



Stand: 16. Juli 2025

BEGRÜNDUNG

ZUR 7. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12

DER STADT EUTIN

für ein Gebiet nordwestlich der Plöner Straße, unmittelbar nordöstlich
angrenzend an die Rostocker Straße und Wismarer Straße



Auftragnehmer:



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	7
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	7
2.	Begründung der Planung.....	9
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	9
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	10
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO).....	11
2.4	Erschließung	11
2.5	Grünplanung	11
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung.....	15
3.	Emissionen und Immissionen	15
3.1	Emissionen.....	15
3.2	Immissionen	16
4.	Ver- und Entsorgung.....	16
5.	Hinweise.....	16
5.1	Bodenschutz	16
5.2	Altlasten	17
5.3	Archäologie und Denkmalschutz	17
6.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	18
7.	Städtebauliche Daten	18
7.1	Flächenbilanz	18
7.2	Bauliche Nutzung	18
8.	Kosten für die Stadt	18
9.	Verfahrensvermerk.....	19

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1. ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

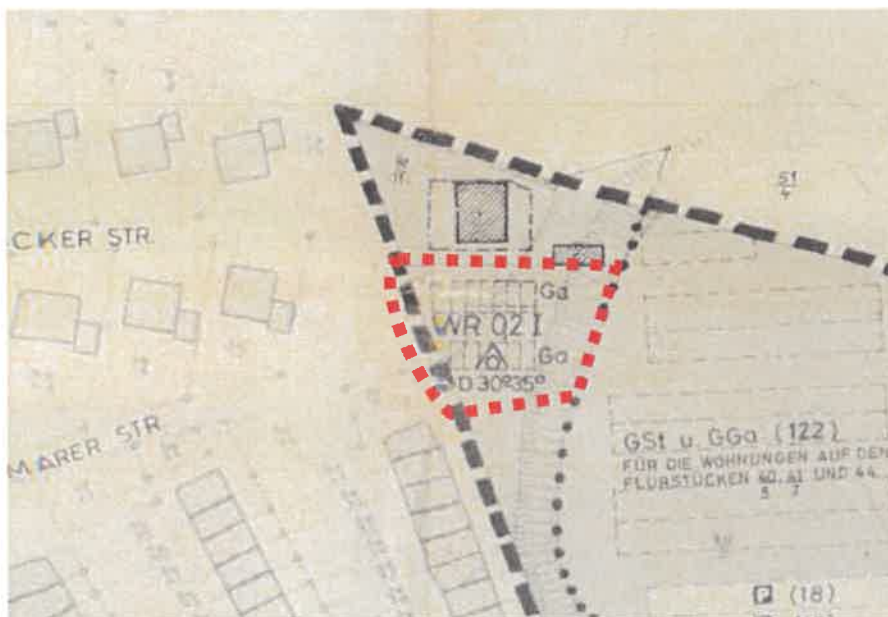
Planungsziel ist die Ausweisung einer Baufläche für eine Reihenhausanlage auf einer ehemals als Garagenhof genutzten und als solcher im Ursprungsplan Nr. 12 festgesetzten potenziellen Nachverdichtungsfläche.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt der Ursprungsbebauungsplan Nr. 12 (siehe Bild 1). Dieser setzt für das Plangebiet ein reines Wohngebiet nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer eingeschossigen, offenen Bauweise.

Auf dem Flurstück selbst ist jedoch kein Baufenster vorgesehen, sondern eine Garagenanlage.

Bild 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 12



Die Garagen wurden im Rahmen des Bebauungsplanes keinem Baugrundstück direkt zugeordnet, so dass deren Erhaltung für die Rechtswirksamkeit von Bauanträgen nicht relevant sind. Auch zeigte sich in der Vergangenheit immer deutlicher, dass die Garagen häufig artfremd genutzt werden. So dienten sie verstärkt als Abstellorte für Hobbygeräte, Oldtimer und Hausrat, was nicht Ziel dieser Nutzung ist. Zwischenzeitlich wurde die Garagennutzung aufgegeben.

Aus städtebaulicher Sicht soll die Nachverdichtung Vorrang für einen neuen Bebauung am Ortsrand haben. Daher wird das städtebauliche Ziel in einer Neuordnung des Plangebietes zu Gunsten einer Wohnbebauung gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Der Bereich um das Plangebiet ist bereits bebaut. Im Osten ist zwischenzeitlich eine neue Bebauung entstanden. Die Erschließung für das Gebiet ist bereits erkennbar.

Bild 2: Auszug [https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de#/ vom 12.07.2024 \(Flurstück 40/13\)](https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de#/ vom 12.07.2024 (Flurstück 40/13))



Somit handelt es sich hier um eine reine bedarfsgerechte Ergänzung der vorhandenen Baustruktur.

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 Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche

- bereits baulich genutzt ist,
- direkt erschlossen ist und
- im bebauten Bereich von Eutin liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als Wohnstandort ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 13a BauGB	02.05.2024
x	Veröffentlichungsbeschluss		05.09.2024
x	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	09.01.2025 - 10.02.2025
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	08.01.2025 – 10.02.2025
x	Beschluss der Stadtvertretung	§ 10 BauGB	16.07.2025

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Dieses konnte nicht festgestellt werden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind die vorhandenen Garagengebäude vor Abrissarbeiten auf eine Ansiedelung von Vögeln und/oder Fledermäusen gutachterlich zu untersuchen.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Der Bereich des Plangebietes ist von allen Seiten mit Wohngebäuden umgeben bzw. mit Garagen bebaut. Die Fläche liegt mitten in Eutin. Hierbei handelt es sich um einen typischen Nachverdichtungsbereich, welcher heute bereits mit Garagen und deren Zufahrt voll versiegelt ist.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „Nachverdichtung der Innenentwicklung“ i. S. § 13a BauGB handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmetern Grundfläche überplant wird oder

3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet somit in einem Bereich, der nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) mit Garagen voll bebaubar ist und von Bebauung umgeben ist. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht keine neue Versiegelung.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Durch die Planung erfolgt keine neue Versiegelung. Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden. Wie dem Punkt 1.1.5 zu entnehmen ist, wurde der Punkt im Vorwege einer Ortsbesichtigung am 01.08.2024 geprüft. Hinweise dazu wurden nicht festgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Projektplanung der § 44 BNatSchG regelmäßig zu beachten ist. In dem Rahmen ist vor Beginn von Abrissarbeiten im Auftrag des Bauherrn durch einen Fachmann erneut nachweislich zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich geschützte Arten angesiedelt haben könnten.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) dar. Die Planung beinhaltet ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BaunVO. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Für das Plangebiet gilt seit dem 13.04.1978 der Ursprungsbebauungsplan Nr. 12. Dieser setzt das Plangebiet als „*reines Wohngebiet*“ nach § 3 BaunVO fest (siehe Bild 1).

Der Landschaftsplan und der Flächennutzungsplan stellen die Fläche als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BaunVO dar.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Plöner Straße, unmittelbar nordöstlich angrenzend an die Rostocker Straße und Wismarer Straße.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Im Norden und Westen grenzen eingeschossige Wohngebäude an das Plangebiet. Östlich des Plangebietes sind zweigeschossige Gebäude zulässig; bisher dominieren hier eingeschossige Gebäude, denen sich aber dreigeschossige Gebäude anschließen. Im Süden grenzen zweigeschossige Reihenhäuser an das Plangebiet. Somit ist der gesamte Bereich städtebauliche äußerst vielfältig.

Das Gelände an sich ist eben. Es fällt jedoch hinter dem Flurstück in Richtung Osten und Südosten sehr stark. Die Böschungen sind mit Gehölzen bewachsen.

Bild 3: Eigene Fotos vom 01.08.2024

Wismarer Straße



Plangebiet



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet und seine Umgebung sind bebaut. Nichttragende Bodenarten sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht bekannt. Daher ist von einer Bebaubarkeit auszugehen.

Im Rahmen der Projektplanung empfiehlt sich jedoch eine Einzelfallprüfung der Bau-
grundverhältnisse.

2. BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 12 werden mit der 7. Änderung aufgehoben und durch folgende Festsetzungen vollständig ersetzt:

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem erläuterten Planungsziel, sowie in Anpassung an die in der Umgebung dominierenden Nutzungen, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Somit wird auch der Planungsrichtung entsprochen, die mit der östlich angrenzenden 5. Änderung begonnen wurde.

Das kleinteilige Plangebiet, welches am Ende einer Wendeanlage liegt, soll vorrangig dem Wohnen dienen. Somit sind keine eigenständigen Beherbergungsbetriebe, Gewerbebetriebe aber auch Ferienwohnungen gewünscht. Entsprechend erfolgt deren Ausschluss über die Festsetzung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO, über den die ausnahmsweise zulässig aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) unzulässig werden.

Um eine geordnete städtebauliche Struktur im Baugebiet zu erzielen, dürfen Carports und Stellplätze nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB entstehen. Garagen erfordern eine kompakte Bauweise und stören das optische Bild des Straßenzuges am Ende der Wendeanlage. Daher bleiben diese unzulässig.

Die Zulässigkeit der in dem Text-Teil B nicht genannten Nutzungen regelt § 4 BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In der gesamten Umgebung stehen nur ein- und dreigeschossige Wohngebäude. Eine klare städtebauliche Struktur ist nicht erkennbar.

Ziel ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung dieses Gebietes. Dabei soll eine Bebauung möglich sein, die sich harmonisch in den Bestand einpasst. Eine maximal zweigeschossige Bauweise fügt sich zwischen ein- und dreigeschossige Wohngebäude städtebaulich gut ein. Daher wird eine entsprechende Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Das WA-Gebiet ist für eine kompaktere Bebauung vorgesehen. Daher werden die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,80 zugelassen. Die Geschossflächenzahl ermöglicht eine durchgängige Zweigeschossigkeit mit einer bebaubaren Geschossfläche von 0,40 je Vollgeschoss.

Es erfolgt für das WA-Gebiet die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 11,0 m über Erdgeschossfußboden.

Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite über der Oberkante der zugehörigen Verkehrsfläche in Höhe der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Diese darf nicht mehr als 0,6 m über den definierten Bezugspunkt liegen. Eine Überschreitung der zulässigen Oberkante der baulichen Anlage (Gebäudehöhe) für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) kann ausnahmsweise gemäß § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,50 m zugelassen werden.

Für das Reihenhausgrundstück gilt die gesetzlich zulässige, versiegelbare Fläche nach § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO von 50 %, bezogen auf die Grundflächenzahl. Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,4. Damit darf eine zusätzliche Grundflächenzahl von 0,20 für die erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen genutzt werden. Dieser Versiegelungsgrad reicht für die geplante neue Nutzung des Gebietes.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits dargelegt, sind in der Umgebung des Plangebietes diverse Baustrukturen vorhanden. Städtebaulich ist daher auf dem Grundstück alles denkbar; ein Einzelhaus genauso wie ein Reihnhaus oder ein kompakter Baukörper. Um die mit den im Südosten begonnene kompakte Reihnhausstruktur hier fortzusetzen, erfolgt die Festsetzung einer hier nur zulässigen „Hausgruppe“.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird so festgesetzt, dass zur Wismarer Straße so viel Platz bleibt, dass hier die Stellplätze und Carports entstehen können, aber auch eine gewisse Aufenthaltsfläche im verbleibenden Bereich bleibt. Zur Böschung sowie seiner vorgelagerten Grünfläche nach Osten verbleibt ein Mindestabstand von 5 m, um die Gehölzfläche zu erhalten und einen gewissen Puffer zu der dahinter anschließenden Bebauung zu belassen.

Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch Terrassen ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch wesentlich von den baulichen Hauptanlagen geprägt werden, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass privat genutzte Terrassen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden können.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bebauung soll sich in das Gebiet einpassen. Eine unbegrenzte zusätzliche Wohnungszahl verträgt das Gebiet nicht, da die Zufahrt eng ist bzw. es an Parkplätzen fehlt.

Es erfolgt daher die Festsetzung, dass in dem Wohngebäude in dem WA-Gebiet maximal eine Wohnung je Reihnhaus zulässig ist. Bei den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Anzahl der erbringenden Stellplätze pro Wohnung, sind planerisch im Höchstfall 4 neue Wohnungen möglich.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

Folgende gestalterische Festsetzungen bieten sich im Plangebiet an, da sie in der Umgebung vorhanden bzw. dominierend sind:

- (1) Dachmaterial der Hauptgebäude: Geneigte Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.
- (2) Einfriedungen: Im Falle der Einfriedung sind zur Verkehrsfläche hin nur Einfriedungen bis 1,20 m Höhe zulässig.
- (3) Gärten: Die Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind in den Vorgartenbereichen (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der jeweils der Straßenbegrenzungslinie zugewanderten Baugrenze) nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z. B. Traufstreifen).

Weitere klare Baustrukturen sind hingegen nicht erkennbar. Daher wird von der Aufnahme weiterer gestalterischer Festsetzungen abgesehen.

2.4 Erschließung

Gegenüber dem geltenden Ursprungsbebauungsplan Nr. 12 erfolgt keine Änderung der Erschließung.

2.4.1 Stellplätze

Die Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Eutin nachzuweisen. Bedingt durch die angespannte Stellplatzsituation im Umgebungsbereich ist ein Stellplatzschlüssel von 1,5 je WE anzustreben.

Das Plangebiet ist ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die erforderlichen Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

2.4.2 Parkplätze

Parkplätze für die Besucher der Wohnungen stehen in einem 300 m Umgebungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 zur Verfügung.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im südöstlichen Teil des Plangebietes ist eine bewachsene Böschung vorhanden.

Bei der "bewachsenen Böschung" handelt es sich um vorhandene Grünstruktur mit dichtem Gehölzbestand, welche im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 12,

5. Änderung als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt ist.

Bild 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 12, 5. Änderung



Im landschaftsplanerischer Fachbeitrag, der Bestandteil der Begründung ist, heißt es unter Punkt 9.1.5 dazu:

Bild 5: Auszug aus der Begründung, Punkt 9.1.5, Bebauungsplan Nr. 12, 5. Änderung

Mesophiles Grünland

Nördlich und nordöstlich grenzen mesophile Grünlandflächen an das Plangebiet. Dabei sind auf der nördlich angrenzenden, ungenutzten Fläche junge Laubbäume als Ersatzmaßnahme gepflanzt worden. Aufgrund des jungen Entwicklungszustandes der Baumpflanzung ist gegenwärtig der Aspekt des ungenutzten Grünlandes vorherrschend. Auf dieser Fläche findet eine Sukzession statt und es hat sich ein Spektrum u.a. mit diesen Arten herausgebildet:

Wolliges Honiggras	<i>Holcus lanatus</i>
Knautgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Wiesen-Fuchsschwanz	<i>Alopecurus pratensis</i>
Wiesen-Schwingel	<i>Festuca pratensis</i>
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Spitz-Wegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Gemeiner Löwenzahn	<i>Taraxacum officinalis</i>
Wiesen-Labkraut	<i>Galium mollugo</i>
Kleiner Odermennig	<i>Agrimonia eupatoria</i>
Kleinblütige Königskerze	<i>Verbascum thapsus</i>
Zaun-Winde	<i>Convolvulus sepium</i>
Großer Ehrenpreis	<i>Veronica teucrium</i>
Jakobs-Greiskraut	<i>Senecio jacobaea</i>

Damit zu dieser Grünstruktur ein Schutzstreifen parallel der südlichen Plangebietsgrenze gesichert bleibt, erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „mesophiles Grünland“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Ein mesophiles Grünland ist ein artenreiches Dauergrünland, welches zwei- bis dreimal im Jahr zu mähen ist.

Die in der Planunterlage eingemessenen Bäume haben keine ortsbildprägende Qualität. Zudem stehen sie z. T. in einem Böschungsbereich und sind verkehrssicherungstechnisch schwierig zu sichern.

Daher wird auf eine Festsetzung verzichtet.

Bild 5: Eigene Fotos vom 01.08.2024



2.5.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung könnte ein Neueingriff vorbereitet werden, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist.

Nach oben genanntem Runderlass werden daher die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild wie folgt bewertet:

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Nach dem Bebauungsplan Nr. 12 kann das Plangebiet mit Garagen und deren Zufahrt versiegelt werden. Das sind heute 570 m² der Fläche.

Die neue Planung umfasst ca. 860 m², gegliedert in eine ca. 90 m² umfassenden Grünfläche und einer Wohnbaufläche von 770 m². Die Planung lässt zukünftig eine Gesamtversiegelung nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO von 60 % der Wohnbaufläche zu; und somit von max. 460 m². Somit verringert sich der Eingriff in den Bodenhaushalt um ca. 110 m².

Somit bereitet die 7. Änderung keine neuen Eingriffe vor.

Es ist noch nicht bekannt, wann der Abriss erfolgen der Garagen erfolgen wird. Artenschutzrechtliche Untersuchungen sind daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht zielführend, da sich im Laufe der Jahre durchaus Tiere ansiedeln können. Daher schreibt der Gesetzgeber vor, dass vor jedem Bauvorhaben aktuelle Untersuchungen vorzunehmen sind, die abprüfen, ob ein Tatbestand nach § 44 BNatSchG erwartet werden könnte.

Boden/Wasser/Klima/Luft: Infolge der Planung kann es zu keinen Bodenveränderungen durch Verdichtungen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen (Häuser, Zufahrten) kommen, die nicht bereits jetzt zulässig und genehmigt worden sind. Dadurch erfolgen keine Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden.

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt mitten in Eutin. Die vorhandene und geplante Bebauung mit ähnlichen Bauhöhen, wie sie in der Umgebung vorhanden sind, wirkt sich nicht auf die freie Landschaft aus.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen, sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Neue Eingriffe werden nicht vorbereitet. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung ausgleichspflichtig, wenn mehr als 20.000 m² Grundfläche überplant werden. Da der Bebauungsgrad zukünftig geringer ist, als der bisher zulässige Bestand, besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt mitten in Eutin. Somit bestehen hier ausreichend Spielmöglichkeiten.

3. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Die Art der baulichen Nutzung ändert sich von einem reinen Wohngebiet in ein allgemeines Wohngebiet. Somit wird der Schutzanspruch gegenüber der im Norden und Westen angrenzenden Bebauung um 5 dB (A) geringer. Baugebiete, deren Lärmschutz sich nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) um 5 dB (A) unterscheiden, sind nebeneinander grundsätzlich zulässig.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Der Geltungsbereich der Fläche liegt 160 m von der Plöner Straße entfernt. Auf Grund der Entfernung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet verfügt über Baurechte nach § 30 BauGB. Es grenzt direkt an die Rostocker Straße und Wismarer Straße, in denen die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen, die der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit seinen Änderungen dienen.

Somit liegt das Gebiet an erschlossenen Straßen, die für die Aufnahme einer weiteren Bebauung geeignet sind.

5. HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgetragenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Falls weitere Bodenarbeiten durchzuführen sind, ist in der Projektphase zu prüfen, ob die Notwendigkeit für ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 besteht.



Falls Metallträger in grundwassergeprägte Bereiche eingebracht werden, ist zu prüfen, ob ggf. andere Materialien (z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl o.ä.) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden sind, um eine Gefährdung natürlichen Organismen im Grundwasser auszuschließen.

Beurteilungsgrundlage ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand 07.2024) sind keine Altlasten auf dieser Fläche bekannt.

5.3 Archäologie und Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Es hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich, unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. 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. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

7. STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst ca. 860 m², gegliedert in eine ca. 90 m² umfassenden Grünfläche und einer Wohnbaufläche von 770 m².

7.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet werden die baulichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung von max. 4 neuen Wohnungen geschaffen.

8. KOSTEN FÜR DIE STADT

Es entstehen der Stadt keine Planungskosten.

9. VERFAHRENSVERMERK

Die Stadtvertretung der Stadt Eutin hat die 7. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 16.07.2025 als Satzung beschlossen. Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Eutin am 16.07.2025 gebilligt.

Stadt Eutin, 20. JAN. 2026




(Sven Radestock)
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 12, 7. Änderung tritt am 29.01.2026 in Kraft.