

Stand: 10. Dezember 2025

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 140

DER STADT EUTIN

für ein Gebiet zwischen der Malenter Landstraße und dem Kellersee,
westlich der Leonhard-Boldt-Straße und südlich des Prinzenholzweges



Schlie ... Landschaftsarchitektur

Marienburgstraße 29 • 23669 Timmendorfer Strand
Tel.: 04503 / 70 79 407
Fax.: 04503 / 70 79 408
Mail: info@landschaftsarchitektur.de



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: 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.....	4
2.3	Dokumentation des Planverfahrens.....	5
2.4	Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange	5
3.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:

Urte Schlie

Landschaftsarchitektin, M.A Urban Design

Schlie ... Landschaftsarchitektur



Seite 2 von 8

Plan: zusammenfassende Erklärung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 140 der Stadt Eutin
Stand: 10.12.2025

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist nach dem Satzungsbeschluss eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Am 10. Dezember 2025 wurde der Satzungsbeschluss der Stadtvertretung der Stadt Eutin gefasst.

1. ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Das städtebauliche Planungsziel der Stadt besteht darin, das Plangebiet in Eutin so planerisch vorzubereiten, dass es zu Zwecken der Sicherung der künftigen städtischen Siedlungsentwicklung als Wohnbaufläche entwickelt werden kann. Dazu ist die Umwandlung einer Außenbereichsfläche i. S. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) in ein Baugebiet i. S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

2. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) – Fortschreibung 2021 - ordnet Eutin als „*Mittelzentrum*“. Somit wird Eutin eine uneingeschränkte Aufgabe zur Wohnungsentwicklung zugeteilt.

Der Regionalplan 2004 Planungsraum II beinhaltet die gleichen Aussagen. Danach liegt das Plangebiet noch im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes.

Aus dem Umweltportal des Landes ist zu entnehmen, dass das Plangebiet frei von übergeordneten Schutzgebieten ist.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt das Plangebiet als „*als Sonstiges Sondergebiet*“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Tourismus, Hotel, Gesundheit, Rehabilitation dar und weicht somit vom Planungsziel ab. Daher war – nach § 8 Baugesetzbuch (BauGB) - die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Landschaftsplan der Gemeinde ist in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet gilt als Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB. Daher ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 140 erforderlich.

2.2 Sonstige Umweltbelange

Das Plangebiet grenzt an Waldflächen. Von diesen sind nach § 30 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG) 30 m Abstand durch bauliche Anlagen freizuhalten. Für die geplanten Stellplatzanlagen und einen Verbindungsweg / -brücke zum Bestandsgebäude wurde ein Antrag auf Inaussichtstellung der Befreiung vom Bauverbot nach dem Landeswaldgesetz gestellt. Die Inaussichtstellung wurde durch das Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landesentwicklung mit Schreiben vom 23.06.2025 (Az.: 741-632/2023-14247/2023-UV-82271/2023 erteilt. Darüber hinaus erfolgt die Sicherung der im Wald gelegenen gesetzlich geschützten Biotope.

Im Südwesten grenzt die Landesstraße L 174 an das Plangebiet. Zum äußeren Rand der Landesstraße sind nach § 29 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) 20 m frei von Hochbauten jeder Art zu halten. Somit besteht das Bauverbot nur für Hochbauten. Zudem sind Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig.

Die geplante Straße im 20 m-Streifen wird dem Gelände angepasst gebaut. Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sind nicht geplant. Eine entsprechend fachliche Prüfung ist erfolgt.

Zudem sind keine neuen Höhenunterschiede zwischen der Landes- und der Planstraße durch Abgrabungen oder Aufschüttungen zu erwarten, die die Statik des Straßenunterbaus der Landesstraße gefährden könnte. Dieses sichert schon die Darstellung der Grünfläche zwischen beiden Nutzungen. Ein Bauverbot nach § 29 StrWG für die beabsichtigte Planung kommt somit nicht zum Tragen.

Im Nordosten liegt der Kellersee. Zu diesem ist nach § 35 Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) ein Abstand von 50 Meter landwärts von der Uferlinie gemessen frei von baulichen Anlagen zu halten. Im betroffenen Plangebiet liegen nur Grün- und Waldflächen. Neue bauliche Anlagen sind hier nicht geplant. Ein Erfordernis für eine Ausnahme nach § 35 Abs. 4 LNatSchG besteht somit nicht.

Weitere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

2.3 Dokumentation des Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	02.12.2021
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	02.05.2023 - 02.06.2023
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	ab dem 27.04.2023
x	Veröffentlichungsbeschluss		10.10.2024
x	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	25.02.2025 - 31.03.2025
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	24.02.2025 - 31.03.2025
x	Beschluss der Stadtvertretung	§ 10 BauGB	10.12.2025

2.4 Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange

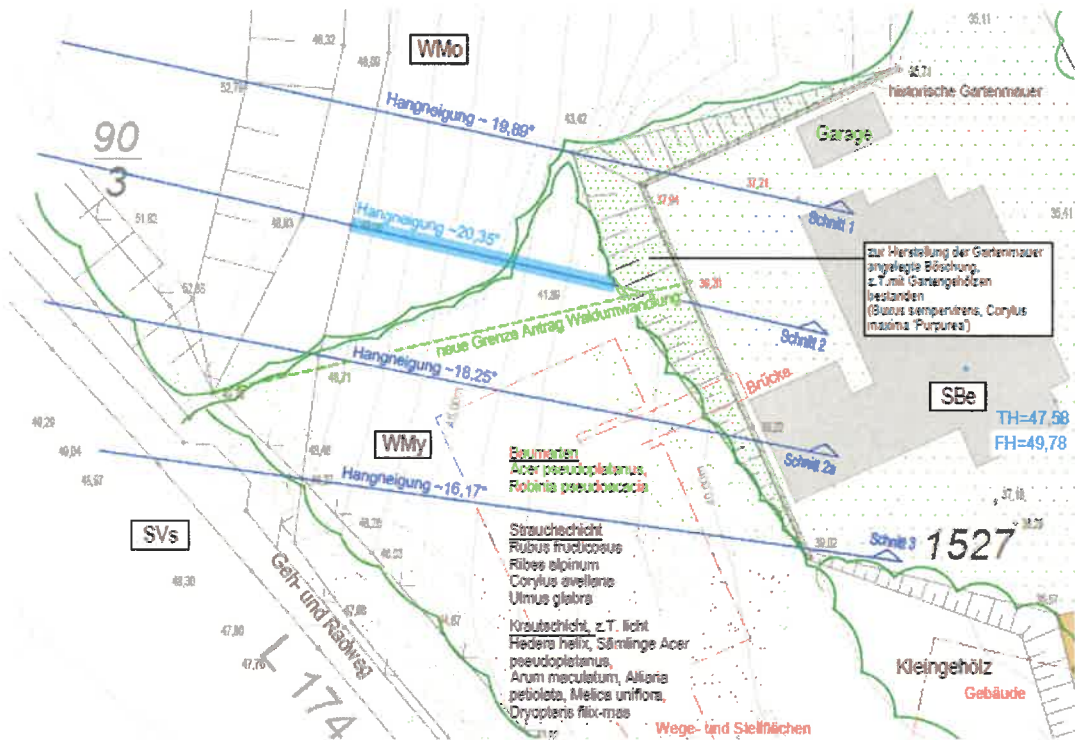
Es wurde geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden (siehe Anlage 1 der Begründung),
- neue bisher nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht werden,
- oder im Geltungsbereich des B-Plans Lebensstätten geschützter Tierarten beeinträchtigt werden. Der Bereich sind Lebensstätten besonders oder streng geschützter Tierarten aufgrund der faunistischen Untersuchungen des Büro GfN bekannt. Die Villa ist Lebensstätte von Mehlschwalben und Fledermäusen. Zu fällende Bäume mit Stammumfang > 40 cm wurde begutachtet. Höhlungen mit Funktion als Teillebensraum / Quartier / Brutstätte von Vögeln und Fledermäusen wurden nicht gefunden. Darüber hinaus potenziell vorkommende Arten können anhand des Lebensraumpotenzials ermittelt werden. Werden Maßnahmen an den Gehölzbeständen vorgenommen, z. B. der Rückschnitt von Gehölzen, sind die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG (Tötung, Beschädigung, Zerstörung oder Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten; bei den streng geschützten Arten zusätzlich Verbot der Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit) zu berücksichtigen. Um die Beeinträchtigung der Artengruppe Fledermäuse gänzlich auszuschließen, sind Abriss des Schuppens, Sanierungsarbeiten am Waldhaus oder Baumfällungen – gemäß den heute allgemein geltenden gesetzlichen Vorgaben - im Zeitraum vom 01.12. bis 28.02. auszuführen. Die fledermausgeeignete Umbau- und Sanierungsmethode der Villa ist sicherzustellen. Zum Schutz der Fledermause sind Bauzeiten vom 15.08. – 15.11. einzuhalten. Wird in diesem Quartierszeitraum ein auch als Vergrämung dienendes Baugerüst aufstellt und nach 2 bis 3 Tagen abgenetzt - mit fachlicher Begleitung der Maßnahme - entfällt die Bauzeitenregelung. An der Villa wurden alle potenziellen Einflugöffnungen dauerhaft verschlossen. Für die Durchführung der Baumaßnahmen werden als Vergrämungsmaßnahme Baugerüste gestellt und ein paar Tage später mit Netzen verhängt, um das Einfliegen von Fledermäusen zu verhindern. Als CEF-Maßnahmen werden Ersatzquartiere für Fledermäuse (Pfahlkästen als 5 Sommerquartiere und 3 Ganzjahresquartiere für Fledermäuse) geschaffen. Bei Nutzung einer Fledermausrakete sinkt der Ausgleich auf eine

Fledermausrakete als Ausgleich des Sommerquartiers sowie drei Ganzjahreskästen für die Winterquartiere. Weiterhin sind 4 Nisthilfen für Mehlschwalben anzubringen. Dadurch werden die besonders geschützten und die streng geschützten Arten und ihre Lebensstätten nicht beschädigt oder zerstört bzw. im Vorwege der Maßnahme ersetzt. Die vorhandenen Gebäude werden vor Umbau auf das Vorhandensein geschützter Tierarten (Brutstätten, Fledermausquartiere) untersucht. Bei Bedarf werden auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 140 CEF-Maßnahmen verbindlich geregelt.

Danach wurde festgestellt, dass der im Norden vorhandene Wald in eine Fläche reicht, für die eine Bebauung vorgesehen ist. Daher wurde die Änderung der Waldgrenze wie folgt beantragt:

Bild 1: Antrag Waldumwandlung vom 09.06.2022, erstellt durch Schlie ... Landschaftsarchitektur aus Timmendorfer Strand



Die forstrechtliche Genehmigung zur Umwandlung von Wald südlich der in Bild 5 markierten grün-gestrichelten Linie wurde - gem. § 9 Landeswaldgesetz (LWaldG) - am 21.01.2023 erteilt; einschließlich der in der Genehmigung formulierten Nebenbestimmungen.

Weitere wesentliche Beeinträchtigungen sind durch die Planung nicht zu erwarten (siehe zuzüglich Umweltbericht).

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Es gab Hinweise zum ursprünglich geplanten Ausgleich. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 abgewogen und entsprechend neu geregelt.

So erfolgten am 01.06.2023 und am 01.04.2025 durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein folgende Hinweise:

1. Eine Übernahme/Festsetzung der beiden Steilhangbereiche, einschließlich dem im Waldgebiet, im Plangebiet als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m § 21 Abs. 1 Nr. 5 LNatSchG ist notwendig. → *Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.*
2. Das Grundstück ist mit einer aktuell leerstehenden Villa bebaut und der umliegende parkähnliche Garten ist verwildert. Ein älterer Baumbestand ist dort zu finden. Es ist nicht bekannt, wie lange die Villa leer steht. Auf B-Plan-Fläche befindet sich zudem ein Waldbestand, welcher im Rahmen einer genehmigten Waldumwandlung (Az. 55.51.02.12-23-0001) entfernt werden soll. Auf Grund dieser Tatsachen ist davon auszugehen, dass im Plangebiet Vögel und Fledermäuse ihre Brut- Nahrungs- und Überwinterungshabitate haben können. Des Weiteren können in und an der Villa Fledermausquartiere aller Art (Sommerquartier, Wochenstube und Winterquartier) vorhanden sein. Es wird zwar angegeben, dass vor Abriss eine Überprüfung auf Fledermausvorkommen stattfinden soll (S. 32), jedoch ist fraglich, ob dadurch alle Vorkommen aufgespürt werden können. Unbewusst kann beispielsweise – trotz vorheriger Prüfung - ein Winterquartier zerstört werden, sodass in diesem Fall der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 3 BNatSchG eintreten würde. Auch ältere Baumbestände können Quartierseignung aufweisen. Des Weiteren wird angegeben, dass das Gebäude vor Abriss auf Gebäudebrüter wie Schwalben und Mauersegler untersucht werden soll. Es ist zu beachten, dass bei diesen Gebäudebrütern von einer starken Neststandorttreue ausgegangen wird, was bedeutet, dass diese Arten an derselben Stelle ihr Nest bauen oder das Nest vom Vorjahr neu ausbessern. Des Weiteren stehen diese Nester ganzjährig unter Schutz. → *Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Die notwendigen faunistischen Untersuchungen wurden durchgeführt. So wurde von der Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH aus Wellsee 2024 ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt, das im Sommer 2025 durch einen Nachtrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung ergänzt wurde. Auf deren Grundlage wird die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse in Form eines Fledermaus-Pfahlkastens für 5 Sommerquartiere und von 3 Ganzjahresquartieren sowie vier Nisthilfen für Mehlschwalben auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 140 geregelt. Zudem wurden die im Artenschutzrechtlichen Gutachten sowie die im Nachtrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung beschriebenen Maßnahmen als Festsetzungen und zu beachtende Hinweise in den Bebauungsplan Nr. 140 aufgenommen und werden somit auch als Bestandteil des Durchführungsvertrages als Städtebaulicher Vertrag rechtlich gesichert.*
3. Es gab Hinweise zum ursprünglich geplanten Ausgleich und zu CEF-Maßnahmen. → *Diese wurden abgewogen und entsprechend neu geregelt.*
4. Weiter gab es Hinweise zum Bodenschutz. Demnach ist mit relevanten Bodenbewegungen und Verdichtungen sowie Versiegelungen für die Errichtung der Wohngebäude und die Erschließung zu rechnen, durch die die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes gemäß DIN 19639 notwendig wird. → *Ein entsprechender zu beachtender Hinweis wurde unter „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ in die Planunterlagen aufgenommen. Die Stellungnahme wird im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.*

5. Es gab einen Hinweis auf das 50 m Bauverbot nach § 35 Abs. 2 LNatSchG zum angrenzenden Gewässer. → *Ein Bebauungsplan darf für den Bereich eines Uferrandstreifens aufgestellt werden. Im betroffenen Plangebiet liegen nur Grün- und Waldflächen. Neue bauliche Anlagen sind hier nicht geplant. Somit ist der Hinweis hier nicht zutreffend.*

Weitere Hinweise auf umweltrelevante Faktoren wurden in den Planverfahren nach § 3 und § 4 BauGB nicht abgegeben.



Stadt Eutin, 26. März 2026

(Sven Radestock)
Bürgermeister