

Begründung

**zur Bebauungsplansatzung Nr. 84
für das Gebiet zwischen Sandfeldweg, Am Seescharwald
und dem Staatsforst Eutin-Fissau
der Stadt Eutin**

Entwurf vom 22. Februar 2007
mit Änderungen vom 12. August 2007

GWB PLAN
Gesellschaft für Bauleit- und Stadtplanung mbH
Hauptstraße 1a
22962 Siek b. Hamburg
Tel.: 04107-908010
Telefax: 04107-908020

Inhaltsverzeichnis

Teil I

- 1. Plangebiet**
 - 1.1 Lage, Größe**
 - 1.2 Bebauung, Nutzung**
 - 1.3 Baugrund**
 - 1.4 Grünstrukturen**
 - 1.5 Verkehrstechnische Anbindung**
 - 1.5.1 Verkehrssituation Kfz**
 - 1.5.2 Verkehrssituation ÖPNV**
 - 1.5.3 Verkehrssituation Geh- und Radwege**
 - 1.5.4 Technische Infrastruktur**
- 2. Rechtsgrundlagen und Planerische Vorgaben**
 - 2.1 Baugesetzbuch und Landesbauordnung**
 - 2.2 Landes-Raumordnungsplan**
 - 2.3 Regionalplan für den Planungsraum II**
 - 2.4 Flächennutzungsplan**
 - 2.5 Landschaftsplan**
 - 2.6 Schulentwicklungsplanung/Kindergärten**
- 3. Planaufstellung**
 - 3.1 Veranlassung und Ziel der Planaufstellung**
- 4. Inhalte der Planung**
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und sonstige textliche Festsetzungen**
 - 4.2 Verkehrserschließung**
 - 4.2.1 Straßen**
 - 4.2.2 Fuß- und Radwege**
 - 4.2.3 Ruhender Verkehr**
 - 4.3 Grünordnung**
 - 4.4 Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen, Flächenbilanz**
- 5. Ver- und Entsorgung**
 - 5.1 Stromversorgung**
 - 5.2 Gasversorgung**
 - 5.3 Frischwasserversorgung**
 - 5.4 Löschwasserversorgung**
 - 5.5 Abwasserentsorgung**
 - 5.6 Niederschlagswasserentsorgung**
 - 5.7 Abfallbeseitigung**
 - 5.8 Telekommunikation**
- 6. Maßnahmen zur Planverwirklichung**
 - 6.1 Bodenordnende Maßnahmen und sonstige Maßnahmen**
 - 6.2 Erschließung**
 - 6.3 Kostenträger**

Teil II Umweltbericht

Teil I

1. Plangebiet

1.1 Lage, Größe

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Fissau, südlich der Straße „Sandfeldweg“ und nördlich des Großen Eutiner Sees mit einer Flächengröße von ca. 3,27 ha.

Das Gebiet umfasst folgende Grundstücke: Flurstücke 71/13, 71/14, 71/16, 71/19, 71/17 und 71/20 der Flur 6, Gemarkung Fissau.

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

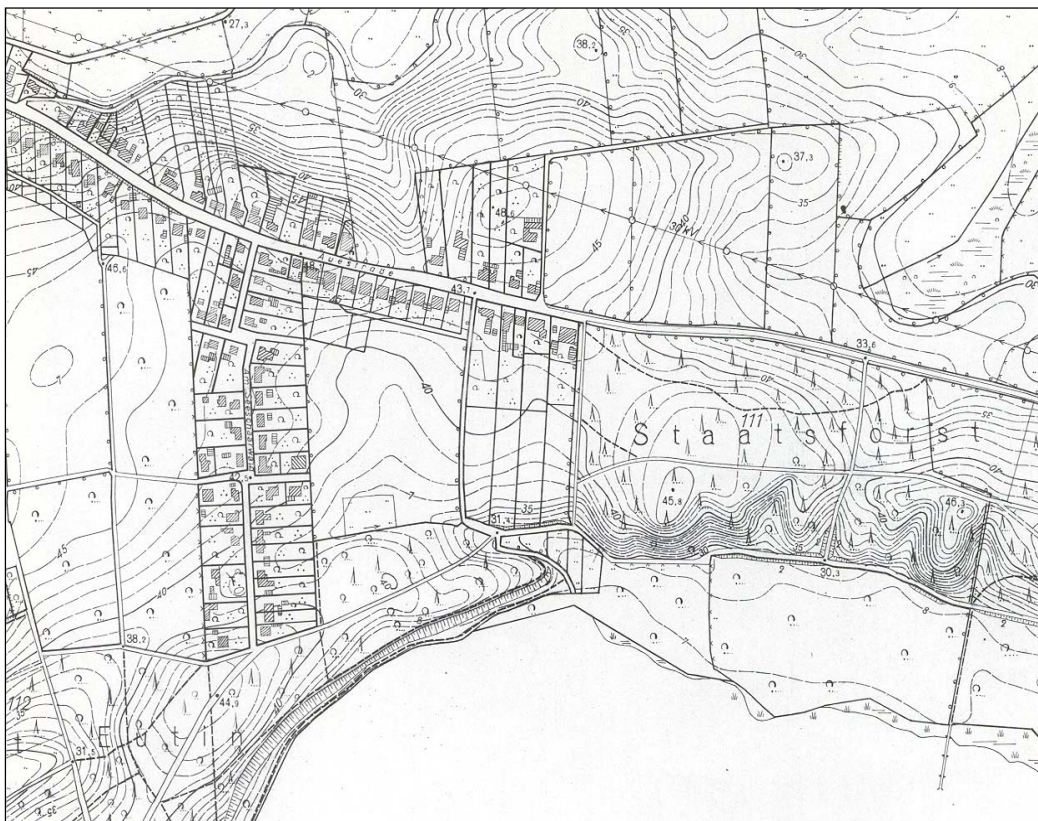
im Westen durch bereits bebaute Grundstücke der Straße „Am Seeschaarwald“,

im Norden durch bereits bebaute Grundstücke der Straße „Sandfeldweg“ sowie der Straßenbegrenzung „Sandfeldweg“,

im Osten durch Knickflächen mit den Flurstücksbezeichnungen 68, 69 und 70,

im Süden durch den Waldrand des Seeschaarwaldes mit der Flurstücksbezeichnung 72/1.

Plan 1: Übersichtsplan im Maßstab 1:5000



Quelle: Auszug aus der Deutschen Grundkarte Fissau-Ost, Fortgeführt: 1967, Nachträge 1996, Redaktionelle Änderungen 1975, Hrsg. Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein, 1961.

Das Gebiet ist hinsichtlich der Topographie als geringfügig bewegtes, von 42 m ü. NN auf 37 m ü. NN in Richtung Süden abfallendes Gelände zu charakterisieren.

1.2 Bebauung, Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird z.Zt. landwirtschaftlich als Ackerfläche mit der üblichen Fruchtfolge genutzt. Ausgenommen davon sind drei Gartengrundstücke nordwestlich des Areals mit zusammen ca. 2.500 m².

1.3 Baugrund

Besonderheiten hinsichtlich des Baugrundes sind nicht vorhanden. Der Baugrund ist ausweislich von Probebohrungen und Schichtenverzeichnis nach DIN 4022 ausreichend trag- und bis mindestens 1,00 m sickerfähig.

1.4 Grünstrukturen

Das Plangebiet liegt im Winkel zwischen einer bereits vorhandenen Bebauung und bildet einen Übergang zum Waldgebiet Seeschaarwald, der im Süden an den Eutiner See heranreicht. Im Westen und Osten des Plangebietes verlaufen Knicks und am Südrand ein Graben mit Begleitvegetation. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine Pumpenstation für Schmutzwasserentsorgung. Im Osten des Plangebietes grenzt eine landwirtschaftliche Nutzfläche an. Bei der Hauptfläche handelt es sich, wie unter Ziffer 1.2 beschrieben, um eine Ackerfläche (siehe hierzu auch den Grünordnungsplan der GWB PLAN, Gesellschaft für Bauleit- und Stadtplanung mbH, 22962 Siek b. Hamburg).

1.5 Verkehrstechnische Anbindung

1.5.1 Verkehrssituation Kfz

Der Sandfeldweg ist eine gut ausgebaute, leistungsstarke Stadtstraße mit Verbindung zum Ortskern von Fissau und zum Stadtkern von Eutin in Richtung Westen und in Richtung Osten mit Verbindung zum Ortsteil Sibbersdorf und über die sog. Panzerstraße mit Anschluss an die L 57 nach Oldenburg. Außerdem ist der „Sandfeldweg“ mit 5,50 m Fahrbahnbreite eine kombinierte Wohn- und Sammelstraße, deren Kapazität ausreicht, den zusätzlichen Kfz-Verkehr aus dem Plangebiet aufzunehmen. Die angeordnete Verkehrsberuhigung im Einmündungsbereich zum Plangebiet steht dem nicht entgegen, da auch die Planstraßen als Mischfläche verkehrsberuhigt angelegt werden.

1.5.2 Verkehrssituation ÖPNV

Mit der vorhandenen Bushaltestelle an der Einmündung der Straße „Am Seeschaarwald“ in den „Sandfeldweg“ ist die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet. Die fußläufigen Entfernungen von der Haltestelle zur Mitte des Plangebiets betragen unter 500 m.

1.5.3 Verkehrssituation Geh- und Radwege

Das Plangebiet verfügt über Gehwege mit kurzen Anschlüssen an die Gehwege der vorhandenen Straßen und den Wanderweg im angrenzenden Seeschaarwald und darüber hinaus an das Wanderwegenetz der Stadt Eutin. Das Zentrum der Stadt ist etwa 25 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Die Luftlinienentfernung zur Stadtmitte beträgt 1900 m. Das Radwegenetz in Fissau ist ausbaufähig. Radfahrer können die befestigten Wanderwege zur Fahrt in die Stadt nutzen. Eutin hat ansonsten ein ausgebautes Radwegenetz.

1.5.4 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur liegt sämtlich im öffentlichen Verkehrsraum. Der Anschluss aller Grundstücke ist gewährleistet.

2. Rechtsgrundlagen und Planerische Vorgaben

2.1 Baugesetzbuch (BauGB), Landesbauordnung (LBO)

Rechtsgrundlage zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 84 der Stadt Eutin ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. 5.2414) und die Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 10. August 2001 (GVObI. Schl.-H. S. 47).

2.2 Landes-Raumordnungsplan (LRO Pl. vom 4. Juni 1998)

Im Landesraumordnungsplan ist die Stadt Eutin als Mittelzentrum ausgewiesen, u.a. mit dem Hinweis, der Siedlungsentwicklung besonderes Gewicht beizumessen.

2.3 Regionalplan für den Planungsraum II von 2004 (Reg. Pl. PR II 09.2004)

Der Regionalplan bezeichnet Eutin als zentralen Ort in ländlicher Umgebung und sieht in der Förderung der Stadt in Bezug auf ihre Dienstleistungs- und Versorgungsfunktion die Stärkung und Vorwärtsentwicklung des Ländlichen Raumes. In dieser Wechselbeziehung ist daher neben der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen auch für die Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes Eutin vorzusehen.

2.4 Flächennutzungsplan vom 01.07.2006

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eutin von 01.07.2006 ist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 84 als Wohnbaufläche (W-Gebiet) ausgewiesen. In der Tabelle 18 des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan wird unter der Bezeichnung W 5 Fissau, Seeschaarwald die folgende Begründung gegeben:

Die Baufläche zwischen Seeschaarwald, dem Sandfeldweg und der Straße „Am Seeschaarwald“ stellt eine Arrondierung bereits vorhandener baulicher Entwicklungen dar und ist deshalb trotz der relativen Nähe zum Großen Eutiner See vertretbar.

Die Aussage basiert auf den sorgfältigen Untersuchung des Wohnbauflächenbedarfs für Eutin im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung und vor allem auf der Vergleichenden Analyse der Region Eutin (VARE), die im übrigen mit den

Gemeinden Bosau, Eutin, Malente, Kasseedorf, Süsel und dem Kreis Ostholstein abgestimmt ist.

2.5 Landschaftsplan vom 01.12.2005

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet entsprechend dem Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W-Gebiet) ausgewiesen.

2.6 Schulentwicklungsplanung/Kindergärten

Der Fachdienst Schule, Kultur und Städtepartnerschaften der Stadt Eutin prognostiziert für die Grundschule Fissau die folgende Entwicklung der Geburten-/Einschulungszahlen:

Kinderbetreuung und Schüler/innen-Zahlen in Fissau:

Geburtenzeitraum	Schuljahr der Einschulung	Anzahl der Geburten
01.07.2000 – 30.06.2001	2006/07	17 (5 w 12 m)
01.07.2001 – 30.06.2002	2007/08	12 (6 w , 6 m)
01.07.2002 – 30.06.2003	2008/09	12 (5 w, 7 m)
01.07.2003 – 30.06.2004	2009/10	9 (1 w, 8 m)
01.07.2004 – 30.06.2005	2010/11	17 (11 w, 6 m)
01.07.2005– 30.06.2006	2011/12	9 (2 w, 7 m)
01.07.2006 -.30.01.2007	2012/13	7 (3 w, 4 m)

Gastschulverhältnisse können noch nicht benannt werden.

Entwicklung der Schülerzahlen in der Außenstelle Fissau

1999/2000	116
2000/01	94
2001/02	87
2002/03	95
2003/04	94
2004/05	98
2005/06	98
2006/07	98

Betreuungszahlen für die Kindertagesstätten in Fissau:

40 Plätze in der Ev. Kita Fissau

- voll belegt, hiervon 3 Plätze an Kinder aus umliegenden Gemeinden -

55 Plätze im Kinderhaus "Kinderspiel" (Montessori)

- voll belegt, hiervon 25 Hortkinderplätze und 13 Plätze für Kinder aus umliegenden Gemeinden -

Betreute Grundschule:

Die Betreute Grundschule wird seit dem Schuljahr 2006/07 vom Schulverein der Gustav-Peters-Schule getragen. z.Zt. sind werden 16 Kinder vor dem Unterricht und bis 14.00 Uhr betreut.

Unter Zugrundelegung der vorstehenden statistischen Daten und den vorhandenen Kapazitäten, sowohl an Schul- als auch an Kindergartenplätzen, kann davon ausgegangen werden, dass die künftigen im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 84, aufwachsenden Kinder, es ist mit etwa 25 neuen Haushalten zu rechnen, schulisch und kindergärtnerisch versorgt werden können.

3. Planaufstellung

3.1 Veranlassung und Ziel der Planaufstellung

Der Stadt Eutin wurde mit der Genehmigung des Flächennutzungsplanes die Möglichkeit zur Aufstellung bzw. Fortführung des verbindlichen Bauleitplanes Nr. 84 eröffnet. Der hierzu bereits am 01.07.1999 gefasste Aufstellungsbeschluss behält seine Gültigkeit ebenso wie die Zielsetzung des Planes, d.h. den Baulandbedarf der Stadt Eutin zu decken und den Abwanderungsbestrebungen Baulandsuchender in die Nachbargemeinden entgegen zu wirken. Hinzu kommt, dass es sich um ein besonders schön gelegenes Areal handelt, auf dem nach den Vorstellungen der Stadt Eutin gehobenen Ansprüchen genügendes Bauen und Wohnen verwirklicht werden soll. Deshalb wurde auf eine aufgelockerte Bebauung Wert gelegt, was sich in den Festsetzungen von Mindestgrößen für die Baugrundstücke widerspiegelt. Das Einfügen in die Umgebung löst der Plan durch einen genügend großen Abstand zum Seeschaarwald, den Vorflächen zu den vorhandenen und zu erhaltenden Knicks und der nur eingeschossigen Bebauung. Die Planung soll in ihrer flächenmäßigen Zurückhaltung und als Arrondierung einer bereits vorhandenen baulichen Entwicklung zur Attraktivitätssteigerung des Wohnstandorts Eutin/Fissau beitragen und sie ist damit, neben den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes, noch in Übereinstimmung mit dem Raumordnungsplan 98 und dem Regionalplan für den Planungsraum II vom September 2004. Der planungsrelevanten Vergleichenden Analyse der Region Eutin (VARE) sind Wachstumsprognosen für Fissau zwar nicht zu entnehmen, dennoch muss dieser Ortsteil bei Betrachtung des Gesamtbedarfs an Wohneinheiten bis 2015 seinen Anteil zur Siedlungsentwicklung beitragen, was im Ergebnis zu der vorgenommenen Wohnbauflächenausweisung im neuen Flächennutzungsplan geführt hat.

4. Inhalte der Planung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und sonstige textliche Festsetzungen

Entsprechend der W-Gebiet-Darstellung im Flächennutzungsplan ist das Bebauungsplangebiet als WR-Gebiet ausgewiesen worden. Die Ausweisung eines reinen Wohngebietes berücksichtigt den Charakter der umgebenden vorhandenen Bebauung, unterstrichen durch die Einschränkung, dass in Einzelhäusern höchstens zwei Wohnungen zugelassen werden. Wochenendhäuser und Gebäude, die

ausschließlich als reine Ferienhäuser genutzt werden, sind ausgeschlossen und können, sofern gewünscht, an anderen Stellen im Gemeindegebiet errichtet werden.

Die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und der Zuschnitt größerer Grundstücke soll eine stärkere bauliche Auflockerung erzielen. Die Grundstücksgrößen liegen dementsprechend bei mindestens 1000 m². Es sind 18 Baugrundstücke geplant.

Die Geschossigkeit ist in Anlehnung an die umgebende Bebauung, mit 1-geschossig festgesetzt. Hinzu kommen die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen im Text Teil B und die Firsthöhenfestsetzungen für die Einzelhäuser mit der Begrenzung auf 7,50 m. Die Bauweise ist als offen (o) festgesetzt und die überbaubaren Flächen wurden lediglich mit Baugrenzen fixiert.

Für die Dächer sind ortsübliche Sattel- oder Walmdächer zulässig. Grasdächer und Solaranlagen sind ebenfalls zulässig. Mit der Festsetzung der Hauptfirstrichtung soll zur städtebaulichen Gestaltung und Ordnung beigetragen werden.

4.2 Verkehrserschließung

4.2.1 Straßen

Die Straßen des Plangebiets sind in zwei Abschnitte aufgeteilt. Der 1. Abschnitt – Planstraße A-, mit einer Breite von 7,25 m, stellt die Verbindung von der Straße „Sandfeldweg“ bis zur inneren Schleife, Planstraße B, mit einer Breite von 7,00 m her. Beide Straßenabschnitte sind als Mischfläche – Fußgänger – und Kfz-Verkehr vereint – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – ausgewiesen und in den angegebenen Ausbaubreiten einschließlich einer einseitig verlaufenden Rigole für die Niederschlagswasserableitung ausgebaut.

4.2.2 Fuß- und Radwege

Im Plangebiet stellen 2 Fußwege, die gleichzeitig auch als Radweg zu nutzen sind, die Verbindung zur Straße „Am Seeschaarwald“ bzw. zum Kinderspielplatz her. Ihre Ausbaubreite beträgt 3,00 m, wassergebunden, mit Bordsteineinfassung oder mit wasserdurchlässigem Pflastermaterial. Für Schulkinder ist der ungefährdete Fußweg zum Bushaltepunkt und zum Sandfeldweg mit Verbindung über die Auestraße zur Schule möglich. Größere Schüler, die mit dem Fahrrad nach Eutin fahren, können Abkürzungen über den Wanderweg am Großen Eutiner See nehmen.

4.2.3 Ruhender Verkehr

Die Größen der Baugrundstücke lassen problemlos die Anlage von Stellplätzen auf den privaten Flächen zu, so dass die Erschließungsschleife und der betreffende Teilabschnitt der Verbindung zum Sandfeldweg von parkenden Kraftfahrzeugen freigehalten werden kann. Öffentliche Stellplätze sind in ausreichender Anzahl eingangs des Plangebiets, dort wo sie kaum stören, ausgewiesen.

4.3 Grünordnung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Verwirklichung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes und die daraus resultierende zusätzliche Bodenversiegelung hervorgerufen werden, adäquat auszugleichen.

Zur Ermittlung des zu erwartenden Eingriffes ist ein Grünordnungsplan vom Büro Schweizer Langmaack, Frau Dipl. Ing. Schweizer erarbeitet worden. In diesem wurde geklärt inwieweit mit den vorgesehenen Maßnahmen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im betroffenen Raum verbunden sind. Voraussetzung für den Grünordnungsplan war die Erarbeitung einer vegetationskundlichen Bestandserfassung und Durchführung einer Potentialabschätzung, die inhaltlich im Ergebnis Berücksichtigung fanden.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass der Eingriff im Plangebiet ausgleichbar ist. Die hierfür vorgesehenen Flächen I-III sind der zeichnerischen Darstellung und den hierfür ergänzenden textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Bei den im B-Plan ausgewiesenen Maßnahmenflächen ist die Fläche I als Sukzessionsfläche, Fläche II als Stauden- und Krautsaum und die Fläche III als Streuobstwiese ausgewiesen. Das Pflanzgut, die Anlage und die Pflege sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Hierauf wird im B-Plan verwiesen. Zu den weiteren Maßnahmen gehört eine Knickneuanlage und eine Grabensanierung, die ebenfalls dem B-Plan zu entnehmen sind, ebenso wie eine Reihe von Pflanzgeboten.

Detaillierte und vollständige Aussagen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

4.4 Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen, Flächenbilanz

Brutto Bauland	32.401 m ²
Netto Bauland –WR-Gebiet	18.765 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	3.323 m ²

Straßenfläche	2898 m ²
Wegeflächen	342 m ²
Parkplatzflächen	<u>83 m²</u>
	3323 m ²

Spielplatz	1.300 m ²
Knickfläche vorhanden	1.542 m ²
Knickfläche neu	492 m ²
Pumpenstation vorhanden	589 m ²
Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebiets	6390 m ²

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Für die Versorgung mit elektrischer Energie wird eine entsprechende Fläche in Abstimmung mit dem Stromversorger vorgehalten. Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Eutin (SWE).

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt mit Anschluss an das vorhandene Gasnetz durch die SWE.

5.3 Frischwasserversorgung

Die Frischwasserversorgung erfolgt mit Anschluss an das Wassernetz durch die Stadtwerke Eutin GmbH.

5.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Eutin/Fissau wahrgenommen. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr auszustatten. Da ein Feuerwiderstand für die Umfassungen der Gebäude nicht gefordert wird, ist von einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung auszugehen. Bei der präzisen Berechnung des Löschwasserbedarfs gem. dem Arbeitsblatt W405i.V. mit dem Erlaß des Innenministers IV. 334 – 166 – 701.400 vom 24.08.1999 ist festzustellen, dass die Stadt Eutin eine Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 h im Umkreis von 300 m vorzuhalten hat.

5.5 Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Pumpstation in das zentrale Klärwerk der Stadt abgeleitet.

5.6 Niederschlagswasserentsorgung

Das Niederschlagswasser der Straßenflächen, der Dach- und Hofflächen wird über eine Niederschlagswasserkanalisation, nach seiner Klärung durch eine Regenwasservorbehandlungsanlage zur Rückhaltung von Sand, Schlamm und Leichtstoffen, in den Großen Eutiner See abgeleitet. Der Bau von Zisternen oder die Benutzung von Regenwassertonnen zur Gartenbewässerung wird in jedem Fall empfohlen.

5.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung gewährleistet der Zweckverband Ostholstein.

5.8 Telekommunikation

Die Telekommunikation wird durch die Telekom sichergestellt.

6. Maßnahmen zur Planverwirklichung

6.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt

(§§ 24 u. 26 BauGB).

Soweit sich das zu bebauende Gebiet in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff BauGB statt.

Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

6.2 Erschließung

Da die Grundstücksflächen nicht Eigentum der Stadt Eutin sind, wird angestrebt, die Erschließung durch einen Träger mittels Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB durchführen zu lassen.

Naturschutzrechtliche Belange

Die Anlage der Ausgleichsflächen obliegt dem verantwortlichen Erschließungsträger. Zur Übernahme der Ausgleichsflächen und deren dauerhafte Pflege, soweit es sich um Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft handelt, sollen die Grundstückseigentümer der östlich und westlich an die Planstraße B angrenzenden Grundstücke vertraglich verpflichtet werden. Die südlich gelegene Ausgleichsfläche II und die Obstwiese III verbleiben zunächst zur Pflege, vertraglich gesichert, im Eigentum des Erschließungsträgers und werden zur gegebenen Zeit an einen geeigneten Träger / Nutzer übertragen.

6.3 Kostenträger

Der Stadt Eutin entstehen in Folge der Durchführung nach Ziffer 6.2 der Begründung keine Kosten.

Teil II Umweltbericht

1. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Stadt Eutin hat im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes die Fläche – Sandfeld – für eine Wohnbebauung vorgesehen.

Bereits am 1.7.1999 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst, nachdem auch die Flächennutzungs- und Landschaftsplanung die Ausweisung der Fläche –Sandfeld – übereinstimmend für geeignet hielten.

2. Arbeitsschritte / Methodik / Grundlagen

Die Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt untergliedert in folgende wesentliche Arbeitsschritte (gem. der Anlage zu § 2 Abs.4 Und § 2a BauGB):

- Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
- Darstellung der Ziele des Umweltschutzes
- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit
- Bestandsaufnahme, Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten
- zusätzliche Angaben insbesondere
- Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen sowie eine Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft erfolgt schutzgutbezogen für die Schutzgüter Menschen, Pflanzen und Tiere sowie die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter.

Für die Kriterien Bedeutung und Empfindlichkeit erfolgt die Einteilung in die Wertstufen hoch, mittel, gering, ggfs. auch nur in die Stufen allgemeine und besondere Bedeutung. Bei entsprechend aussagekräftiger Datengrundlage wird die Skala auf fünf Stufen erweitert. In der Auswirkungsprognose werden die erheblichen Auswirkungen und die jeweiligen Beeinträchtigungsintensitäten ermittelt.

Für den Umweltbericht liegen folgende Daten vor

- Darstellungen des Landschaftsplanes sowie des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin
- Grünordnungsplan (Biotopkartierung, Bewertung, Maßnahmen; im Folgenden kurz GOP)
- Vegetationskartierung und faunistische Potentialabschätzung (Bioplan, 2000)

3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Umweltbelang Mensch

Schutz der Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen (§ 1 BImSchG)

Immissionsgrenzwerte gem. § 2 der 18. BImSchV bezogen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. angrenzender Flächen:

Umweltbelang Pflanzen, Tiere und ökologische Vielfalt

Der allgemeine Schutzanspruch ergibt sich aus § 1 BNatSchG, in dem als Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege die dauerhafte Sicherung der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume formuliert ist.

Umweltbelang Boden

Gem. § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches gilt der Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umganges mit Boden

Das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) dient der nachhaltigen Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren bzw. ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG)

Umweltbelang Wasser

Gemäß § 1 BNatSchG ist die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auf Dauer zu sichern. Wasser ist dabei als abiotischer Landschaftsfaktor ein Parameter des Naturhaushaltes und somit ein Schutzgut des BNatSchG.

Gemäß § 1a WHG sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu sichern.

§ 7a WHG schreibt vor, dass die Schadstofffracht des Abwassers so gering wie möglich gehalten wird.

Aus § 1a WHG und § 1 BNatSchG ergibt sich der Grundsatz, vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Gewässerfunktionen zu unterlassen.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Allgemein

Für alle Schutzgüter sind gem. GOP Beeinträchtigungen während der Bauzeit durch Lärm, Emissionen, Belastungen des Wasser- und Bodenhaushaltes sowie durch Abfall möglich. Da diese Maßnahmen vorübergehend sind, sind hierdurch keine nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Bei Einhaltung der im Rahmen der Baumaßnahme zu berücksichtigenden DIN 18300 zum Schutz des Oberbodens und der DIN 18920 Schutz von Gehölzen bei Baumaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen ausgeschlossen werden.

4.2 Umweltbelang Mensch

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst eine derzeit unbebaute Fläche angrenzend an Wohnbauflächen südlich der Straße Sandfeldweg und östlich. Gem. Aussagen des GOP hat die Fläche eine Bedeutung für die Erholungsfunktion. Die benachbarte Siedlung hat durch ihre Lage in unmittelbarer Nähe zum Seescharwald und teilweise Blickbezüge in die freie Landschaft einen hohen Wohnwert.

Zu betrachten sind somit im wesentlichen Wohn- und Wohnumfeld- sowie Erholungsfunktionen.

Auswirkungen des Vorhabens	Betroffene Funktionen		Beeinträchtigung sintensität	Vermeidung /Minimierung	Verbleibende Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen Entlastungseffekte
	Empfindlichk.	Bedeutung				
Verlust/Überprägung und Zerschneidung durch Flächenbeanspruchung	Wohnumfeld und Erholen		hoch	Erhalt der vorh. Knicks und Gehölzstrukturen inkl. Schutz- und Pufferzonen und damit auch Verzahnung mit der Landschaft	Die Wohnumfeld- und Erholungsfunktion der Landschaft gehen teilweise verloren	Entwicklung eines neuen harmonischen und landschaftsgerechten Ortsrandes durch Anpflanzungen innerhalb der Siedlungsflächen und im Übergang zur freien Landschaft Ergänzung der Fußwegeverbindungen und Anlage eines Spielplatzes Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
mittel	hoch	hoch				
Belästigungen durch Schadstoffanreicherung in der Luft durch Heizanlagen	Wohnen, Wohnumfeld und Erholen		mittel	Erhalt der klimawirksamen Gehölzstrukturen	Es verbleiben nur geringe Beeinträchtigungen.	-
gering	mittel	hoch				

4.3 Umweltbelang Pflanzen und Tiere sowie die biologische Vielfalt

Gem. der Vegetationskartierung sind im Geltungsbereich lediglich Knicks als gesetzlich geschützte Biotope (§ 15a LNatSchG) kartiert worden.

Gem. der faunistischen Potentialabschätzung können folgende Arten der Rotenliste Schleswig-Holsteins im Planungsraum potentiell ein Nahrungshabitat haben: Rotmilan (RL3), Baumfalke (RL 3) Grünspecht (RL2), Feldlerche (RL 3), Wiesenpieper, Schafstelze, Braunkehlchen, Steinschmätzer (alle RL 3). Insgesamt ergibt sich eine mittlere Bedeutung der Fläche als Nahrungshabitat für die Avifauna.

Insgesamt erfolgt folgende Einstufung der einzelnen Biotoptypen bzgl. ihres faunistischen Wertes:

Knicks - hoch, Grünland – mittel,

Bachlauf - weniger wertvoll, Ruderalfluren – mittelwertig (keine Flächeninanspruchnahme)

Geschützte Arten bzw. Gebiete (FFH, Vogelschutzgebiet, Natura 2000, NSG) sind im Plangebiet nicht ermittelt worden. Auch aus dem zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes vorhandenen Landschaftsschutzgebiet wurde die Fläche im Zuge der Änderung des Landschaftsplanes und der Flächennutzungsplanaufstellung entlassen.

Auswirkungen des Vorhabens	Betroffene Funktionen		Beeinträchtigungsintensität (ggf. lt. GOP)	Vermeidung /Minimierung	Verbleibende Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen Entlastungseffekte
Wirkintensität	Empfindlichk.	Bedeutung				
Verlust von Biotopen durch Flächenbeanspruchung, Überprägung	Knicks als Biotop und faunistischer Lebensraum		hoch	Erhalt aller im Plangebiet vorkommenden Knicks überwiegend inkl. Saumstreifen	Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen	-
mittel	hoch	hoch				
Verlust von Biotopen durch Flächenbeanspruchung, Überprägung	Intensivgrünland als Biotop und faunistischer Lebensraum		mittel	Erhalt von Grünlandflächen	Es verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen im Bereich der überbauten, versiegelten und durch gärtnerische Nutzung überprägten Flächen.	Extensivierung von Intensivgrünland im Bereich der geplanten Obstwiese und damit Aufwertung als Nahrungshabitat.
mittel	mittel	mittel				
Optische Störungen für angrenzende Flächen durch Errichtung baulicher Anlagen sowie Blendwirkung durch Wohnnutzung (abends und nachts)	Brut- und Nahrungshabitate für Vögel sowie Lebensräume nachtaktiver Insekten		mittel	Erhalt des am östlichen Rand gelegenen Knicks sowie Neuanlage eines Knicks im Übergang zu den Siedlungsflächen am Südrand zur Minimierung der Störwirkungen	Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.	-
mittel	mittel - hoch	mittel				

Störung funktionaler Wechselbeziehungen durch Verlust von Biotopen und Errichtung baulicher Anlagen	Biotopverbundfunktion	gering	Erhalt aller im Plangebiet vorkommenden Knicks (hohe Biotopverbundfunktion für viele Tierartengruppen)	Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.	
---	-----------------------	--------	--	---	--

4.4 Umweltbelange Boden und Wasser

Gem. Aussagen des GOP stehen im Plangebiet nährstoffarme teilweise kiesige Sande an, die zu podsolierten Parabraunerden oder Podsolen verwittert sind. Es handelt sich um einen gering bis mittelwertigen Acker- oder Grünlandstandort. Das Filtervermögen wird gering eingestuft. Die Empfindlichkeit gegenüber Flächenversiegelungen ist hoch, während die Erosionsanfälligkeit auf Grund des Gefälles nur an Nord- und Südwestrand potentiell (Bei fehlender Bodenbedeckung) erhöht ist.

Für den Wasserhaushalt ergeben sich auf sandigem Boden im Allgemeinen mittlere bis hohe Versickerungsraten, die durch das vorhandene Gefälle (Erhöhung des oberflächennahen Abflusses) jedoch reduziert werden.

Vorbelastungen treten infolge intensiver Nutzung durch Nährstoffeinträge (Düngemittel und Gartenabfälle) durch den naturfernen Ausbau des Grabens und seine teilweise Verrohrung auf.

Auswirkungen des Vorhabens	Betroffene Funktionen		Beeinträchtigungsintensität (ggf. lt. GOP)	Vermeidung /Minimierung	Verbleibende Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen Entlastungseffekte
Wirkintensität	Empfindlichkeit	Bedeutung				
Überbauung und Versiegelung gewachsener Bodenschichten	Biotische Lebensraumfunktion von intensiv landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutztem Boden		hoch	Minimierung der Neuversiegelung durch: Festsetzung einer relativ niedrigen GRZ von 0,2 und Nutzung der vorhandenen Zufahrt für die geplante Erschließungsstraße	Erhebliche Beeinträchtigungen durch Verlust gewachsenen Bodens auf rd. 9.000 m ²	Herstellung von Ausgleichsflächen mit Aufgabe intensiver Bodennutzung auf insg. 6.882 m ² Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
Überbauung und Versiegelung	Verminderung der Grundwasserneubildung		gering	s.o. Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen auf den Grundstücken	Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen	-
Veränderung der Wasserbeschaffenheit und Wassermengen durch anfallendes Niederschlagswasser	Veränderung von Standort- und Abflussverhältnissen im Graben		mittel	Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen auf den Grundstücken Rückhaltung des Niederschlagswassers vor Einleitung in den Graben	Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen des Grabens verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen	-
mittel	hoch	gering				

4.5 Umweltbelange Klima und Luft

Gem. Aussagen des GOP übernimmt das Plangebiet keine Funktion als Kaltluftentstehungs- oder –transportfläche wahr. Eine Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen durch Bebauung bzw. Flächeninanspruchnahme hinsichtlich dieser Funktionen besteht daher nicht.

Auswirkungen des Vorhabens	Betroffene Funktionen		Beeinträchtigungsintensität (ggf. lt. GOP)	Vermeidung / Minimierung	Verbleibende Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen Entlastungseffekte
Wirkintensität	Empfindlichk.	Bedeutung				
Schadstoffanreicherung in der Luft durch Heizanlagen	Luftqualität		gering	Erhalt der klimawirksamen Gehölzstrukturen	Es verbleiben nur geringe Beeinträchtigungen. Es sind Auswirkungen (I.S. von Wechselwirkungen) auf den Menschen möglich (vgl. Umweltbelang Mensch)	-

4.6 Umweltbelang Landschaft

Das Relief des Plangebietes ist gem. Aussagen des GOP stark bewegt. Die Landschaft ist weiterhin durch einen bewegten Waldrand südlich der geplanten Baufläche sowie vielfältige Klein- und Gehölzstrukturen geprägt. Es bestehen Blickbezüge in die freie Landschaft. Der Ortsrand ist weitgehend eingegrünt. Lediglich im Bereich der vorhandenen Bebauung am Nordrand des Plangebietes fehlen teilweise einbindende Gehölzstrukturen.

Vorhaben Wirkungen	Betroffene Funktionen		Beeinträchtigung sintensität	Vermeidung /Minimierung	Verbleibende Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen Entlastungseffekte
	Empfindlichkeit	Bedeutung				
Flächenbeanspruchung und Errichtung baulicher Anlagen	Verlust von Landschaftselementen Veränderung der landschaftsbildlichen Eigenart Störung der vorhandenen Blickbeziehungen		hoch	Erhalt der das Plangebiet einbindenden Knicks	Bzgl. der Veränderung der landschaftsbildlichen Eigenart sowie der Störung der vorhandenen Blickbeziehungen verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen Es sind Auswirkungen (I.S. von Wechselwirkungen) auf den Menschen möglich (vgl. Umweltbelang Mensch)	Landschaftsgerechte Neugestaltung des Baugebietes durch Maßnahmen zur Anpflanzung innerhalb des Baugebietes Einbindung des Baugebietes durch Neuanlage eines Knicks sowie einer Obstbaumwiese Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
mittel	hoch	hoch				

4.7 Umweltbelang Kultur- und sonstige Sachgüter

Bereits nach erster Sichtung der vorhandenen Unterlagen ist davon auszugehen, dass schützenswerte Kultur- oder Sachgüter durch das Vorhaben nicht betroffen sein werden.

4.8 Wechselwirkungen

Hinweise auf Wechselwirkungen erfolgen jeweils bezogen auf die betroffenen Umweltbelange in den einzelnen Tabellen zur Prognose der Umweltauswirkungen.

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die überplante Fläche auch weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Möglich wäre auch eine intensivere gärtnerische Nutzung mit Versiegelungen, wie sie bereits auf einer Teilfläche besteht. Der GOP weist daraufhin, dass durch Nährstoffeinträge aus angrenzenden Flächen und ausbleibendes „Knicken“ typische Waldarten der Krautschicht der Knicks zugunsten von untypischen Ubiquisten und Nitrophyten zurückgedrängt werden. Dieser Prozess kann weiter voranschreiten. Negativ wirkt sich auf die Knicks derzeit auch der Einfluss der benachbarten Siedlung (z.B. durch Entsorgung von Gartenabfällen) aus. Dieser Einfluss kann jedoch auch bei Durchführung der Planung weiter bestehen.

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die Qualität des Grabens durch Stoffeinträge (insbesondere Nährstoffe der benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen) weiter verschlechtert werden. Eine Besserung, insbesondere ein naturnaher Ausbau mit entsprechender Erhöhung der Selbstreinigungskraft, ist nicht zu erwarten.

6. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten

In der Umweltprüfung sind alternative Planungsmöglichkeiten auf der Grundlage der mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele und seines Geltungsbereichs zu prüfen.

Im Rahmen der Aufstellung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes wurde die Ausweisung der Fläche als Wohnbaufläche geprüft. Die Stadt Eutin hat sich in Abwägung aller Belange für diese Ausweisung entschieden.

Unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebots des § 8 Absatz 2 BauGB ergeben sich für das Wohngebiet somit keine grundsätzlich anderen Planungsmöglichkeiten. Die Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung passen sich den angrenzenden Wohnbauflächen an, so dass eine einheitliche städtebauliche Struktur entsteht.

Die Erschließung wurde unter Berücksichtigung der vorgesehenen Grundstücksgrößen im Hinblick auf eine Reduzierung der Flächenversiegelung minimiert.

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden an den südlichen und östlichen Rand des Baugebietes gelegt, da so eine Einbindung des Wohngebietes in die umgebende Landschaft erreicht werden kann.

Es ergeben sich keine weiteren Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung des geplanten Zieles.

7. Zusätzliche Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten nicht auf.

§4c BauGB sieht vor, dass die Gemeinden die umwelterheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Stadt stellt sicher, dass die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans durchgeführt werden.

Die Stadt stellt sicher, dass die Festsetzungen zur Grünordnung, insb. die zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume bzw. Knicks, sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bei Fertigstellung der Baumaßnahme durchgeführt und langfristig erhalten werden.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch das Vorhaben sind hohe Beeinträchtigungsintensitäten in Bezug auf den Verlust und die Zerschneidung von Flächen mit hoher Bedeutung für die Wohnumfeld- und Erholungsfunktion, die Versiegelung intensiv genutzter gewachsener Bodenschichten die Veränderung der landschaftsbildlichen Eigenart sowie der Störung von Blickbeziehungen möglich.

Mittlere Beeinträchtigungsintensitäten ergeben sich in Bezug auf Belästigungen durch Schadstoffanreicherungen in der Luft durch Heizanlagen Den Verlust von Intensivgrünland als Biotop und faunistischer Lebensraum Optische Störungen für angrenzende Brut- und Nahrungshabitate sowie Lebensräume nachaktiver Insekten Veränderungen von Standort- und Abflussverhältnissen im Graben durch die Einleitung von Niederschlagswasser.

Unter Berücksichtigung der im B-Plan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen für die Wohnumfeld- und Erholungsfunktion Pflanzen und Tiere durch Verlust von Intensivgrünland als Biotop und Lebensraum den Boden infolge von Versiegelungen (rd. 9.000 m²) das Landschaftsbild bzgl. der Veränderung der landschaftsbildlichen Eigenart sowie der Störung vorhandenen Blickbeziehungen Unter Berücksichtigung der im B-Plan auf Grundlage der Bilanzierung des Grünordnungsplanes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Billigung der Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 84 der Stadt Eutin wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 26.09.2007 gebilligt.

Eutin, den 29.11.2007

L.S.

gez. Schulz

Schulz
Bürgermeister