



Stand: 3. Juli 2017

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG ZUR 15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT EUTIN

für ein Gebiet nördlich des historischen Bauhofareals einschließlich der
Bebauung Jungfernstieg und der Uferzone am Großen Eutiner



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

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Bauleitplanung	3
2	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	3
2.1	Rechtlich relevante Umweltbelange.....	3
2.2	Sonstige Umweltbelange.....	5
2.3	Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange	6
2.4	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 § 5 Abs. 5 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB ist nach dem abschließenden Beschluss eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Am 21.06.2017 wurde der abschließende Beschluss von der Stadtvertretung der Stadt Eutin gefasst.

1 ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Planungsziel ist die planerische Sicherung des Bestandes im Plangebiet sowie die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine geringfügige, gebietsverträgliche Bauflächenergänzung im sensiblen, denkmalgeschützten Umgebungsbereich zum Schlosspark.

2 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange

Der „Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)“ weist Eutin die Funktion als Mittelzentrum, eingebunden in einen Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zu. Teilweise wird dieser Umgebungsbereich von dem Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung überlagert.

Im Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (ROP) ist Eutin als Mittelzentrum nachrichtlich übernommen worden. Die Stadt Eutin befindet sich eingebunden in die Ausweisung als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung in zentraler Lage der Holsteinischen Schweiz. Nördlich schließt sich an die bebaute Ortslage von Eutin bzw. an den Großen Eutiner See ein regionaler Grünzug an, der Eutin mit der Holsteinischen Schweiz vernetzt.

Das Plangebiet ist mit den Bebauungsplänen Nr. 67, Nr. 49 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 überplant. Deren Planungsziele sichern die Gebäude jeweils über einen Bebauungsplan i. S. § 30 BauGB und entziehen diese Flächen der Wirkung als Außenbereich nach § 35 BauGB.

Durch den Bebauungsplan Nr. 127 werden diese Teilbereiche neu überplant. Somit gilt nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 127 die Neufassung. Ein förmliches Aufhebungsverfahren ist nicht erforderlich.

Dass die Bebauungspläne Nr. 67, Nr. 49 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 wieder in Kraft treten, falls der Bebauungsplan Nr. 127 nichtig sein sollte, ist der Stadt bekannt und gewollt, da die Regelung nach § 30 BauGB eindeutiger ist, als die Anwendung des § 35 BauGB.

Der Flächennutzungsplan stellt die überplante Fläche als „Grünfläche“ ohne gesonderte Zweckbestimmung dar. Zudem sind eine Abwasserfläche sowie der Rundwanderweg um den Großen Eutiner See dargestellt. Entlang des Großen Eutiner

Sees ist ein 50 m breiter Gewässerschutzstreifen nachrichtlich in der Planzeichnung markiert

Somit weicht der Flächennutzungsplan wesentlich von den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 127 ab. Um § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist daher die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Landschaftsplan trifft sehr differenzierte Aussagen für den Bereich südlich des Plangebietes. Dort wird deutlich zwischen unterschiedlichen Bauflächennutzungen unterschieden und der Denkmalwert der dortigen Bebauung hervorgehoben. Für das direkte Plangebiet sieht der Landschaftsplan die Kennzeichnung einer Grünfläche ohne weitere Überlagerungsmerkmale vor. Der 50 m Schutzstreifen am Gewässer nach § 35 LNatSchG ist auch in dem Landschaftsplan nachrichtlich berücksichtigt.

Eine Anpassung des Landschaftsplanes erfolgt jedoch erst, sobald großräumigere Planungen erfolgen sollen, die sich wesentlich auf die Grünordnung der Gemeinde auswirken.

Für Eutin gelten eine Baumschutzsatzung seit dem 16.12.1987, sowie seine 1. Änderung. Die dort geschützten und noch vorhandenen Bäume werden im Plan gesichert.

Nach § 35 Abs. 2 Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG) sind an Gewässern zweiter Ordnung ein Abstand von bis zu 50 m landwärts von der Uferlinie einzuhalten. Durch Neufassung des Landesnaturchutzgesetzes ist mit Wirkung zum 1. März 2010 der Geltungsbereich der Regelung über den Schutzstreifen an Gewässern (§ 35) in Anlehnung an die Bundesregelung im § 61 BNatSchG auf den Außenbereich beschränkt worden. Damit findet diese Regelung im Innenbereich, d. h. im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne nach § 30 BauGB sowie im Bereich nach § 34 BauGB keine Anwendung mehr. Darüber hinaus wird auch die Bauleitplanung (also hier auch die Aufstellung von B-Plänen) nicht von den Regelungen des Gewässerschutzstreifens erfasst und folglich sind weder Ausnahmen noch Befreiungen erforderlich. Allerdings ist diese rechtliche Vorgabe in den Abwägungen zu berücksichtigen.

Nach § 30 Bundesnaturenschutzgesetz (BNatSchG) sind u.a. „*natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche*“ gesetzlich geschützt. Eingriffe sind in diese Bereiche nicht vorgesehen.

Auf das südöstlich des Plangebietes gelegene FFH-Gebiet 1829-391 wird unter Punkt 1.1.4 verwiesen.

Im Geltungsbereich liegen folgende - in das Denkmalbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragene - Kulturdenkmale:

Teilbereich Schlossgarten Eutin, Osteingang
Jungfernort 2 und 6, Langreihe Kate

D§
D§

Jungfernot 2 und 6, Stallgebäude	D§
Jungfernot 4 und 8, Langreihe Kate	D§
Jungfernot 4 und 8, Stallgebäude	D§

Im Süden grenzen an das Plangebiet (siehe folgendes Bild 4) die Gebäude des Flurstückes 13 bzw. der Oldenburger Landstr. 18. Auf diesem Grundstück befinden sich folgende in das Denkmalsbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragene Kulturdenkmale:

Oldenburger Landstr. 18, Forsthof, Hauptgebäude	D§
Oldenburger Landstr. 18, Forsthof, Stallgebäude	D§
Oldenburger Landstr. 18, Forsthof, Mauer	D§
Oldenburger Landstr. 18, Forsthof, Garten	D§

Wie dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 127 zu entnehmen ist, wird im Plangebiet, und insb. in dem direkt an das Grundstück Oldenburger Landstr. 18 angrenzenden Bereich, lediglich der Bestand abgesichert.

Somit wird der Umgebungsbereich des Kulturdenkmales durch diese Planung nicht verändert.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

2.2 Sonstige Umweltbelange

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 127 der Stadt Eutin wird vor allem die bauleitplanerische Absicherung des Bestands von Bebauung und Freiflächen am östlichen Ortsrand von Eutin verfolgt. Der Plan sichert eine Reihe von Grünflächen und die vorhandene Erschließung. Am Ufer des Großen Eutiner Sees wird die vorhandene Fischerei über ein Sondergebiet gesichert. Der im Hinblick auf dieses Bauleitplanverfahren im Vorwege genehmigte Bootsstellplatz (Winterlager für die Ausflugsschifffahrt) wird ebenfalls festgesetzt. Für 10 bebaute Grundstücke werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten dargestellt.

Der Anlage 1 der Begründung ist zu entnehmen, dass die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung bzw. die Auswirkungen der Umgebung auf das Plangebiet in Bezug auf Lärmimmissionen untersucht worden sind. Festsetzungen zum (passiven) Schallschutz sind nicht erforderlich.

Es sind keine Altlastenvorkommen im Planungsgebiet bekannt.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Städtischen Betriebe Eutin – Stadtentwässerung.

Aufgrund der geplanten Nutzung des Gebiets ist von keinen Besonderheiten auszugehen.

Weitere Umweltbelange sind nicht berührt.

2.3 Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange

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

2.4 Dokumentation des Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
	Aufstellungsbeschluss	§ 5 BauGB	
	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	
	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		09.07.2015
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	ab 21.07.2015
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	22.07.2015 – 21.08.2015
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		03.11.2016
x	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a (3) BauGB	ab dem 13.12.2016
x	Erneute öffentliche Beteiligung	§ 4a (3) BauGB	15.12.2016 – 30.12.2016
x	Beschluss der Stadtvertretung	§ 5 BauGB	21.06.2017

3 GRÜNDE DES GEWÄHLTEN PLANUNGSSTANDES

Das Plangebiet ist bebaut bzw. verfügt vollständig über Baurechte. Somit handelt es sich hier um Flächen, die Bestandteil einer gewachsenen Siedlungsstruktur sind und als diese baulich gesichert werden sollen.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Betracht ziehen lässt. Das Plangebiet:

- wird baulich genutzt,
- es ist geprägt von einer typischen Baustruktur,
- ist direkt erschlossen und
- liegt am Ortsrand.

Auf Grund dieser Situation in der Lage ist offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Wohn- und Mischnutzung ist. Genau diese Nutzung lässt die Planung zukünftig weiterhin zu. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden:

- Kreis Ostholstein vom 03.02.2014, BUND vom 24.02.2014 und NABU vom 31.01.2014:
 - *Das Gebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet. → Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass im Parallelverfahren ein Antrag auf die teilweise Entlassung von Flächen aus dem LSG gestellt wird, sowie auf Inaussichtstellung für eine entsprechende Genehmigung für eine zusätzliche Bebauung auf dem Flurstück 4/15 gestellt wird.*
 - *Innerhalb des Plangebietes sind Teile des Uferbereiches des Großen Eutiner Sees als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen. → Die Stellungnahme wurde **berücksichtigt**, in dem die Biotope festgesetzt wurden.*
 - *Aufgrund der Überplanung eines Teilbereiches des Seeufers mit naturnahen Uferzonen, der Bausubstanz in Gewässernähe und der kleinteilig genutzten Gartenflächen mit Obstwiesen und anderen Gehölzbeständen sind die Belange des Artenschutzes besonders zu beachten. → Die Planung sichert den Bestand des naturnahen Seeufers (geschützt nach § 30 BNatSchG) vom Großen Eutiner See und der Uferzone zwischen dem Bootslager und der Fischerei. Der Lebensraum für die Tierwelt, insbesondere Vögeln und Fledermäusen, wird daher nicht erheblich verändert. Herausragende Einzelbäume oder ausgedehnte Gehölzgruppen sind nicht von der Planung betroffen. Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass der Teil A und Teil B gemäß der Erläuterung angepasst wird. Zudem wird die Begründung entsprechend ergänzt.*
 - *Die Gebäude, die sich in einem Abstand von 50 m vom Seeufer befinden, sind innerhalb des Gewässerschutzstreifens gemäß § 35 LNatSchG. Das Bauverbot für die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen innerhalb des Gewässerschutzstreifens im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 LNatSchG ist für die vorliegende Planung zu beachten. → Nach § 35 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sind an Gewässern zweiter Ordnung ein Abstand von bis zu 50 m landwärts von der Gewässerlinie einzuhalten. Durch Neufassung des Landesnaturschutzgesetzes ist mit Wirkung zum 1. März 2010 der Geltungsbereich der Regelung über den Schutzstreifen an Gewässern (§ 35) in Anlehnung an die Bundesregelung im § 61 BNatSchG auf den Außenbereich beschränkt worden. Damit findet diese Regelung im Innenbereich, d. h. im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne sowie im Bereich nach § 34 BauGB keine Anwendung mehr.*

Stadt Eutin, 08. Aug. 2017




(Carsten Behnk)
Bürgermeister

Schlie ... Landschaftsarchitektur

