



# Satzung der Stadt Eutin über den Bebauungsplan Nr. 109

für das Gebiet westlich der Beuthiner Straße und nördlich des Geschwister-Scholl-Rings sowie einer Ausgleichsfläche westlich von Neudorf südlich der B 76

**Zusammenfassende Erklärung** gemäß § 10 Abs. 4 BauGB



## **1. Ziel der Bebauungsplanänderung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 befindet sich am nördlichen Ortsrand von Eutin und ist dem Ortsteil Eutin-Neudorf zugeordnet.

Das Plangebiet wurde bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für das überplante Stadtgebiet nicht vor. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken in dem Mittelzentrum Eutin.

## **2. Verfahrensablauf**

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB) fand durch einen Aushang im Bauamt der Stadt Eutin statt. Die in diesem Verfahren eingegangenen Anregungen wurden ausgewertet und bei der Überarbeitung des Vorentwurfes berücksichtigt.

Während der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde seitens der beteiligten Behörden erklärt, dass eine Schutzgutbetrachtung und eine Eingriff-Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen ist. Weiterhin wurde eine Einschätzung der Lärmschutzproblematik gefordert und die Notwendigkeit einer ordnungsgemäßen Oberflächenwasserbeseitigung erklärt. Die vorgebrachten Anregungen konnten in der Planung beachtet werden.

## **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Umweltbelange fanden im Bebauungsplan Berücksichtigung durch die planungsrechtliche Absicherung der am westlichen Plangebietsrand vorhandenen Biotopstrukturen sowie die Festsetzung der gebietsinternen Knicks. Zum Schutz der, das Plangebiet umrahmenden Knickaupflanzungen auf dem angrenzenden Flurstück 23/4, wurden innerhalb des Wohngebiets gesonderte Freihaltezonen geschaffen, die eine Erreichbarkeit der Knicks sichern und eine ordnungsgemäße Pflege der Biotopstrukturen gewährleisten sollen.

Weiterhin wurde ein Ausgleich für den planerisch vorbereiteten Eingriff erforderlich. Der Ausgleich wird innerhalb des Teilbereiches 2 des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 14/2 der Flur 1 Gemarkung Neudorf erbracht.

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt und bewertet. Der Umweltbericht wurde im Aufstellungsverfahren der Bebauungsplanänderung als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

#### 4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind 7 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange und 3 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind insbesondere zu folgenden Punkten eingegangen:

- Erfordernis einer ordnungsgemäßen Beseitigung des Niederschlagswassers und des Schmutzwassers der Einzelgrundstücke
- Überarbeitung des Fußwegekonzeptes, mit der Anlegung einer fußläufigen Verbindung zwischen dem Bestandsgebiet „Geschwister-Scholl-Ring“ und dem neuen Baugebiet
- Sicherstellung der Löschwasserversorgung
- Prüfung der Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind insbesondere zu folgenden Punkten eingegangen:

- Sicherung einer ordnungsgemäßen Oberflächenwasserbeseitigung
- Verkehrssicherung entlang der Beuthiner Straße
- Belastbarkeit der Beuthiner Straße durch Baustellenverkehr
- Lage der externen Ausgleichsflächen
- Ausweisung des Gebietscharakters als Allgemeines Wohngebiet
- Fußläufige Verbindung zwischen den beiden angrenzenden Wohngebieten
- Emissionen durch die Landesstraße L 174, Schallschutzberechnung

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und ausgewertet. Zur ordnungsgemäßen Ableitung des Oberflächenwassers wurde ein, vorab von einem Fachplaner dimensionierter Regenrückhaltebereich, festgesetzt.

Die Schallschutzberechnung wurde einer aktualisierten Datenlage angepasst. Veränderungen der Planinhalte bedingte diese Überarbeitung nicht, da die Orientierungswerte der Fachnormen weitgehend eingehalten bzw. unterschritten werden.

Das plangebietsinterne Verkehrskonzept wurde, nach Abwägung der Anregungen unverändert beibehalten. Eine Ergänzung des Fußwegekonzeptes erfolgte, unabhängig von der Bauleitplanung, durch einen gesonderten Vertrag, der die Fortführung eines einseitigen Fußweges im nördlichen Bereich der Beuthiner Straße regelt. Verkehrsströme, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Realisierung der Erschließungsmaßnahmen stehen, werden direkt von der Landesstraße 174 über den Beuthiner Weg in das Baugebiet geführt.

Die Löschwasserversorgung konnte als gesichert nachgewiesen werden.

Bezüglich der räumlichen Anordnung der Ausgleichsmaßnahmen wurde keine Veränderung der Planung möglich. Da in räumlicher Nähe zu der geplanten Wohnbebauung –Teilbereich 1 des Bebauungsplanes- keine ausreichenden Flächenpotenziale zur Verfügung stehen, wurde der vollständige Ausgleich innerhalb des ebenfalls mit diesem Bebauungsplan überplanten Teilbereiches 2 erbracht. Mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen konnte ein eingriffsnaher Bereich in Eutin-Neudorf aufgewertet werden.

## 5. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes in Eutin-Neudorf entspricht der, mit dem Flächennutzungsplan vorbereitenden, Siedlungsentwicklung.

Eine Prüfung von alternativen Flächeninanspruchnahmen für die bauliche Entwicklung von Eutin wurde auf dieser übergeordneten Planungsebene vorgenommen. Im Ergebnis wurde die mit dem Bebauungsplan Nr. 109 überplante Fläche als eine optional für die Wohnbaulandentwicklung vorgesehen ermittelt.

Eine Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung auf den überplanten Flächen, entspricht nicht dem Potenzial der Parzelle und widerspricht den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt Eutin.

Eutin, den 18.01.2010

L.S.

*gez. Unterschrift*  
(Schulz)  
Der Bürgermeister