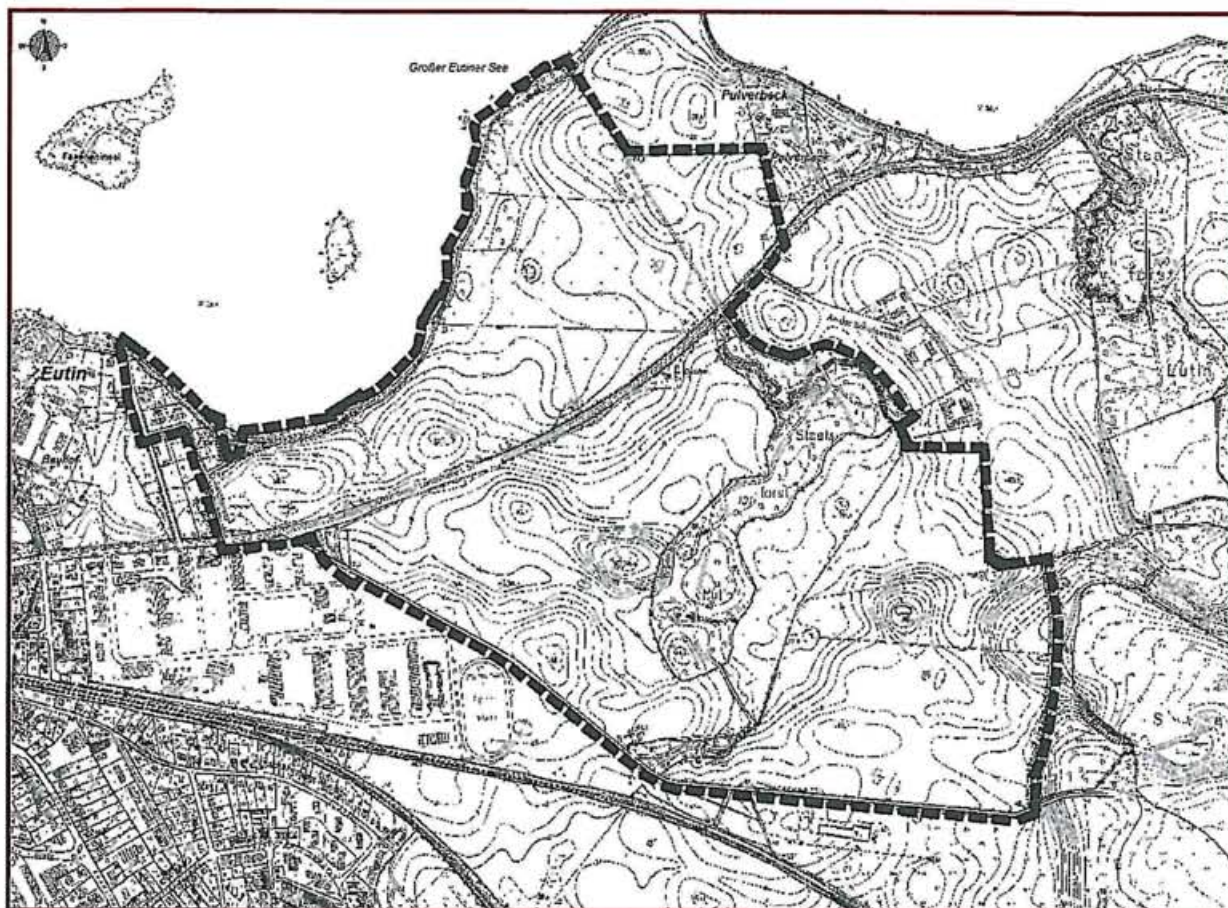




Stand: 02. November 2017

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ÜBER DIE TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 49 DER STADT EUTIN

für ein Gebiet nordwestlich und südöstlich der Oldenburger Landstraße
(L 57) zwischen Ortsausgang Eutin und Pulverbeck



Schlie ... Landschaftsarchitektur

Marienburger Straße 29 • 23669 Timmendorfer Strand
Tel.: 04503 / 70 79 407
Fax.: 04503 / 70 79 408
info@landschaftsarchitektur.de



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
stadt@planung-kompakt.de

Schlie ... Landschaftsarchitektur



Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Bauleitplanung	4
2	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange.....	4
2.1	Rechtlich relevante Umweltbelange.....	4
2.2	Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange	6
2.3	Dokumentation des Planverfahrens.....	6
3	Gründe des gewählten Planungsstandes	6
4	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Schlie ... Landschaftsarchitektur



Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist nach dem Satzungsbeschluss eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Am 11.10.2017 wurde der Satzungsbeschluss von der Stadtvertretung der Stadt Eutin gefasst.

1 ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Übergeordnetes Ziel der Stadt ist Aufhebung des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der noch genutzten „Grünfläche – Badeplatz, Freibad für Bundeswehr“. Damit erfolgt zum einen der Verzicht auf eine Angebotsplanung zur Errichtung eines Golfplatzes am östlichen Ortsausgang von Eutin sowie die Schaffung von planerischer Voraussetzung für die Erhaltung dieser Flächen als Außenbereichsflächen im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Gleichzeitig erfolgte eine Überplanung durch die Bebauungspläne Nr. 125 und Nr. 127. Diese sind zwischenzeitlich rechtskräftig.

2 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange

Der Flächennutzungsplan stellt die überplante Fläche als „Grünfläche“ ohne gesonderte Zweckbestimmung dar. Besonders schutzwürdig ist der Uferbereich zum Großen Eutiner See, der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche „Uferbereich“ gekennzeichnet und als schützenswertes Biotop nach § 15 Landesnaturschutzgesetz hervorgehoben wird. Weiterhin sind die Wasserflächen sowie die ebenfalls nach Landesnaturschutzgesetz und nach Landeswaldgesetz geschützten wertvollen Landschaftsbestandteile im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

Im Landschaftsplan der Stadt Eutin sind die im Geltungsbereich der Teilaufhebung des B-Plans 49 liegenden Flächen als Ackerflächen und Laubwald dargestellt. Die Uferzone des Großen Eutiner Sees und die Kleingewässer auf der Fläche sind als geschützte Biotope gemäß §15 LNatSchG (heute §21 LNatSchG) gekennzeichnet.

Entwicklungsziele für diesen Bereich sind der Erhalt des naturnahen Waldes Sauernkrug, die Anlage von Uferschutzstreifen und Etablierung von Ufergehölzen entlang dem, das Plangebiet durchfließenden Heintechlauf sowie die Förderung extensiver Grünlandnutzung in einem kleinen Bereich in Ufernähe. Des Weiteren ist ein breiter Streifen entlang des Seeufers als von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten Bereich markiert. Im Südwesten des Geltungsbereichs ist eine Vorschlagfläche für ein Wohngebiet verzeichnet. Ein weiteres Entwicklungsziel in diesem Bereich ist der Ausbau des Wanderwegenetzes. In Bezug auf landwirtschaftlich genutzte Flächen östlich des Sauernkrugs definiert der Landschaftsplan keine Entwicklungsziele.

Im Plangebiet liegt ein Teil des Natura 2000-Gebietes DE 1829-391 „Röbeler Holz“ (FFH-Gebiet).

Übergreifendes Erhaltungsziel ist der Erhalt der vielfältigen, struktur- und kleingewässerreichen, im Norden auch durch naturnahe Waldbäche geprägten Wälder sowie der großflächigen struktur- und kleingewässerreichen Offenland- Agrarhabitate mit den entsprechenden teilweise kleinräumigen Übergängen untereinander als Lebensraum der Rotbauchunke und des Kammmolches.

Ziele für Lebensraumtypen und Arten von besonderer Bedeutung ist der Erhalt eines günstigen Erhaltungszustands der Lebensraumtypen und Arten von besonderer Bedeutung.

Nördlich des Plangebiets liegt das Natura 2000-Gebiet DE 1830-391 „Gebiet der oberen Schwentine“ (FFH-Gebiet). Die Entfernung beträgt ca. 1100 m.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 49 liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG „Holsteinische Schweiz“ (Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Nordteil des Kreises Eutin (Stadt Eutin, Gemeinden Bosau, Süsel und Malente)“ vom 10.06.1965, geändert durch Kreisverordnungen zur 1. bis 10. Änderung der Kreisverordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Nordteil des Kreises Eutin vom 25.3.1980, 26.5.1988, 9.6.1999, 14.11.2000, 15.4.2002, 14.10.2003, 20.01.2004, 14.04.2005, 17.10.2005, 14.06.2006 und 20.08.2007). Ein Schutzzweck ist in der Verordnung nicht explizit definiert. Aus § 26 BNatSchG lassen sich folgende Ziele und Schutzzwecke ableiten:

1. Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
2. Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft
3. Bedeutung für die Erholung.

Da die Teilaufhebung des B-Plans Nr. 49, was den Zustand von Natur und Landschaft betrifft, keine Veränderung der Flächen gegenüber dem aktuellen Zustand auslöst, fand keine detaillierte Bestandserfassung der Biotoptypen und Biotope statt.

Jedoch ist davon auszugehen, dass die naturnahen Bereiche des Großen Eutiner Sees und dessen Uferzone, die Kleingewässer und Knicks im Geltungsbereich und die Allee entlang der Oldenburger Landstraße geschützte Biotope sind.

Im Geltungsbereich der Teilaufhebung sind verschiedene denkmalgeschützte Anlagen gemäß § 2 DSchG des Landes Schleswig-Holstein vorhanden.

Hierbei handelt es sich um:

Jungfernort 2 und 6, Langreihe Kate	ED§
Jungfernort 2 und 6, Stallgebäude	ED§

Jungferntort 4 und 8, Langereihe Kate	ED§
Jungferntort 4 und 8, Stallgebäude	ED§

Weitere Umweltbelange sind nicht berührt.

2.2 Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange

Eine Betroffenheit von geschützten Pflanzen- und Tierarten durch die Aufhebung konnte im Plangebiet nicht festgestellt werden.

2.3 Dokumentation des Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	16.12.2013
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	30.12.2013 – 31.01.2014
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	ab 19.12.2013
x	Auslegungsbeschluss		02.03.2017
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	ab 09.05.2017
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	10.05.2017 – 09.06.2017
x	Beschluss der Stadtvertretung	§ 10 BauGB	11.10.2017

3 GRÜNDE DES GEWÄHLTEN PLANUNGSSTANDES

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 49. Dieser ermöglicht - mit seiner Inkraftsetzung am 24.06.1995 - am östlichen Ortsrand von Eutin die Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in „Grünflächen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ (siehe Bild 1). Integriert in diese Hauptnutzung sind schützenswerte Gehölze, Knicks sowie Wald- und Wasserflächen, die gesondert festgesetzt sind. Zudem liegt die Fläche seit dem 10.06.1965 im „Landschaftsschutzgebiet Holsteinische Schweiz“. Über diese Verordnung sind die verbotenen und die genehmigungspflichtigen Maßnahmen innerhalb der Fläche geregelt.

In der Stadt Eutin besteht kein erkennbarer Bedarf an einem Golfplatz. Aus städtebaulicher Sicht soll zukünftig das vorrangige Ziel die Erhaltung der hochwertigen Grünstruktur am Ortseingang sein. Daher wird die Teilaufhebung des Bebauungsplanes für den Teil des Golfplatzes als erforderlich gesehen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes ist das Plangebiet nicht mehr nach § 30 BauGB zu beurteilen, sondern wieder als Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB.

Zudem setzt der Bebauungsplan Nr. 49 für den westlichen Teil des Plangebietes eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest, in der Wohngebäude als Kulturdenkmal gesichert sind. Diese Festsetzungen basieren auf den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, der für die Flächen „Grünflächen“ – ohne Zweckbestimmung - ausweist. Die Zweckbestimmung einer Grünfläche ist planungsrechtlich zu definieren, um die Zulässigkeit weitergehender Nutzungen beurteilen zu können.

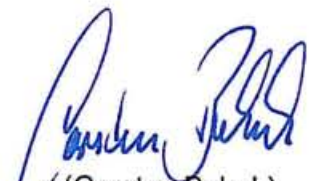
Planungsrechtlich sind bauliche Anlagen nur innerhalb von Grünflächen zulässig, die dem Nutzungszweck der Grünfläche (hier: Parkanlage oder Schutzgrün) dienen. Vorhanden sind in den Grünflächen Wohngebäude, die keinen Bezug zu den Grünflächen haben. Folglich erzeugt der Bebauungsplan nur einen Rechtsschein. Daher soll er für diesen Bereich aufgehoben werden.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

In den Beteiligungsverfahren wurden keine Schwierigkeiten deutlich, die relevant für die Aufhebung waren bzw. abzuwägen waren.

Eutin, 22. Nov. 2017




(Carsten Behnk)
Bürgermeister