegungen auf der westlichen Krete pro Tag. Diese relativ geringe tägliche zusätzliche Kfz-Verkehrsbelastung ist keine ausreichende Begründung dafür, dass die Krete zukünftig ausgebaut werden müsste oder dass die Krete einen Asphalt- oder Pflasterbelag erhalten müsste. Auch für die - zeitlich begrenzten - Bauaktivitäten bei Errichtung der neuen Wohnhäuser wird keine Begründung für einen erforderlichen Straßenausbau der Krete gesehen.

Eine alternative Erschließungsmöglichkeit über den sog. Genossenschaftsweg wurde in der Vorentwurfsphase des Bebauungsplanes ausführlich geprüft (siehe dazu Abschnitt „Anderweitige Planungsalternativen“ im Umweltbericht), dann aber zugunsten der jetzt vorliegenden Entwurfsfassung verworfen.

Ein archäologisches Bodendenkmal ist im Plangebiet nicht bekannt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zu einem Funktionsverlust in diesen Flächen, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Die im Plangebiet vorherrschende Bodenart mit relativ hoch anstehender, wenig durchlässiger Schluffschicht, vermindert die Aufnahmefähigkeit für Niederschlagswasser bereits im unversiegelten Zustand des Bodens. Zudem ist durch die bereits vor Verwirklichung der Planung vorhandene Bebauung und Versiegelung der Boden im Plangebiet bereits beeinträchtigt und die Funktion des Bodens, Niederschlagswasser zur Versickerung aufzunehmen, bereits teilweise unterbunden. Dennoch werden spezielle Maßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen, um bei Neubebauung die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser in den jeweiligen Grundstücken zu ermöglichen und so die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu vermindern.

Aufgrund der nur teilweisen Neuversiegelung im Plangebiet bei gleichzeitiger Aufwertung in den Ausgleichsflächen sind die Umweltfolgen dieser möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden schutzgutbezogen in der folgenden Tabelle kurz zusammengefasst

Tabelle: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Zunahme Verkehrsbelastung	+
Biotop, Pflanzen, Tiere	Verlust von Biotopflächen allgemeiner Bedeutung	++
Boden	Beeinträchtigung Bodenfunktionen durch Versiegelung	++
Wasser	Beeinträchtigung Grundwasserneubildung durch Versiegelung	++
Klima, Luft	Staubentwicklung durch Zunahme Verkehr	0
Landschaft	Veränderung durch Bebauung, vermindert durch Gebäudegestaltung und Er-	+

	haltung Grünelemente	
Kultur-, Sachgüter	Beeinträchtigung historischer Gebäude	0
Wechselwirkungen	Boden - Wasser - Versiegelung	+

+++ sehr erheblich, ++ erheblich, + weniger erheblich, 0 nicht erheblich

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Ohne die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens für den Bereich Lindenhof wären Teile des Plangebietes als Baulücken auf Grundlage des § 34 BauGB bebaubar, ohne dass dafür ein ökologischer Ausgleich erforderlich wäre. Die übrigen Bereiche, für die der Bebauungsplan Bauflächen vorsieht und die im Bestand bisher unbebaut und unversiegelt sind, würden weiterhin als Gärten bzw. Grünland genutzt werden können. Die Auswirkungen der Bebauung und Versiegelung auf die Schutzgüter Biotope, Boden und Wasser würden für diese Flächen vermieden. Die dadurch in diesem Bereich entfallenen Wohnbauflächen würden an anderer Stelle zusätzlich entstehen, etwa am Ortsrand auf der „grünen Wiese“ mit möglicherweise höherem Erschließungsaufwand und anders gelagerten Folgen für die Umweltschutzgüter.

8.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich Grünordnerische Ziel- und Maßnahmenkonzeption

Das Kapitel 8 „Belange von Natur und Landschaft“ aus der vorigen Fassung der Begründung zum Bebauungsplan wurde in den Umweltbericht als Bestandteil der Begründung übernommen.

Parallel zum Bebauungsplan wird gemäß § 6 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein zur Konkretisierung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein begleitender Grünordnungsplan erstellt. Der Grünordnungsplan wird durch das Planungsbüro "Werkstatt Lebensraum", Landschaftsarchitekt Rainer Kahns, 23744 Schönwalde am Bungsberg bearbeitet. Bebauungsplan und Grünordnungsplan wurden von der ersten Entwurfsphase an intensiv miteinander abgestimmt.

Die im Grünordnungsplan entwickelte Grünordnerische Ziel- und Maßnahmenkonzeption wird - nach deren Abwägung mit den weiteren Belangen - in den Bebauungsplan als Festsetzungen in der Planzeichnung sowie als grünordnerische textliche Festsetzungen in Teil B des Bebauungsplanes übernommen, soweit dies aus städtebaulichen Gründen möglich ist, und erlangt dadurch Rechtskraft. Der Bebauungsplan kann und soll dabei nicht die Aussagen des Grünordnungsplanes in derselben Konkretheit übernehmen; Aufgabe des Grünordnungsplanes ist es vielmehr, die in den Bebauungsplan übernommenen Festsetzungen zu erläutern und zu konkretisieren. Der Grünordnungsplan mit den Artenlisten der zu verwendenden Gehölzarten ist damit Bestandteil der Bebauungsplan-Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

Aus dem Grünordnungsplan werden die für den B-Plan wesentlichen Aussagen zur Grünordnerischen Ziel- und Maßnahmenkonzeption im Folgenden wiedergegeben.

Die folgende Textpassage ist zitiert aus GOP, Stand April 2007, Kap. 4.6 „Eingriffsminimierung“

Als Eingriffsminimierung ist die Beibehaltung der nur wassergebundenen Decken auf dem Privatweg (frühere Zufahrt zum „Lindenhof“) und der heutigen Zufahrt zum „Lindenhof“, an die im

unteren Abschnitt auch die Planstraße anbindet, zu werten. Damit wird eine zusätzliche Versiegelung bisher zumindest teilweise wasserdurchlässiger Flächen vermieden.

Eine Beeinträchtigung der meisten Anwohner der Straße „Krete“ durch eine zunehmende Staubbildung in niederschlagsarmen Zeiten könnte minimiert werden, wenn eine Verkehrsführung zum geplanten Baugebiet durch eine entsprechende Beschilderung erreicht werden würde, die den Verkehr auf der Dorfstraße bis zum Dorfteich und dann über den östlichen Teil der „Krete“ heran- und wegführt.

Darüber hinaus stellt auch die festgesetzte max. Überschreitung der GRZ in den reinen Wohngebieten der Bauquartieren 2a, 2b und 4 durch Nebenanlagen auf 25 von Hundert eine Minimierung der Versiegelung dar.

Von den max. 800 m² versiegelter Fläche im Zufahrtsbereich zum Lindenhof (Bauquartier 5) sind mind. 500 m² als Teilversiegelung auszuführen.

Ferner sind die Dächer von Carports und Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, als Gründächer herzustellen. Damit wird ein Teil der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sowie Arten und Lebensgemeinschaften verringert.

- Ende der aus dem GOP übernommenen Textpassage -

Übernahme der Vorschläge des Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan

Die Vorschläge des Grünordnungsplanes für Textliche Festsetzungen (vgl. GOP Kap. 8. „Teil B zum Grünordnungsplan: Vorschläge für Textliche Festsetzungen“) wurden wie folgt in den Bebauungsplan in den Teil B als Textliche Festsetzungen übernommen:

Grünordnerische Festsetzungen

1. Erhaltung der Hecken in den WA-Gebieten und in der privaten Verkehrsfläche

In den in der Planzeichnung mit Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs.1, Nr. 25b BauGB festgesetzten und als Hecke gekennzeichneten Flächen in den WA-Gebieten und dem WR-Gebiet des Bauquartiers 2a sowie in der privaten Verkehrsfläche, sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang sind die Heckengehölze zu ersetzen durch Gehölze derselben Art in der Mindestpflanzqualität „verpflanzter Strauch, Höhe 100-150 cm“.

Der Grünordnungsplan enthält zu den Nachpflanzungen eine Artenliste und nähere Angaben zur Pflanzqualität.

2. Erhaltung des Obstbaumbestandes im Bauquartier 2

In der in der Planzeichnung mit Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs.1, Nr. 25b BauGB festgesetzten und als Obstbaumbestand gekennzeichneten Fläche im Bauquartier 2 sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang sind die Obstbäume zu ersetzen durch Obstbäume derselben Baumart in den im Grünordnungsplan angegebenen Sorten der Mindestpflanzqualität „Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 10-12 cm“.

Der Grünordnungsplan gibt an, dass bei Abgang möglichst die Sorte des abgängigen Baumes zu pflanzen ist. Sollte diese nicht bekannt sein, ist als Ersatz ein Obstbaum einer alten regionalen Sorte zu pflanzen. Der Grünordnungsplan enthält zu den Nachpflanzungen eine Liste alter regionaler Apfel- und Birnbaumsorten und Empfehlungen zur Sortenwahl (Befruchtungsverhältnisse).

3. Erhaltung des Baum- und Strauchbestandes in den Grünflächen

In den in der Planzeichnung mit Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs.1, Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen in den Grünflächen ist der Baum- und Strauchbestand zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume und Sträucher durch Gehölze derselben Art zu ersetzen.

4. Straßenbaumpflanzungen

Auf den in der Planzeichnung innerhalb der Verkehrsfläche der Planstraße gemäß § 9 Abs.1, Nr. 25a BauGB festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind Straßenbäume der im Grünordnungsplan angegebenen Art in der Mindestpflanzqualität „Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Straßenbäume sind in Pflanzinseln zu pflanzen, die Baumscheiben von mindestens 9 qm Fläche aufweisen. Die Baumscheiben sind von Versiegelung freizuhalten und gegen Befahren zu sichern.

Die folgende Textpassage ist zitiert aus GOP, Stand April 2007, Kap. 5.2.2 „Straßenraum der Planstraße“

Die verkehrsmäßig untergeordnete Bedeutung der Erschließungsstraße soll durch die Pflanzung kleinkroniger Bäume betont werden. Um dem dörflichen Charakter der Umgebung zu entsprechen, sollen hierfür Obstbäume verwendet werden, von denen die Hauszwetsche am besten Gewähr für ein gesundes, relativ pflegearmes Wachstum bietet. Die Zwetschen bedürfen in der Jugend eines Erziehungsschnittes und können dann lange Zeit ungeschnitten belassen werden, solange der Fruchtansatz nicht oberste Priorität hat. Im Vergleich zu anderen Obstbäumen schränkt die natürlich verlaufende Alterung ihre Vitalität weniger stark ein. Daher sind sie für relativ pflegeextensive Pflanzungen besonders geeignet.

- Ende der aus dem GOP übernommenen Textpassage -

Die tatsächlichen Baumstandorte, die u.U. von den dargestellten aufgrund örtlicher Gegebenheiten (z.B. Zufahrten, Beleuchtung, Leitungstrassen) geringfügig abweichen können, werden im Rahmen der Detailplanung festgelegt.

5. Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird festgesetzt, dass das von den Dächern der Gebäude in den Wohngebieten anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden muss. Als Ausnahme ist es zulässig, dieses Niederschlagswasser im jeweiligen Grundstück zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Hierfür ist innerhalb des Gebäudes ein gesondertes Brauchwasserleitungssystem neben dem Trinkwasserleitungssystem zu installieren.

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 92 LBO

7. Grundstückseinfriedungen

(...)

Es wird festgesetzt, dass die Einfriedungen in den Bauquartieren Nr. 1, 2 und 4 zu der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche ausschließlich durch eine Laubholzhecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen der im Grünordnungsplan angegebenen Arten erfolgen darf mit einer maximalen Heckenhöhe von 1,20 m über der Verkehrsflächenhöhe. Es ist zulässig, die Hecken auf der zum Baugrundstück gelegenen Seite mit einem Maschendrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zu kombinieren.

Der Grünordnungsplan enthält zu den zu verwendenden Gehölzarten Artenlisten und nähere Angaben zur Pflanzqualität.

Externer ökologischer Ausgleich

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden im Gemeindegebiet ökologische Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Die Ausgleichsflächen 1 und 2 liegen südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den Flurstücken 55/25 und 55/23 der Flur 7, Gemarkung Fissau. Es wird dort eine Obstwiese angelegt und entwickelt sowie eine Fläche der spontanen Vegetationsentwicklung (Sukzession) überlassen.

Dies wird aus dem GOP als Hinweis in den B-Plan aufgenommen.

Die folgende Textpassage ist zitiert aus GOP, Stand April 2007, Kap. 5.2.6 „Obstwiese am Hang zur Schwentine-Niederung [Ausgleichsfläche 1 und 2 (teilweise)]“

Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme besteht in der Anlage und Entwicklung einer Obstwiese am Hang zur Schwentine-Niederung südlich der Flurstücke 55/18 und 55/19 und damit außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 98. Der Grundstücksteil ist 1.320 m² groß.

Darauf sollen 9-10 Hochstamm-Obstbäume alter regionaler Sorten in einem verhältnismäßig weiten Raster von ca. 10 x 10 m gepflanzt, entwickelt und dauerhaft unterhalten werden. Der weite Abstand wird einerseits vorgeschlagen, um den unter den Bäumen wachsenden Kräutern und Gräsern der extensiv zu mähenden Wiese (zweimalige Mahd pro Jahr) genügend Licht für ihr Wachstum und ihre Blüte zu gewähren. Andererseits soll der Baumbestand nicht als Riegel zur freien Landschaft wirken und den Ausblick nach Süden ermöglichen.

Unmittelbar südlich der 2 alten vorhandenen Apfelbäume und eines Pfades zur Schwentinebrücke wird der zweite Teil der Obstwiese mit einer Größe von 735 m² als weiterer Teil der Ausgleichsfläche in der oben beschriebenen Weise entwickelt werden.

Weitere 370 m² gegenwärtig noch zweimal jährlich gemähter Flächen im Übergang zur Schwentine werden künftig der spontanen Vegetationsentwicklung durch Sukzession überlassen bleiben.

- Ende der aus dem GOP übernommenen Textpassage -

Der Grünordnungsplan enthält eine Kostenschätzung zur Durchführung der Grünordnerischen Maßnahmen.

8.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativenprüfung

Die Prüfung von Standortalternativen für das geplante Wohngebiet ist bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt.

Planinhalt

Im Bebauungsplanverfahren wurden verschiedene Planungsalternativen im Plangebiet sowohl hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung als auch bezogen auf die Lage von Bauflächen und auf das jeweilige Maß der Bebauung geprüft.

Die in ersten Entwürfen vorgesehene Verkehrserschließung über die historische Wegebeziehung in Nord-Süd-Richtung über das Wegeflurstück 57/3 („Genossenschaftsweg“) wurde aufgegeben, damit dieser Weg in seinem heutigen Charakter (geringer Ausbaugrad, beiderseits von Hecken gesäumt) und in der jetzt vorhandenen geringen Breite erhalten bleiben kann. Der Genossenschaftsweg wurde teilweise aus dem Geltungsbereich herausgenommen bzw. als private Grünfläche festgesetzt. Die Straßenerschließung erfolgt nun von Nordwesten mit Anbindung an die Straße „Krete“. Das westlich des „Genossenschaftsweges“ geplante Baugebiet Nr. 3 entfiel. Das Maß der Bebauung (GRZ) wurde im Laufe des Bebauungsplanverfahrens in der überwiegenden Baufläche herabgesetzt. Im Süden des Plangebietes wurden Schutzzonen zum Gewässerlauf der Schwentine und zum kleinen Waldbestand aufgenommen, die von Bebauung freizuhalten sind. Die Gliederung des Plangebietes berücksichtigt in hohem Maße die Gegebenheiten, insbesondere die vorhandene Gehölzstruktur.

Die Prüfung der Planungsalternativen hat ergeben, dass die gewählte Planung die geringsten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei der Realisierung des Vorhabens mit vertretbarem Kostenaufwand mit sich führt. Die Funktionen, Werte und wertvollen Elemente des Naturraumes und der Landschaft, aber auch des historischen Gebäudebestandes und des Ortsbildes, werden unter der Maßgabe einer wirtschaftlich vertretbaren Entwicklung von Baugebieten soweit wie möglich erhalten.

8.3 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die zur Untersuchung der Umweltauswirkungen verwendeten Quellen und angewendeten Verfahren, Methoden, Anleitungen etc. werden in den entsprechenden Abschnitten genannt bzw. beschrieben.

8.4 Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umweltauswirkungen („Monitoring“) dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können. Vor diesem Hintergrund sollen Überwachungsmaßnahmen vor allem in den Bereichen durchgeführt werden, in denen Prognoseunsicherheiten bestehen. Zu überwachen sind (gemäß § 4c BauGB) nur die erheblichen Umweltwirkungen, und hier insbesondere die unvorhergesehenen Umweltwirkungen.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind vor allem durch die Flächenversiegelungen in den einzelnen Schutzgütern zu erwarten. Diese sollen durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plangebietes ausgeglichen werden. Die Stadt Eutin wird nach Ablauf von 2 Jahren nach Verwirklichung des Bebauungsplanes (Fertigstellung der Erschließung und Fertigstellung des Roh-

baus von zwei Drittel der - zusätzlich zum Bestand - geplanten Wohnhäuser) die Durchführung dieser Maßnahmen überwachen.

8.5 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der knapp 2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 liegt am südlichen Ortsrand des historischen Dorfkerns des im nördlichen Stadtgebiet Eutins gelegenen Ortsteils Fissau.

Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Gutshofanlage des "Lindenhofes", das Gelände der ehemaligen Meierei am Schwentineweg sowie Garten- und Grünlandflächen und Gehölzbestand mit Teilen des ehemaligen Gutsparks.

Im Bebauungsplan ist der Bau von Einzelhäusern in Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebieten vorgesehen, mit einer Straßenerschließung der meisten Grundstücke durch eine neue Planstraße, die im Nordwesten an die Straße Krete anbindet. Der Gehölzbestand, der historische Gebäudebestand mit der Gutsanlage sowie die Orts- und Landschaftsstruktur werden dabei weitgehend berücksichtigt und erhalten. Im südlichen Bereich werden zum Gewässerlauf der Schwentine sowie zum Waldbestand Schutzabstände von Bebauung frei gehalten.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, ist die Flächenversiegelung mit den Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Biotope zu nennen. Die Flächenversiegelung führt zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, zur Verminderung der Grundwasserneubildung und zum Verlust von Biotopfläche, die in diesem Fall als „von allgemeiner Bedeutung“ (im Gegensatz zu „besonderer Bedeutung“) bewertet werden.

Eine Vorprüfung zur Verträglichkeit der Planung mit dem südöstlich außerhalb des B-Plan-Geltungsbereich gelegenen Europäischen Schutzgebiet (FFH-Gebiet, „FFH“ = Abk. für Fauna, Flora, Habitat; gemäß Richtlinie der EU) „Obere Schwentine“ kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche negative Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet ausgeschlossen werden können.

In dem parallel zum Bebauungsplan erstellten Grünordnungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft benannt und es werden darin - anhand der verbleibenden Beeinträchtigungen - Ausgleichsmaßnahmen entwickelt und bilanziert. Diese werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen und erhalten dadurch Rechtskraft. Unter anderem sind dies:

- Teilversiegelung von Wegen und Nebenflächen (wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung)
- Herstellung der Dächer von Carports und Garagen als begrüntes Dach
- Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagwassers in den jeweiligen Grundstücken, trotz ungünstiger Bodenverhältnisse
- Ausgleichsmaßnahmen: Obstbaumwiese und Fläche für spontane Vegetationsentwicklung (Sukzession) südlich des B-Plan-Geltungsbereiches

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

9.0 Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenbilanz

1.	Wohngebiete	
1.1	Allgemeines Wohngebiet	
	Bauquartier 1	3.578 qm
1.2	Reine Wohngebiete	
	Bauquartier 2a/2b	5.010 qm
	Bauquartier 3	entfällt
	Bauquartier 4	1.612 qm
	Bauquartier 5	<u>3.215 qm</u>
	Summe WA- und WR- Gebiete	13.415 qm
	Hinweis: Innerhalb der WA- und WR- Gebiete werden auf insgesamt 660 qm Fläche Erhaltungsgebote für Hecken und eine Obstbaumwiese festgesetzt.	
2.	Private Grünflächen	
	Grünfläche 1	2.981 qm
	Grünfläche 2	498 qm
	Grünfläche 3	170 qm
	Grünfläche 4 (Knick)	482 qm
	Grünfläche 5 (ehem. Genossenschaftsweg)	<u>92 qm</u>
	Summe private Grünflächen	4.223 qm
3.	Verkehrsflächen	
	öffentliche Verkehrsfläche Schwentineweg (Anteil)	784 qm
	private Verkehrsflächen	
	- Planstraße ("Zum Lindenhof")	1.461 qm
	- privater Wohnweg	<u>195 qm</u>
	Summe Verkehrsflächen	<u>2.440 qm</u>
	Gesamtfläche B-Plan	20.078 qm

9.2 Kostenangaben

Die Stadt Eutin hat mit einem Privaten einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, der sicherstellt, dass von diesem sowohl die Planungskosten wie die Erschließungskosten und die Kosten für ökologische Kompensationsmaßnahmen übernommen werden. Somit entstehen der Stadt Eutin durch die Planung und Realisierung dieses Planverfahrens keine Kosten.

10.0 Planungsverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin hat in seiner Sitzung am 08.04.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 der Stadt Eutin für das Gebiet Lindenhof in Eutin-Fissau beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 12.05.2004 bis einschließlich 19.05.2004. Aufgrund des Planungsbeginns vor der Rechtskraft der Neufassung des Baugesetzbuches hatte sich die Stadt Eutin entschieden das Verfahren zu diesem Bebauungsplan nach den Vorschriften der alten Fassung des Baugesetzbuches durchzuführen.

Ergänzend hierzu wurde am 16. Juni 2004 im Ortsteil Fissau eine öffentliche Sitzung der Dorfschaft (Ortsbeirat) Fissau durchgeführt, zu der ca. 200 interessierte Bürger kamen, wo durch die Stadtverwaltung und den Entwurfsverfasser des B-Plankonzeptes, Herrn Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin, plankontor GmbH, Hamburg, die allgemeinen Ziele und Zwecke und die Grundzüge der Planung vorgestellt und intensiv erörtert wurden.

Die Stadt Eutin hat dann das Planungsbüro plankontor GmbH, 22765 Hamburg, vertreten durch Herrn Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin mit der Bearbeitung des B-Plans beauftragt und parallel das Landschaftsplanerbüro "Werkstatt Lebensraum" aus 23744 Schönwalde am Bungsberg, vertreten durch den Landschaftsarchitekten Rainer Kahns mit der Grünordnungsplanung.

Am 19. Mai 2005 erfolgte ein aktueller Sachstandsbericht einschließlich der Darstellung der bisher erarbeiteten Entwurfsfassungen der Planwerke im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt. Dort wurde, nach Korrektur einiger Festsetzungen dieser Entwurfsfassung als Grundlage für das weitere Planverfahren zugestimmt. Danach fand am 13. Juni 2005 eine erneute Vorstellung der Planentwürfe in der Dorfschaft Fissau statt. Am 22.06.2005 fand die gesetzlich vorgeschriebene Kinderbeteiligung statt durch eine Ortsbegehung von 20 Erwachsenen und 5 Kindern und Jugendlichen in Begleitung des Stadtjugendpflegers und des mit der Grünordnungsplanung beauftragten Landschaftsarchitekten Herrn Kahns von der „Werkstatt Lebensraum“. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 03.11.2005 erfolgte die Auswertung der Stellungnahmen aus der Dorfschaftsversammlung. Am 03.11.2005 erfolgte des Weiteren der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss. Die öffentliche Auslegung des Planungsentwurfs nebst der Begründung erfolgte in der Zeit vom 22.11.2005 bis zum 22.12.2005. Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 16.11.2005 erneut am Verfahren beteiligt.

Aufgrund der Berücksichtigung von Anregungen, Bedenken und Hinweisen erfolgten nochmals Änderungen im Entwurf des Bebauungsplanes. Damit war es nicht mehr möglich mit diesem Planverfahren die Fristen für die Übergangsregelungen einzuhalten, bis zu denen das Verfahren nach alter Fassung des BauGB (ohne Umweltbericht) hätte abgeschlossen sein müssen. So war es nun erforderlich die Bebauungsplanung durch eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht zu ergänzen. Die so überarbeitete geänderte Entwurfsplanung hatte den Stand Mai 2007 erhalten.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 18. September 2007 wurde die Zwischenabwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen und der Entwurf (Stand Mai 2007) beschlossen. Weiterhin wurde der Beschluss gefasst, den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes (Stand Mai 2007) nebst geänderten Entwurf des Umweltberichtes erneut gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen. Die erneute öffentliche Planauslegung erfolgte in der Zeit vom 05.12.2007 bis zum 11.01.2008. Mit dem Schreiben vom 04.12.2007 erfolgte eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Auf der Sitzung der Stadtvertretung am 15.05.2008 wurde die abschließende Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange

und der Bürger vorgenommen und hierüber beschlossen. Im Ergebnis dieser Schlussabwägung war eine Planänderung nicht mehr erforderlich. Auf der Sitzung der Stadtvertretung Eutin am 15.05.2008 wurde dann ebenfalls gemäß § 10 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan Nr. 98 "Lindenhof" im Ortsteil Fissau als Satzung beschlossen und die Begründung mit dem Umweltbericht durch Beschluss gebilligt. Da dieser Bebauungsplan sich aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt, wird der B-Plan 98 nach der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtswirksam.

Eutin, den 09.06.2008

Siegel

gez. Unterschrift

Schulz

Bürgermeister

Bearbeitung der Planung durch:

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin, Dipl. Biologe Torsten Bartels

Plankontor Gesellschaft für Planung in Stadt und Land mbH

Am Born 6 b, 22765 Hamburg

Telefon: 040-39 17 69

Fax: 040-39 17 70