

Stadt Eutin

29. Änderung Flächennutzungsplan



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Stadt Eutin
Flächennutzungsplan
29. Änderung

Auftraggeberin

Stadt Eutin
Fachbereich Bauen, Stadtentwicklung und Klimaschutz
Fachdienst Stadt- und Gemeindeplanung
Lübecker Straße 17
23701 Eutin

23.06.2025

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Auftragnehmerin

SWUP GmbH
Landschaft | Stadt | Kommunikation
Roeckstraße 3
23568 Lübeck

Fon +49 451 58 59 45 29
kontakt@swup.de
www.swup.de

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Petra Schimansky

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Ziel und Inhalt der 29. Änderung des Flächennutzungsplans	1
3	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
4	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
4.1	Ablauf des Verfahrens.....	5
4.2	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	6
4.3	Ergebnisse der Behördenbeteiligung	6
5	Abwägung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten	7

1 Einleitung

Gemäß § 10a BauGB ist der wirksam gewordenen 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eutin eine zusammenfassende Erklärung beizufügen mit Angaben über die Art und Weise, wie

- die Umweltbelange und
- die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eutin ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am wirksam geworden. Im Zuge der Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans wurden die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

2 Ziel und Inhalt der 29. Änderung des Flächennutzungsplans

Ziel der 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eutin ist die Änderung der planerischen Aussagen für das Gebiet der Kleingartenanlage „Blaue Lehmkuhle“ südlich der Straße Blaue Lehmkuhle und nordwestlich der Freienwalder Straße.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 146 vom 14.01.2021 ist durch die Stadt Eutin auf der bisherigen Fläche der Kleingartenanlage „Blaue Lehmkuhle“ die Entwicklung eines Wohngebietes sowie die Sicherung angrenzender Grünflächen geplant. Der bislang wirksame Flächennutzungsplan hat für die Flächen des Plangebietes „Private Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächen des Plangebietes zu gewährleisten, ist für die wohnbauliche Entwicklung der Flächen auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich erforderlich. Die Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 im Parallelverfahren.

Planungsziele der 29. Änderung des Flächennutzungsplans sind die Entwicklung und Bereitstellung von Wohnbauflächen sowie die Sicherung der westlich angrenzenden Grünflächen und Landschaftsbestandteile. Weitere Planungsziele sind:

- Sicherung einer Niederschlagsentwässerung unter Berücksichtigung der natürlichen, topografischen Situation des Plangebietes,
- Sicherung der westlichen Fußwegeverbindung,

- Sicherung der unterirdischen Bestandsleitungen.

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dar.

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans stellt den östlichen Bereich des Geltungsbereiches bis zur westlich liegenden derzeitigen Fußwegeverbindung zwischen der Straße „Blaue Lehmkuhle“ im Norden und den Wohngebäuden an der Saatziger Straße im Süden als Wohnbauflächen (W) dar. Städtebauliches Ziel ist, auf den eng an den Siedlungskörper grenzenden Flächen eine Wohnbaulandentwicklung vorzubereiten. Dabei soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Siedlungsbereiche gesichert werden und der baulich vorhandenen Siedlungskörper sinnvoll durch gemischte Formen der Wohnnutzung ergänzt werden. Dies dient der Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen für die derzeitige und zukünftige Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Straße „Blaue Lehmkuhle“ gegeben. Die innere Erschließung der Wohnbauflächen ist im Bebauungsplan zu regeln. Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 146 wurde durch die VTT-Planungsbüro GmbH im Jahr 2022/2023 eine verkehrstechnische Untersuchung zur vorliegenden Planung des Bebauungsplanes Nr. 146 erstellt. Mit der Untersuchung wurde der verkehrliche Einfluss der Planung auf das anliegende Straßennetz untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Knotenpunkte den Verkehr leistungsfähig abwickeln können und durch die Planung kein negativer Einfluss auf den Verkehrsfluss ausgeübt wird.

Der von Nord nach Süd verlaufende Bestandsfußweg im westlichen Bereich des Plangebietes – zwischen östlich geplanter Wohnbaufläche und westlich angrenzenden Grünflächen – wird über die Darstellung als sonstiges Planzeichen, hier Vorhandener Wanderweg/ Fußwegeverbindung gesichert, jedoch in der Führung geändert. Er wird von Süden ca. 70 m auf der bisherigen Trasse geführt und schwenkt dann in die geplante Wohnbaufläche nach Osten auf die innere Erschließung (der im parallelen Bebauungsplan entwickelten Planstraßen) ab, und folgt dieser nach Norden parallel versetzt zum bisherigen Verlauf in Richtung zur Schule und mündet auf die Straße Blaue Lehmkuhle.

Entlang der westlichen Bestandsfußwegeverbindung zwischen der Straße „Blaue Lehmkuhle“ im Norden und der Saatziger Straße im Süden verläuft ein SW-Kanal, der im weiteren Verlauf das Abwasser aus den umgebenden Siedlungsbereichen bis zum nördlich den Plangebietes gelegenen Pumpwerk „Festplatz“ leitet. Parallel zum SW-Kanal verläuft ein RW-Kanal DN 300, der im weiteren Verlauf das Niederschlagswasser aus den umgebenden Siedlungsbereichen fasst und in das Verbandsgewässer 1.12 des WBV Schwentine einleitet. Beide Leitungen werden zusammengefasst in der Planzeichnung als bestehende und zu erhaltende unterirdische Hauptabwasserleitung „Abwasser“ nachrichtlich übernommen und entsprechend als Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen dargestellt.

Für eine Versickerung von Niederschlagswasser liegen laut Baugrundgutachten keine ausreichend günstigen Bodenverhältnisse vor. Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans gibt daher die Entwässerungsplanung des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 146 wieder. Für das danach erforderliche RRB ist eine Fläche für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ in der 29. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

Die bestehenden westlich der derzeitigen Fußwegeverbindung liegenden Grünflächen werden entsprechend ihrer vorhandenen Nutzung als private Grünflächen dargestellt. Diese Grünflächen übernehmen eine wichtige Funktion für Flora und Fauna, sorgen für eine grüne Abrundung der nun östlich ausgewiesenen Wohnbaufläche und stellen mit den weiter westlich angrenzenden Grünflächen einen durchgehenden Grüngzug dar. Durch die Flächenausweisung in der 29. Änderung des Flächennutzungsplans werden diese Grünflächen mitsamt den verschiedenen Biotopstrukturen einschließlich Feldhecke (Knick) und Stillgewässer geschützt und erhalten.

Die private Grünfläche westlich des Fußweges sowie die Fläche für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ im Nord-Westen des Plangebietes werden überlagernd als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Ziel ist für das naturnahe Regenrückhaltebecken eine naturnahe Aufwertung des Bereichs. Die typischen Feldhecken (Knicks) westlich und teilweise auch östlich entlang des Bestandsweges sind zu erhalten und zu sichern. Im Westen werden die Aufwertung des Grünlandes und die Entwicklung von Bereichen mit Streuobstwiesen gemäß den Vorgaben des Landschaftsplans angestrebt. Weitere Regelungen hierzu sind im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 146 zu treffen.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die 29. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und entsprechend § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt.

Als Grundlage für die Umweltprüfung im Flächennutzungsplanänderungsverfahren sind neben den vorhandenen umweltrelevanten Gutachten und Plänen zum Ursprungsplan insbesondere alle zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 146 angefertigten umweltrelevanten Untersuchungen und Gutachten herangezogen worden. Dazu gehören ein Baugrundgutachten des Büro für Geotechnik und Umweltchemie – Hajo Bauer (2022), eine Floristische und faunistische Potenzialanalyse mit Artenschutzprüfung und Anlage Biotoptypenkartierung von BBS-Umwelt (2024), eine Verkehrstechnische Untersuchung für die Neuerschließung der Wohnsiedlung von VTT Planungsbüro GmbH (2023) und eine Entwässerungskonzeption zur Niederschlagswasserableitung für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 146 einschließlich einer Berechnung der Wasserhaushaltbilanz (A-RW1) von Maas+Müller GbR (2024).

Die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen, die sich aus der Umsetzung des Flächennutzungsplans (FNP) ergeben könnten, wurden analysiert. Hierzu erfolgte eine systematische Prüfung umweltbezogener Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplans einhergehende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter sind:

- **Fläche:** Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen, dauerhafter Verlust von halböffentlichen Freiflächen in Form von Kleingärten, erhöhter Flächenverbrauch für Wohnbauflächen. Erhalt der westlichen Grünflächen.
- **Boden:** Versiegelung und Bebauung von Böden und damit einhergehende dauerhafte Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, wie der natürlichen Wasseraufnahme, Filter- und Pufferfunktionen, der Lebensraumfunktion sowie der Fähigkeit zur Kohlenstoffspeicherung. Gefahr der Schädigung von Bodenstrukturen durch Erddarbeiten, Verdichtung oder Aufschüttungen.
- **Wasser:** Verringerung der Niederschlagswasserversickerung und Zunahme der Ableitung von Regenwasser aufgrund von Bebauung und Versiegelung. Drosselung der Ableitung durch Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB). Auswirkungen auf Grundwasserneubildung und Oberflächengewässer durch Versiegelung und RRB.
- **Klima, Luft:** Reduktion klimawirksamer Flächen durch Bebauung und Versiegelung. Herabsetzung der Transpirationsleistung durch Veränderung der Bepflanzung und Verlust von Bäumen.
- **Biotope, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:** Verlust von Vegetationsbeständen und damit Lebensräumen für Tiere durch neue Bauflächen, insbesondere im Bereich der strukturreichen Kleingärten. Beeinträchtigungen von Feldhecken (Knicks) und Kleingewässern (gesetzlich geschützte Biotope) werden im parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 146 konkretisiert, auf das unvermeidbare Maß begrenzt und ausgeglichen.
- **Landschaft:** Starke visuelle Veränderung des Landschaftsbildes durch Bebauung und Versiegelung. Neugestaltung durch Vorgaben zur Begrünung sowie zur Begrenzung der Höhe der Bebauung im parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 146. Sicherung der Fußwegeverbindung am Westrand des Baugebietes.
- **Mensch, Gesundheit, Bevölkerung:** Mögliche Beeinträchtigungen durch Lärm, Luftverschmutzung oder Verlust wohnnaher Erholungsräume, hier: halböffentliche genutzte Kleingärten.
- **Kulturelles Erbe:** Mögliche Gefährdung archäologischer Fundstätten oder Denkmäler ist nicht erkennbar.

Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen ist mit erheblichen Auswirkungen verbunden – vor allem auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasserhaushalt, Klima, Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild. Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 146 erfolgen Präzisierungen zu Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich:

- Die Neuversiegelung wird im Bebauungsplan bilanziert und ausgeglichen.

- Mit Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplans zur Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken und im Bereich des RRB, zu Dachbegrünungen und zu Anpflanzungen, welche zur Verdunstung im Plangebiet beitragen, verbleiben keine negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser.
- Festsetzungen für Flächen zum Erhalt von Bäumen und Bepflanzungen, zur Anpflanzung neuer Bäume sowie zur Herstellung von Dachbegrünung im Bebauungsplan mindern die nachteiligen lokalklimatischen Wirkungen durch die Bauflächen. Erhebliche negative Umweltauswirkungen für das Lokalklima verbleiben danach nicht.
- Biotopt- und Lebensraumverluste werden im Bebauungsplan bilanziert und wertgleich durch interne und externe Ausgleichsflächen kompensiert. Bei Einhaltung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten.
- Das Landschaftsbild wird mit Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplans neu gestaltet.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Ablauf des Verfahrens

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadtvertretung der Stadt Eutin vom 04.03.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger am 12.04.2023 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB wurde vom 20.04.2023 bis einschließlich 19.05.2023 durchgeführt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurde gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.04.2023 durchgeführt.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 27.06.2024 den Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 09.09.2024 bis einschließlich 08.10.2024 durch Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet und durch öffentliche Auslegung statt.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.09.2024 durchgeführt.
- Die abschließende Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.

2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Sitzung der Stadtvertretung am 18.12.2024. In derselben Sitzung erfolgte der Satzungsbeschluss.

- Das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein hat mit Bescheid vom **07.07.2025** Az.: **IV 5210-44060/2025** die 29. Flächennutzungsplanänderung - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.
- ~~Die Stadtvertretung hat die Nebenbestimmungen durch Beschluss vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom~~
- ~~Az. bestätigt.~~
- Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin wurde ortsüblich bekannt gemacht und ist am **05.09.25** wirksam geworden.

4.2 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde durch die Unterrichtung im Rahmen der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an dem Aufstellungsverfahren beteiligt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie auch der regulären Beteiligung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

4.3 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch die Unterrichtung im Rahmen der frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel hierzu.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden insgesamt 15 Stellungnahmen abgegeben, davon 9 Stellungnahmen ohne Anregungen. Äußerungen mit planungsrelevanten Inhalten und Informationen wurden wie folgt berücksichtigt:

- Für die Grünfläche im Westen erfolgte eine Farbgebung gemäß PlanZV. Die Kennzeichnung als private Grünfläche erfolgte durch Symbol.
- Die Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken wurde geringfügig nach Süden vergrößert.
- Die Wegeführung des Fußweges im Westen wurde von Süden kommend nach kürzerer Distanz in die Wohnbaufläche umgelenkt und dort nach Norden geführt.
- Die Grünfläche im Westen wurde überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.
- Der Umweltbericht wurde ergänzt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden von den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange insgesamt 13 Stellungnahmen abgegeben, davon 9 Stellungnahmen ohne Anregungen. Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen der 29. Flächennutzungsplan-Änderung. In der Begründung sowie der Planzeichnung erfolgten zur Beschlussfassung folgende Anpassungen redaktioneller Art:

- Korrektur der Bezeichnung auf „Stillgewässer“ für das westliche im Grünland gelegene Gewässer.
- Ergänzung von Angaben der Stadtwerke Eutin zur Versorgung des Gebietes.
- Anpassung des Kapitels Niederschlagswasserentwässerung an den letzten Stand der Antragsunterlagen des Fachplaners sowie Aktualisierung der Antragsunterlagen des Fachplaners in der Anlage 8.4.
- Korrektur des Schutzzeitraums zur Baufeldfreimachung gemäß Vorgaben des BNatSchG und Anpassen der Formulierung wie folgt: „Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit durchzuführen, d.h. nicht ab dem 1. März bis einschließlich 30. September“.
- Aufnahme des erforderlichen 1:1 Ausgleichs für die Überplanung eines Kleingewässer als naturnahes Regenrückhaltebecken (die Zuordnung eines externen Ausgleichs erfolgt im parallel aufgestellten Bebauungsplan 146).
- Anpassung der Rechtsgrundlage und Bezeichnung bei den Hinweisen zu „Auffüllungen, Verfüllungen sowie Abfälle“.

5 Abwägung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Im Rahmen vorangegangener Studien wie dem Entwicklungskonzept der Stadt Eutin (PROKOM 2021, CIMA 2021) wurden verschiedene Flächen für die Ausweisung von Wohngebieten diskutiert. Grundannahme ist dabei, dass selbst bei einer rückläufigen demografischen Entwicklung im Basisszenario ein erforderlicher Mindestentwicklungsbedarf (jährlich 0,3 % des Wohnungsbestandes) anzusetzen ist, woraus ein rein rechnerischer Bedarf von 287 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035 resultiert (entspricht einem Bruttowohnbauflächenbedarf zwischen 13,1 und 15,1 ha). Beim Stabilisierungsszenario steigt der Bedarf auf 474 Wohneinheiten bis 2035 (entspricht einem Bruttowohnbauflächenbedarf zwischen 21,6 und 25,0 ha).

Auf Basis einer von der Stadt Eutin durchgeföhrten Analyse kann die Quantität der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale eingeordnet werden. Insgesamt wurden 98 potenzielle Baugrundstücke für Wohn- oder Mischnutzungen im Stadtgebiet erfasst (vgl. Abb. 36). Dabei handelt es sich um Baulücken nach § 34 BauGB sowie Baulücken nach § 30 BauGB (B-Plan erforderlich) sowie Nachverdichtungspotenziale durch B-Plan.

Durch die 98 potenziellen Baugrundstücke könnten 162 möglichen Wohneinheiten entwickelt werden. Kurzfristig sind davon rd. 12 potenzielle Baugrundstücke verfügbar, was 34 möglichen Wohneinheiten entspricht. Für 24 dieser Flächen besteht der Erhalt als konkurrierendes Planungsziel, so dass eine Ausnutzung unwahrscheinlich erscheint. Durch die maximale Berücksichtigung der verbleibenden 74 Baugrundstücke könnte der Bruttowohnbauflächenbedarf um 3,4 bis 3,9 ha reduziert werden. (CIMA 2021)

Dabei ist allerdings zu beachten, dass sich der überwiegende Teil der Flächen im privaten Besitz befindet und eine Entwicklung nur im Einvernehmen mit den Eigentümern möglich ist. Zudem steht der überwiegende Teil der Flächen (mehr als 70%) bestenfalls mittelfristig zur Verfügung.

Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes für die Stadt Eutin (PROKOM 2021) wurden geeignete Flächen für die Siedlungs-, Gewerbe- und Tourismusflächenentwicklung gesucht und über die Anwendung von harten und weichen Tabukriterien sogenannte Potenzialflächen ermittelt und innerhalb dieser geeignete Siedlungsentwicklungsflächen identifiziert. Diese sollten z.B. in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute Gebiete liegen.

Das Kleingartengelände an der Blauen Lehmkuhle gehört zu diesen identifizierten Potenzialflächen und wurde der Prioritätsstufe I zugeordnet. Die Fläche gilt als Flächenpotenzial im Innenbereich – mit dem Vorteil guter infrastruktureller Anbindung und Erreichbarkeit. Eine Zersiedlung von Landschaft wird vermieden. Die Grünflächen im Westen der Kleingartenanlage wurden bereits bei der Potenzialanalyse erhalten (PROKOM 2021).

Hinzu kommt, dass bei der Suche nach geeigneten Wohnbauflächen keine anderen geeigneten und verfügbaren Flächen von vergleichbarer Größe, Zugänglichkeit und Lage gefunden wurden.

Die Fläche folgt grundsätzlich dem Ansatz Aktivierung von bereits im bebauten Gebiet liegenden integrierten Potenzialflächen vor Außenentwicklung.

Die Entwicklung eines Wohngebietes ist nur im Bereich der östlichen Fläche sinnvoll. Andere gleichwertig angebundene und verfügbare Flächenoptionen bestehen nicht. Durch die Optimierung der Planung im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 146 kann ein attraktives Wohnangebot geschaffen werden, das gleichzeitig ressourcen- und flächensparend ist und ökologische Aspekte berücksichtigt.

01. AUG. 2025
 Eutin,




(Bürgermeister)