



Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 82 der Stadt Eutin

für ein Gebiet zwischen der Plöner Landstraße, dem Kösliner Weg und der Bundesstraße 76
(Mostereikoppel) sowie seiner Ausgleichsfläche westlich von Neudorf

Zusammenfassende Erklärung

Inhaltsverzeichnis

I. Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse	2
II. Planungsziele	3
III. Verfahrensverlauf	3
IV. Berücksichtigung der Umweltbelange	4
V. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan	5

Gemäß § 12 i.V. BauGB mit § 10 Abs. 2 und 3 BauGB ist zum Bauleitplan nach Abschluss des Verfahrens eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

I. Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse

Das Teilbereich 1 liegt im Südwesten von Eutin bzw. Eutin-Neudorf. Es ist im Norden begrenzt durch die Plöner Landstraße, im Osten durch die Quisdorfer Straße, im Südosten von der Bebauung parallel zum Quisdorfer Weg, im Südosten von der Bundesstraße 76 und ansonsten von der Landesstraße 176.

Der Teilbereich 2 liegt an der westlichen Stadtgrenze, südlich der Bundesstraße 76.

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 dasselbe Ziel. Auch hier wird Eutin unter dem Grundsatz 6.5 die Bedeutung als Versorgungs- und Arbeitsschwerpunkt zuerkannt.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und die kreisfreie Hansestadt Lübeck von September 2003, Karte 1, könnte der Teilbereich 1 in einem geplanten Wasserschutzgebiet liegen. Nach dem bisherigen Kenntnisstand wird die Fläche aber nicht Bestandteil des Wasserschongebietes werden. Gemäß der Karte 2 liegt der Teilbereich 1 zum Teil in dem Naturpark „Holsteinsche Schweiz“. Der aktuelle Bestand belegt jedoch, dass dieses erst westlich bis südwestlich der regionalen Hauptverkehrsstraßen beginnt. Die Teilfläche 2 liegt hingegen genau im Landschaftsschutzgebiet.

Westlich des Teilbereiches 2 befindet sich das potentielle FFH-Gebiet Nr. 1829-304 „Buchenwald Doda“.

Der verbindliche Flächennutzungsplan stellt den Teilbereich 1 als eine gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und den Teilbereich 2 als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Es gilt für das Plangebiet der Bebauungsplanes Nr. 82. Dieser setzt den Teilbereich 1 als Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Ein zweiter Teilbereich sichert die Ausgleichsfläche.

II. Planungsziele

Im Teilbereich 1 ist der Bau eines Mischgebietes zulässig. Hier kann eine kleingliedrige Baustruktur entstehen. Die Erschließung erfolgt über den Kösliner Weg.

Auf Grund geänderter Eigentumsverhältnisse ist nun ein Abriss des nördlich gelegenen Fachmarktes und der übrigen Räumlichkeiten geplant sowie die Errichtung von größeren Einkaufs- und Gewerbeflächen, die zur Plöner Landstraße ausgerichtet sind. Diese Neukonzeption entspricht dem Ziel der Stadt, den Ortseingangsbereich für diese Nutzungen attraktiver zu gestalten. Untergeordnete Nebenstraßen, wie der Kösliner Weg, sollen hingegen von erhöhtem Zielverkehr freigehalten werden. Daher ist das neue Konzept aus städtebaulicher Sicht vorzuziehen. Dieses soll nun im Bebauungsplan Nr. 107 verbindlich abgesichert werden.

Zudem wurde der Ausgleich im Teilbereich 2 nicht erbracht. Da keine verbindliche Sicherung der Fläche erfolgte, besteht zurzeit keine uneingeschränkte Zugriffsmöglichkeit auf diese. Da andere Flächen für den Ausgleich bereit stehen, wird dieser Teilbereich nicht mehr für den Ausgleich benötigt. Um den Rechtsschein der ursprünglich geplanten Nutzung zu beseitigen, ist hier eine Aufhebung erforderlich.

Somit wird insgesamt ein städtebauliches Planungserfordernis für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 82 gesehen.

III. Verfahrensverlauf

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 05.03.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 20.03.2009 im Internet. Auf die Bereitstellung im Internet unter www.eutin.de wurde am 19.03.2009 durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger“ hingewiesen.

Auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 05.03.2009 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 02.02.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 05.03.2009 den Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 31.03.2009 bis zum 30.04.2009 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20.03.2009 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Bereitstellung im Internet unter www.eutin.de wurde am 19.03.2009 durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger“ hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 19.03.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.07.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 01.07.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

IV. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB in Ziffer 4.4 und 7 der Begründung (Umweltbericht) beschrieben und bewertet.

Für den Bebauungsplan Nr. 82 – Aufhebung - wurde von der Stadt Eutin festgelegt, dass die Ermittlung der Belange für die Abwägung in dem Umfang und Detaillierungsgrad erfolgt, den der Umweltbericht als selbstständigen Bestandteilen der Begründung beschreibt. Die Umweltprüfung dient der Darstellung der mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen in Form einer Risikoanalyse. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde allgemein verständlich als Umweltbericht zusammengefasst.

Die Teilfläche 1 ist von Bebauung und einem Lärmschutzwall umgeben, denen sich regional bedeutsame Straßen anschließen. Somit ist diese Fläche bereits von der freien Landschaft abgetrennt und hat kaum noch Bedeutung als Nahrungs- und Lebensraum für Tiere bzw. Pflanzen. Zudem bleibt der Bereich parallel der Plöner Landstraße nach § 34 BauGB bebaubar. Somit könnte sich nur im südlichen Bereich eine Tier- und Pflanzenwelt entwickeln. Durch den bestehenden Siedlungsdruck ist damit aber nicht zu rechnen. Wesentliche Änderungen in Bezug auf Boden, Wasser, Luft und Klima sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Teilfläche 2 sollte aus der landwirtschaftlichen Nutzung entnommen werden. Durch die Lage im Naturpark sind hier aber auch so keine verschlechternden Maßnahmen zulässig. Durch die Aufhebung ist eine wesentliche Beeinflussung der Tier- und Pflanzenwelt bzw. in Bezug auf Boden, Wasser, Luft und Klima nach derzeitigem Planungsstand voraussichtlich nicht erkennbar.

Die vergleichende Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, die bei einer „Durchführung der Planung“ bzw., Nichtdurchführung der Planung“ zu erwarten sind, belegt, dass die Neuordnung des Plangebietes für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes landschaftlich verträglich ist. Bei einer Aufhebung des B-Planes Nr. 82 wird der Umweltzustand im Geltungsbereich gemäß dem heutigen Bestand erhalten bleiben. Bei Nichtdurchführung der Planung kann die Fläche auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 82 erschlossen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass für die verschiedenen Schutzgüter mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kein Risiko besteht, das über die bestehenden Risiken hinausgeht.

V. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

Es wurden keine umweltrelevanten Anregungen geäußert.

Eutin, 22.07.2009

L.S

- gez. Unterschrift -
(Schulz)
Bürgermeister

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

Eutin, 06.07.2009 (GT)