

Stand: 16. Dezember 2009

## Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 45 der Stadt Eutin

Gebiet: östlich der Beuthiner Straße im Anschluss an die vorhandene Bebauung nördlich der Neustettiner Straße

### Begründung

**Verfahrensstand** (Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006)

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
- frühzeitige Beteiligung der Töb´s und Behörden (§ 4 (1) BauGB)
- Beteiligung Töb´s, Behörden und Gemeinden (§ 4 (2) UND 2 (2) BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)
- Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a (2) BauGB)
- Eingeschränkte Beteiligung (§ 4a (3) BauGB letzter Satz)
- Beschluss der Stadtvertretung (§ 10 (3) BauGB)

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Planungserfordernis .....	2
2.	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems .....	3
3.	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
4.	Begründung .....	4
5.	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB .....	4
5.1	Einleitung .....	4
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, .....	5
5.3	Zusätzliche Angaben .....	7
6.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	8
7.	Kosten .....	8
8.	Verfahrensvermerk .....	8

**1. Planungserfordernis**

Der Bebauungsplan Nr. 45 lässt im nordwestlichen Bereich des Plangebietes eine Tennissporthalle, Schank- und Speisewirtschaften sowie in der Halle Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung zu. Das verbleibende Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zwischenzeitlich wurde der südliche und der östliche Bereich mit dem Bebauungsplan Nr. 75 überplant. Dieser sichert hier WA-Gebiete ab.

Aus Sicht der Stadt ist in der Lage keine Tennissporthalle mehr gewünscht. Diese Fläche ist daher bereits im wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt worden.

Das Gebiet ist zu keinem Zeitpunkt so entwickelt worden, wie es ursprünglich Ziel der Stadt bzw. des Vorhabenträgers war. Die Fläche ist mittelfristig nicht verfügbar. Zudem passt die Planung nicht mehr nahtlos in die angrenzenden Baukonzepte. So gehen die geplanten Straßenanschlüsse nicht schlüssig ineinander über. Somit besteht ein – vom Bundesgesetzgeber auferlegtes - städtebauliches Ordnungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Danach hat die Stadt in diesem Falle eine entsprechende korrigierende Bauleitplanung zu betreiben. Dies ist auch erforderlich, um den Flächeneigentümern nicht ein falsches Gefühl der Planungssicherheit zu geben.

Das Baugesetzbuch (BauGB) bietet dazu folgende Möglichkeiten:

- ↳ es ist eine Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen oder
- ↳ der Plan ist nach § 42 Abs. 2 BauGB nach 7 Jahren entschädigungsfrei aufzuheben und im Bedarfsfalle neu zu überplanen.

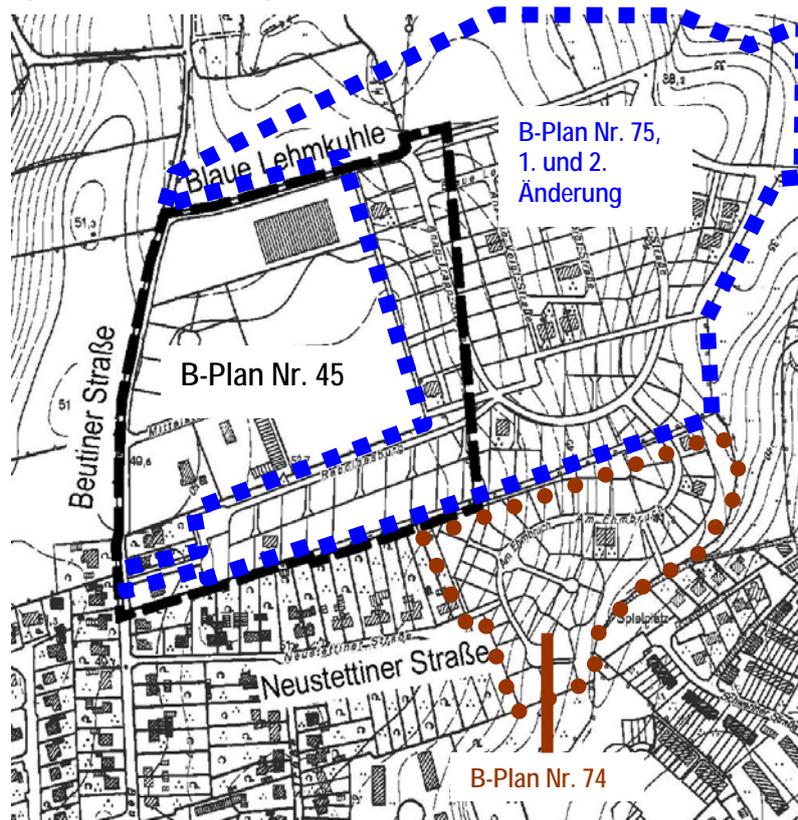
Auf Grund der fehlenden Realisierbarkeit hat sich die Stadt für die zweite Variante entschieden. So kann der Ausweisung von erforderlichen Bauflächen an anderer Stelle der Vorrang gegeben werden.

Die langfristige Flächenentwicklung der Stadt ist dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Danach erfolgt die Hauptentwicklung in Eutin selbst. Zudem gibt es ein Baulückenkataster der Stadt von 2007. Dieses wird zur Zeit überarbeitet und auch ergänzt zu Aussagen der Verfügbarkeit und Priorität. Es stellt die baulich gewollte Entwicklung von Eutin da.

Im Flächennutzungsplan bleibt die Baufläche erhalten. Somit spricht nichts gegen die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes, wenn der Stadt verbindlich zugesichert werden kann, dass die Bebauung auch erfolgt. Es wird folglich nicht gegen die langfristigen Ziele des Flächennutzungsplanes verstoßen. Die Realisierung wird möglicherweise später und mit einem neuen Konzept erfolgen.

Für einen Teilbereich gilt zwar der Bebauungsplan Nr. 75. Dieser setzt die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 45 nicht textlich fest. Somit würde bei der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 75 automatisch der Bebauungsplan Nr. 45 wieder in Kraft treten. Da dies aus städtebaulicher Sicht nicht gewollt ist, erfolgt die Aufhebung für das gesamte Plangebiet.

*Bild 1: Lageplan angrenzende Bebauungspläne:*



## 2. Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

Der verbindliche Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Wie bereits in Ziffer 1 erläutert, gilt für das Plangebiet der Bebauungsplanes Nr. 45 und der Bebauungsplan Nr. 75.

Der Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt beschloss in der öffentlichen Sitzung am 11. Juni 2009 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 45.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich von Eutin bzw. im nördlichen Bereich von Eutin-Neudorf. Es ist im Norden begrenzt durch die Straße Blaue Lehmkuhle, im Osten durch die Bebauung der Anny-Trapp-Straße, im Süden durch die Straße Raboldesburg und im Westen durch die Beuthiner Straße.

### 4. Begründung

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 45 gilt zukünftig für den westlichen und östlichen Bereich der Bebauungsplan Nr. 75 uneingeschränkt fort.

Der Bestand parallel der Beuthiner Straße ist dann nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Die restlichen Flächen werden wieder zu Außenbereichsflächen im Sinne § 35 BauGB. Dazu gehört der Waldorfkindergarten. Dieser soll aber zukünftig an anderer Stelle angesiedelt werden. Die übrigen Nutzungen für sich alleine haben im übrigen schon Außenbereichscharakter. Daher ist diese Folge der Bebauungsplanaufhebung aus gemeindlicher Sicht so gewollt.

### 5. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB

#### Vorbemerkung:

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Stadt für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Aufhebung des geltenden Bebauungsplanes Nr. 45.

#### 5.1 Einleitung

##### a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Das Planungsziel ist der Ziffer 1 zu entnehmen und die inhaltlichen Folgen der Ziffer 4.

##### b) Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

Der bereits seit 2007 anzuwendende Entwurf des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2009 ordnet Eutin als „Mittelzentrum“ ein. Nach dem Ziel des Planes stellen diese regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II hat die selben Ziele.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und die kreisfreie Hansestadt Lübeck von September 2003, Karte 1, könnte das Plangebiet in einem geplanten Wasserschutzgebiet liegen. Gemäß der Karte 2 gilt das Gebiet als Fläche mit besonderer Erholungseignung.

In der Umgebung befinden sich keine FFH-Gebiete. Nördlich und westlich des Gebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Holsteinsche Schweiz“ nach § 18 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) an das Plangebiet, welches seit dem 10.06.1965, ABl. Schl.-H. / AAz. S. 137, zuletzt geändert gemäß Verordnung vom 14.06.1988, gilt.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,  
die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Der südliche und östliche Teil des Plangebietes ist auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 75 bebaut worden. Im Rahmen dessen erfolgte auch der erforderliche Ausgleich. Der südwestliche Teilbereich wird mischgebietsmäßig genutzt. Ansonsten ist die Fläche locker mit Knicks strukturiert bzw. wird als Grünfläche bewirtschaftet.

Durch die Aufhebung wandelt sich die bisher unbebaute Fläche wieder in eine Außenbereichsfläche im Sinne § 35 BauGB und darf daher zukünftig nicht mehr bebaut werden. Somit wirkt sich die Aufhebung eher positiv auf die Umwelt aus. Betroffen davon sind auch die Restbestände (Köcherfundamente) der nördlich gelegenen Tennishalle. Hier kann allerdings nur im Rahmen von baurechtlichen Verfügungen eine Beseitigung der Ruinen durchgesetzt werden, wenn dazu ein Verfügungsgrund besteht. Auf Grundlage eines Bebauungsplanes fehlen dafür die erforderlichen Rechtsgrundlagen. Anschließend ist die Fläche wieder landwirtschaftlich zu nutzen.

Durch die Planung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

A Schutzgut Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser, Klima/ Luft, biologische Vielfalt:

Durch die Aufhebung bleibt die Situation so erhalten, wie sie jetzt ist. Zudem fällt die bisher geplante Abgrabung für das SO-Gebiet weg, die erforderlich gewesen wäre, um hier eine Sporthalle bauen zu können. Somit ist eine wesentliche Beeinflussung aller genannten Umweltfaktoren nach derzeitigem Planungsstand voraussichtlich nicht erkennbar.

Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:

Die genannten Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft:

Durch den Verzicht auf eine Bebauung in dem Bereich bleibt der Ortsrand in der jetzigen Form bestehen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch diese Planung ist voraussichtlich nicht erkennbar.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

Das nahegelegene Landschaftsschutzgebiet hat keinen unmittelbaren Bezug zum Plangebiet. Dieses Gebiet wird durch die Aufhebung des Plangebietes nicht verschlechtert.

C Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Nach der Aufhebung regelt der Bebauungsplan Nr. 75 die Bebaubarkeit im südlichen und östlichen Teil. Für den Bestand im südwestlichen Teil ist der § 34 BauGB anzuwenden. Ansonsten gilt der § 35 BauGB. Danach ist auf der noch unbebauten Fläche auch zukünftig keine Bebauung zulässig. Vorhandene, genehmigte Baumaßnahmen haben Bestandschutz. Eine Verschlechterung der Wohnsituation der angrenzenden Nachbarn ist somit nicht zu erwarten.

D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Bezüglich der Emissionen wird auf die vorstehende Ziffer C verwiesen. Eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Ortes Eutin ist bereits gegeben. Sie umfasst auch die Bebauung im Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 75 sowie parallel der Beuthiner Straße.

F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Nach der Aufhebung regelt der Bebauungsplan Nr. 75 und der § 34 BauGB die Bebauung der vorhandenen Bebauung und somit auch die Zulässigkeit von erneuerbaren Energien.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Siehe Ziffer 5.2A „Luft/ Boden“

H Wechselwirkungen zwischen Tieren, Boden und Wasser den einzelnen Belangen des Umweltschutzes:

Alle Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt keine erheblichen Auswirkungen.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Schutzgut Mensch/Tiere/Pflanzen/Boden/Wasser/ Klima/ Luft/Landschaft:

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 75 und 45 bebaut bleibt bzw. baulich kompensiert wird.

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass nur der bereits bebaute Bereich bebaut bleiben darf. Die Restfläche ist auch weiterhin landwirtschaftlich zu nutzen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen:

- Siehe Ziffer 5.2 C -

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

- Siehe 5.2 F -

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes verringert sich der mögliche Versiegelungsgrad im Gebiet.

d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:

Der Bebauungsplan wird aufgehoben, weil diese Fläche mittelfristig nicht verfügbar ist. Sie soll somit aus der Flächenbilanzierung für freie Bauplätze auch offiziell herausgenommen werden.

Langfristig ist auf Grund der Lage und der vorhandenen Situation sicherlich ein Verzicht auf Bebauung städtebaulich nicht sinnvoll. Darauf verweist bereits der Flächennutzungsplan.

### 5.3 Zusätzliche Angaben

a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

Die Stadt führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, werden nachgetragen, *sobald das frühzeitige Beteiligungsverfahren durchgeführt worden ist.*

b) Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Die Stadt hebt den Bebauungsplan auf. Daher ist ein Monitoring nicht erforderlich.

c) Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Der Bebauungsplan wird aufgehoben, weil diese Fläche mittelfristig nicht als Bauland verfügbar ist. Somit bleibt der Zustand so bestehen, wie er sich bereits jetzt zeigt.

## 6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, sind in einem Aufhebungsverfahren nicht erforderlich.

## 7. Kosten

Es entstehen der Stadt ausschließlich Planungskosten.

## 8. Verfahrensvermerk

Die Stadtvertretung der Stadt Eutin hat die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 16.12.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Eutin, 18.01.2010

L.S

- gez. Unterschrift -  
(Schulz)  
Bürgermeister

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 45 ist am 27.01.2010 in Kraft getreten.

**planung:blanck.**  
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz  
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin  
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810  
email: [eutin@planung-blanck.de](mailto:eutin@planung-blanck.de)

Eutin, 16.12.2009 (GT)