1. Ausfertigung

30. SEPTEMBER 2026

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 120, 1. ÄNDERUNG

DER STADT EUTIN

FÜR EIN GEBIET ÖSTLICH DES DOSENREDDER

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 O S T H O L S T E I N
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU, TEL: 0451/ 809097-0
INFO@PLOH.DE WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

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

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 120, 1. Änderung der Stadt Eutin für ein Gebiet östlich des Dosenredder

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 120 der Stadt Eutin. Dieser setzt im straßennahen Bereich kein Baugebiet fest; die Zulässigkeit von Vorhaben soll sich dort nach § 34 BauGB richten. Im Ostteil ist ein Bauernhofkindergarten nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt. Auf dem Grundstück Dosenredder 145/145a sind derzeit zwei Wohngebäude und ein Kindergarten mit Bezug zum angrenzenden kleinen Nebenerwerbsbauernhof sowie untergeordnete Nebenanlagen der Gesamtliegenschaft vorhanden. Der Eigentümer beabsichtigt, das vorhandene Wohngebäude Nr. 145 zu einer Praxis für Ergo-/Physiotherapie umzunutzen. Erweiterungen am Gebäude sind dafür nicht vorgesehen. Das Behandlungskonzept sieht sog. „tiergestützte" Therapien vor, für die die vorhandene nebenerwerbliche kleine Tierhaltung herangezogen werden soll. Kooperationsverträge der Praxis mit dem Bauernhofkindergarten wurden zwischenzeitlich abgeschlossen.

Die Stadt Eutin unterstützt das Vorhaben und hat am 07.05.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120, 1. Änderung beschlossen. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines vorhandenen Wohngebäudes zu einer tiergestützten Ergo-/ Physiotherapiepraxis. Dazu vorgesehen ist für das Gebäude Dosenredder Nr. 145, analog zum östlich festgesetzten Bauernhofkindergarten, eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 120 gelten unverändert fort.

Der Bebauungsplan berührt die Grundzüge der Planung nicht und wird nach § 13 BauGB aufgestellt. 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 BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2 Rechtliche Bindungen

Übergeordnete Planungsvorgaben der Landesplanung und Regionalplanung werden durch die Festsetzung einer Praxis für Ergo-/Physiotherapie als Umnutzung eines vorhandenen Gebäudes nicht berührt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eutin stellt Wohnbaufläche dar. Die Planung widerspricht dem Flächennutzungsplan nicht.



Abb.: Auszug F-Plan

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 120. Dieser setzt im straßennahen Bereich im Wesentlichen eine überbaubare Fläche mit zulässiger

eingeschossiger Bebauung und einer Grundfläche von max. 380 m² fest. Rückwärtig sind zwei Baufenster vorgesehen, der Bauernhofkindergarten wurde bereits errichtet.

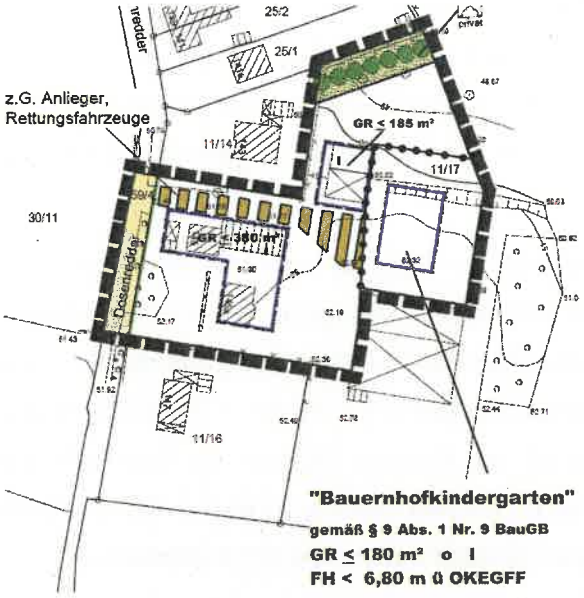


Abb.: Auszug B-Plan Nr. 120

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Eutin östlich Dosenredder und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 11/7, Flur 13, Gemarkung Eutin, dort das Gebäude Nr. 145. Das Gebiet ist vollständig mit einem Wohngebäude bebaut. Nördlich und südlich angrenzend an das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich Wohnbebauung. Östlich liegen der Bauernhofkindergarten und die Gebäude der nebenerwerblichen Landwirtschaft. Westlich liegt eine Kleingartenanlage.



Abb.: Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst das vorhandene Wohngebäude Dosenredder Nr. 145 und ist ca. 90 m² groß.

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen oder eine andere Standortwahl drängen sich nicht auf, da eben dieses eine vorhandene Wohngebäude Dosenredder Nr. 145 zu einer Praxis für Ergo-/Physiotherapie umgenutzt werden soll. Da dort eine tiergestützte Therapie angeboten werden soll, ist die unmittelbare Nähe zu der vorhandenen Tierhaltung zwingend erforderlich.

3.3 Auswirkungen der Planung

Die Planung ermöglicht ein zukunftsorientiertes Konzept für die Liegenschaft. Die Einrichtung einer tiergestützten Praxis für Ergo-/Physiotherapie in einem vorhandenen Wohngebäude stellt eine sinnvolle Nutzung in Verbindung mit der vorhandenen kleinen landwirtschaftlichen Nutzung dar und entspricht vollständig den umweltschützenden Vorschriften des BauGB. Die im Bebauungsplan Nr. 120 getroffenen Festsetzungen gelten im Übrigen unverändert fort.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich ausschließlich auf die Festsetzung einer tiergestützten Physio-/Ergotherapiepraxis nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 120 aus dem Jahr 2012/2013 wurde seinerzeit aufgestellt, um einen Bauernhofkindergarten zu errichten. Dieser wird in enger Kooperation mit dem dortigen landwirtschaftlichen Betrieb, der derzeit Rinder und freilaufende Hühner hält, seit Jahren erfolgreich betrieben. Auch als Ergänzung des Bauernhofkindergartenangebotes wird nunmehr angestrebt, zudem eine tiergestützte Praxis für Ergo- und Physiotherapie einzurichten.

Diese Praxis ist auf die unmittelbare Nähe und Zuordnung zu dem Kindergarten, sowie insbesondere auch dem landwirtschaftlichen Betrieb angewiesen. Daher ist es erforderlich, die Festsetzungen des Ursprungsplanes, die auf Rechtsgrundlage des § 9 (1) Nr. 9 Baugesetzbuch als „besonderer Nutzungszweck des Baugrundstückes" erfolgt sind, um die Zulässigkeit einer tiergestützten Praxis für Ergo- und Physiotherapie zu ergänzen.

Diese besonderen Anforderungen des Vorhabens als Kombination einer gesundheitlichen Zwecken dienenden Einrichtung mit der landwirtschaftlichen Tierhaltung in Kombination mit der frühkindlichen Erziehung und Förderung von Kindern rechtfertigen eine Fortführung der planungsrechtlichen Festsetzung des § 9 (1) Nr. 9 BauGB.

Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 120 gelten unverändert fort.

3.5 Verkehr

Belange der verkehrlichen Erschließung werden durch die geplante Nutzungsänderung nicht berührt. Die Unterbringung erforderlicher Stellplätze ist im Bauantrag nachzuweisen.

3.6 Grünplanung

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Konkretisierung der Nutzung innerhalb eines vorhandenen Gebäudes nicht zu erwarten. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gelten unverändert fort.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes grundsätzlich zu berücksichtigen (§§ 39, 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, 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 vorgesehene Konkretisierung der zulässigen Nutzung in einem vorhandenen Gebäude 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 dem Gebäude könnten z.B. Fledermausquartiere und Nester von Gebäudebrütern vorhanden sein. Vor Umbauarbeiten ist eine fachkundige Begehung erforderlich.

Zur Beleuchtung empfiehlt die untere Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein regelmäßig Folgendes:

- „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. Die angrenzende nebenerwerblich betriebene Tierhaltung ist Bestandteil des gesamtpädagogischen bzw. gesundheitlichen Konzeptes.

Emittierende Nutzungen sind ebenfalls nicht gegeben.

5 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Konkretisierung der zulässigen Nutzung in einem vorhandenen Gebäude nicht berührt.

6 Hinweise

6.1 Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG SH 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.

6.2 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.

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 30.09.2026 gebilligt.

Eutin, 19. Okt. 2026 Siegel (Sven Radestock)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 120, 1. Änderung ist am 30. Okt. 2026 rechtskräftig geworden.