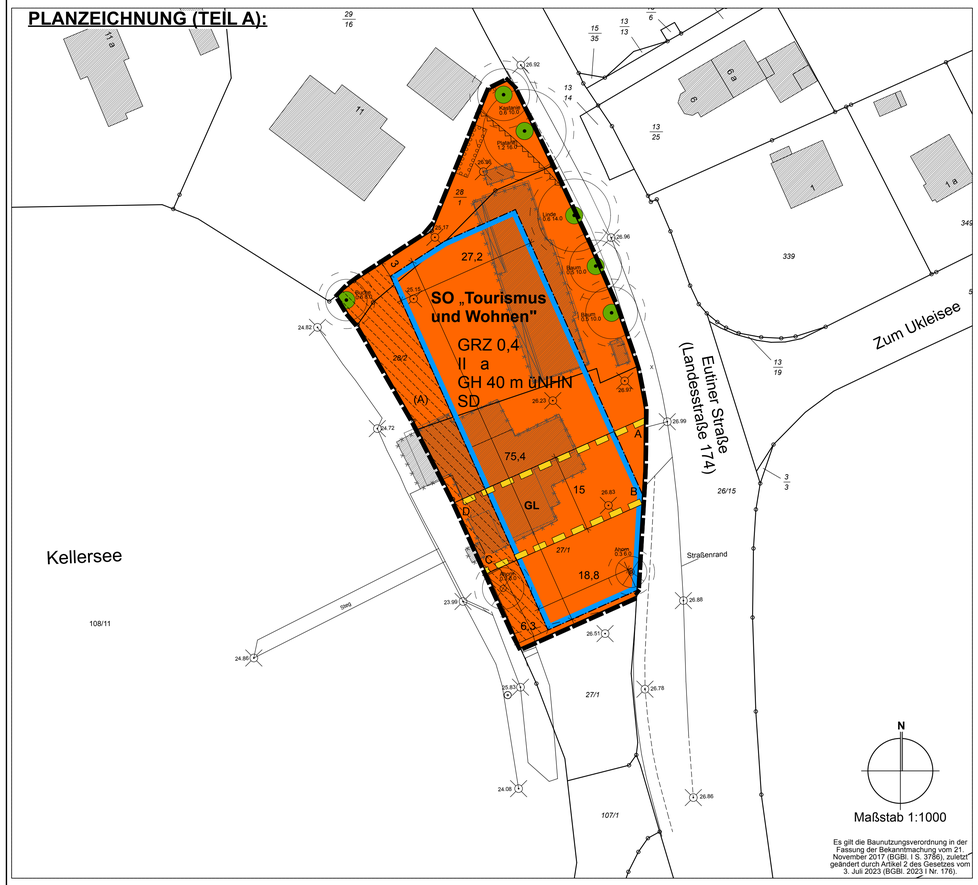
BEBAUUNGSPLAN NR. 149

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen: Erläuterung:

I. FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Tourismus und Wohnen"

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß

GH 40m üNHN — Gebäudehöhe über NormalhöhenNull (üNHN), als Höchstmaß

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.v.m. § 22, § 23 BauNVO)

Baugrenze

a — Abweichende Bauweise

4. Planungen, Nutzungesregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung von Einzelbäumen

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

GL — Korridor für mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (siehe Nr. 5.1 der textlichen Festsetzungen)

(A) — besondere Festsetzung (siehe Nr. 3.1 der textlichen Festsetzungen)

SD — Satteldach

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

Grenze des Waldschutzstreifens (nach § 24 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein)

Grenze des Gewässerschutzstreifens (nach § 35 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE:

Vorhandene Gebäude

Bestandsgebäude, künftig entfallend

Vorhandene Flurstücksgrenze

27/1 — Flurstücksbezeichnung

12 — Bemaßung in Metern

26,97 — Geländehöhen in Metern über Normalhöhennull (üNHN)

BAUM 0,2 7,0 — Bestandsbäume inkl. Kronenschutzbereich (1,5m)

BAUM 0,2 7,0 — Bestandsbäume, zukünftig entfallend

I TEXTL. FESTSETZUNGEN (TEIL B):

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Wohnen" dient sowohl der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie der Fremdenbeherbergung.

Zulässig sind:
- Ferienwohnungen,
- Wohngebäude.

Zusätzlich sind untergeordnet auf insgesamt maximal 15 % der auf dem Baugrundstück zulässigen Geschossfläche i.S.d. § 20 Abs. 3 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Für Schank- und Speisewirtschaften ist mindestens ein Anteil von 7 % der auf dem Baugrundstück zulässigen Geschossfläche i.S.d. § 20 Abs. 3 BauNVO vorzusehen.

1.2 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Wohnen" sind mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche i.S.d. § 20 Abs. 3 BauNVO je Baugrundstück für Ferienwohnungen vorzusehen.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

2.1 Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist eine Längenbeschränkung von maximal 26 Metern einzuhalten. Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gem. LBO gelten weiterhin.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m §§ 12 BauNVO)

3.1 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Wohnen" sind oberirdische Stellplätze, Garagen sowie Spundwände auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in dem mit (A) gekennzeichneten Bereich unzulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Zufahrten und Gehwege sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Standplätze von nicht überdachten Stellplätzen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten, wobei Beläge aus Pflastersteinen (Material z.B. Betonpflastersteine auch ohne Drainfunktion und ein normaler ungebundener Aufbau mit Pflasterbettung, Schottertragschicht und Frostschutzschicht) zulässig sind. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierung sind unzulässig.

4.2 Innerhalb des Plangebietes sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) mindestens drei Quartierskästen für Fledermäuse an Bäumen anzubringen.

4.3 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist zur Kompensation der Eingriffsfolgen für den Haussperling eine einreihige Heckenstruktur mit einer Höhe von mind. 1,5 m und einer Länge von mind. 10 m anzupflanzen. Es sind heimische, standortgerecht Gehölzarten zu verwenden (z.B. Weißbuche, Roter Hartriegel, Liguster).

4.4 Der Ausgleich für die naturschutzrechtlichen Eingriffe im Plangebiet beträgt 606 m² und erfolgt über folgende Ökokonten im Naturraum Holsteines Hügelland:

- Ökokonto „Barsbek": Gemarkung Barsbek, Flur 3, Flurstücke 93/2, 99/2, 96/8 und 98/1,
- Ökokonto „ÖK Neuhof-Vorwerk Lebatz I": Gemarkung Neuhof-Vorwerk, Flur 3, Flurstücke 23,2 und 24 sowie Gemarkung Lebatz, Flur 2, Flurstück 68/6

5. Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Innerhalb der Fläche ABCDA ist zwischen den Linien AB und CD durchgängig eine 3,0 m breite Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

6. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

6.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Wohnen" sind drei Einzelbäume der Art Spitzahorn (Acer spec.) mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm, dreimal verpflanzt, anzupflanzen.

6.2 Für die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind im Falle eines Abganges gleichartige Ersatzpflanzungen an gleicher Stelle vorzusehen.

II HINWEISE

1. Artenschutz
- detaillierte Maßnahmenbeschreibungen vgl. Teil II - Umweltbericht (Kapitel 3) sowie Anlage der Begründung: Fachbeitrag zum Artenschutz (Kapitel 6 und 7)

1.1 Baufeldräumung
- Zulässigkeit aller Baufeldräumungsarbeiten mit Ausnahme von Abbrucharbeiten – einschließlich des Rückschnitts von Gehölzen – ausschließlich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar
- Zulässigkeit des Rückbaus der Bestandsgebäude ausschließlich zwischen Anfang September und Ende Oktober
- Überwachung des Rückbaus durch ökologische Baubegleitung
- vgl. Umweltbericht, Ziffer 3.1.5 und Fachbeitrag zum Artenschutz, Kapitel 6 und 7

1.2 Fledermäuse
- Durchführung und Dokumentation einer optischen Besatzkontrolle vor Abriss und nach Leerräumung der Bestandsgebäude sowie Vorlage bei der UNB
- Installation von mindestens acht Fledermauskästen (Spaltenquartiere), drei davon als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) vor Beginn der Bauarbeiten (vgl. Textl. Festsetzungen Teil B 4.2)
- Verwendung von warmweißen Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur unter 2.700 Kelvin und einer Wellenlänge unter 540 Nanometern; Abstrahlung des Lichts oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen unzulässig
- vgl. Umweltbericht, Ziffer 3.1.5 und Fachbeitrag zum Artenschutz, Kapitel 6.1 und 7

1.3 Brutvögel
- Anpflanzung einer Heckenstruktur (vgl. Textl. Festsetzungen Teil B 4.3)
- Installation von mindestens 20 Nisthilfen für Haussperlinge
- Installation von mindestens 48 Nisthilfen für Mehlschwalben
- Gestaltung von neu zu errichtenden Verglasungen in Form von Windschutzvorrichtungen an Terrassen oder Balkonen sowie Balkongeländern insbesondere in Richtung des Kellersees ausschließlich mit Vogelschutzglas
- Unzulässigkeit von Glasfassaden, Eckverglasungen und Gläsern mit einer stark erhöhten Spiegelwirkung zumindest in Richtung Kellersee, sofern kein Vogelschutzglas verwendet wird
- vgl. Umweltbericht, Ziffer 3.1.5 und Fachbeitrag zum Artenschutz, Kapitel 6.2, 6.3, 6.4 und 7

1.4 Amphibien
- Installation von Amphibienleiteinrichtungen (Amphibienschutzzaun) entlang des unbefestigten Uferabschnittes im Norden des Plangebietes sowie weiter entlang der nördlichen Gehölzstruktur während der Bauphase (zwischen Mitte Februar und Ende Oktober), Aufrechterhaltung bis zum Abschluss der Bauarbeiten
- vgl. Umweltbericht, Ziffer 3.1.5 und Fachbeitrag zum Artenschutz, Kapitel 6.5 und 7

2. Bodenschutz
- Berücksichtigung von Hinweisen zum fachgerechten Umgang mit Bodenmaterial & baubegleitendem Bodenschutz gemäß DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915 & 18300
- vgl. Umweltbericht, Ziffer 3.1.2

3. Baumschutz
Gehölze innerhalb des Plangebietes (Einzelbäume) werden durch Baumschutzmaßnahmen nach Vorgabe einschlägiger Richtlinien (DIN 18920 Sicherung von Bäumen, RAS-LP4, ZTV Baumpflege) geschützt. Hierzu zählen auch allgemeine Schutzmaßnahmen des Wurzelbereichs vor Befahrungen oder Anschnitt der Wurzeln. Im Wurzelbereich von zu erhaltenden Bäumen dürfen keine Baumaschinen eingesetzt oder abgestellt, keine Baumaterialien gelagert und keine Bodenanschüttungen oder -abgrabungen durchgeführt werden. Es ist eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen. Bei allen im Wirkbereich des Bauvorhabens gelegenen Bäumen sind Wurzel- und Traufbereiche wirksam und dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und RAS-LP4 sind zwingend zu beachten. (vgl. Umweltbericht, Ziffer 3.1.5).

4. Archäologie
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.

5. Einsicht von DIN-Vorschriften
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.a.) können bei der Stadtverwaltung der Stadt Eutin, Lübecker Straße 17, 23701 Eutin, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese ebenfalls bei der Stadt Eutin zur Einsichtnahme bereitgehalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadtvertretung der Stadt Eutin vom 02.12.2020 und geändertem Aufstellungsbeschluss vom 05.10.2023. In diesem Beschluss wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, bis zur Vorlage der Vor-Entwurfsunterlagen zurückgestellt.

2. Der Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB, die von der Planung berührt sein können, wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadtvertretung der Stadt Eutin am 01.02.2024 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses ist durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger am 29.04.2024 erfolgt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 03.05.2024 bis einschließlich 06.06.2024 durchgeführt.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2025 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in der Sitzung am 08.05.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 149 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 149, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 28.07.2025 bis einschließlich 27.08.2025 auf der Internetseite der Stadt Eutin unter www.vg-eutin-suesel.de veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen für den Zeitraum der Veröffentlichungsfrist im Internet durch öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung Eutin, Fachbereich Bürgerservice, Bauen, Stadtentwicklung und Tourismus, Lübecker Straße 17, 23701 Eutin, im Eingangsbereich, während der Sprechstunden (montags - donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr, freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr) zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Die Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist im Internet elektronisch übermittelt werden sollen, und zwar per E-Mail an p.herzigkeit@eutin.de oder über www.b-planpool.de, oder bei Bedarf auch auf anderem Weg abgegeben werden können, am 24.07.2025 durch Abdruck im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei ist auch darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich unter www.vg-eutin-suesel.de ins Internet eingestellt. Außerdem waren die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein (erreichbar unter www.schleswig-holstein.de/bauleitplanung) zugänglich.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2025 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum frühzeitigen und zum formellen Beteiligungsverfahren am 10.12.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Stadtvertretung hat zur Kenntnis genommen, dass von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen sind.

9. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Eutin, Siegel ÖbVI Dipl.-Ing. J. Vogel
Jens Vogel
Öffentl.best. Verm.-Ing. -

10. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 149 für ein Gebiet in der Ortschaft Sielbeck, westlich der Eutiner Straße und östlich des Kellersees, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 10.12.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Eutin, Siegel (Sven Radestock)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Eutin, Siegel (Sven Radestock)
Bürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am …… ortsüblich bekannt gemacht worden; gleiches gilt für die Angabe der Internetadresse der Stadt Eutin, unter der vorgenannte Unterlagen jederzeit und dauerhaft einsehbar sind. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am …… in Kraft getreten.

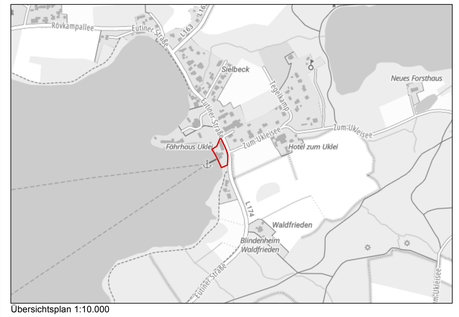
Eutin, Siegel (Sven Radestock)
Bürgermeister

Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.a.) können bei der Stadtverwaltung der Stadt Eutin, Markt 1 -Verwaltungsgebäude Lübecker Straße 17-, 23701 Eutin, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden diese Anwendung und werden ebenfalls bei der Stadt Eutin zur Einsichtnahme bereitgehalten.

PRÄAMBEL:

Aufgrund von § 4 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) vom 28.02.2023 (GVOBl. Schl.-H., S. 57), § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und § 86 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) vom 05.07.2024 (GVOBl. Schl.-H. 2024, S. 504), jeweils im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Stadtvertretung geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 10.12.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 149 der Stadt Eutin für ein Gebiet in der Ortschaft Sielbeck, westlich der Eutiner Straße und östlich des Kellersees, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan 1:10.000

SATZUNG DER STADT EUTIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 149 - Eutiner Straße 7 – 9 „Ukleifährhaus"

für das Gebiet in der Ortschaft Sielbeck

westlich der Eutiner Straße und östlich des Kellersees

Stand: 10.12.2025

Planverfasser: E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH
Ferdinand-Beit-Str. 7b
20099 Hamburg

&EP Stadtplanung