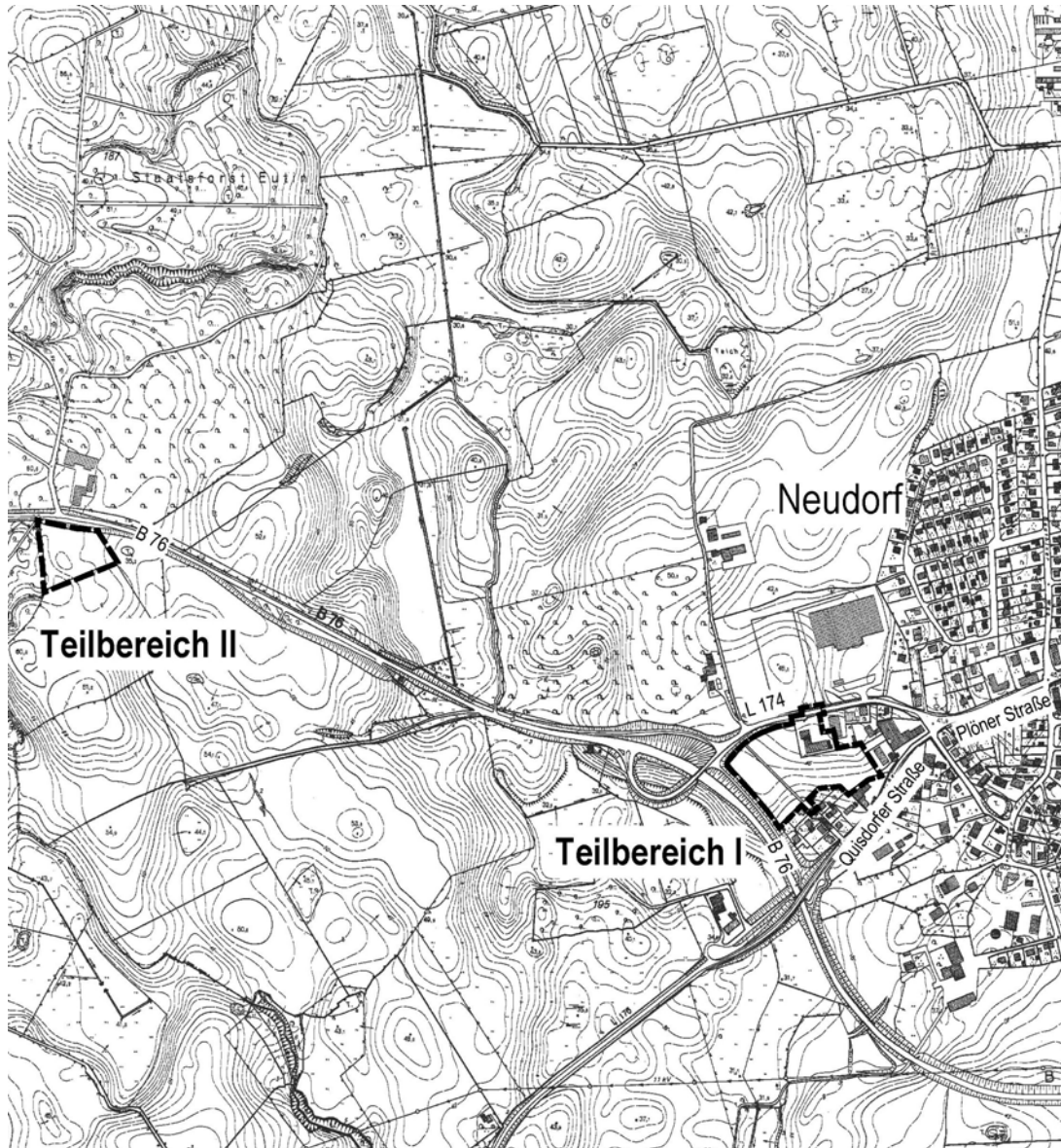




Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 82 der Stadt Eutin

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

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	3
4.	Begründung	3
5.	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB	3
5.1	Einleitung	3
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen,	4
5.3	Zusätzliche Angaben	7
6.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	7
7.	Kosten	8
8.	Verfahrensvermerk	8

1. Planungserfordernis

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.

2. Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

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 BauNVO fest. Ein zweiter Teilbereich sichert die Ausgleichsfläche.

Der Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt beschloss am 05.03.2009 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 82.

3. Räumlicher Geltungsbereich

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.

4. Begründung

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 82 ist der nördliche Bereich parallel der Plöner Landstraße nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Er endet mit den bestehenden Gebäuden. Die restlichen Flächen – dazu gehört der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82 - werden wieder zu Außenbereichsflächen im Sinne § 35 BauGB.

Allerdings wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 107 für den Teilbereich 1 erstellt. Dieser ersetzt dann zukünftig den Bebauungsplan Nr. 82.

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. 82.

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 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 Naturpark.

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

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:

Nordöstlich und östlich des Teilgebietes 1 dominiert eine ein- bis zweigeschossige Mischbebauung aus Wohn- und Gewerbenutzung. Im südöstlich gelegenen Weg herrscht eingeschossige Wohnbebauung vor. Im südwestlichen und nordwestlichen Bereich grenzt das Plangebiet an einen 1,50 m hohen Lärmschutzwall, hinter dem sich die Bundesstraße 76 und die Landesstraße 176 anschließt. Der nördliche Teil des Plangebietes ist eben. Auf der Fläche stehen ein- und zweigeschossige Flachdachgebäude, die dem Einzelhandel dienen. Bis auf einen schmalen Grünstreifen im Westen, ist die Fläche vollständig versiegelt. Die Erschließung erfolgt direkt von der Plöner Landstraße aus. Die bestehende Zufahrt dient der allen angrenzenden Grundstücken und Nutzungen gemeinsam. Die verbleibende Fläche wird zur Zeit als Grünfläche bewirtschaftet. Sie fällt in einem maximalen Gefälle von 4 Grad von Norden nach Süden ab. Von der Plöner Landstraße führt ein Trampelpfad zum Kösliner Weg. Gehölze befinden sich auf der Fläche nicht.

Der Teilbereich 2 wird ackerbaulich bewirtschaftet.

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

A Schutzgut Tiere:

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 die Tiere. Zudem bleibt der Bereich parallel der Plöner Landstraße nach § 34 BauGB bebaubar. Somit könnte sich nur im südlichen Bereich eine Tierwelt entwickeln. Durch den bestehenden Siedlungsdruck ist damit aber nicht zu rechnen. 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 Tierwelt nachzeitigem Planungsstand voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Pflanzen:

Aus den unter „Schutzgut Tiere“ genannten Gründe kommt es im Teilbereich 1 theoretisch zum zukünftigen Erhalt dieser Fläche als Entwicklungsfläche für Pflanzen. Durch den bestehenden Siedlungsdruck hat dies jedoch ökologisch wenig Bedeutung. Der Teilbereich 2 bleibt auch zukünftig intensiver bewirtschaftet. Natürliche Pflanzen werden sich hier nicht entwickeln können. Da der Ausgleich nicht umge-

setzt war, verschlechtert sich die Situation auf der Fläche nicht. Insgesamt ist eine wesentliche Beeinflussung der Pflanzenwelt durch diese Aufhebung nicht erkennbar.

Schutzgut Boden und Wasser:

Im Teilbereich 2 ist eine Versiegelung nicht vorgesehen. Im Teilbereich 1 werden durch die Aufhebung größere Flächen von einer Versiegelung frei gehalten. Daher ist eine wesentliche zusätzliche Beeinflussung des Schutzgutes Boden durch diese Planung nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Stadt voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Klima/ Luft:

Im Teilbereich 2 ist eine Bebauung nicht vorgesehen. Im Teilbereich 1 werden durch die Aufhebung größere Flächen von einer Bebauung frei gehalten. Allerdings ist die Fläche bereits von größeren Gebäuden bzw. einem Lärmschutzwall umbaut. Diese Strukturen beeinträchtigen bereits eine ungehinderte Frischluftzufuhr.

Durch die Planung erfolgt keine wesentliche Änderung. Somit sind voraussichtlich keine Auswirkungen auf Grund der geplanten Bebauung in Bezug auf Luft/Klima zu erwarten.

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

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

Schutzgut Landschaft:

Wie bereits erläutert, ist der Teilbereich 1 durch einen Lärmschutzwall zum Ortsrand hin abgeschildert. Somit hat ein Verzicht auf eine Bebauung wenig Einfluss auf das Ortsbild am Ortsrand. Im Teilbereich 2 ist eine Bebauung nicht vorgesehen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch diese Planung ist voraussichtlich nicht erkennbar.

biologische Vielfalt:

Auf Grund der erläuterten Situation konnte sich bisher keine biologische Vielfalt in den Plangebietten entwickeln. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der biologischen Vielfalt durch diese Aufhebung voraussichtlich nicht erkennbar.

B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Das nahegelegene FFH-Prüfgebiet und der Naturpark haben keinen unmittelbaren Bezug zum Plangebiet 1. Diese Gebiete werden durch die Aufhebung des Plangebietes 1 nicht verschlechtert. Der Teilbereich 2 liegt im Naturpark. Es profitiert nach der Aufhebung von dessen Regelungen.

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

Nach der Aufhebung regelt der § 34 BauGB die Bebauung parallel der Plöner Landstraße. Danach sind nur Nutzungen zulässig, die in der Umgebung üblich sind. 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 parallel der Plöner Landstraße.

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

Nach der Aufhebung regelt der § 34 BauGB die Bebauung parallel der Plöner Landstraße 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 Tiere, Boden und Wasser den einzelnen Belangen des Umweltschutzes:

Alle Schutzgüter werden nur geringfügig 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:

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der Teilbereich 1 auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 82 bebaut wird. Der Teilbereich 2 wird zur Streuobstwiese umgewandelt, sobald die Fläche erworben werden kann.

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass nur parallel der Plöner Landstraße gebaut werden kann. Die Restfläche des Teilbereiches 1 bleibt vorerst brach liegen. Der Teilbereich 2 wird weiter bewirtschaftet wie bisher.

Schutzgut Klima/ Luft/Landschaft:

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der Teilbereich 1 auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 82 bebaut wird. Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass vorerst nur parallel der Plöner Landstraße gebaut werden kann. Die Restfläche bleibt brach liegen bis der Bebauungsplan Nr. 107 in Kraft tritt. Allerdings ist das Plangebiet bereits von Gebäuden und Lärmschutzwällen gesäumt, so dass die Bedeutung dieses Gebietes für die genannten Kriterien gering ist.

Auf den Teilbereich 2 hat die Planungsform bezüglich der genannten Punkte keine Auswirkungen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

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

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden kaum 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 vorerst der möglicher 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, damit eine planungsrechtliche Neuordnung des Baugebietes im Teilbereich 1 erfolgen kann. Auf Grund der Lage und der vorhandenen Situation ist ein Verzicht der Bebauung des rückwärtigen Bereiches städtebaulich nicht sinnvoll. Hier ist eine Bebauung der Vorrang vor neuen Flächenausweisungen in bisher unbelasteten Ortsrandgebieten zu geben. Daher ist ein nahtloser Ersatz des Bebauungsplanes Nr. 82 durch den Bebauungsplan Nr. 107 geplant. Dieser untersucht die daraus resultierenden Eingriffe in einem eigenen Verfahren.

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, ergaben sich auch im Rahmen der bereits durchgeführten Beteiligungsverfahren nicht.

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, damit eine planungsrechtliche Neuordnung des Baugebietes im Teilbereich 1 auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 107 erfolgen kann. Zudem soll auf die Zuordnung der Ausgleichsfläche im Teilbereich 2 verzichtet werden, da diese nicht verfügbar ist. Bedingt durch die vorhandene Situation ist eine erhebliche Beeinflussung der Umwelt durch diese Planung nicht zu erwarten.

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 keine Kosten.

8. Verfahrensvermerk

Die Stadtvertretung der Stadt Eutin hat die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 82, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 01.07.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Eutin, 22.07.2009

L.S

- gez. Unterschrift -
(Schulz)
Bürgermeister

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 82 ist am 31.07.2009 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

Eutin, 01.07.2009 (GT)