

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 72, 1. ÄNDERUNG DER STADT EUTIN**

**FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER AUESTRASSE / EHEMALIGER HOF FEDDERSEN**

---

### **VERFAHRENSSTAND:**

- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB),  
BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

### **AUSGEARBEITET:**

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0,  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>Vorbemerkungen</b>                            | <b>3</b> |
| 1.1      | Planungserfordernis / Planungsziele              | 3        |
| 1.2      | Rechtliche Bindungen                             | 4        |
| <b>2</b> | <b>Bestandsaufnahme</b>                          | <b>5</b> |
| <b>3</b> | <b>Begründung der Planinhalte</b>                | <b>5</b> |
| 3.1      | Flächenzusammenstellung                          | 5        |
| 3.2      | Planungsalternativen / Standortwahl              | 5        |
| 3.3      | Auswirkungen der Planung                         | 5        |
| 3.4      | Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes | 6        |
| 3.5      | Verkehr  | 6        |
| 3.6      | Grünplanung                                      | 6        |
| <b>4</b> | <b>Immissionen / Emissionen</b>                  | <b>7</b> |
| <b>5</b> | <b>Ver- und Entsorgung</b>                       | <b>7</b> |
| <b>6</b> | <b>Hinweise</b>                                  | <b>7</b> |
| 6.1      | Denkmalpflege                                    | 7        |
| 6.2      | Archäologie                                      | 7        |
| 6.3      | Bodenschutz / Abfallbeseitigung                  | 8        |
| 6.4      | Grundwasserschutz                                | 8        |
| <b>7</b> | <b>Kosten</b>                                    | <b>9</b> |
| <b>8</b> | <b>Billigung der Begründung</b>                  | <b>9</b> |

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 72, 1. Änderung der Stadt Eutin für das Gebiet südlich der Auestraße / ehemaliger Hof Feddersen

### **1      Vorbemerkungen**

#### **1.1    Planungserfordernis / Planungsziele**

Der ehemalige Hof Feddersen südlich der Auestraße im Ortsteil Fissau soll nach einem jahrelangen Leerstand des überwiegenden Teils der baulichen Anlagen in Nutzung genommen und zum Teil in seiner Nutzung neu ausgerichtet werden. Neben dem bereits vorhandenen Kindergarten sind u.a. eine Tierarztpraxis, Ferienwohnungen, Wohnungen und kleine gewerbliche Nutzungen (Intensivpflege) vorgesehen. Durch diese Maßnahmen kann die denkmalgeschützte Anlage revitalisiert und damit auch langfristig baulich gesichert werden.

Die Stadt Eutin unterstützt das Vorhaben und hat am 18.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72, 1. Änderung beschlossen. Der seit 1999 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 72 der Stadt Eutin setzt die ehemalige Hofanlage als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO fest. Da im Plangebiet keine landwirtschaftlichen Nutzungen mehr vorhanden sind, ist diese Festsetzung funktionslos. Planungsziel dieser 1. Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungsänderungen. Dazu vorgesehen ist die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO anstelle des Dorfgebietes. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 72 gelten unverändert fort.

Der Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche im Plangebiet dieser Änderung beträgt mit ca. 0,2 ha weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BlmSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

## 1.2 Rechtliche Bindungen

Übergeordnete Planungsvorgaben der Landesplanung und Regionalplanung werden durch die Nutzungsänderung nicht berührt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eutin stellt Gemischte Baufläche dar. Die Planung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 72. Diese setzen ein Dorfgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 fest. Die denkmalgeschützten Gebäude sind mit Baulinien umgrenzt.

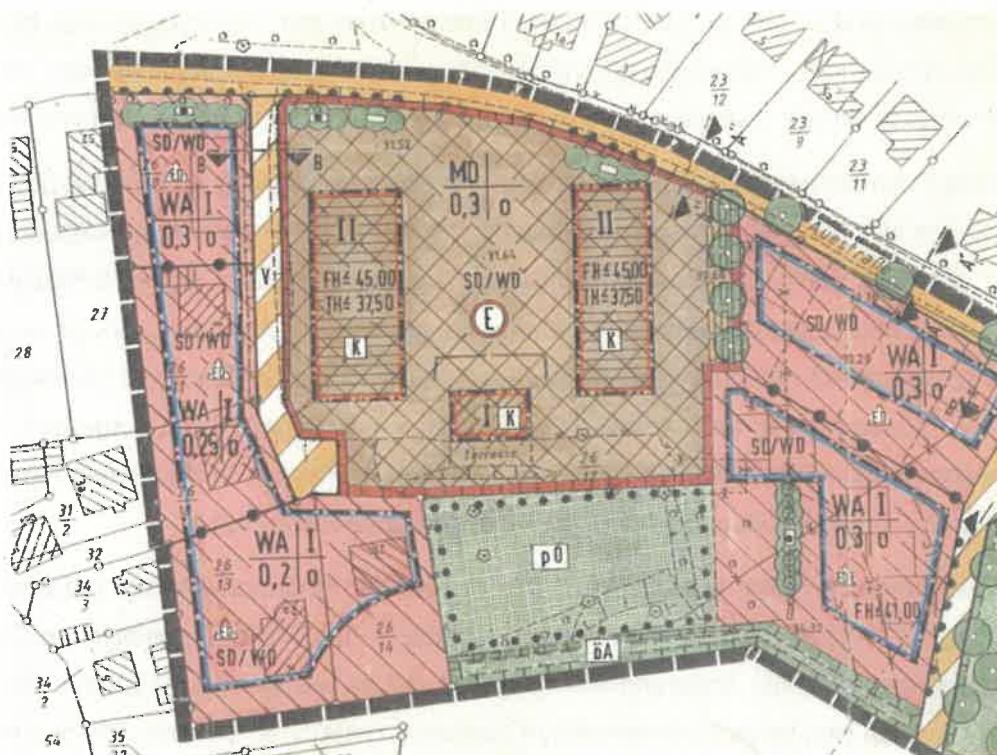


Abb.: Auszug B-Plan Nr. 72

Die Gebäude der ehemaligen Hofanlage Feddersen sind seit dem 27.06.1985 auf der Grundlage von § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz in der Denkmälerkartei des Kreises Ostholstein erfasst. Das Herrenhaus stammt aus dem Jahr 1870; die beiden Wirtschaftsscheunen aus den Jahren 1920-1923.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Fissau südlich der Auestraße und umfasst im Wesentlichen das Flurstück 26/28 der Flur 7, Gemarkung Fissau. Das Gebiet ist vollständig mit den Gebäuden der ehemaligen Hofstelle bebaut. Angrenzend an das Grundstück befindet sich überwiegend Wohnbebauung.



Abb.: Digitaler Atlas Nord

## 3 Begründung der Planinhalte

### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

|            |             |       |
|------------|-------------|-------|
| MI-Gebiet: | ca. 0,73 ha | 100 % |
| Gesamt:    | ca. 0,73 ha | 100 % |

### 3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen oder eine andere Standortwahl drängen sich nicht auf, da eben diese historische Bausubstanz umgenutzt werden soll.

### 3.3 Auswirkungen der Planung

Die geplanten Nutzungen dienen der Revitalisierung der ehemaligen Hofstelle und tragen zum Erhalt der historischen Bausubstanz bei. Weitere Auswirkungen insbesondere auf Natur- und Landschaft sind mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht verbunden. Die im Bebauungsplan Nr. 72 getroffenen Festsetzungen gelten mit Ausnahme der geänderten Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung unverändert fort.

### **3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Die Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich ausschließlich auf die Art der baulichen Nutzung. Das im Bebauungsplan Nr. 72 festgesetzte Dorfgebiet ist aufgrund der nicht mehr vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen funktionslos. Eine Wiederaufnahme als landwirtschaftlicher Betrieb ist auch in der Zukunft nicht zu erwarten. Die Art der baulichen Nutzung wird daher geändert in ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Mit dem Nutzungskatalog des § 6 BauNVO lassen sich die avisierten Nutzungen in den vorhandenen Gebäuden umsetzen. Geplant sind hier eine Tierarztpraxis, eine Intensivpflege, Dauerwohnen und Ferienwohnungen. Die vorhandene Kindertagesstätte bleibt bestehen. Für diese Nutzungen liegen teilweise bereits Baugenehmigungen vor. Diese werden, soweit erforderlich, nach Rechtskraft dieser B-Plan-Änderung neu gestellt.

Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 72 gelten unverändert fort.

### **3.5 Verkehr**

Belange der verkehrlichen Erschließung werden durch die geplante Nutzungsänderung nicht berührt.

### **3.6 Grünplanung**

Die geplante Nutzungsänderung wirkt sich auf die grünplanerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 72 nicht aus. Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 72 gelten unverändert fort.

#### **3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

#### **3.6.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelaenge des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstößen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen. Die hier festgesetzte Änderung der Art der baulichen Nutzung von Dorfgebiet zu Mischgebiet berührt die artenschutzrechtlichen Belange nicht. Grundsätzlich sind Maßnahmen zum Artenschutz (z.B. Schaffen von Ersatzquartieren, Bauzeitenregelung) möglich. Es wird darauf verwiesen, dass bei den Umbaumaßnahmen die Vorschriften zum Artenschutz zu beachten

sind. In den Gebäuden können z.B. Fledermausquartiere und Nester von Gebäudebrütern vorhanden sein. Vor Umbauarbeiten ist eine fachkundige Begehung erforderlich.

Zur Beleuchtung teilt die untere Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein Folgendes mit:

- „Außenleuchten müssen so konstruiert sein, dass die Lichtabgabe auf die zu beleuchtenden Flächen gerichtet und gebündelt ist (Abschirmung, Vermeidung von Kugelleuchten);
- Leuchten dürfen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden (Verstärkung der Anlockwirkung);
- es dürfen nur spezielle insektenfreundliche Lampen verwendet werden: UV-armes, gelbes Licht mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm; z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA), Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder spezielle LED-Lampen mit insektenfreundlichem Spektralbereich (warmweiße Lichtfarbe, 2700-3000 Kelvin); alternativ können UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen (z.B. UV-Sperrfolien) verwendet werden.“

#### **4 Immissionen / Emissionen**

Das Plangebiet ist keinen Immissionen ausgesetzt.

Emittierende Nutzungen sind ebenfalls nicht gegeben. In einem Mischgebiet sind basierend auf den gesetzlichen Grundlagen der Baunutzungsverordnung zudem nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

#### **5 Ver- und Entsorgung**

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht berührt.

#### **6 Hinweise**

##### **6.1 Denkmalpflege**

Die Instandsetzung und Veränderung eines Kulturdenkmals bedarf der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde (§ 12 (1) 1 DSchG). Ebenso bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, wenn diese geeignet ist, dessen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen (§ 12 (1) 3 DSchG).

##### **6.2 Archäologie**

Es wird auf § 15 DSchG SH verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzu teilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die

übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### **6.3 Bodenschutz / Abfallbeseitigung**

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen, bittet der Kreis Ostholstein den „Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen“ des Landes Schleswig-Holstein zu beachten. Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Alle anfallenden Abfälle, auch diejenigen welche während der Baumaßnahmen anfallen, sind gemäß den abfallrechtlichen Maßgaben und unter Berücksichtigung der Satzung des ZVO über die Entsorgung von Abfällen im Kreis Ostholstein, einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen, oder im Rahmen der Ersatzbaustoffverordnung wieder zu verwenden.

### **6.4 Grundwasserschutz**

Der Kreis Ostholstein gibt Folgende Hinweise:

„Erdaufschlüsse (z.B. Pfahlgründungen, Baugrundkundungen etc.) sind gem. § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ab einer Tiefe von 10 m (§ 40 Landeswassergesetz) oder bei Erschließung von Grundwasser bei der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Grundwasserhaltungen für die Bauzeit stellen eine Benutzung des Grundwassers gem. § 9 WHG dar und sind daher gem. § 8 WHG erlaubnispflichtig. Ein entsprechender Antrag ist mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten einzureichen. Anlagen zur Gewinnung von Wärme mittels Erdwärmesonden oder Grundwasserbrunnen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 8 WHG. Der Antragsumfang ist im Vorwege mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Möglicherweise vorhandene alte Brunnen auf dem Gelände, die nicht genutzt werden sollen, sind fachgerecht, gemäß der Technischen Regeln, Arbeitsblatt W 135, zurückzubauen. Der Rückbau ist unter Vorlage eines Rückbauplans vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Entnahme von Grundwasser (z.B. aus vorhandenen Brunnen) stellt eine Benutzung des Grundwassers dar, die i.d.R. gem. § 8 WHG einer Erlaubnis bedarf. Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch austretende Betriebsstoffe (z.B. im Havariefall, beim Bau und Rückbau etc.) zu vermeiden.“

## 7 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Eutin keine Kosten.

## 8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Eutin am 10.12.2025 gebilligt.

Eutin, 20. JAN. 2026



(Sven Radestock)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 72, 1. Änderung ist am **29. Jan. 2025** rechtskräftig geworden.