

Begründung

nach § 9 (8) BauGB zum

Bebauungsplan Nr. 75

Für das Gebiet, das begrenzt wird durch die Beuthiner Straße, das Wohngebiet an der Neustettiner Straße, den Ehmbruchgraben, die Kleingartenanlage Blaue Lehmkuhle II, eine Verbindungslinie zur Kleingartenanlage Röbelsau sowie die Anlage Röbelsau, bestehend aus den Teilbereichen I und II.

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen

2. Lage, Größe und Begrenzung des Bebauungsplangebiets

3. Übersichtsplan M 1 : 25 000

4. Aufstellungsgründe, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

5. Ortsbeschreibung

6. Begründung der Planinhalte und Festsetzungen

7. Ver- und Entsorgung

8. Flächenbilanz - Wohnbaugrundstücke - Nutzungsdichte -

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

10. Kosten

11. Beschluß über Billigung

- Anlage 1 Schalltechnisches Gutachten

- Anlage 2 Grünordnungsplan

1. **Rechtsgrundlagen**

1.1 Der Bebauungsplan Nr. 75 der Stadt Eutin - Kreis Ostholstein - wurde aufgestellt nach den §§ 8 und 9 i.V.m. § 30 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch i.d.F. vom 28.04.1993 (BauGB-MaßnahmenG) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 sowie auf der Grundlage

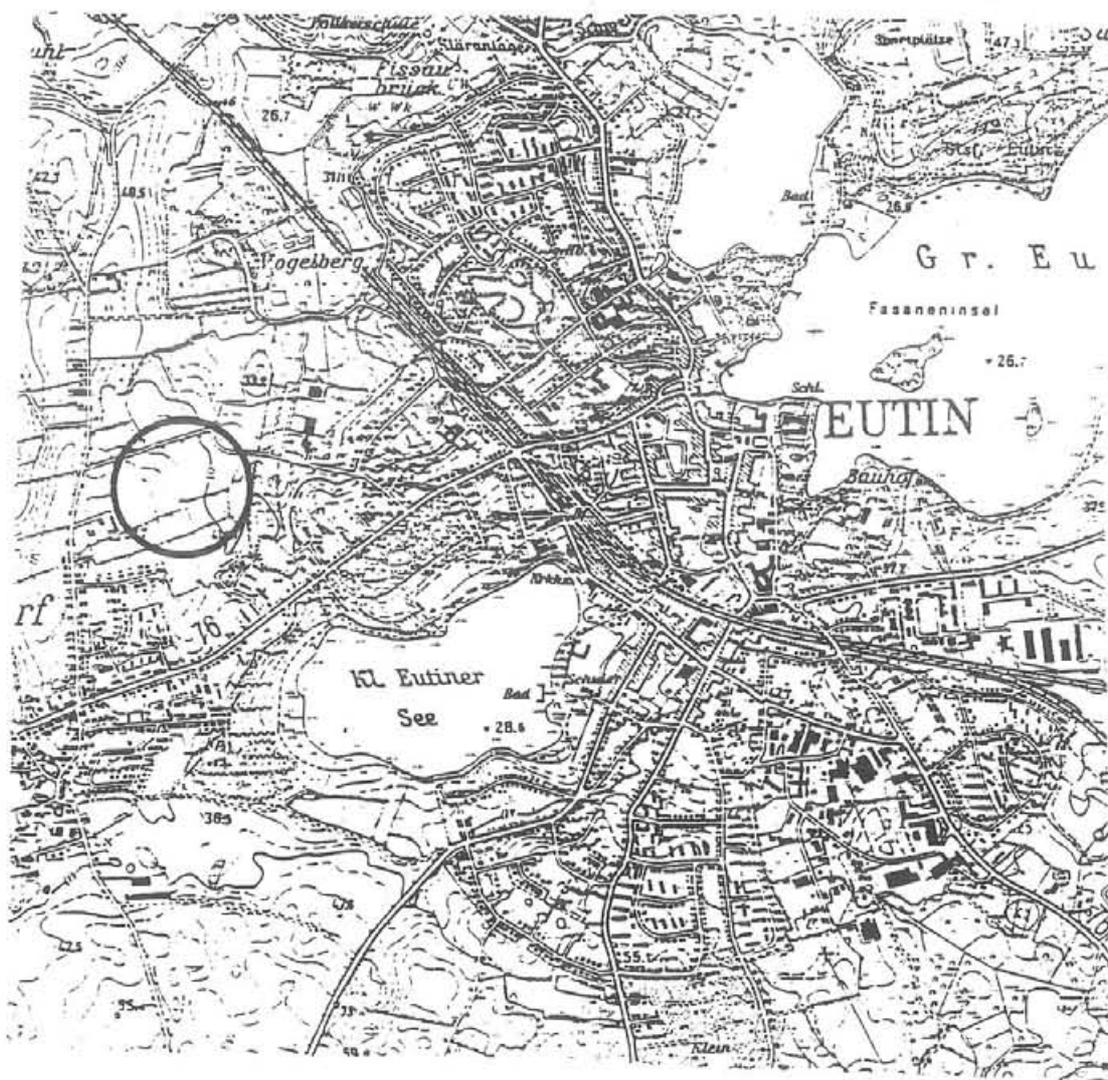
- a) des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses,
- b) des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses vom 4.12.1977
- c) des Satzungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.1.1999 und
- d) des mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Schl.-H. vom 03.03.1976 (Az.: IV 810b-812/2-55.12-) genehmigten und am 13.01.1977 in Kraft getretenen Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin i.V.m. den Flächennutzungsplanänderungen Nr. 36 und der auf der Grundlage v. § 1 Abs. 2 BauGB MaßnahmenG parallel zum B-Planaufstellungsverfahren durchgeführten Berichtigung des Flächennutzungsplanes durch Anpassung.

2. **Lage, Größe und Begrenzung des Bebauungsplangebiets**

Das Plangebiet liegt zu annähernd gleichen Teilen innerhalb der Gemarkung Neudorf und Eutin. Es bildet in seiner Flächengröße von ca. 14 ha einen weiteren baulichen Übergang zwischen den Ortsteilen Eutin und Neudorf, ohne jedoch den völligen Zusammenschluß beider Ortsteile zu bewirken. Hier wird ein später durchgehend angelegter Grünzug östlich des Ehbruchgrabens mit Verbindung zum Kleinen Eutiner See und zur freien Landschaft den Übergang zwischen Neudorf und Eutin herstellen. Begrenzt wird das Plangebiet, Teilbereich I, im Osten durch die Kleingartenanlage an der Blauen Lehmkuhle und durch einen in Nordsüd- und Ostwestrichtung verlaufenden Knick bis zum Bachlauf - Ehbruchgraben - , dem Ehbruchgraben bzw. den dort verlaufenden östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 57/2 und 16/6 der Flur 1, Gemarkung Eutin, der Süd-, West- und Nordgrenze des Flurstückes 16/6, der Westgrenzen der Flurstücke 58 und 59/3 der Flur 3, Gemarkung Neudorf, durch die Südgrenze der Verbindungsstraße und abschließend weiter im Norden durch die geplanten Trassen der West- und Kerntangente, sowie der Nordgrenze des Verbindungsweges von der Straße Blaue Lehmkuhle zur Beuthiner Straße. Der Teilbereich II ist ein selbständiges Grundstück mit der Flurstücksbezeichnung 60 und liegt östlich der Kleingartenanlage Røbelsau und nordwestlich der geplanten Westtangente.

Im Übersichtsplan i.M. 1 : 25 000 auf Seite 4 ist die Lage des Plangebiets im Stadtbereich durch Markierung deutlich hervorgehoben. Die Planzeichnung i.M. 1 : 1000 zeigt das Bebauungsplangebiet in den genauen Grenzen.

3. Übersichtsplan M 1 : 25 000



4. Aufstellungsgründe, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Im Verlauf der zurückliegenden 15 bis 20 Jahre hat die Stadt Eutin den Bedarf an Bauland mit den Bebauungsplänen, z.B. am Braaker Mühlenweg und am Geschwister-Scholl-Ring abdecken und gleichzeitig zukunftsorientierte Baulandbevorratung betreiben können. Die immer schneller fortschreitende bauliche Entwicklung hat jedoch dazu geführt, daß der Grundstücksvorrat für den Einfamilienhausbau, Doppelhäuser eingeschlossen, jetzt endgültig erschöpft ist und daß selbst die Baulückenschließung und die bauliche Innenbereichsverdichtung kaum noch Möglichkeiten für eine Bedarfsdeckung bieten.

Die Stadt Eutin beabsichtigt aufgrund vorliegender Bauplatzbewerbungen und einer großen Anzahl registrierter Wohnungssuchender mit dem Mittel der Bauleitplanung die Wohnraumversorgung entscheidend zu verbessern und dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung abzuhelpen. Dabei wird davon ausgegangen, daß sich eine bestimmte Anzahl von Eigenheimbauern aus der ansässigen Bevölkerung rekrutiert und durch Veränderung den benötigten Wohnraum im Stadtbereich freiwerden läßt.

Eutin ist Mittelzentrum mit teilweise noch zu entwickelnden Funktionen eines Mittelzentrums. Diesem laut Regionalplan für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein seit 1976 zu erkannten Status ist die Stadt Eutin insoweit verpflichtet, als sie Maßnahmen durchzuführen hat, die u.a. der Stärkung der Funktion als Dienstleistungszentrum, der Erweiterung und Festigung der Funktion als industriell gewerblicher Standort und besonders dem Ausbau der Funktion als Touristikzentrum gem. der seit neuem erlangten Auszeichnung als Heilklimatischer Kurort zu gelten haben.

Der Bebauungsplan Nr. 75 zielt mit ca. 150 Wohneinheiten (WE) für den Eigenheimbau zunächst einmal auf ein Ende der durch den Bauflächenmangel aufgetretenen Stagnation. Es sollen der oben beschriebene dringende Wohnbedarf und die ständige Nachfragen Bauwilliger nach Baugrundstücken befriedigt werden. Ein weiteres Ziel ist die Baulandbevorratung, zumal die angebotenen 14 ha zusammen mit den Flächen der gültigen B-Pläne Nr. 45 und Nr. 53 (zus. Ca. 7 ha) bis zur Verwirklichung, d.h. Umsetzung in bebautes Land noch einen größeren Zeitraum abdecken.

Außerdem wird mit dem B-Plan Nr. 75 im besonderen der Versuch unternommen, die Bebauung in möglichst umweltschonender Weise

entstehen zu lassen und unvermeidbare Versiegelungen und Eingriffe weitgehendst auszugleichen. Parallel dazu sollen Festsetzungen bzw. Hinweise in der Planzeichnung und im Text, z.B. zu Gebäudestellungen in bezug auf die Himmels- oder Windrichtung, zur Wärmeversorgung energiebewußtes Bauen bewirken. Im übrigen setzt der Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereichs die Normen einer bestimmten städtebaulichen Ordnung. Er ist Grundlage für die Durchführung notwendiger Maßnahmen wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Plangebiets.

Über Modelle der Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen wird unter Ziff. 6.1.9 ausgeführt.

5. Ortsbeschreibung

Bei der Betrachtung des Planareals sind neben augenscheinlich vitalen, mit einigen großen alten und ökologisch wertvollen Einzelbäumen ausgestattete Knicks, ein überwiegend landwirtschaftlich genutzter flacher Osthang mit einem Bachlauf in der anschließenden Niederung und in Fortsetzung weiter östlich, jedoch außerhalb des Plangebietes, eine Weidefläche als leichter Westhang ortsprägend.

Vom Fließgewässer - Ehmbruchgraben - ist nur wenig sichtbar. Der Ortsrand von Neudorf mit überwiegend eingeschossiger Bebauung im Südwesten außerhalb des Plangebiets ist optisch eher von zurückhaltendem Gewicht, wohingegen das im östlichen Grenzbereich ebenfalls außerhalb des Plangebiets liegende topographisch stark bewegte Gelände besonders auffällt und wegen seiner landschaftlichen Reize und ökologischen Wertes positive Auswirkung als Wohnumfeld haben wird.

Das künftige Baugebiet des B-Planes Nr. 45 an der Westgrenze des Plangebietes wirkt abgesehen von kleineren Gebäuden und einer inzwischen aufgegebenen Baustelle zwar in das Plangebiet hinein, erscheint aber ebenso ausgeräumt wie die östlich angrenzende Ackerfläche nördlich der vorhandenen Verbindungsstraße zwischen der Blauen Lehmkuhle und der Beuthiner Straße.

Das Plangebiet hat eine Nord- Südausdehnung von 400 m und eine Ost- Westausdehnung von 500 m bei ca. 14 ha Flächengröße ausschließlich einer Teilfläche des B-Planes Nr. 45 sowie Flächen, die in das Gebiet hineinragen, aber nicht mit angerechnet werden können. Die Höhenlage des Planareals bewegt sich bei einem Höhenunterschied von 16 m zwischen 35 m und 51 m über NN.

6. Begründung der Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund des Bedarfs, aus Gründen der Anpassung an die bauliche Nutzung in den angrenzenden Gebieten und im Hinblick auf die künftige Bebauung im benachbarten Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Eutin sind im B-Plan Nr. 75 durchweg allgemeine Wohngebiete (WA) jeweils in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt worden. Für die WA-Gebiete sind nach § 4 (3) BauNVO die Ausnahmen Nr. 2 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe -, Nr. 3 - Anlagen für Verwaltungen -, Nr. 4 - Gartenbaubetriebe - und Nr. 5 -Tankstellen ausdrücklich ausgeschlossen. Hierdurch soll der Charakter des Gebiets mit überwiegender Wohnnutzung gewahrt und betont werden. In der zentral gelegenen Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB sind sozialen Zwecken dienende Gebäude, wie Kindergärten und Gemeinschaftseinrichtung festgesetzt. Damit wird Vorsorge getroffen für die im Plangebiet und dessen Einzugsbereich zu erwartenden und lebenden Kinder einen Kindergartenplatz anzubieten.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In den WA-Gebieten sind entsprechend den Grundstücksgrößen zwischen 500 - 700 m², die wahlweise mit eingeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden können, Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,30, festgesetzt.

In diesem Zusammenhang wird im Text Teil - B - zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes und zur Vermeidung einer baulichen Verdichtung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, daß in Einzelhäusern jeweils 2 Wohnungen höchstzulässig sind und in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte 1 Wohnung höchstzulässig ist.

Für die Gemeinbedarfsfläche gilt in bezug auf den Kindergarten mit Gemeinschaftseinrichtung 0,35 als GRZ.

6.1.3 **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Für die Doppel- und Einzelhäuser ist ohne besondere Festsetzung von offener Bauweise auszugehen. Die überbaubaren Flächen sind ausschließlich durch Baugrenzen und so groß festgesetzt, daß die GRZ ausgeschöpft werden kann und der individuellen Gestaltungsfreiheit bezüglich der Hausstellung genügend Raum bleibt. Die in die überbaubaren Flächen eingetragenen, unverbindlichen Bebauungsvorschläge sollen dazu anregen, eine günstige Gebäudestellung, z.B. zur Himmelsrichtung (Sonnenenergienutzung oder Hausgartennutzung) zu wählen.

6.1.4 **Höhenlagen der baulichen Anlagen**

Die ein- und zweigeschossige Bebauung soll sich ohne höhere Sockel an das vorhandene Gelände anschmiegen, um Stelzungen zu vermeiden. Vorgesehen sind bei ebenen Flächen max. 0,50 m. Bei steigendem oder fallendem Gelände wird die Sockelhöhe entsprechend angepaßt.

6.1.5 **Flächen für Stellplätze und Garagen**

In den WA-Gebieten mit der Einzel- und Doppelhausbebauung sind die Stellplätze und Garagen ohne besondere zeichnerische Festsetzung den Grundstücken zuzuordnen. Diese Anlagen können sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Pro Wohneinheit ist von mindestens 1 Stellplatz auszugehen.

6.1.6 **Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport und Spielanlagen**

Die Flächen für den Gemeinbedarf, Kindergarten und Gemeinschaftseinrichtung liegt auf einem größer geschnittenen Grundstück im Zentrum des Plangebiets. Die Erreichbarkeit über öffentliche verkehrsberuhigte Straßen ist optimal gewährleistet. Die festgesetzten überbaubaren Flächen bieten für die konkrete Bauplanung - zweizügiger Kindergarten, Gemeinschaftsräume - genügend Spielraum. Erfahrungsgemäß werden Kleinkinderspielplätze in Gebieten mit Einzel- und Doppelhausbebauung wegen der eingeschränkten Beobachtungsmöglichkeit durch die Eltern nur zögerlich angenommen. Aus diesem Grund wurde auf der Gemeinbedarfsfläche ein Spielplatz für

Kleinkinder allgemein zugänglich festgesetzt, um eine Aufsicht zu optimieren.

Der Bolzplatz wurde wegen der besonderen Anforderung an seine Größe und den Auswirkungen seines Spielbetriebs auf die Umgebung an den Rand der Bebauung verlegt.

6.1.7 **Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Ausgehend von der Plöner Straße ist das Plangebiet im Nordosten über die Blaue Lehmkuhle und im Westen über die Beuthiner Straße erreichbar. Die Planung nimmt diese Anschlußpunkte auf und verbindet sie in Form einer Wohnsammelstraße miteinander unter der teilweisen Inanspruchnahme von Flächen eines vorhandenen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges. Anschließend an die Wohnsammelstraße wird im Planinnenbereich die Erschließung weitgehend über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, d.h. integriertem Kraftfahrzeug-, Fußgänger- und Radfahrerverkehr vollzogen.

Die den Nordwesten und Nordosten des Plangebiets begrenzenden Trassen der West- und Kerntangente sind durch bepflanzte Schutzwälle markiert. Ein Verkehrsanschluß an die Kerntangente von der geplanten Wohnsammelstraße aus ist vorgesehen.

Die öffentlichen Parkplätze sind entsprechend dem Bedarf in Form von Parkplätzen mit Senkrechtaufstellung an bestimmten Standorten im Plan konzentriert bzw. werden in der erforderlichen Anzahl innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzt.

Die innere Erschließung folgt aus Gründen der Erhaltung des natürlichen Geländes weitgehendst den Höhenlinien. Die Ausbaubreiten der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sowie deren Einbauten und Bepflanzungen bewirken Verkehrsberuhigung und steigern damit die Wohnqualität. Bestimmte Wege sind gleichzeitig als Schulweg zu nutzen, da sie vom Fahrverkehr getrennt geführt werden.

Der ÖPNV verläuft ausschließlich über die Planstraße - A -. Bushaltestellen sind im Planbereich nicht erforderlich, die können in der Straße „Blaue Lehmkuhle“ und in der „Beuthiner Straße“ eingerichtet werden.

6.1.8 **Versorgungsflächen, Flächen für die Abfallentsorgung**

Im Plangebiet werden die Flächen für die Trafostationen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger festgesetzt.

Für die Abfallbeseitigung ist ein Wertstoffsammelplatz im Nordosten des Plangebiets an der Verbindungsstraße zwischen der Blauen Lehmkuhle und der Neustettiner Straße ausgewiesen.

6.1.9 **Öffentliche Grün- und Wasserflächen, Maßnahmen zum Schutz von Natur- und Landschaft**

Das Plangebiet wird im wesentlichen durch vorhandene Knicks geprägt. Es ist vorgesehen, diese Grünausstattung in ihrer Ursprünglichkeit weitgehendst zu erhalten und wo es notwendig ist, zu verbessern. Mit breiten Vorflächen, der Ausweisung zu öffentlichem Grün und Empfehlungen von Pflegemaßnahmen (Knickpflege) wird die Knickerhaltung gewährleistet. Das Straßenbegleitgrün, der mit dem sichtbar gestalteten Bachlauf (Mäandrierung) neu angelegte Grünzug, die bepflanzten Immissionsschutzwälle entlang der geplanten West- und Kerntangente, unterstützt durch die Festsetzung für bestimmte Flächengrößen der privaten Grundstücke eine Mindestanzahl von Bäumen zu pflanzen, ergeben mit den öffentlichen Grünflächen der Knicks die gewünschte Biotopvernetzung und Verbesserung der landschaftsökologischen Struktur.

Aussagen über Einzelheiten zu Eingriffs- und Ausgleichsregelungen über Grünstruktur und Grünplanung im Plangebiet trifft der Grünordnungsplan als Anlage 2 zum Bebauungsplan Nr. 75.

Für die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen kommen grundsätzlich zwei Modelle in Betracht:

1. Eine pauschale Zuordnung aller Flächen im Plangebiet, auf denen zukünftig Eingriffe zu erwarten sind, zu allen dort vorhandenen Flächen, auf denen hierfür Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen („Sammelzuordnung“).
2. Berücksichtigung der unterschiedlichen Eingriffsintensität (bereits) bei Zuordnung bestimmter Bauflächen zu bestimmten Ausgleichsflächen. Nach diesem Modell kann es sein, daß einzelne Bauflächen einzelnen Ausgleichsflächen im Plangebiet zugeordnet werden, während andere Bauflächen im gleichen Gebiet wiederum

anderen Ausgleichsflächen zugeordnet werden (differenzierte Einzelzuordnung).

Die Stadt Eutin entscheidet sich für die Sammelzuordnung, weil auf diese Weise hinsichtlich der Zuordnung noch keine Vorentscheidung im Hinblick auf die spätere Abrechnung getroffen wird. Solche Vorentscheidungen durch Zuordnung einzelner Bauflächen zu einzelnen Ausgleichsflächen können eine spätere Abrechnung erheblich erschweren.

Der Grundsatz der Zuordnung aller Eingriffe zu allen Ausgleichsmaßnahmen (Sammelzuordnung) begründet aber in jedem Falle eine Ausnahme hinsichtlich der gemeindlichen Erschließungsanlagen, die mit Eingriffen verbunden sind, d.h., deren Einrichtung einen Eingriff in Natur und Landschaft zur Folge hat. Diese Kosten sind als Erschließungskosten abzurechnen und gemäß § 131 Abs. 1 BauGB auf die erschlossenen Grundstücke zu verteilen. Die getrennte Berücksichtigung von gemeindlichen Erschließungsanlagen schließt eine Gesamtbilanzierung der im Plangebiet vorgesehenen Eingriffe zu allen dafür geplanten Ausgleichsmaßnahmen nicht aus. Auch wird nicht verhindert, daß die für den Bau von Erschließungsanlagen erforderlichen Maßnahmen gemeinsam mit andern erforderlichen Maßnahmen durchgeführt werden können. Die getrennte Zuordnung für Erschließungsanlagen ist erforderlich, da der Kreis der betroffenen Grundstücke nicht identisch ist (nur erschlossene Grundstücke), während die Zuordnung nach § 8a BNatSchG dagegen in der Weise erfolgen kann, daß die für das gesamte Plangebiet erforderlichen Maßnahmen pauschal allen Flächen zugeordnet werden, auf denen aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind. Der erschließungsrechtliche Maßstab des „Erschlossenseins“ spielt insoweit keine Rolle.

Das Gesetz geht davon aus, daß Zuordnungsfestsetzungen nach § 8a BNatSchG vorhanden sind, die Gemeinden soweit die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen anstelle und auf Kosten des Vorhabenträgers oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen, sofern die Durchführung nicht auf andere Weise gesichert ist. Ob die Durchführung auf andere Weise gesichert ist, ist eine Voraussetzung, die sich zumeist bereits bei der Überlegung zur Überplanung eines bestimmten Gebiets entscheiden wird. Soweit es also zum Abschluß eines städtebaulichen Vertrages kommt, der alle Maßnahmen auf den Erschließungsträger verlagert, wäre die Zuordnung entbehrlich.

Außerdem ist nicht auszuschließen, daß der Partner der Gemeinde während der Plandurchführung nicht alle Maßnahmen zu ende bringt.

Im Plan wird zur Sicherstellung einer möglichen Abrechnung die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen für die Erschließungsanlagen (ausgenommen Erschließungsanlagen die keine Eingriffsqualität haben - z.B. Grünanlagen) im Rahmen der ansonsten festzusetzenden Sammelzuordnung vorgenommen.

6.1.10 **Flächen für Gemeinschaftsanlagen**

Der Kinderspielplatz im Sinne von § 10 der LBO des Landes Schl.-H. ist als Gemeinschaftsanlage auf der festgesetzten Fläche herzustellen.

6.1.11 **Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm**

Zur geplanten West- und Kerntangente wird ein bepflanzter Erdwall in 4,00 m Höhe über Straßenniveau und flach auslaufend zur Wohnbebauung angelegt. Grundlage bildet das schalltechnische Gutachten des TÜV Nord GmbH vom 04.12.1996, erstellt für die vorangegangene Planung für den B-Plan Nr. 39.

6.1.12 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen betreffen im wesentlichen die Gestaltung der baulichen Anlagen, sie sind jedoch so zurückhaltend, daß den individuellen Gestaltungswünschen ausreichend Raum bleibt. Die Dachneigungsspanne zwischen 25 ° - 51 ° läßt gewollt großen Gestaltungsfreiraum und verhindert Flachdächer.

6.1.13 **Trinkwasserschongebiet**

Das Plangebiet liegt nach der Wasserschongebietskarte des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten Schleswig-Holstein, Kiel, in einem Trinkwasserschongebiet. Dies ist nicht amtlich festgestellt und hat somit deklamatorischen Charakter. Für die Lagerung wassergefährdender Stoffe sind die Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe (Anlagenverordnung VAwS) vom 24.06.1986 (GVOBl. Schl.-H. Nr. 15 S.153) sowie die Verwaltungsvorschriften zum Vollzug der Landesverordnung über

Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe VV-VAwS - gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 24.06.1986 im Amtsblatt für Schl.-H. Nr. 30 S. 295 - zu beachten.

7. **Ver- und Entsorgung**

7.1 **Frischwasserversorgung**

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

7.2 **Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stadtwerke Eutin vorgenommen. Auf die vorhandenen Versorgungsanlagen ist Rücksicht zu nehmen. Bei Bedarf werden weitere Flächen für Transformatorstationen zur Verfügung gestellt.

7.3 **Gasversorgung**

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

7.4 **Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an die städtische Kanalisation. Das Niederschlagswasser wird schadlos über entsprechende technische Einrichtungen, wie Regenwasserkanal und Regenrückhaltebecken, in den Ehmbruchgraben abgeleitet.

7.5 **Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung gewährleistet der Zweckverband Ostholstein.

7.6 **Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Eutin wahrgenommen. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr auszustatten. Eine

überschlägliche Berechnung der Löschwasserversorgung gem. Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. ergibt, daß ca. 96 m³ Löschwasser/Std. für die Dauer von 2 Stunden erforderlich werden. Die Löschwassermenge wird aus dem Trinkwasserversorgungsnetz gespeist, dessen Anlage und Kapazität die Stadtwerke Eutin gewährleisten.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen werden die Feuerwehrezufahrten nach DIN 14090 mit entsprechenden Fahrbahnbreiten, Radien und Achslasten ausgestattet, ausgebaut.

8. **Flächenbilanz - Wohnbaugrundstücke - Nutzungsdichte -**

Bruttobaulandfläche : 11.3952 ha
(ohne Sukzessionsflächen mit 34282)
(ohne Ausgleichsfläche mit 10499)

Nettobaulandfläche : 8.1641 ha

öffentliche Verkehrsflächen : 1.1810 ha

öffentliche Grünfläche

a) Kinderspielplätze 0,1900 ha

b) Wasserflächen 0,1200 ha

c) Knickflächen, Knicksaum
und Schutzgrün 1,6701 ha

d) Straßenbegleitgrün 0,0700 ha 2.0501 ha

Fläche für
-Extensivnutzung/Sukzessionsflächen (2.8282 ha)
(Ausgleichsflächen der West- u. Kerntangente)

Plangebiet Teil II
Grünlandflächen f. Maßnahmen zum (1.0499 ha)
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur u. Landschaft
(Ausgleichsfläche für Eingriffe im Plangebiet Teil I)

Anzahl der Baugrundstücke einschl. Gemeinbedarfsfläche	112
Einfamilienhäuser, I-geschossig einschl. eines geschätzten 33%igen Doppelhausanteils (111 x 1,33 = 148)	148 WE
Anzahl der Wohneinheiten (WE)	148 WE
Nettowohndichte (WE/ha Nettobauland)	18,13 WE/ha
Bruttowohndichte (WE/ha Bruttobauland)	12,99 WE/ha
Anzahl der Einwohner	474 EW
Einwohner x Wohnungseinheit ergeben $3,2 \times 148 = 474$ EW	

9. **Maßnahmen zur Verwirklichung**

9.1 **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet**

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 Baubauung 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.

9.2 **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.

10. **Kosten**

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 der Stadt Eutin vorgesehenen und für die Verwirklichung erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen werden die Kosten wie folgt geschätzt:

10.1 **Verkehrsflächen**

einschl. öffentlicher Wege, öffentl. Parkplätze,
Beleuchtung, Begrünung, Grunderwerb, Einbauten
(11.810 m² x 230,00 DM/m²) 2.716.300 DM

10.2 **Öffentliche Grünflächen**

einschl. Bepflanzung, Beleuchtung,
Grunderwerb
(10.425 x 70,00 DM/m²) 729.750 DM

10.3 **Kinderspielplätze**

einschl. Begrünung, Spielgeräte,
Grunderwerb
(1900 x 145,00 DM/m²) 275.500 DM

10.4 **Wasserflächen**

einschl. Begrünung, Grunderwerb
(1200 x 135,00 DM/m²) 162.000 DM

10.5 **Schmutzwasserkanalisation**

(1320 m x 450,00 DM/m) 594.000 DM
(2000 m x 112,00 DM/m) 224.000 DM 818.000 DM

10.6 **Niederschlagswasserentsorgung**

(Regenwasserkanal einschließlich Regenrückhaltebecken)
(785 m x 360,00 DM/m) 282.600 DM
(1800 m x 112,00 DM/m) 201.600 DM 484.200 DM

Gesamt: 5.185.750 DM
gerundet: **5.2 Mio.DM**

11. **Beschluß über Billigung**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 75 der Stadt Eutin wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 27.1.1999 gebilligt.

Eutin, den 22.3.1999



Grimm
Bürgermeister