

Stadt Eutin OT Fissau: Ortsentwicklung

Dorfschaftsversammlung Fissau

hier:

**Städtebauliche Bestandsaufnahme
Analyse / Ergebnisse / Empfehlungen**

Eutin-Fissau
10.09.2025

B2K  EUTIN
HISTORISCH.
LEBENDIG.





Ergebnisse und Empfehlungen

Vortragsübersicht

- 1 Vorstellung der Beteiligten
- 2 Anlass / Ziele / Aufgabe
- 3 Methode / Vorgehen
- 4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme
- 5 Erkenntnisse aus den Ergebnissen
- 6 Mögliche Instrumente zur Umsetzung
- 7 Weiteres Vorgehen
- 8 Fragen / Anregungen



1 Vorstellung der Beteiligten

Auftraggeber (Stadt Eutin)

Auftragnehmer (B2K Architekten & Stadtplaner)

S. Stange

Fachdienstleitung

FD Stadt- und Gemeindeplanung

Dipl.-Ing.
O. Kühle

Büroinhaber / Projektleiter

Architekt & Stadtplaner

M. Röhrs

Sachbearbeiterin

FD Stadt- und Gemeindeplanung

Prof.
A. Laleik

Externer Berater

Architekt & Stadtplaner

Ing.
M. Wilke

Mitarbeiter / Stv. Projektleiter

Architekt & Stadtplaner

F. Block

Mitarbeiter

Werkstudent (Bestandsbegehung)



2 Anlass / Ziele / Aufgabe

Untersuchungsgebiet

Eutin-Fissau

Untersuchungsgebiet



2 Anlass / Ziele / Aufgabe

Planungsanlass



Homogene und gewachsene Siedlungsstruktur mit erhaltenswerter ‚Baukultur‘



Beginnende Veränderungen des gewachsenen Siedlungsbildes durch Bauvorhaben



Städtebauliche Störungen hinsichtlich Erscheinungsbild, Dimension etc.



Mangelnde Regelungshandhabung (bspw. Bauen nach § 34 BauGB etc.)





2 Anlass / Ziele / Aufgabe

Planungsziele



Homogene und gewachsene Siedlungsstruktur mit erhaltenswerter ‚Baukultur‘

Bestandsaufnahme / -analyse („Was macht Fissau aus?“)



Beginnende Veränderungen des gewachsenen Siedlungsbildes durch Bauvorhaben

Bestandsaufnahme / -analyse („Wie verändert sich Fissau?“)



Städtebauliche Störungen hinsichtlich Erscheinungsbild, Dimension etc.

Bestandsaufnahme / -analyse („Was ist schützens- / erhaltenswert“)



Mangelnde Regelungshandhabung (bspw. Bauen nach § 34 BauGB etc.)

Ergebnisauswertung („Welcher Regelungsbedarf besteht?“)

Empfehlung („Welches Rechtsinstrument eignet sich am besten?“)





3 Methode / Vorgehen

Untersuchungsmethodik



Grundlagenermittlung



Bestandsunterlagen (Baugenehmigungen, Satzungen, Bebauungspläne, Flächennutzungsplan etc.)



Bestandsaufnahme



Ortsbegehung (Sichtung vor Ort, fotografische und planerische Aufnahme Bestand, Drohnenbefliegung etc.)



Bestandsauswertung



Auswertung (Tabellarische Bestandsauswertung, Umwandlung in Plangrafiken, Abgleich mit Planungszielen etc.)



Ergebniszusammenstellung



Ergebnis (Regelungsbedarf, Regelungsmöglichkeiten, potenzielle Instrumentarien, Empfehlung etc.)



4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Grundlagenermittlung

Flächennutzungsplan (2006)

Bauflächenausweisungen

Wohnbauflächen (~ 75 %)

Mischbauflächen (~ 10 %)

Sonderbauflächen (~ 10 %)

Gemeinbedarfsflächen (~ 3 %)

Sonstige Flächen (~ 2 %)





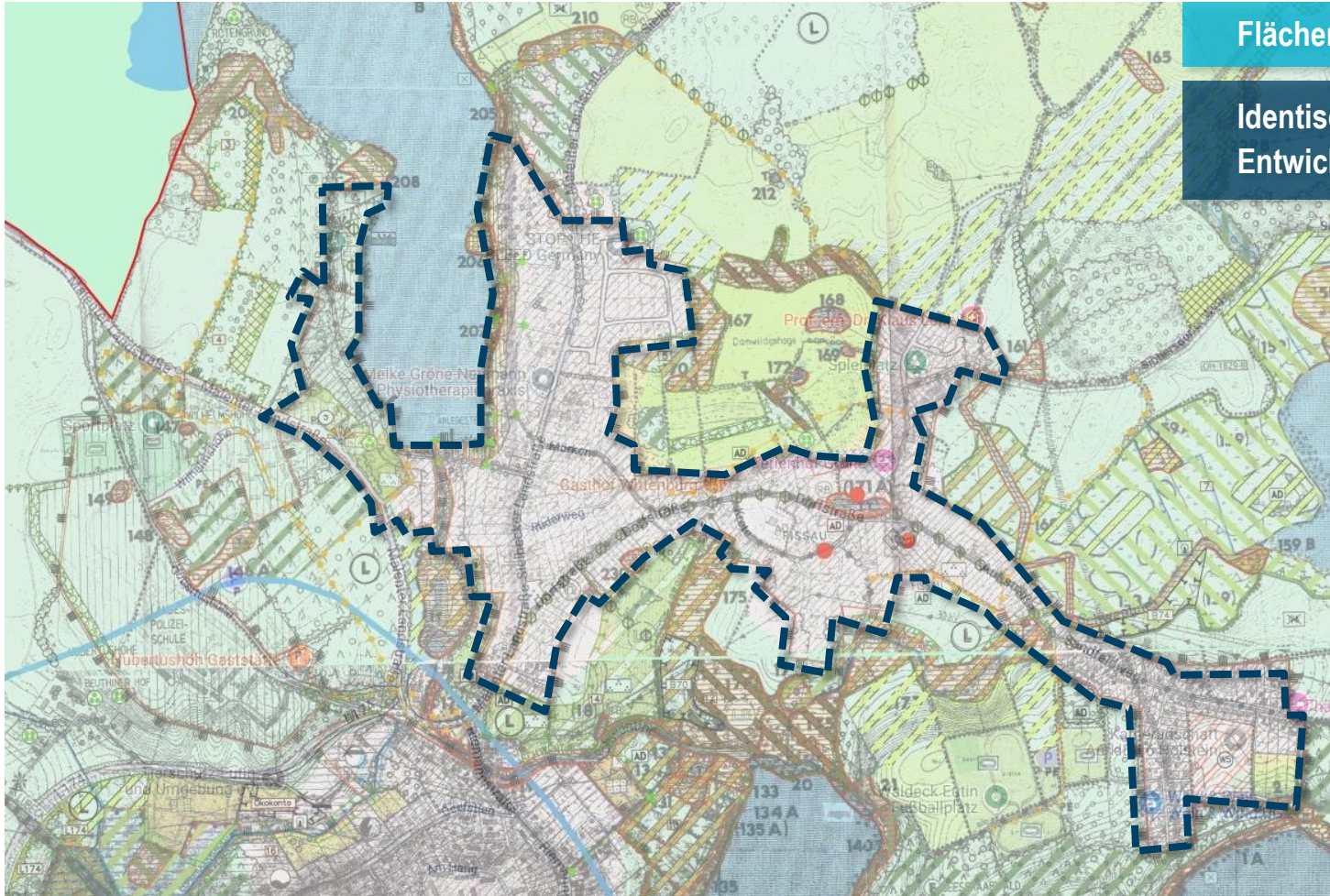
4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Grundlagenermittlung

Landschaftsplan (2005)

Flächenausweisungen

Identisch mit Bestands- und Entwicklungszielen des FNP





4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Grundlagenermittlung



Bebauungspläne (2025)

Rechtskräfte Planwerke

8 Rechtskräftige Bebauungspläne

Regeln primär Wohnbauvorhaben

Regelungsdichte relativ streng:
Enge Baufensterausweisungen
Ortstypische Verdichtung
,Klassische' Materialien, Farben, Formen

Einfügungsgebot nach § 34 BauGB
(betrifft ~ 70 % des Siedlungsgebietes)



4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Grundlagenermittlung

Bebauungspläne (2025)

Laufende Planwerke

2 Laufende Bebauungspläne

1 Laufende FNP-Änderung

Regelungsdichte gemäß VEP





4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Grundlagenermittlung

Sonstige Planwerke (2025)



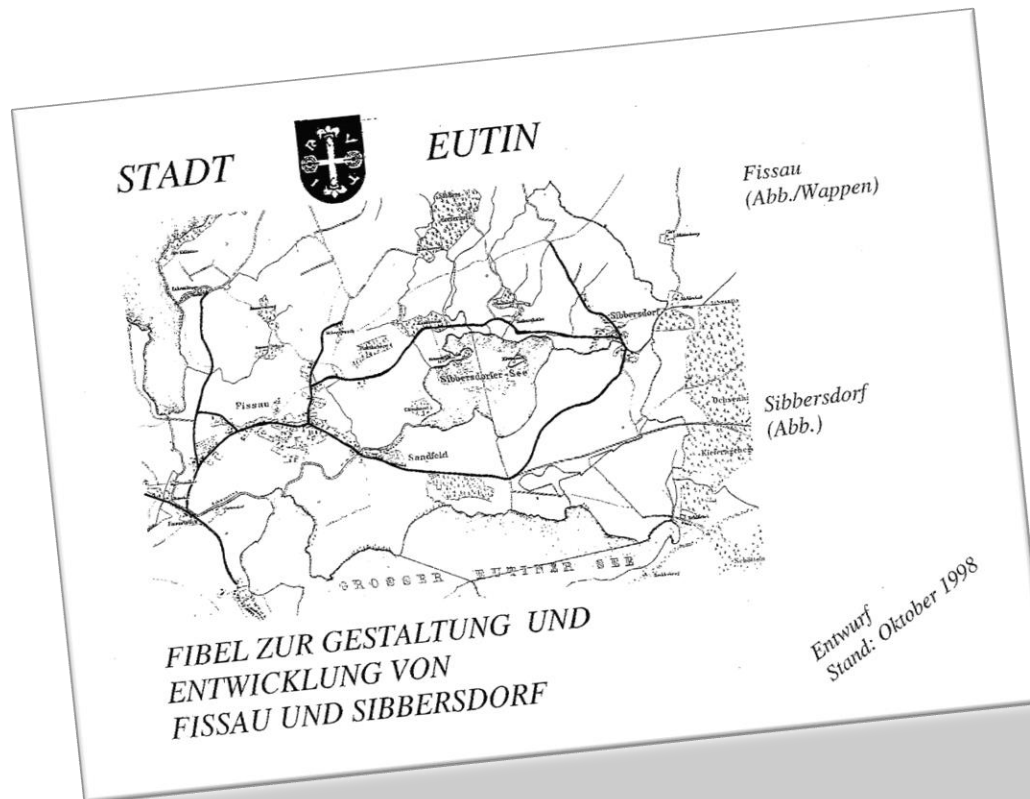
Rechtskräfte Planwerke

- ☒ Innenbereichssatzungen
- ☒ Satzungen nach BauGB
- ☒ Erhaltungssatzungen
- ☒ Entwicklungssatzungen
- ☒ Sanierungssatzungen
- ☒ Sonstige Rechtswerke



4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Grundlagenermittlung



Sonstige Planwerke (2025)

Ortsgestaltungssatzung

Fibel zur **Gestaltung und Entwicklung**
Von Fissau und Sibbersdorf

Entwurf von Oktober 1998

Regelungsdichte relativ streng:
„Klassische“ Materialien, Farben, Formen
Regelung von untergeordneten Bauteilen
(bspw. Dachgauben, Giebelwände etc.)
Regelung von Außenraumgestaltung
und Vorgärten, Zufahrten etc.
Regelungen zu Bepflanzungen,
Einfriedungen, Bäumen etc.



4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme



Zahlen & Daten

5 Tage Begehungen vor Ort

609 Grundstücke & Häuser

21 Untersuchungskriterien

5 Planwerke



4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Bestandsauswertung



Relevante Kriterien (Hauptgeb.)

Gebäudetyp

Grundfläche

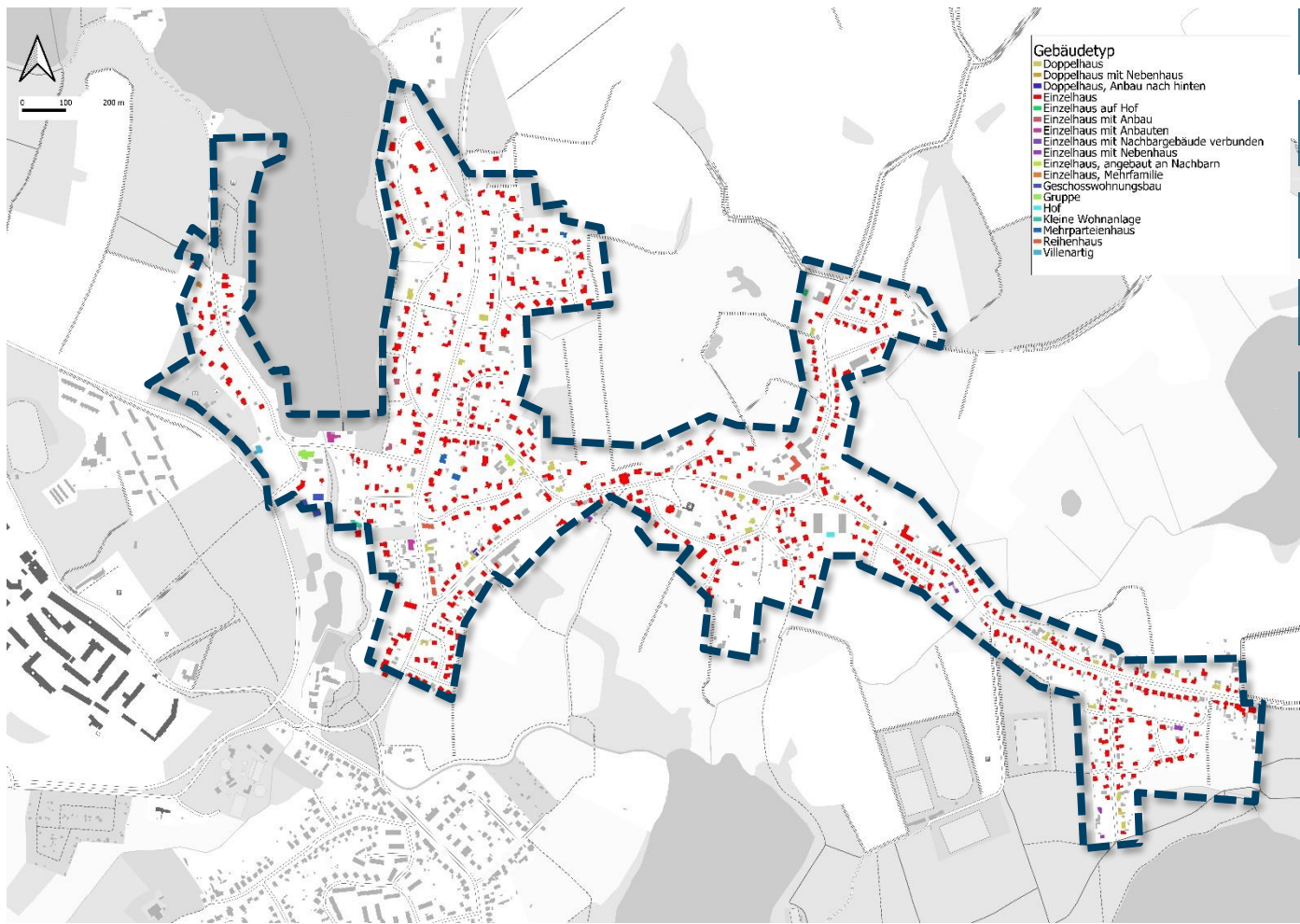
Fassadenmaterial & -farbe

Dachform & -farbe



4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Bestandsauswertung (Relevante Kriterien)



Gebäudetyp (Hauptgeb.)

84 % Einzelhaus

10 % Doppelhaus

3 % Reihenhaus

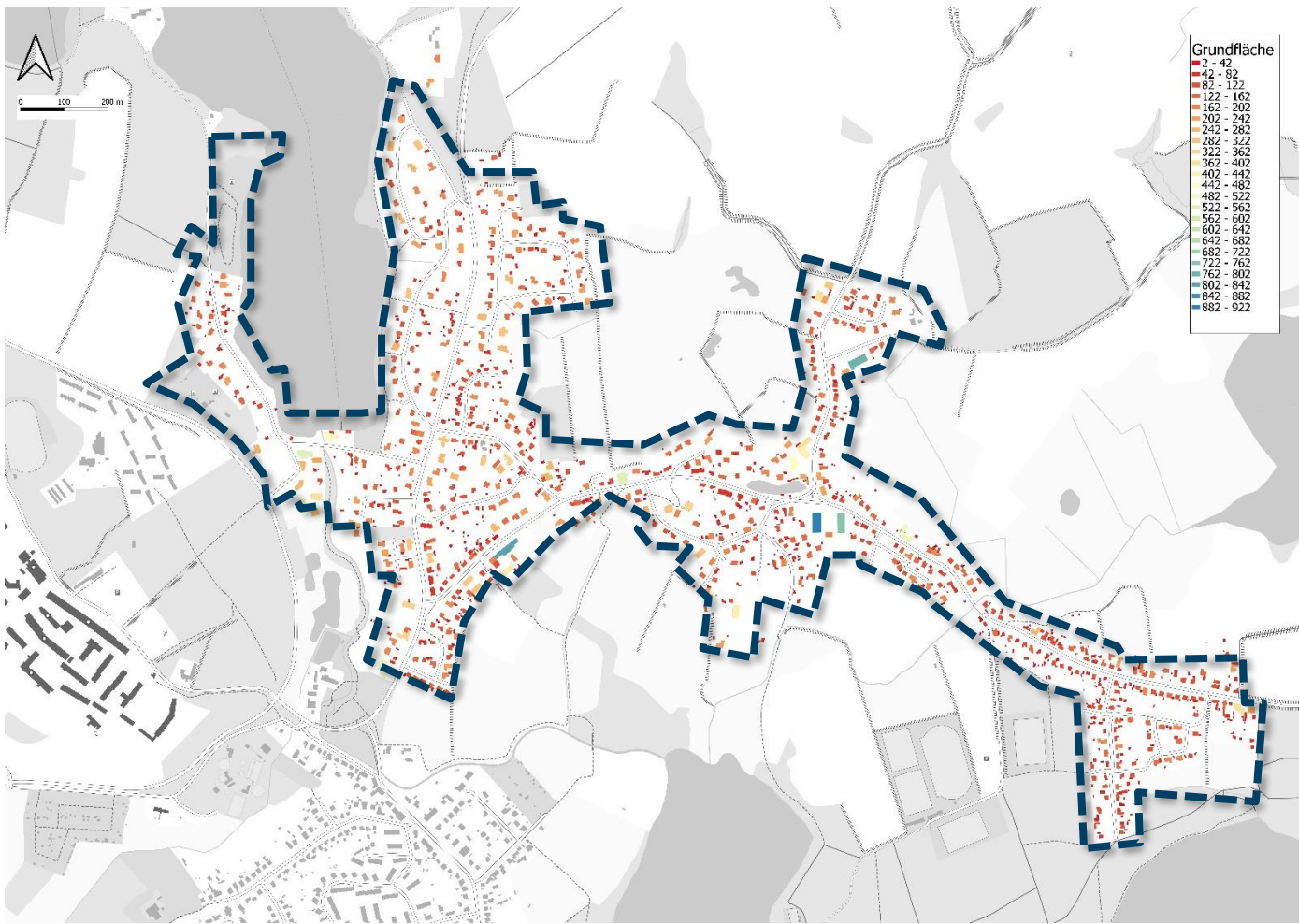
2 % Wohnungsbau

1 % Sonstiges



4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Bestandsauswertung (Relevante Kriterien)



Grundfläche (Hauptgeb.)

90 % 80 – 240 m²

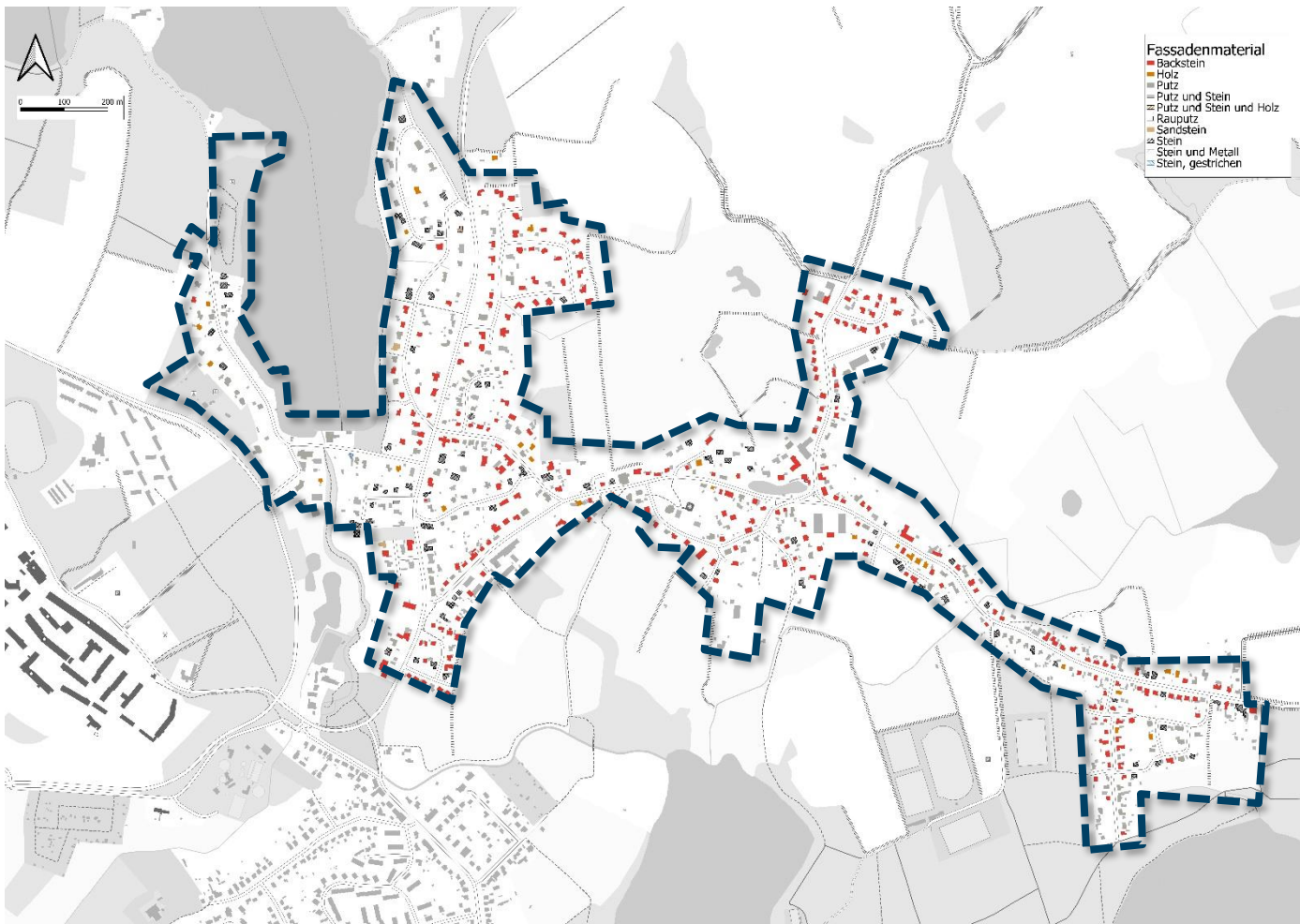
7 % 200 – 360 m²

3 % 360+ m²



4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Bestandsauswertung (Relevante Kriterien)



Fassadenmaterial (Hauptgeb.)

64 % Klinker (Stein)

28 % Putz

5 % Holz

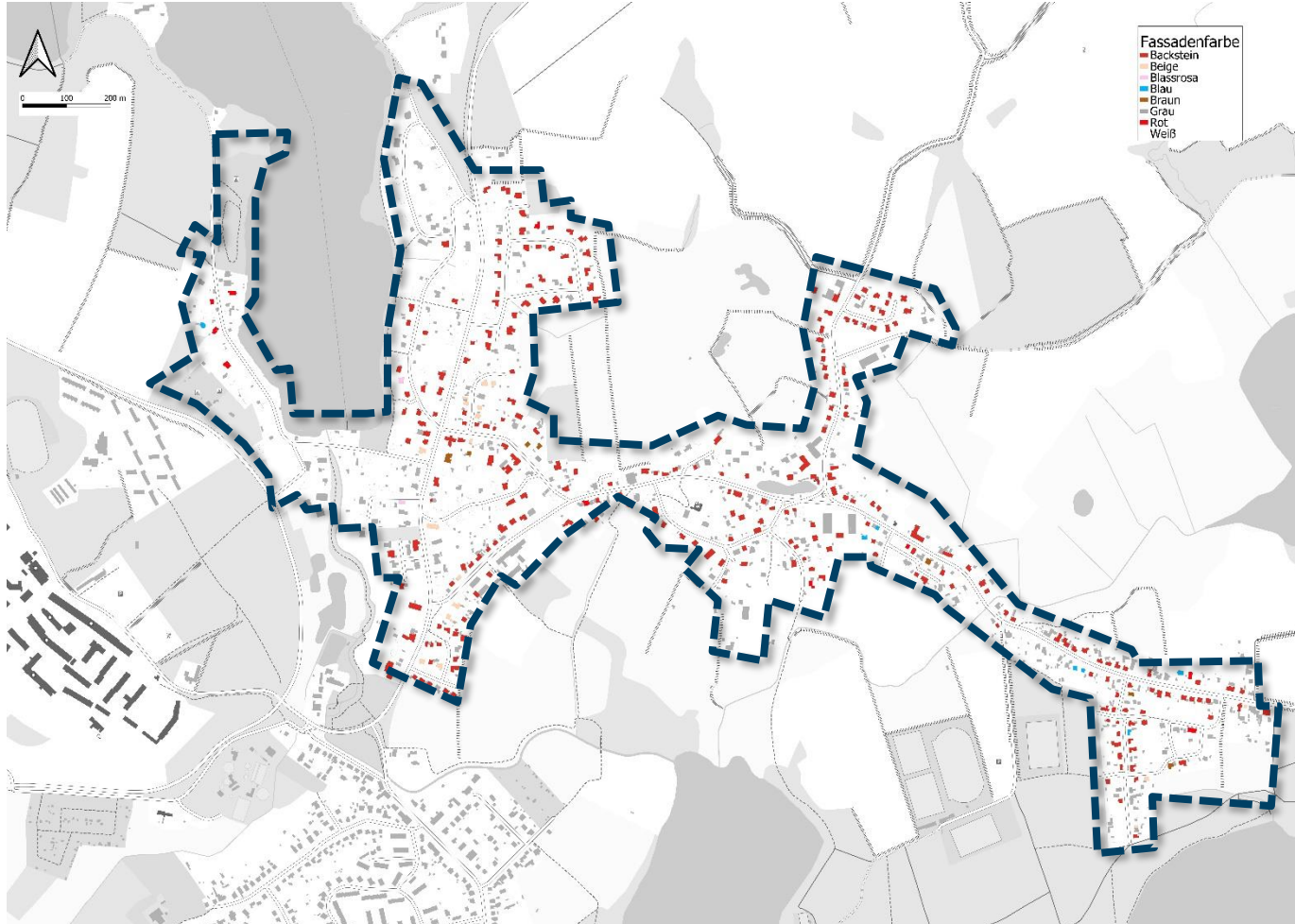
2 % Kombiniert

1 % Sonstiges



4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Bestandsauswertung (Relevante Kriterien)



Fassadenfarbe (Hauptgeb.)

58 % Rot (Grundfarbe)

28 % Weiß / Beige

6 % Sonstige Farben

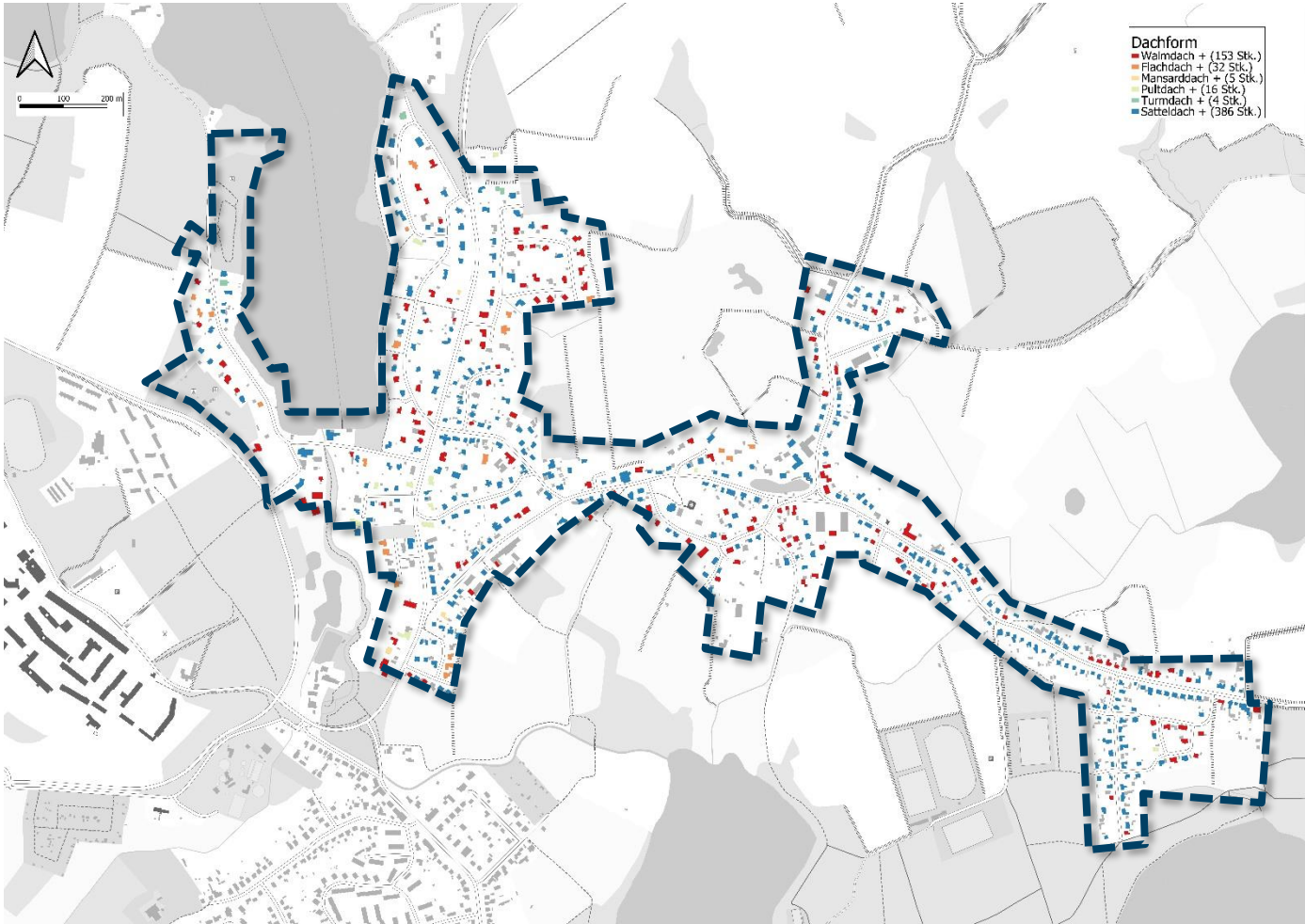
5 % Grau (Grundfarbe)

3 % Braun



4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Bestandsauswertung (Relevante Kriterien)



Dachform (Hauptgeb.)

66 % Satteldach

25 % Walmdach

5 % Flachdach

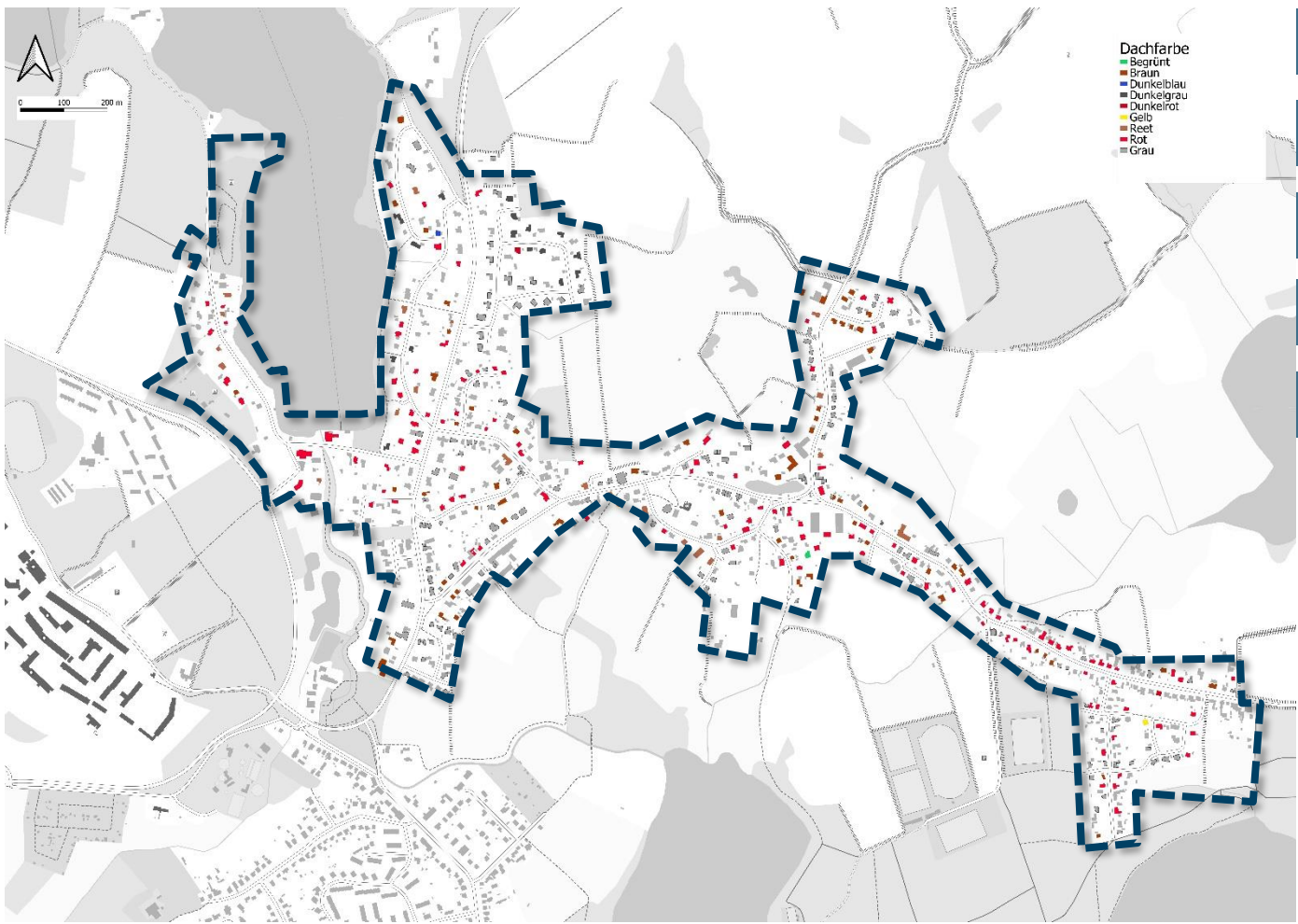
3 % Pultdach

1 % Sonstige Form



4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Bestandsauswertung (Relevante Kriterien)



Dachfarbe (Hauptgeb.)

30 % Grau (Grundfarbe)

25 % Rot (Grundfarbe)

25 % Anthrazit (dunkel)

13 % Braun

7 % Sonstige Farben



4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Ergebniszusammenstellung



„Das“ ortsbildprägende Gebäude

Einzelhaus / 100-150 m² GF

Satteldach / Walmdach

Dach in Grau oder Rot

Klinker oder Putz

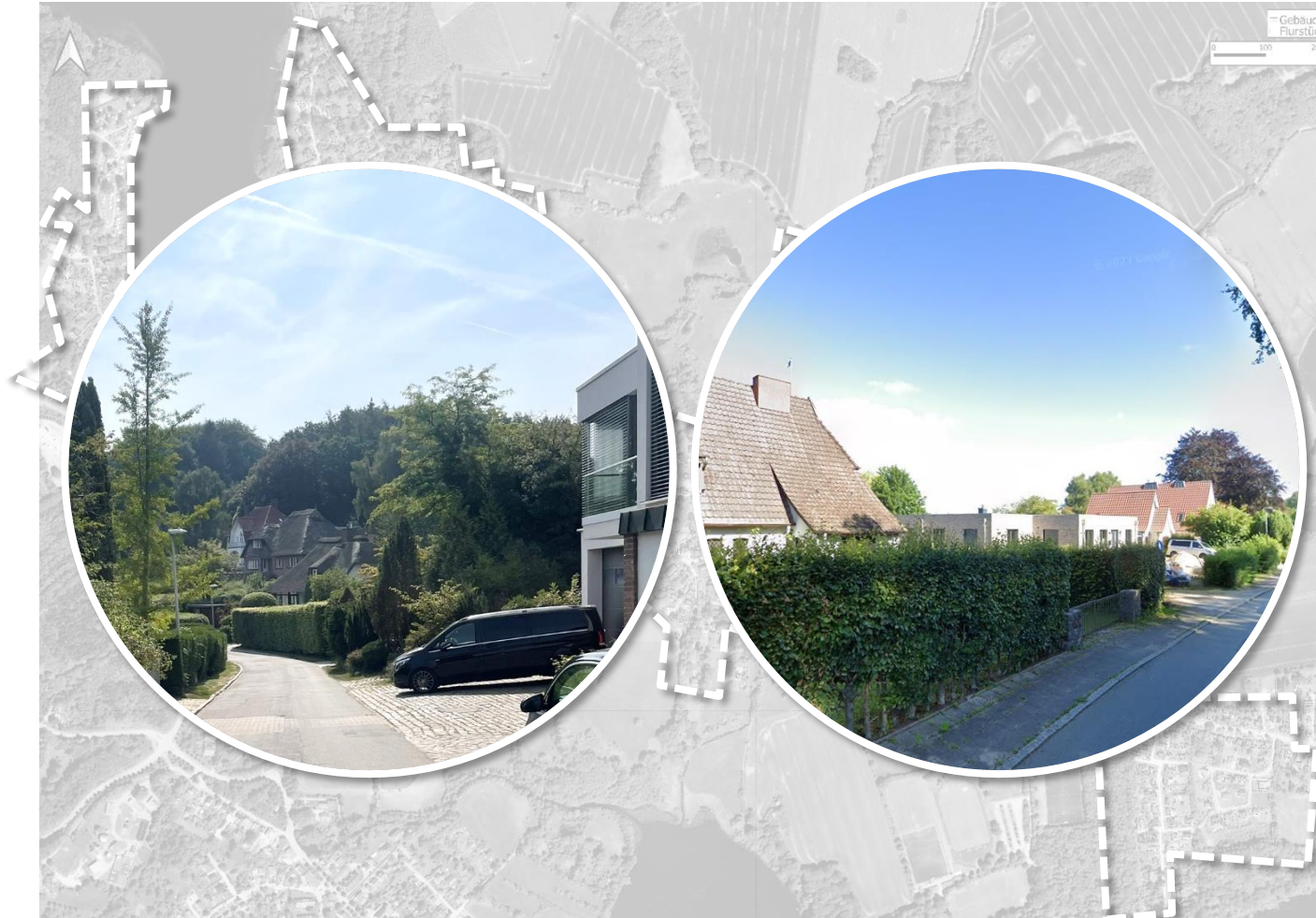
Fassade in Rot oder Weiß



4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Ergebniszusammenstellung

Fazit ,über alles‘



- Homogener Siedlungscharakter
- Klar ablesbarer Städtebau
- Harmonisches Siedlungsbild
- Kleinteilige (ortsübliche) Struktur
- Einfügen von Sonderbauten
- Nennenswerte Ausreißer
- Nichts ,schlechtes / schlimmes‘ - nur ortsbildunverträglich / sich nicht einfügend



4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Ergebniszusammenstellung

Was prägt das Ortsbild?

☒ Gebäudeform





4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Ergebniszusammenstellung

Was prägt das Ortsbild?

☒ Gebäudeform

☒ Dachform



Geneigtes Dach = typisch



Flachdach = untypisch



4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Ergebniszusammenstellung

Was prägt das Ortsbild?

☒ Gebäudeform

☒ Dachform

☒ Dachfarbe





4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Ergebniszusammenstellung

Was prägt das Ortsbild?

☒ Gebäudeform

☒ Dachform

☒ Dachfarbe

☒ Fassade





4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Ergebniszusammenstellung

Was prägt das Ortsbild?

- ☒ Gebäudeform
- ☒ Dachform
- ☒ Dachfarbe
- ☒ Fassade
- ☒ Geschossigkeit



Einheitliche Geschossigkeit

Ausreißer in Geschossigkeit (+Dachform)

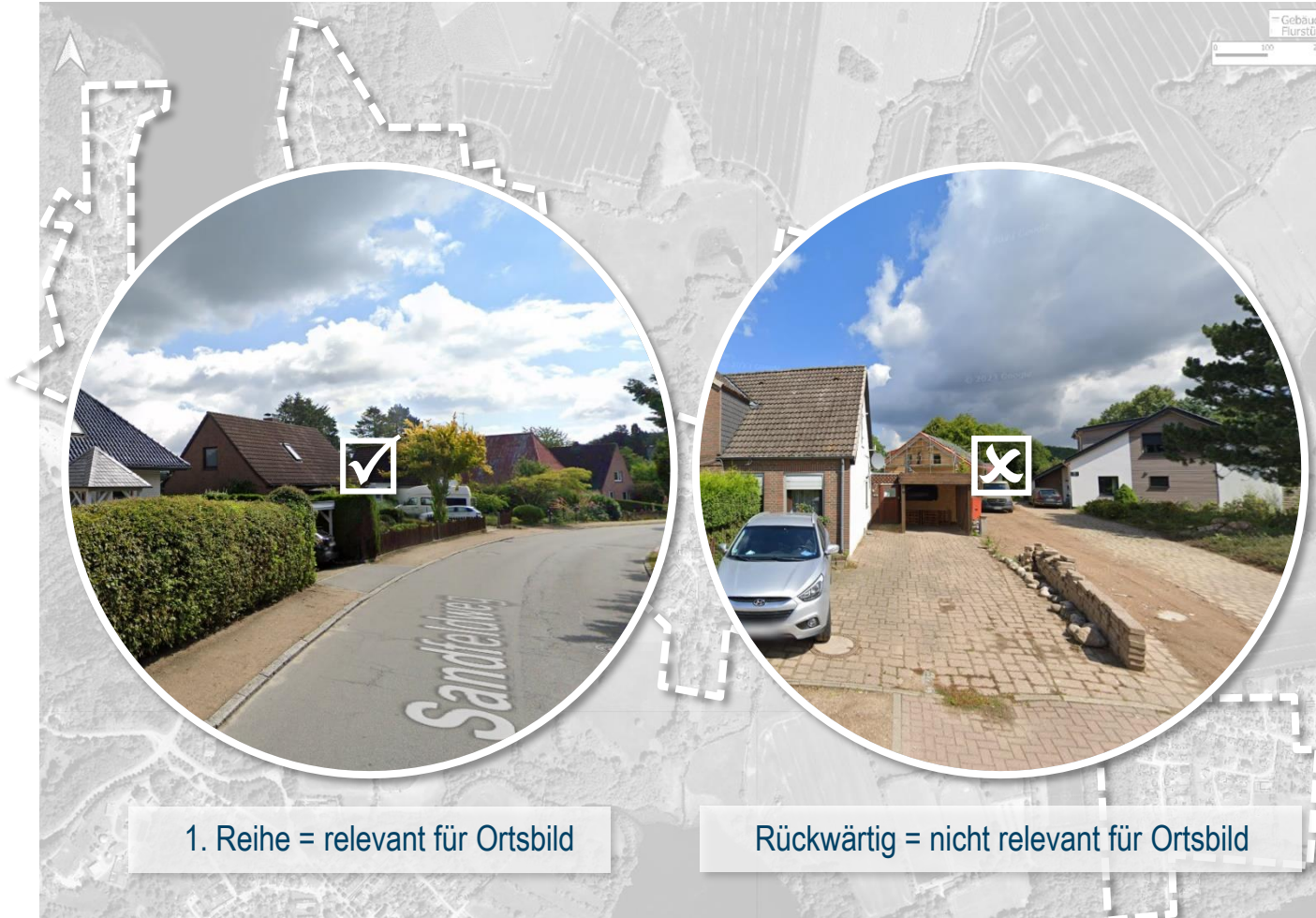


4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Ergebniszusammenstellung

Was prägt das Ortsbild?

- ☒ Gebäudeform
- ☒ Dachform
- ☒ Dachfarbe
- ☒ Fassade
- ☒ Geschossigkeit
- ☒ Lage



1. Reihe = relevant für Ortsbild

Rückwärtig = nicht relevant für Ortsbild



5 Erkenntnisse aus den Ergebnissen

Potenzielle Auswirkungen ohne Regelungen

Was **verändert** das Ortsbild?

Überformung des Ortsbildes

Verlust der stdb. Identität

Verlust des Zusammenhangs

Störung des Gesamteindrucks

Schaffung von Präzedenzen



Beispielhafte Bilder (Bebauung nach § 34 BauGB)



5 Erkenntnisse aus den Ergebnissen

Regelungsbedarf

Empfehlung

Was prägt das Ortsbild?

Möglich: Baufenster und/oder textliche Festsetzungen

Optional

☒ Gebäudeform

Möglich: Textliche Festsetzungen

Notwendig

☒ Dachform

Möglich: Textliche Festsetzungen

Sinnvoll

☒ Dachfarbe

Möglich: Textliche Festsetzungen

Sinnvoll

☒ Fassade

Möglich: Textliche Festsetzungen

Notwendig

☒ Geschossigkeit

Möglich: Baufenster und/oder textliche Festsetzungen

Optional

☒ Lage



6 Mögliche Instrumente zur Umsetzung

Regelungsinstrumente

Option:

(Einfacher) Bebauungsplan für gesamten Ortsteil

+

- > Gilt für gesamtes Siedlungsgebiet
- > Kann alle Empfehlungen beinhalten bzw. regeln
- > Ergänzende Regelungen zu Grünordnung, Natur und Landschaft, Bauweise, Gestaltung etc. möglich

-

- > Gilt nicht ‚für immer‘ – kann durch jeden nachfolgenden Bebauungsplan aufgehoben / geändert werden
- > Geht als Regelungsinstrument für Empfehlungen ‚übers Ziel hinaus‘

Empfehlung

Was prägt das Ortsbild?

Optional

☒ Gebäudeform

Notwendig

☒ Dachform

Sinnvoll

☒ Dachfarbe

Sinnvoll

☒ Fassade

Notwendig

☒ Geschossigkeit

Optional

☒ Lage



6 Mögliche Instrumente zur Umsetzung

Regelungsinstrumente

Option:

Erhaltungssatzung

+

- > Gilt für gesamtes Siedlungsgebiet
- > Kann alle Empfehlungen beinhalten bzw. regeln
- > Schützt festgelegte Anlagen und/oder Gebiete
- > Unterstellt Abriss, Umbau, Neubau etc. der Kontroll- und Genehmigungsfunktion der Kommune

-

- > Anwendungsbereich muss definiert werden
- > Was ist erhaltenswert / was nicht
- > Empfehlungen nicht 1:1 übertragbar auf Erhaltungsziele
- > Bebauungsplan kann (theoretisch) übertrumpfen

Empfehlung

Was prägt das Ortsbild?

Optional

☒ Gebäudeform

Notwendig

☒ Dachform

Sinnvoll

☒ Dachfarbe

Sinnvoll

☒ Fassade

Notwendig

☒ Geschossigkeit

Optional

☒ Lage



6 Mögliche Instrumente zur Umsetzung

Regelungsinstrumente

Option:

Ortsgestaltungssatzung

+

- > Gilt für gesamten Ortsteil
- > Kann alle Empfehlungen beinhalten bzw. regeln
- > Bietet optionale weitere Regelungsmöglichkeiten
- > Kann definiert werden anhand der Planungsziele
- > Schafft Verbindlichkeit für Bauherren und Behörde
- > Bieten Regelungsmöglichkeiten, welche nach § 34 BauGB „fehlen“
- > Gilt im Bereich von Bebauungsplänen sowie im ‚unbeplanten Innenbereich‘

-

- > Bebauungsplan kann (theoretisch) übertrumpfen

Empfehlung

Was prägt das Ortsbild?

Optional

☒ Gebäudeform

Notwendig

☒ Dachform

Sinnvoll

☒ Dachfarbe

Sinnvoll

☒ Fassade

Notwendig

☒ Geschossigkeit

Optional

☒ Lage



7 Weiteres Vorgehen

Möglicher weiterer Werdegang / nächste Schritte

(Heute:) Vorstellung der Bestandsaufnahme, Aussagen zu Erkenntnissen

Dorfschaftsvers. Fissau

Beratung über Inhalte / Empfehlungen und Auswahl eines Planungsinstruments

Dorfschaftsvers. Fissau

Beratung über Inhalte / Empfehlungen und Beschluss über Planungsinstrument

Stadtvertretung Eutin

Ausschreibung der Planungsleistungen für ausgewähltes Planungsinstrument

Amtsverwaltung Eutin

Erarbeitung des ausgewählten Planungsinstruments

Planungsbüro / Gutachter etc.

Beratung über Inhalte / Bürgerbeteiligung(en) / Vorstellung der Ergebnisse

Alle Beteiligten

...



8 Fragen / Anregungen

**Zeit für Ihre
Fragen / Anregungen...**



**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**

B2K