

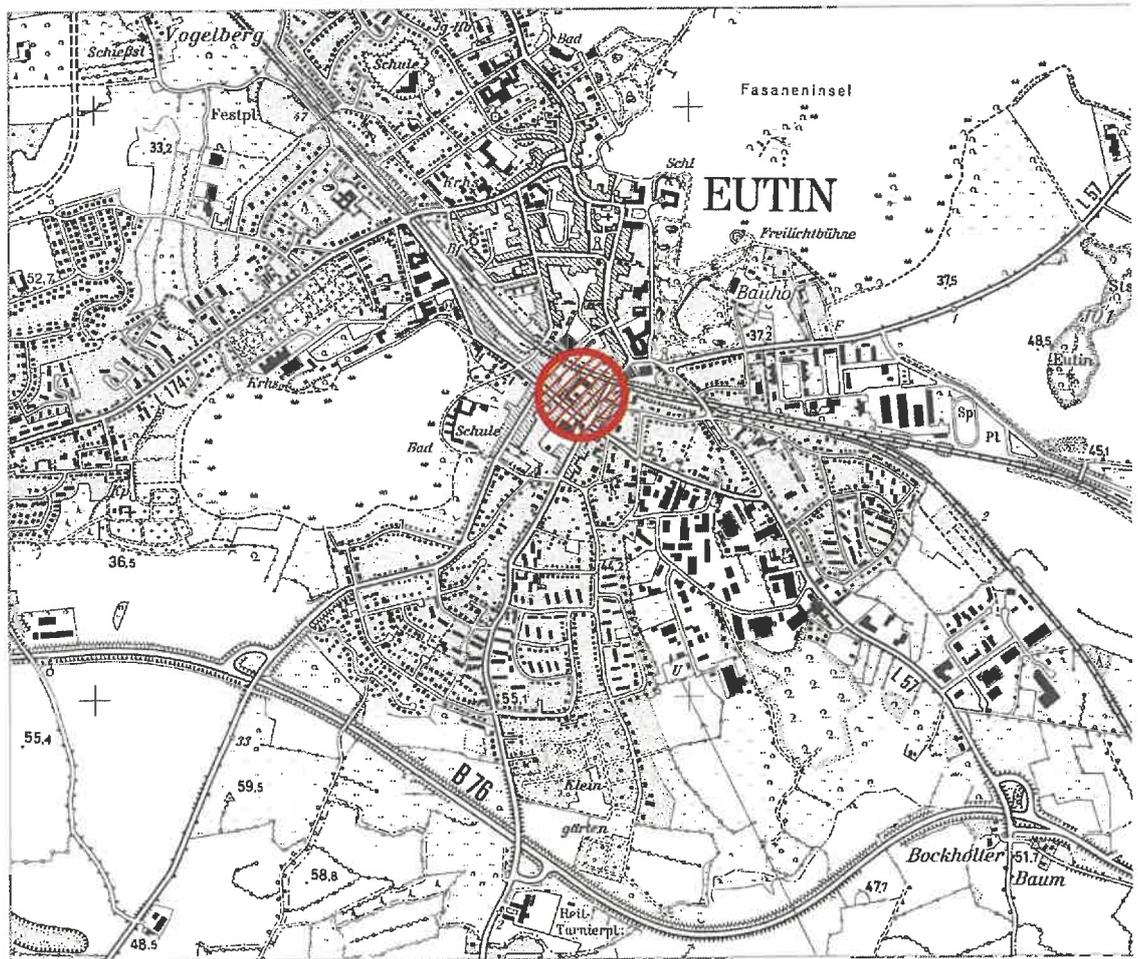


**Stadt Eutin**

Kreis Ostholstein

**BEGRÜNDUNG  
zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58**

**für ein Gebiet zwischen Elisabethstraße, Wilhelm-Wisser-Schule  
Bahnlinie Eutin-Lübeck und Weidestraße**



**1. Ausfertigung**



<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Anlass und Verfahren der Planaufstellung .....</b>	<b>5</b>
<b>2 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs .....</b>	<b>7</b>
<b>3 Örtliches Planungsrecht .....</b>	<b>8</b>
3.1 Landschaftsplan aus dem Jahr 2005 .....	8
3.2 Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 .....	9
3.3 Bebauungsplan Nr. 58 aus dem Jahr 1998.....	9
<b>4 Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planvorgaben.....</b>	<b>10</b>
4.1 Rechtsgrundlagen .....	10
4.2 Übergeordnete Planvorgaben.....	10
<b>5 Ziele und Zwecke der Aufhebung.....</b>	<b>11</b>
<b>6 Planinhalt .....</b>	<b>12</b>
6.1 Abwägungsgebot bei parallelen Aufstellungsverfahren.....	12
6.2 Städtebau.....	14
6.3 Verkehrliche Erschließung.....	14
6.4 Immissionen .....	14
6.5 Denkmalpflege .....	15
6.6 Ver- und Entsorgung .....	16
6.7 Naturschutz und Landschaftspflege.....	16
<b>7 Bodenordnende Maßnahmen.....</b>	<b>16</b>
<b>8 Kosten und Finanzierung.....</b>	<b>16</b>
<b>9 Beschluss .....</b>	<b>17</b>

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abb. 1: Plangeltungsbereiche B-Plan Nr. 58 (schwarz gestrichelte Linie) und Teilaufhebung B-Plan Nr. 58 (weiß gestrichelte Linie) .....	6
Abb. 2: Planzeichenerklärung B-Plan Nr. 58.....	6
Abb. 3: Plangeltungsbereiche Teilaufhebung B-Plan Nr. 58 (schwarz gestrichelte Linie) und B-Plan Nr. 150 (grau und äußere schwarz gestrichelte Linie) .....	8
Abb. 4: Flächennutzungsplan der Stadt Eutin 2006 (Auszug) und Grenze des Plangeltungsbereichs der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58 (weiß gestrichelte Linie).....	9

## **1 Anlass und Verfahren der Planaufstellung**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 19.08.2021 die Aufstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58 für ein Gebiet zwischen Elisabethstraße, Wilhelm-Wisser-Schule, Bahnlinie Eutin-Lübeck und Weidestraße beschlossen.

Planungsziel ist der Verzicht auf die Umsetzung der nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen im Plangeltungsbereich der Teilaufhebung des B-Plans Nr. 58 mit den dortigen Festsetzungen eines Mischgebietes mit einer rückwärtigen Stellplatzanlage, welches eine geplante schulische Gemeinbedarfsnutzung durch die Wilhelm-Wisser-Schule planerisch nicht berücksichtigt.

Der derzeitige Plangeltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58 befindet sich vollständig innerhalb des Plangeltungsbereichs des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 150. Um planungsrechtliche Klarheiten zu erzielen und rechtliche Irritationen zu unterbinden, erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 150.

### **Aufstellungsverfahren der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58**

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58 wird gemäß § 13a Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Damit finden für dieses Aufstellungsverfahren folgende Vereinfachungen Anwendung:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen
- Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und auf eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- Verzicht auf eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes; der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst

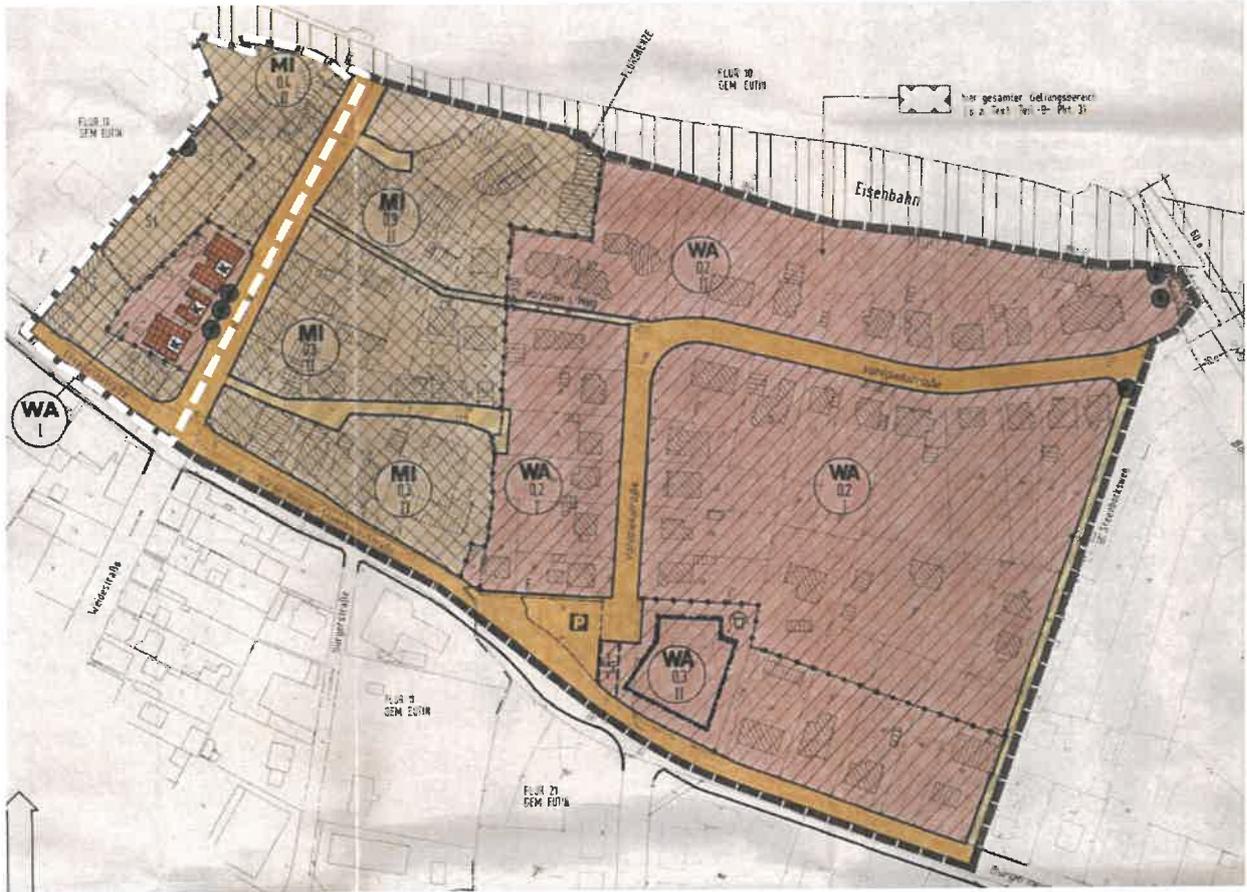


Abb. 1: Plangeltungsbereiche B-Plan Nr. 58 (schwarz gestrichelte Linie) und Teilaufhebung B-Plan Nr. 58 (weiß gestrichelte Linie)

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN	FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 58 DER STADT EUTIN	§ 9 (1) BauGB	LEITUNGSRECHT / VERSORGNUNGSTRÄGER	§ 9 (1) 2) BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG ALLGEMEINES WOHNGEBIET SPIELFLÄCHE NICHT ZULASSIG SIND: 1. TANKSTELLEN 2. GARTENBAUBETRIEBE	§ 4 BauGB § 4 BauNVO § 5 (1) BauGB § 5 (1) BauNVO	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9 (1) 2) BauGB
MISCHEBIET NICHT ZULASSIG SIND: 1. TANKSTELLEN 2. GARTENBAUBETRIEBE	§ 5 BauNVO § 5 (1) BauNVO	2) NACHRICHTLICHE MITTELUNGEN	
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 5 (1) 1) BauGB § 5 (1) BauNVO	KULTURDENKMALE	§ 1 DenkmG
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE	§ 5 (1) 1) BauGB § 5 (1) BauNVO	ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME 1. SATZUNG ZUM SCHUTZ DES BAUMBESTANDES VOM 12.07.1991	§ 9 (1) 1) BauGB
ABDRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16 (3) BauNVO		
BAUWEISE	§ 9 (1) 1) BauGB		
BAUFREIENZEN	§ 23 BauNVO		
OFFENTLICHE VERKEHRSPFLÄCHE	§ 9 (1) 1) BauGB		
VERKEHRSPFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG HERV. BEFAHRBARER WOHNWEG	§ 9 (1) 1) BauGB		
OFFENTL. PARKPLATZ	§ 9 (1) 1) BauGB		
FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE	§ 9 (1) 2) BauGB		
VON DER BEBAUUNG FREIHALTENDE FLÄCHE WENN SICHTBEREICH GEM. § 26 TRAF 5.7.2.5 MIT KONSTRUKTIONSHÖHE 14 METERN	§ 9 (1) 1) BauGB		

Abb. 2: Planzeichenerklärung B-Plan Nr. 58

## **Parallele Aufstellungsverfahren**

### Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58 im Parallelverfahren

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 150 erfolgt in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 und Abs. 4 BauGB die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58 mit den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

### Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 150

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 150 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 und Abs. 4 BauGB mit den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

### 32. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

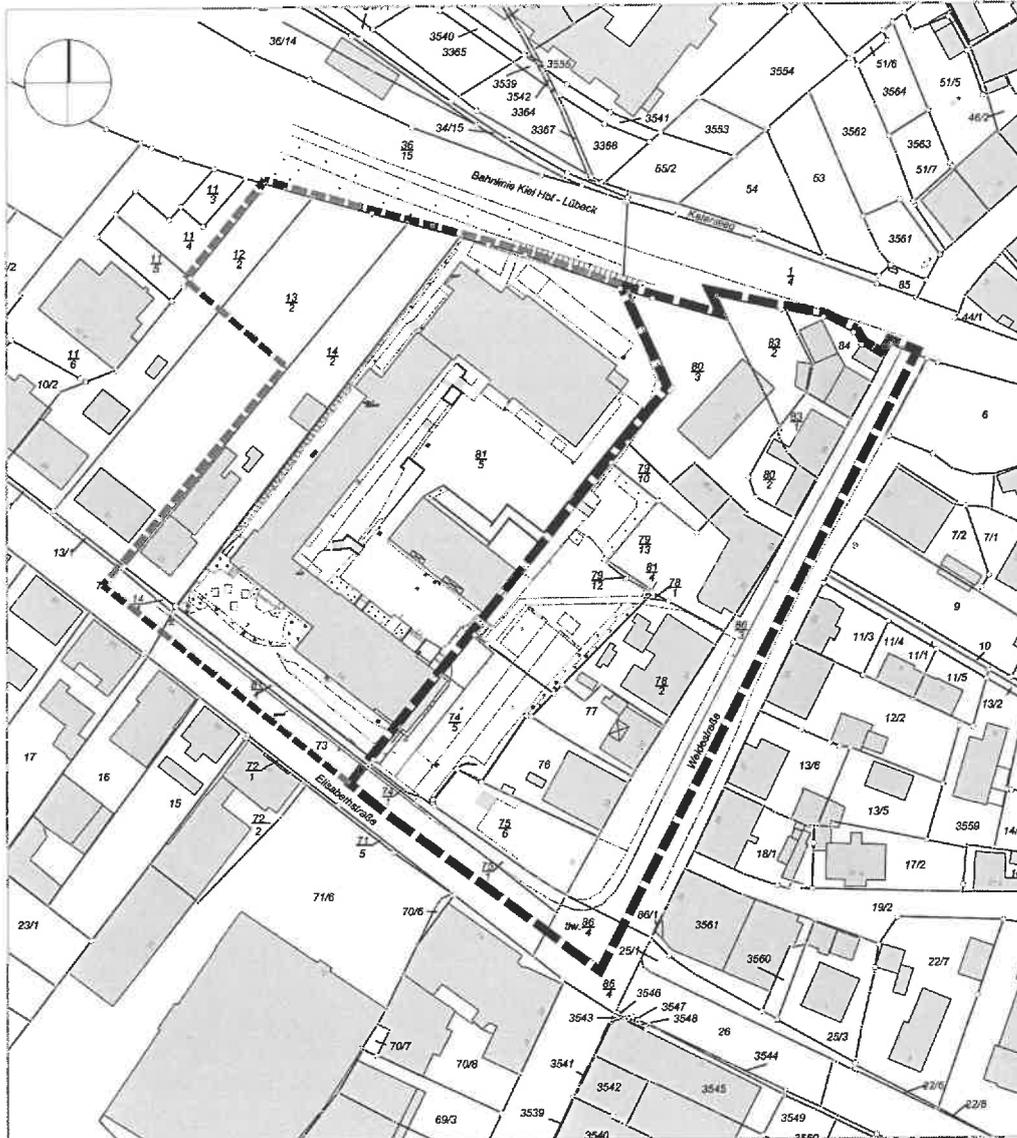
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 150 wird auch der Flächennutzungsplan der Stadt Eutin im Wege der Berichtigung geändert.

## **2 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs**

Der Plangeltungsbereich des Aufhebungsverfahrens umfasst ein rd. 0,85 ha großes Teilgebiet des insgesamt rd. 7,8 ha großen Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 58 und ist in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet. Der Plangeltungsbereich liegt innenstadtnah zwischen der Wilhelm-Wisser-Schule, der Elisabethstraße, der Bahnlinie Eutin-Lübeck und der Weidestraße

Der Plangeltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58 wird durch den Bebauungsplans Nr. 150 vollständig neu überplant (siehe Abb. 3). Somit ist die Zulässigkeit von Vorhaben im ursprünglichen Plangeltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58 zukünftig gemäß § 30 BauGB nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 150 zu beurteilen.

Der Bebauungsplan Nr. 150 wird im Parallelverfahren aufgestellt und hat eine Größe von rd. 1,8 ha.



**Abb. 3: Plangeltungsbereiche Teilaufhebung B-Plan Nr. 58 (schwarz gestrichelte Linie) und B-Plan Nr. 150 (grau und äußere schwarz gestrichelte Linie)**

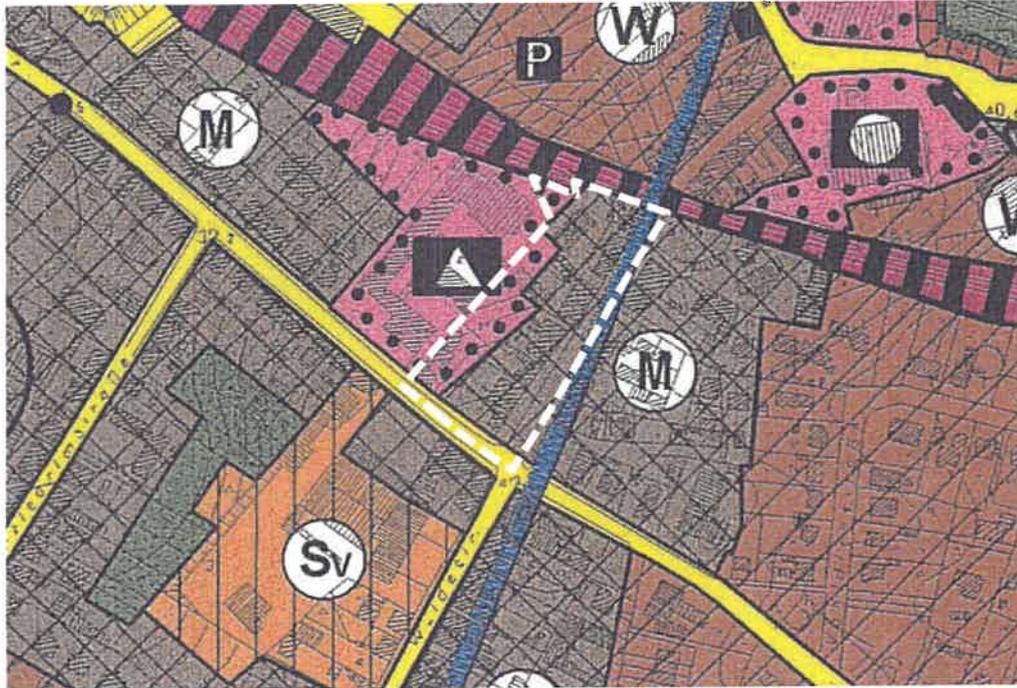
### 3 Örtliches Planungsrecht

#### 3.1 Landschaftsplan aus dem Jahr 2005

Im Landschaftsplan sind im Plangeltungsbereich keine Maßnahmen dargestellt.

### 3.2 Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006

Im Plangeltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58 sind im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 als Hauptnutzungen Gemischte Bauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt (siehe Abb. 4).



**Abb. 4: Flächennutzungsplan der Stadt Eutin aus dem Jahr 2006 (Auszug) und Grenze des Plangeltungsbereichs der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58 (weiß gestrichelte Linie)**

### 3.3 Bebauungsplan Nr. 58 aus dem Jahr 1998

Im Plangeltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58 sind folgende Festsetzungen zeichnerisch dargestellt (siehe Abb. 1):

- Besondere Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,4 im Mischgebiet
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze im Mischgebiet mit 2 und im Allgemeinen Wohngebiet mit 1
- Fläche für Stellplätze im Mischgebiet
- öffentliche Verkehrsflächen Elisabethstraße und Weidestraße
- zu erhaltende Einzelbäume: 3 in der Weidestraße und 1 im Mischgebiet
- Baudenkmale in der Weidestraße 24, 26 und 28

## **4 Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planvorgaben**

### **4.1 Rechtsgrundlagen**

Der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 3026)
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- das Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13.11.2019 (GVOBl. S. 425)
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.09.2021 (GVOBl. S. 1067)

### **4.2 Übergeordnete Planvorgaben**

#### **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und 2. Entwurf 2020 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein**

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) weist Eutin die Funktion als Mittelzentrum zu, eingebunden in einen Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum und einen Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

Der 2. Entwurf 2020 der Fortschreibung des LEP enthält in der Hauptkarte für den Plangeltungsbereich keine Änderungen der Darstellungen.

Für die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58 ergeben sich hierdurch keine unmittelbaren planungsrechtlichen Vorgaben.

#### **Regionalplan 2004 für den Planungsraum II**

Die Stadt Eutin liegt mit dem Plangeltungsbereich innerhalb eines Stadt- und Umlandbereiches in ländlichen Räumen, in einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes und in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Für die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58 ergeben sich hierdurch keine unmittelbaren planungsrechtlichen Vorgaben.

## 5 Ziele und Zwecke der Aufhebung

Das Ziel des Bebauungsplanverfahrens besteht in der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58 der Stadt Eutin. Der Plangeltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58 und Flächen darüber hinaus werden mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 150 neu überplant.

### **Aufstellung Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 58 i.V.m. paralleler Aufstellung Bebauungsplan Nr. 150**

Mit der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 150 überplant die Stadt Eutin einen gewachsenen Schulstandort in integrierter Lage neu. Keimzelle des Schulgeländes ist der unter Denkmalschutz stehende zentrale Kernbau (Baujahr 1899) als dreigeschossiger traufständiger Putzbau. Seither wurde der Schulstandort stetig bedarfsgerecht erweitert und überformt. Letztmalig wurde 2006 eine Schulerweiterung durch einen Anbau an den denkmalgeschützten zentralen Baukörper genehmigt und realisiert.

Die bestehenden Schulgebäude sind zum Teil sanierungs- und renovierungsbedürftig, so dass perspektivisch die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes einschließlich dessen Anbau kombiniert mit einem großmaßstäblichen Ersatzneubau erforderlich ist. Mit der geplanten Bebauung, die sich für die schulische Nutzung über vier Vollgeschosse (Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss) erstreckt, sind die Einfügekriterien des § 34 BauGB nicht mehr gegeben, zumal der Schulneubau eine umfassende Beseitigung der Bestandsbebauung mit Ausnahme des denkmalgeschützten Gebäudes voraussetzt. Gleiches gilt für den Sporthallenneubau. Auch für diese bauliche Neubaumaßnahme würde nach Abriss eine prägende Bebauung fehlen.

Zur zeitgemäßen Entwicklung des pädagogischen Angebotes in Eutin ist eine Neukonzeptionierung der Wilhelm-Wisser-Gemeinschaftsschule (WWS) erforderlich. Die zu diesem Zweck teilweise neu gedachte bauliche Ausrichtung befindet sich teilweise innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 58.

Der im Jahr 1998 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 58 erstreckt sich u.a. über den Bereich beidseitig der Weidestraße und steuert als Schwerpunkt der Planung die Entwicklung östlich der Weidestraße mit dem dort anschließenden Wohngebiet.

Westlich der Weidestraße wurde die dortige Bebauung als Mischgebiet ohne Ausweisung von Baufenstern und ohne Einbeziehung des Schulgeländes im Plangeltungsbereich festgesetzt. Die innerhalb des Plangeltungsbereichs befindlichen Kulturdenkmale wurden nach Denkmalschutzgesetz innerhalb eines isoliert festgesetzten allgemeinen Wohngebietes nachrichtlich übernommen.

Bereits im Rahmen der Erweiterungsplanung für die Wilhelm-Wisser-Schule musste im Jahr 2004 von den Inhalten des Bebauungsplans Nr. 58 bezogen auf die Lage des Erweiterungsbaukörpers und die Anordnung der Stellplätze baurechtlich befreit werden.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58 ergibt sich durch die parallele Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 150 für den Bereich westlich der Weidestraße die Möglichkeit, das Planungsrecht für diese städtebaulich integrierte Lage an die aktuellen planungsrechtlichen Anforderungen anzupassen und die Festsetzungssystematik auf die neue Zielausrichtung für die Fläche abzustimmen.

## 6 Planinhalt

### 6.1 Abwägungsgebot bei parallelen Aufstellungsverfahren

In Bezug auf die Teilaufhebung eines Bebauungsplans bei zeitgleicher Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ergibt sich aus einem Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 16.06.2005 (Aktenzeichen 7 D 112/03.NE) folgender Sachverhalt:

*"Allerdings unterliegt keinem Zweifel, dass die planende Gemeinde dann, wenn sie einen Bebauungsplan bzw. den Teilbereich eines Bebauungsplans isoliert für sich aufhebt, im Rahmen ihrer Abwägung ermitteln, bewerten und gewichten muss, welche Folgen die Aufhebung der im Plan getroffenen Festsetzungen für die hiervon Betroffenen hat.*

*Grund hierfür ist, dass die (Teil-)Aufhebung als solche unmittelbar eine Rechtsänderung bewirkt. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der (Teil-)Aufhebung beurteilt sich nicht mehr nach den Festsetzungen, die im aufgehobenen Bebauungsplan getroffen worden waren. Maßgeblich sind vielmehr dann - je nach der Lage des Bereichs im unbeplanten Innenbereich oder im Außenbereich - regelmäßig die Planersatzvorschriften des § 34 bzw. § 35 BauGB.*

*Als Folge der isolierten Aufhebung von Festsetzungen eines Bebauungsplans können mithin - je nach Sachlage - drei unterschiedliche neue Rechtslagen eintreten, nämlich Geltung des § 34 BauGB, Geltung des § 35 BauGB oder „Wiederaufleben“ der Festsetzungen eines nach dem Grundsatz „lex posterior derogat legi priori“<sup>1</sup> überlagerten früheren Bebauungsplans. In jedem Fall hat die isolierte Aufhebung als solche unmittelbar eine Änderung der Rechtslage zur Folge. Deren Auswirkungen auf die Rechtspositionen und abwägungsrelevanten Interessen der Betroffenen sind in die im Rahmen der Aufhebungsentscheidung vorzunehmende Abwägungsentscheidung einzustellen.*

---

<sup>1</sup> "Das jüngere Gesetz hebt das ältere Gesetz auf"

*Anders liegt es hingegen, wenn - wie hier - die (Teil-)Aufhebung der Festsetzungen eines Bebauungsplans zeitgleich mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans verknüpft wird. In diesem Fall sind die Folgen, die sich aus dem neuen, an die Stelle der aufgehobenen Festsetzungen tretenden Recht ergeben, regelmäßig im Rahmen der Aufstellung des neuen Plans abwägend zu bedenken. Allein dieser neue Plan schafft die neuen rechtlichen Vorgaben für die künftige Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben. Die Rechtswirkungen der (Teil-) Aufhebung des alten Plans bestehen lediglich darin, dass dessen Festsetzungen künftig auf Dauer entfallen und nicht etwa von den Festsetzungen des neuen Bebauungsplans nach dem Grundsatz "lex posterior derogat priori" mit der Folge überlagert werden, dass sie bei Unwirksamkeit des neuen Bebauungsplans gleichsam "wiederaufleben". Bereits diese Folgewirkungen einer zeitgleich abgewickelten Kombination von (Teil-)Aufhebung eines Bebauungsplans einerseits und Neuplanung andererseits sprechen dafür, die Abwägungsrelevanz der Folgen des neuen Rechts regelmäßig allein der Neuplanung zuzuordnen, so dass die planende Gemeinde im Rahmen der Abwägung über die (Teil-)Aufhebung sich mit den Folgen der Neuplanung - entgegen der Auffassung der Antragsteller - nicht zu befassen hat."*

Weiterhin klärt das OVG in seinem Urteil vom 16.06.2005 auch die Frage, ob eine Gemeinde bei der Aufhebung eines Bebauungsplans davon ausgehen muss, dass sich der neue Bebauungsplan als rechtsfehlerhaft erweisen könnte:

*"Der Sache nach würde dies bedeuten, dass eine planende Gemeinde dann, wenn sie die (Teil-)Aufhebung eines Bebauungsplans zeitgleich mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans beschließt, im Rahmen der Abwägung über die (Teil-)Aufhebung stets auch in ihre Erwägungen einstellen müsste, dass sich der von ihr gewollte und zeitgleich auch als Satzung beschlossene neue Plan als rechtsfehlerhaft erweisen könnte. Eine solche Sicht würde, wie die Antragsgegnerin zutreffend vorträgt, die Anforderungen an das auch für die (Teil-)Aufhebung von Bebauungsplänen geltende Abwägungsgebot überspannen. Geht die Gemeinde - wie hier - dergestalt vor, dass sie die (Teil-)Aufhebung eines Bebauungsplans zeitgleich mit einer Neuplanung verknüpft und dabei zum Ausdruck bringt, dass künftig allein die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet steuern sollen, kann sie im Rahmen ihrer Abwägung über die (Teil-) Aufhebung davon ausgehen, dass die - von ihr hinsichtlich ihrer Folgen gesondert abzuwägende - Neuplanung den an sie zu stellenden rechtlichen Anforderungen standhält. Hieraus folgt, dass die Gemeinde sich im Rahmen der Abwägung über die von ihr nicht als isoliert wirkend gewollte (Teil-)Aufhebung nicht nur nicht mit den im Rahmen der Abwägung über die Neuplanung zu berücksichtigenden Folgen eben dieses neuen Rechts zu befassen hat, sondern dass sie auch nicht die - theoretisch stets denkbare - Möglichkeit abwägend berücksichtigen muss, die Neuplanung könne sich als unwirksam erweisen und deshalb könne das von der (Teil-)Aufhebung erfasste Gebiet - je nach Sachlage - auch einer planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 oder § 35 BauGB oder nach den Festsetzungen eines früheren, nur überlagerten Bebauungsplans unterliegen."*

## **6.2 Städtebau**

Vom Grundsatz her würde bei der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58 ohne parallele Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 150 das Teilgebiet nicht im Plangeltungsbereich eines neuen Bebauungsplans liegen und das Teilgebiet somit zukünftig nach § 34 BauGB bewertet. Dies würde eine Bebauung von Flächen mit Nachverdichtungspotential ermöglichen, insbesondere durch den Wegfall der Stellplatzfläche rückwärtig des Allgemeinen Wohngebietes. Voraussetzung für eine Zulässigkeit eines Bauvorhabens in einem Gebiet nach § 34 BauGB ist, dass es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Des Weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das vorhandene Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Neben der Beurteilung eines Bauvorhabens nach den Vorgaben des § 34 BauGB, würden im Plangeltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58 zudem zwei Satzungen gelten, die zu den Bereichen Baumschutz und Erhaltungsstatus eines Gebäudes Vorgaben machen und einen Rahmen zur baulichen Weiterentwicklung der Stadt Eutin setzen.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes aus dem Jahr 1987 und ihre 1. Änderung aus dem Jahr 1993 dienen dem Schutz erhaltenswerter Bäume und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes. Diese trifft Aussagen zum Schutz, zur Pflege und zu Ersatzmaßnahmen von Bäumen innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Eutin.

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung aus dem 2014 bedürfen bauliche Veränderungen sowie Bau und Abriss von Gebäuden aber auch Nutzungsänderungen, die das äußere Erscheinungsbild verändern, der Genehmigung. Ziel ist eine behutsame Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur und Gestalt der Stadt Eutin.

## **6.3 Verkehrliche Erschließung**

Der Plangeltungsbereich ist durch die Weidestraße bereits erschlossen. Bei der Umsetzung eines Bauvorhabens muss die Erschließung nachgewiesen werden.

## **6.4 Immissionen**

Der Plangeltungsbereich wird durch Immissionen aus der nördlich angrenzenden Bahnlinie Eutin-Lübeck und durch den Straßenverkehr auf der Weidestraße berührt. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58, ohne parallele Auf-

stellung des B-Plans Nr. 150, ergeben sich keine neu zu bewertenden Immissionen, wodurch die bereits festgelegten und umgesetzten Schutzmaßnahmen weiterhin für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sorgen.

Im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 150 werden die Immissionen neu bewertet.

## **6.5 Denkmalpflege**

Im Plangeltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58 sind in der Weidestraße Nr. 24 ein Gebäude als "Bauliche Anlage" und in der "Straßenzeile Weidestraße Nr. 24, 26 und 28" drei Wohngebäude als "Mehrheit von baulichen Anlagen" in die Denkmalliste (Stand 08.11.2021) eingetragen.

Hieraus resultieren Schutzansprüche, die als übergeordnete Planvorgaben unabhängig eines gültigen Bebauungsplans zu berücksichtigen sind. Im Rahmen der Erhaltungssatzung würde die Stadt Eutin über erforderliche sanierungsrechtliche Genehmigungen sicherstellen, dass die denkmalschutzrechtlichen Auflagen bei baulichen Veränderungen an Gebäuden oder Grundstücken ausreichend erfüllt werden.

Im Zuge der parallelen Aufstellung des B-Plans Nr. 150 wurde von der Stadt Eutin für das Wohngebäude Weidestraße Nr. 24 ein Antrag auf Beseitigung des Wohngebäudes gestellt.

Mit Schreiben vom 11.05.2021 wurde von der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Ostholstein die denkmalrechtliche Genehmigung zur Beseitigung des Wohngebäudes erteilt. Mit der Genehmigung ist als auflösende Bedingung die Fertigung einer Abbruchdokumentation vorgegeben. Zudem sind in der Genehmigung weitere Hinweise aufgeführt, wie z.B. die Anzeige des Beginns der Bauarbeiten bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

Mit Datum vom 25.05.2021 wurde vom Fachdienst Bauordnung des Kreises Ostholstein zur "Anzeige zur Beseitigung baulicher Anlagen nach § 63 Abs. 3 LBO" der Stadt Eutin bestätigt, dass die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen nach § 63 Abs. 3 LBO erfüllt sind. Die denkmalrechtliche Genehmigung vom 11.05.2021 ist Bestandteil des Schreibens des Fachdienstes Bauordnung vom 25.05.2021.

Nach dem Abriss des einzigen von den Gebäuden der "Straßenzeile Weidestraße 24, 26, 28" auch als einzelnes Wohngebäude unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes Nr. 24 stehen noch die Wohngebäude Nr. 26 und Nr. 28 aus der "Straßenzeile Weidestraße Nr. 24, 26 und 28" als "Mehrheit von baulichen Anlagen" zukünftig unter Denkmalschutz.

## **6.6 Ver- und Entsorgung**

Der Plangeltungsbereich ist bereits erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist in der Vergangenheit durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgt.

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Erdgas erfolgt im Bestand durch die Stadtwerke Eutin GmbH. Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Erdgas sind in der Weidestraße vorhanden.

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt im Bestand durch die Stadtentwässerung Eutin. Entsorgungsleitungen sind in der Weidestraße vorhanden.

## **6.7 Naturschutz und Landschaftspflege**

Bei einer planungsrechtlichen Beurteilung des Plangeltungsbereichs nach § 34 Baugesetzbuch würde für die bislang un bebauten Bereiche bedeuten, dass naturschutzrechtlich gemäß § 18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz bei baulicher Inanspruchnahme un bebauter Flächen kein Eingriffssachverhalt vorliegt.

Im Plangeltungsbereich sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind bei Abriss von Gebäuden und bei Bauvorhaben im Plangeltungsbereich zu berücksichtigen.

## **7 Bodenordnende Maßnahmen**

Für die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58 sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich. Es sind keine öffentlichen Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig oder geplant.

## **8 Kosten und Finanzierung**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 58 entstehen der Stadt Eutin keine Kosten.

Zusammenfassende Kostenübersicht (die Stadt Eutin betreffend)

- unmittelbar: keine
- mittelbar: keine

## 9 Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 22.06.2022 gebilligt.

Eutin, den 21. Juli 2022  
.....



Sascha Clasen  
(Sascha Clasen)  
- 1. stellv. Bürgermeister -