



## Bebauungsplan Nr.107 der Stadt Eutin

für ein Gebiet zwischen der Plöner Landstraße, dem Kösliner Weg und der Bundesstraße 76  
(Mostereikoppel)

### 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 .....	6
VI.	Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten .....	8

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 Plangebiet 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 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 das Plangebiet in einem geplanten Wasserschutzgebiet liegen. Nach dem bisherigen Kenntnisstand wird die Fläche aber nicht Bestandteil des Wasserschongebietes werden. Gemäß der Karte 2 liegt das Plangebiet zum Teil in dem Landschaftsschutzgebiet „Holsteinsche Schweiz“. Der aktuelle Bestand belegt jedoch, dass dieses erst westlich bis südwestlich der regionalen Hauptverkehrsstraßen beginnt.

Westlich des Plangebietes befindet sich das potentielle FFH-Prüfgebiet Nr. 1829-304 „Buchenwald Dodau“.

Der verbindliche Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche nach § Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Die Planung entspricht dem Flächennutzungsplan.

Mit Ausnahme des nordöstlichen Bereiches gilt für das Plangebiet der Bebauungsplanes Nr. 82. Dieser setzt das Baugebiet als Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Ein zweiter Teilbereich sichert die Ausgleichsfläche. Der Bebauungsplan wird in einem separaten Verfahren ersatzlos aufgehoben.

Für Eutin gilt eine Baumschutzsatzung mit Stand vom 14.12.1987, die am 02.04.1990 geändert wurde. Im Plangebiet befinden sich keine Bäume, die danach unter Schutz stehen.

Seit dem 28.10.2005 gilt für Eutin ein Landschaftsplan. Dieser stellt das Plangebiet als Mischgebiet dar.

## II. Planungsziele

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Technikmarkt, an dem noch Räumlichkeiten angegliedert sind, die jederzeit zur Gewerbe- oder Einzelhandelsnutzung wieder in Betrieb genommen werden können. Der Technikmarkt soll kurzfristig aufgegeben werden. Damit droht neuer Gebäudeleerstand. Diese Situation wäre gerade am Ortseingang von Eutin aus städtebaulicher Sicht schädlich.

Auf Grund geänderter Eigentumsverhältnisse ist nun ein Abriss des Fachmarktes und der übrigen Räumlichkeiten geplant sowie die Errichtung eines Discountmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche unter 800 m<sup>2</sup> bzw. einer Bruttogeschossfläche unter 1.200 m<sup>2</sup>.

Der Discountmarkt soll der ganzjährigen Deckung des täglichen Bedarfes der Bewohner von Eutin-Neudorf dienen. Somit zieht er keinen zusätzlichen Quellverkehr an. Gleichzeitig soll die Flexibilität dafür gewahrt werden, dass hier auch andere, gebietstypische Nutzungen möglich bleiben.

Auf Grund der geänderten Flurstückszuschnitte ist die Anpassung der bisher im Bebauungsplanes Nr. 82 vorgesehenen Baustruktur erforderlich. Gegenüber der Ursprungsplanung ändert sich das Planungsziel dahingehend, dass nur noch der westliche Bereich des Plangebietes über den Kösliner Weg erschlossen wird. Diese Änderung des Erschließungskonzeptes beinhaltet das Ziel, die dortigen Anwohner verkehrlich nicht übermäßig zu belasten. Der östliche Bereich soll zukünftig über die bestehende Zufahrt an die Plöner Landstraße mit angebunden werden.

Insgesamt dient die Planung der städtebaulichen Neuorientierung und Aufwertung des Ortseingangsgebietes, der Verbesserung der Grundversorgung von Neudorf sowie der Neuordnung der Erschließung zu Gunsten gewachsener Strukturen. Somit wird ein städtebaulicher Planungsbedarf 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](http://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 des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf 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](http://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.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.07.2009 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt und ist am 31.07.2009 in Kraft getreten.

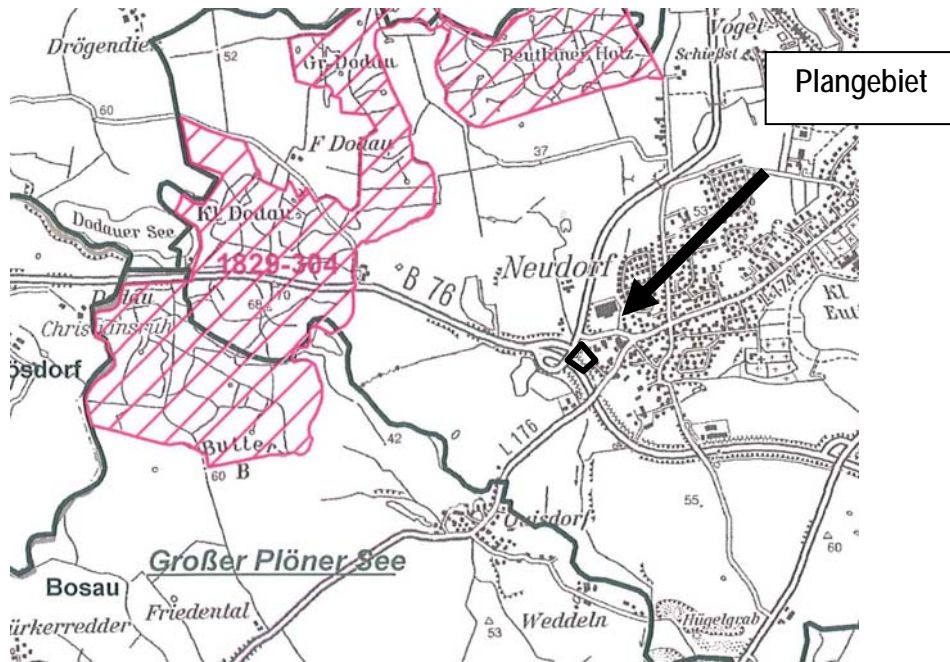
#### IV. Berücksichtigung der Umweltbelange

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. 107 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.

Besonderes Augenmerk lag bei der Prüfung der Umweltbelange auf das westlich des Plangebietes gelegene potentielle FFH-Gebiet Nr. 1829-304 „Buchenwald Dodau“. Der Erhaltungsgegenstand ist die Sicherung des Waldmeister-Buchenwaldes einschließlich seiner markanten Eichenbestände und der gut ausgebildeten Krautschicht. Das Plangebiet hat einen ausreichend großen Abstand zum potentiellen FFH-Gebiet. Daher sind keine Auswirkungen auf dieses durch die Planung zu erwarten.

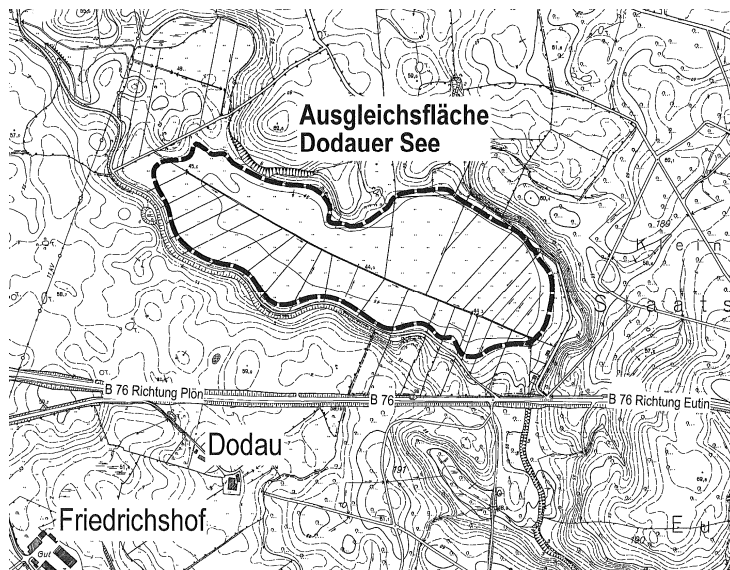
Bild 1: FFH-Gebiet Nr. 1829-304 „Buchenwald Dodau“



Zudem liegt westlich der Bundesstraße 76 der Naturpark „Holsteinsche Schweiz“. Es dient der Sicherung der kuppigen Moränenlandschaft, geprägt durch ein abwechslungsreiches Nebeneinander von Wäldern, landwirtschaftlichen Nutzflächen, Hecken, Wiesen und Gewässern. Diese Landschaftsstruktur ist durch die Bundes- und Landesstraße bereits vom Plangebiet abgetrennt. Somit besteht kein direkter Bezug des Plangebietes zum Landschaftsschutzgebiet.

Weiterhin wurden die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe für die einzelnen Schutzgüter dargestellt und auf die jeweils gegebene Eingriffserheblichkeit untersucht. Zur externen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft wird der erforderliche Ausgleich von 5.640 m<sup>2</sup> im Ausgleichspools der Städte Eutin und Plön am Dodauer See erbracht. Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Plön. Die Nutzung für Ausgleichsmaßnahmen durch die Stadt Eutin ist vertraglich gesichert

Bild 2: Lage der Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches



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 Umsetzung der Darstellungen des B-Planes Nr. 107 wird sich der Umweltzustand im Geltungsbereich in Bezug auf das Schutzgut „Boden“ und „Wasser“ verschlechtern, weil unversiegelte Flächen versiegelt werden. Bei Nichtdurchführung der Planung kann die Fläche allerdings 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

### Kreis Ostholstein - vom 19.01.2009

- ↳ Es sind eindeutige und verbindliche Aussagen zur Entwässerung aufzunehmen → Die Stellungnahme wird **dahingehend berücksichtigt**, dass ein Entwässerungsgutachten erstellt wurde, welches die genannten Punkte untersuchte. Die Begründung wurde entsprechend um das Ergebnis ergänzt.
- ↳ Das Land Schleswig-Holstein plant für die Grundwasserfassung des Wasserwerkes Eutin die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes → Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

### Kreis Ostholstein - vom 04.02.2009

- ↳ Es ist zu prüfen, ob die im Bebauungsplan Nr. 82 festgesetzte Ausgleichsfläche noch für den Ausgleich zur Verfügung steht. Andernfalls ist eine erneute Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich → Die Ausgleichsfläche in der Teilfläche 2 des Bebauungsplanes Nr. 82 steht nicht mehr zur Verfügung. Die Stellungnahme wird **dahingehend berücksichtigt**, dass der Ausgleich neu berechnet wird und auch der Ausgleich selbst an anderer Stelle nachgewiesen wird.

### Wasser- und Bodenverband - vom 24.02.2009 und 30.04.2009

- ↳ Hinsichtlich der Neuaufstellung des B-Planes 107 weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass eine weitere Abflussverschärfung aus diesem Gebiet nicht zugelassen werden kann, da die Abflusskapazität der nachfolgenden Vorfluter erschöpft ist. → Die Stellungnahme wird **dahingehend berücksichtigt**, dass ein Entwässerungsgutachten erstellt wurde, welches die genannten Punkte untersuchte. Die Begründung wurde entsprechend um das Ergebnis ergänzt.

Kreis Ostholstein - vom 20.04.2009, 27.04.2009 und 07.05.2009

- ↳ Die Eignung des Untergrundes für die Versickerung ist nur begrenzt festzustellen. Versickerungsschächte sind in Teilbereichen, wo sie gering durchlässige Schichten mit guter Schutzwirkung für das Grundwasser durchstoßen nicht zulässig, bzw. nur in begründeten Ausnahmefällen (Ausnahmegründe werden hier nicht gesehen) → In Abstimmung der zuständigen Behörde des Kreises Ostholsteines und den beauftragten Tiefbauern des Entwässerungskonzeptes wurde sich auf folgendes Ergebnis geeinigt:

*„Je 1 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche ist eine Muldenfläche von 0,18 m<sup>2</sup> Fläche herzustellen. Für Flächen, die einer Regenwassernutzung zugeführt werden ist der Nachweis des abflusswirksamen Flächenanteils zu erbringen. Es ist sicherzustellen, dass sämtliches auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser dort zurück gehalten wird*

*Die fertig gestellte Versickerungsanlage ist durch den Entwässerungsbetrieb der Stadt Eutin abzunehmen.“* Die Stellungnahme wird **berücksichtigt**.

- ↳ Auf dem Flurstück 176/33 wurde von 1972 bis 1997 eine KFZ-Werkstatt betrieben. Dort befinden sich mehrerer Bereiche, die nutzungsbedingt alllastrelevant sind und einer uneingeschränkten Nutzung entgegenstehen. Daher sind die Flächen an den Altöltanks, dem Abfalllager, der hydraulischen Hebebühne, der Pflegehalle und Teilewäsche sowie dem Öllager und einem Aggregat- und Reparaturraum vor einer Umnutzung auf Altlasten zu untersuchen. → Bezüglich dieses Hinweises fand am 13.05.2009 ein gemeinsamer Ortstermin mit den Betroffenen statt. Es wurde dabei auf ein, seit dem 26.02.2009 vorliegendes Bodengutachten verwiesen. Ergebnis der Untersuchung ist, dass die chemischen und organoleptischen Untersuchungsergebnisse den untersuchten Bereich als alllastenfrei definieren. Zudem konnte eine flächige Bodenverunreinigung ausgeschlossen werden. Es seien allenfalls räumlich begrenzte Kontaminationen in den entsprechenden Bereichen zu erwarten. Im Vorwege der Baumaßnahmen werden die Verdachtsflächen untersucht. Um jedoch den späteren Eigentümer auf das Vorhandensein dieser Altanlagen bzw. mit dessen ordnungsgemäßen Umgang hinzuweisen, wird die Begründung um die genannten Hinweise unter Ziffer 8 ergänzt. Die Stellungnahme wird **berücksichtigt**.

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - vom 20.04.2009

- ↳ Ausgehend von den übersandten Unterlagen sowie der früher schon zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Mostereikoppel“ durchgeführten Immissionsprognose ist der vereinfachende Ansatz flächenbezogener Schalleistungspegel für die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Anlagengeräusche hier nicht ausreichend und die schalltechnische Untersuchung insoweit noch um die detaillierte Erfassung der Lärmemissionen insbesondere aus dem Betrieb der Tankstelle und der Landmaschinenwerkstatt zu ergänzen → Das Plangebiet und die Umgebung gelten gemäß dem Flächennutzungsplan als Mischgebiet. In Mischgebieten sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sonstige Gewerbebetriebe und nach Nr. 7 Tankstellen allgemein zulässig. Nach § 6 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen diese Nutzungen „nicht wesentlich störend“ sein. Über die DIN 18005 ist dieser Begriff genauer definiert. Somit sind hier tags 60 dB (A) und nachts 45 – 50 dB (A) (der niedrigere Wert ist bei Gewerbelärm relevant) an bestehenden Gebäuden oder an den Baugrenzen bei nicht bebauten Grundstücken einzuhalten. Für eine weitere Untergliederung der Nutzungen besteht kein Erfordernis. Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt**.

Otto von Eynern, Dür Tied 12, Süsel-Zarnekau - vom 01.04.2009

↳ Das Objekt Quisdorfer Str. 6a und 6b steht in meinem Eigentum. Dort sind 10 Wohnungen dauervermietet. Bei der Ausweisung des MI-Gebietes entlang des Wendehammers wird befürchtet, dass bei einer Ansiedlung zusätzlicher Gewerbebetriebe die maximal zulässige dB-Belastung überschritten wird und meine Mieter dadurch beeinträchtigt werden. Nach dem Lärmgutachten liegt die Belastung nur ganz gering unterhalb der jetzt bereits zulässigen. Es wird gebeten eine entsprechende Vorkehrung (z.. Erdwall mit Anpflanzung) zu schaffen, um die Belastung zu reduzieren → Das Plangebiet und die Umgebung gelten gemäß dem Flächennutzungsplan als Mischgebiet. In Mischgebieten sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sonstige Gewerbebetriebe und nach Nr. 7 Tankstellen allgemein zulässig. Nach § 6 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen diese Nutzungen „nicht wesentlich störend“ sein. Über die DIN 18005 ist dieser Begriff genauer definiert. Somit sind hier tags 60 dB (A) und nachts 45 – 50 dB (A) (der niedrigere Wert ist bei Gewerbelärm relevant) an bestehenden Gebäuden oder an den Baugrenzen bei nicht bebauten Grundstücken einzuhalten. Für eine weitere Untergliederung der Nutzungen besteht kein Erfordernis. Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt**.

## VI. Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Für das Plangebiet gilt der B-Plan Nr. 82. Danach kann im Plangebiet ein Mischgebiet entstehen. Die Art der baulichen Nutzung soll dahingehend geändert werden, dass sich das Plangebiet in drei Bereiche gliedert. Danach kann dann ein Discounter entstehen, eine Fläche in dem größere Gewerbebetriebe dominieren sowie eine Fläche in der eine kleinteilige Mischstruktur sich entwickeln kann. Dieser Konzeptwandel basiert auf die geänderten Rahmenbedingungen bezüglich des Bedarfes der Zielgruppen. Um eine entsprechende Entwicklung bieten zu können, ist diese Nutzungsänderung erforderlich.

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](mailto:eutin@planung-blanck.de)

Eutin, 06.07.2009 (GT)