

Zusammenfassende Erklärung

Nach § 6a BauGB ist der in Kraft getretenen Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, und über die Gründe aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Ziele und Kurzdarstellung der Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der 30. Änderung des Flächennutzungsplans ist die planungsrechtliche Absicherung der touristischen Nutzung, ergänzt durch Wohnnutzung, am bestehenden Standort für Tourismus und Erholung am Kellersee in Eutin, Ortsteil Sielbeck. Der touristische Schwerpunktbereich soll durch die Wiederaufnahme der brachgefallenen Nutzungen des Gastronomiebetriebes und der Fremdenbeherbergung in neuer baulicher Form gesichert werden. Gleichzeitig soll die Entwicklung von Wohnraum gefördert werden. Der Bereich soll dabei explizit auch weiterhin der Erholungsnutzung vorbehalten bleiben und auf Ebene des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche dargestellt sowie auf Ebene des Bebauungsplanes entsprechend als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Wohnen“ festgesetzt werden. Der bestehende Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Für die Umsetzung der Planung ist folglich die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 149 – Eutiner Straße 7-9 „Ukleifährhaus“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Mit der beabsichtigten 30. Flächennutzungsplanänderung sollen die vorhandenen Strukturen grundsätzlich erhalten bleiben und unter Berücksichtigung der Sicherung der städtebaulichen Gestalt sowie des Orts- und Landschaftsbildes entwickelt werden. Zudem sind neben den Belangen der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung auch die Belange der Freizeit und Erholung und der Wirtschaft planerisch berücksichtigt worden. Das Uklei Fährhaus gilt sowohl regional für die Stadt Eutin als auch überregional in der Holsteinischen Schweiz und darüber hinaus als touristischer Anziehungspunkt. Daher soll der Standort hochwertig und langfristig gesichert werden.

Die gesteuerte Weiterentwicklung des Tourismusgeschehens von Eutin stellt eine wichtige Zielsetzung im übergeordneten Stadtentwicklungsgeschehen dar und trifft insbesondere auf die hier vorgefundene Lage am Kellersee zu. Durch die Realisierung des Vorhabens kann so ein Beitrag zur qualitätsvollen Weiterentwicklung des Standortes geleistet und zusätzliches touristisches Aufkommen generiert werden. Der Standort am Kellersee eignet sich aufgrund seiner Lage an einem Steg insbesondere auch für eine gastronomische Nutzung im Erdgeschoss und die Errichtung von Ferienwohnungen. Ergänzend zur Vornutzung des Plangebietes sollen nun auch Wohnungen zu dauerhaften Wohnzwecken realisiert werden. Die Nutzungsmischung entspricht auch der Nutzungszusammensetzung in der Umgebung des Plangebietes.

Da die vorgesehene Nutzungsmischung, bei der Ferienwohnungen mindestens 30 % der Nutzungen ausmachen, auf Ebene des Bebauungsplanes in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht umsetzbar wäre, wird der Änderungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Wohnen“ dargestellt. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus und Wohnen“ festzusetzen. Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist städtebaulich erforderlich, da andere Baugebietstypen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung ausscheiden, da die prägenden Nutzungen im vorliegenden Plangebiet das Wohnen und das Ferienwohnen darstellen sollen, welche um gastronomische Einrichtungen ergänzt werden sollen. Die spezifisch angestrebte Nutzungsmischung wäre in den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO somit nicht gesichert.

Auswirkung der Planung auf umweltrelevante Schutzgüter

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Vorschriften des aktuellen Baugesetzbuches anzuwenden, nach denen Bauleitpläne im Normalverfahren einer Umweltprüfung zu unterziehen sind, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a BauGB in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen. Der 30. Flächennutzungsplanänderung liegen zudem eine artenschutzrechtliche Untersuchung sowie eine FFH-Vorprüfung zugrunde.

Die Betrachtung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanverfahrens Nr. 149 ermittelt. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung identisch sind, sind auch keine abweichenden Umweltauswirkungen ausgehend von der Flächennutzungsplanänderung zu erwarten. Zudem besteht eine zeitliche Parallelität. Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 149 und zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans wurde in dem erstellten Umweltbericht gemeinschaftlich durchgeführt. Da für den Bebauungsplan Nr. 149 bereits eine Ermittlung des Eingriffs erfolgt ist sowie der Bebauungsplan im Vergleich zum Flächennutzungsplan parzellenscharf ist, kann auf eine gesonderte Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung verzichtet werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen (negativen) Umweltauswirkungen betrachtet, die von dem Planvorhaben auf den Standort und das Umfeld ausgehen. Gegenstand der Beschreibung und Bewertung ist die tatsächliche Bestandssituation im Vergleich zum neu geschaffenen Planrecht. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die parallele Aufstellung des Bebauungsplans bereiten entsprechende Eingriffe vor. Entsprechend der vorgesehenen Nutzungsänderung der Bestandssituation in eine Sonderbaufläche auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sowie in eine Sondergebietsfläche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung stellen sich die zu erwartenden Beeinträchtigungen wie folgt dar:

Schutzgut Fläche

Durch die geplante Bebauung werden bereits bebaute Flächen wieder nutzbar gemacht. Im Zuge dessen werden Flächen zusätzlich versiegelt und dauerhaft in Anspruch genommen. Diese stehen Natur und Landschaft langfristig nicht mehr zur Verfügung und der Eingriff in das Schutzgut Fläche ist insgesamt als erheblich zu bewerten. Um die Eingriffe in das Schutzgut Fläche zu minimieren sind auf Bebauungsplanebene eine Teilversiegelung wie z.B. im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten bzw. eine Befestigung der Außenanlagen mit Sickerpflaster festgesetzt. Es verbleibt für die hinzukommende Versiegelung unter Anwendung der entsprechenden Ausgleichsfaktoren ein erforderlicher Ausgleichsbedarf von 606 m². Trotz intensiver Bemühungen konnten im Kreis Ostholstein keine geeigneten Flächen zur Kompensation der Eingriffe zur Verfügung gestellt werden. Der Ausgleich erfolgt daher über Ökokonten im Naturraum Holsteines Hügelland (Ökokonto „Barsbek“: Gemarkung Barsbek, Flur 3, Flurstücke 93/2, 99/2, 96/8 und 98/1 sowie Ökokonto „ÖK Neuhoﬀ-Vorwerk Lebatz I“: Gemarkung Neuhoﬀ-Vorwerk, Flur 3, Flurstücke 23,2 und 24 sowie Gemarkung Lebatz, Flur 2, Flurstück 68/6).

Schutzgut Boden

Durch das Vorhaben kommt es zu keinen dauerhaften Beeinträchtigungen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen. Da die geplanten Gebäude ohne Keller errichtet werden sollen, muss der bestehende Keller nach Rückbau verfüllt werden. Zur Herstellung des Baugrundes wird der Oberboden in bisher unbebauten Bereichen abgetragen.

Generell sind Bodenbewegungen auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Abgetragener Oberboden ist möglichst im Plangebiet wieder einzubauen oder andernfalls fachgerecht zu entsorgen. Zugeführter Boden (z.B. für die Verfüllung des Kellers) muss frei von Schadstoffen und unerwünschten Problempflanzen sein.

Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner dauerhaften und erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser. Baubedingt kann es potenziell durch Unfälle zu einer Verunreinigung des Oberflächen- und Grundwassers kommen. Die o.g. Minimierungsmaßnahme der Verwendung von Sickerpflasterungen hat ebenfalls positive Auswirkungen auf die Eingriffe in das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima und Luft

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft durch das Vorhaben zu erwarten.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Im Rahmen des geplanten Vorhabens werden keine geschützten Biotope dauerhaft zerstört oder verändert. Für die Umsetzung der Planung ist der Entfall von zwei Bäumen erforderlich, für die die Anpflanzung von drei Ersatzbäumen auf Bebauungsplanebene festgesetzt werden. Die (bau-, betriebs- und anlagebedingten) Veränderungen wirken sich zudem auf (geschützte) Tierarten sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus. Die Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, weshalb auf Bebauungsplanebene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie beispielsweise eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung und vorgegebene Bauzeitenregelungen zu beachten sind. Zudem ist auf Bebauungsplanebene die Herstellung von Winterquartieren für Fledermäuse, Brutstätten für den Haussperling sowie Nisthilfen für Mehlschwalben als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme festgesetzt.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild hat generell eine Bedeutung für die Erholungswirksamkeit und die Wohnqualität des betreffenden Raumes. Die vorhabenbedingten Auswirkungen sind hier als nicht erheblich einzustufen, da der generelle Charakter der Landschaft erhalten bleibt und keine landschaftsbildprägenden Elemente verändert oder zerstört werden.

Schutzgut Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit

In Bezug auf die möglichen, baubedingt entstehenden Staubemissionen sind vorhabenbedingt Auswirkungen zu erwarten. Bei staubenden Baustraßen bei trockener Witterung ist die Fahrgeschwindigkeit entsprechend zu reduzieren, um die Staubentwicklung zu minimieren. Bei zu starker Staubentwicklung sind die Baustraße sowie andere staubende Flächen zu befeuchten. Um mögliche baubedingte Staubemissionen während des Gebäudeabrisses zu minimieren, wird eine regelmäßige Benetzung der Abrissstelle sowie die Verwendung von Staubschutzwänden und -netzen empfohlen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine vorhabenbedingten erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten. In der Gesamtbetrachtung befinden sich die durch Bau, Anlage und Betrieb zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt in einem nicht erheblichen Rahmen bzw. können durch geeignete Maßnahmen minimiert oder vollständig ausgeglichen werden. Hierzu gehört insbesondere eine Meldepflicht, falls Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden werden.

Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften gelten die Anbringung von 8 Quartierkästen als Winterquartiere für die Fledermäuse, 68 Nisthilfen für den Haussperling und die Mehlschwalbe sowie die Anpflanzung einer Heckenstruktur als Brutstätte für den Haussperling. Die Quartiere werden im Vorhabengebiet und dessen unmittelbarer Umgebung angebracht.

Als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in das Schutzgut Fläche gilt die Entwicklung eines naturbetonten Biotoptyps auf einer externen Kompensationsfläche. Eine weitere naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme stellt die Anpflanzung von drei Ersatzbäumen im Plangebiet dar.

Die genannten Maßnahmen werden allesamt auf Bebauungsplanebene verbindlich geregelt.

Verfahren zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Vom 03.05.2024 bis einschließlich 06.06.2024 wurde der Vorentwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig öffentlich ausgelegt und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 02.05.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Öffentliche und private Belange wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 24.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Vom 28.07.2025 bis einschließlich 27.08.2025 wurden die Unterlagen der 30. Änderung des Flächennutzungsplans inklusive Umweltbericht im Internet bereitgestellt. Zusätzlich wurden die Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB zur Einsichtnahme durch öffentliche Auslegung für die Dauer der Veröffentlichungsfrist in der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 24.07.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse, zunächst aus der Behördenbeteiligung und anschließend aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, dargestellt. Ergänzend hierzu können bei der Stadt Eutin die Abwägungsschlüsse eingesehen werden.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Ein Großteil der Stellungnahmen, der während der Beteiligungsverfahren eingegangen ist, bezieht sich gleichermaßen auf die Flächennutzungsplanänderung sowie den Bebauungsplan, wobei die darin angesprochenen Punkte keinen Regelungsgegenstand einer Flächennutzungsplanänderung darstellen. Für diese Stellungnahmen wird auf das Verfahren des Bebauungsplans verwiesen.

Sonstiges Sondergebiet

Das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Abt. IV 5 (Bauen und Wohnen) – Referat 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht) bat um Überprüfung, ob die Voraussetzungen für die Wahl eines Sondergebietes tatsächlich vorliegen oder vielmehr ein Baugebietstyp nach §§ 2 bis 10 BauNVO zu wählen ist. Die Prüfung ergab, dass die anderen Baugebietstypen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung ausscheiden, da die prägenden Nutzungen im vorliegenden Plangebiet das Wohnen und das Ferienwohnen darstellen sollen, welche um gastronomische Einrichtungen ergänzt werden sollen. Einzig ein Sonstiges Sondergebiet kann diesen spezifischen Anforderungen gerecht werden. Insbesondere im Vergleich zu einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO wurde ein Mindestanteil von 30 % der zulässigen Geschossfläche je Baugrundstück für Ferienwohnungen festgesetzt. Dies erzwingt die Gebietsausweisung eines Sonstigen Sondergebietes auf Ebene des Bebauungsplans und somit die Gebietsausweisung einer Sonderbaufläche auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung.

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Der Kreis Ostholstein merkte an, dass die Verwendung von Ökokonten zum Ausgleich von Eingriffen in Natur- und Landschaft bzw. der Verzicht auf Ausgleich an Ort und Stelle zu begründen und ein detaillierter Rechenweg darzulegen ist. Trotz intensiver Bemühungen konnten im Kreis Ostholstein keine geeigneten Flächen zur Kompensation der Eingriffe zur Verfügung gestellt werden. Daher wurde eine Ausgleichsfläche außerhalb des Kreisgebiets gewählt, die alle naturschutzfachlichen Anforderungen erfüllt und eine Lage im Naturraum Hügelland besitzt. Entsprechende Erläuterungen und Nachweise wurden in der Begründung des Bebauungsplans und im

Umweltbericht ergänzt. Der Bebauungsplan wurde zudem um eine Festsetzung zur Zuordnung der Ausgleichsfläche ergänzt sowie eine Regelung zur dauerhaften Sicherung des Ausgleichs in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Vertragliche Regelung des Ausgleichs

Der Kreis Ostholstein betont, dass der erforderliche Ausgleich nicht geprüft werden kann, da die Regelungen über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen, der nicht mit ausgelegt wurde. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, da lediglich der Bebauungsplan auslegepflichtig ist, nicht jedoch der städtebauliche Vertrag oder der Kaufvertrag für den Erwerb der Ökopunkte. Darüber hinaus ist ein entsprechender Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen, ohne den keine Baugenehmigung erfolgt.

Redaktionelles

In den Planunterlagen wurden zudem redaktionelle Anpassungen vorgenommen, etwa hinsichtlich der Beschriftung in der Planzeichnung sowie einer Konkretisierung von Formulierungen in der Begründung und im Umweltbericht.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Wohnungsmarktkonzept der Stadt Eutin ist es das Ziel, jährlich etwa 50 Wohnungen zu errichten, um langfristig ein qualitativ hochwertiges Wohnungsangebot zu sichern. Dabei soll der zusätzliche Flächenverbrauch minimiert und Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden. Um diesen Zielen gerecht zu werden, soll die Wohnbauentwicklung vor allem in bereits erschlossenen Gebieten erfolgen und das Potenzial zur Nachverdichtung genutzt werden. Mit der vorliegenden 30. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Neugestaltung des zurzeit leerstehenden Gastronomiegebäudes mit Nebenanlagen sowie die Schaffung neuen Wohnraums vorbereitet. Eine Bebauung an einem anderen Standort würde erhebliche und neuartige Auswirkungen nach sich ziehen, sodass eine Wiedernutzbarmachung der bereits anthropogen überprägten Fläche einzig sinnvoll erscheint. Auch wenn weitere leerstehende Gebäude im näheren Umfeld in ähnlicher Lage bestehen, so würde deren Neubau einen ähnlichen oder größeren Eingriff darstellen.

Hinzu kommt, dass durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung nicht nur die Schaffung neuen Wohnraums, sondern auch die Stärkung des Standortes Eutin in seiner Funktion als Tourismusstandort vorbereitet werden soll. Speziell das Plangebiet mit seiner direkten Lage am Kellersee und dem Fähranleger ist als Anlaufpunkt für Touristen prädestiniert, weshalb eine Neuplanung für das leerstehende Bestandsgebäude sowie eine Neugestaltung und Aufwertung der innerhalb des Änderungsbereiches befindlichen Flächen im Vergleich zu anderen Brachflächen im Stadtgebiet deutlich sinnvoller erscheint.

Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung städtebaulich erforderlich ist und durch sie keine wesentlichen öffentlichen und privaten Belange beeinträchtigt werden. Aus Sicht des Planungsträgers ist davon auszugehen, dass nach Umsetzung der im nachgeordneten Verfahren vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ersatz von Eingriffen keine erheblichen Beeinträchtigungen von umweltrelevanten Schutzgütern infolge dieser Bauleitplanung verbleiben werden.

Eutin, 26. Feb. 2026



Siegel

(Sven Radestock)

Bürgermeister